

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 111/2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Roberta Asuni

CONSULENZA TECNICA n. 2

PERIZIA ESTIMATIVA

Villa a schiera in Comune di Pula (CA),
località *Santa Margherita*, Comune di Pula (CA),

lottizzazione Capo Blu / Sa Murta Bianca

RELAZIONE

Consulente Tecnico

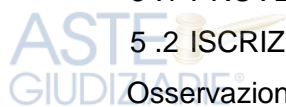
Ing. Davide Mario CAPRA

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



Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	5
3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
	Identificazione e localizzazione.....	6
	Descrizione del lotto.....	6
	Area esterna.....	7
	Distribuzione interna – Dati planivolumetrici	8
	Rapporti aeroilluminanti.....	9
	Struttura	9
	Finiture	9
	Impianti e dotazioni.....	10
	Superfici	11
	Stato d'uso e manutenzione.....	11
	Diritto a beni comuni.....	12
4	IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIA CATASTALE.....	13
	Identificazione e intestazione catastale.....	13
	Planimetria catastale	15
	Osservazioni.....	15
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	17
	5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO	17
	5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
	Osservazioni.....	22
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	23
	6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	23
	Titoli edilizi – Agibilità.....	23
	Strumenti urbanistici	24
	6.2 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO – DIFFORMITA' RISCONTRATE	24
	6.3 REGOLARIZZAZIONE / SANATORIA - AGIBILITA'	27
	Ipotesi di regolarizzazione / sanatoria.....	27
	Superfici immobile regolarizzato/sanato	31
	Osservazioni e considerazioni	32
7	STIMA.....	33
	7.1 CRITERI DI STIMA.....	33
	7.2 SUPERFICIE COMMERCIALE	34
	7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI.....	34



Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - <i>Ville e villini</i> (All. 8.1).....	34
<i>BorsinoImmobiliarePro - Ville e villini</i> (All. 8.2).....	34
FIAIP – Case al mare Pula (All. 8.3)	34
Comparabili (All. 8.4).....	35
7 .4 COEFFICIENTI CORRETTIVI.....	35
7 .5 STIMA.....	35



1 PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, con dispositivo del 18.01.2021 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel Fallimento n° 111/2021 – xxxxxxxxxx, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Roberta ASUNI con istanza del 14.01.2021.

In tale istanza la Curatrice premette che, dalle notizie acquisite dalla procedura fallimentare, è emersa la presenza di immobili e richiede pertanto al CTU di *procedere all'accertamento di tali beni intestati e alla loro stima.*

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

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili, tutti facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i comuni nei quali essi ricadono, acquisendo quanto ivi giacente in relazione ai titoli edilizi.

Sono stati poi effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevando le plani-volumetrie attuali, la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della natura del patrimonio immobiliare, distribuito in due differenti comuni, nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima.

La presente **Perizia estimativa n° 2** riguarda una **villa a schiera** facente parte del complesso turistico residenziale sito in comune di Pula (CA), località *Santa Margherita*, lottizzazione *Capo Blu / Sa Murta Bianca*.

2 OPERAZIONI PERITALI

In data 15.09.2022 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile cui hanno partecipato la Curatrice Dott.ssa Roberta ASUNI e il Sig. xxxxxxxxx, attuale custode del bene. Si è proceduto al rilievo planimetrico (**AII. 1**) e fotografico (**AII. 2.2**) della villa ed alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive, della dotazione impiantistica, dello stato manutentivo, oltreché dello stato al contorno della schiera.

Tramite il portale *Sister*, è stata effettuata un'ispezione nominativa presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, estraendo l'elenco delle formalità, acquisendo le note di trascrizione e (laddove disponibili) gli atti relativi ai beni immobili residuati in capo alla procedura e le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (**AII. 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizi Catastali*, sempre tramite il portale *Sister*, sono state acquisite le visure catastali storiche (**AII. 4**), la planimetria catastale (**AII. 5.1**) e l'estratto di mappa (**AII. 5.2**).

Presso il Comune di Pula (CA), in data 05.09.2022, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti e successivamente acquisita, con accesso in presenza presso i detti uffici, copia semplice della documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati sull'immobile oggetto della presente relazione (**AII. 6**).

Sono state poi acquisite/estratte le documentazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Pula relative al lotto di terreno sul quale insiste l'immobile (**AII. 7**).

Si è proceduto alla comparazione tra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale (**AII. 5.3**) e tra lo stato attuale rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (**AII. 8.1**), valutando conseguentemente lo stato di conformità catastale e di liceità edilizia, quest'ultimo anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanisticivigenti (**AII. 7**). Sulla scorta degli esiti delle dette comparazioni sono state individuate le attività da svolgere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare, quest'ultima anche nei riguardi dell'agibilità.

E' stata elaborata una proposta di regolarizzazione edilizia (**AII. 8.2**) e valutati i relativi costi materiali, oneri professionali, sanzioni e oneri amministrativi.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari, espressi dall'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio Immobiliare*, dal sito *BorsinoImmobiliarePro*, quelli espressi dall'associazione degli agenti immobiliari (FIAIP) e quelli relativi ad atti di compravendita di immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (c.d. *comparabili*). Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**AII. 9**.

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

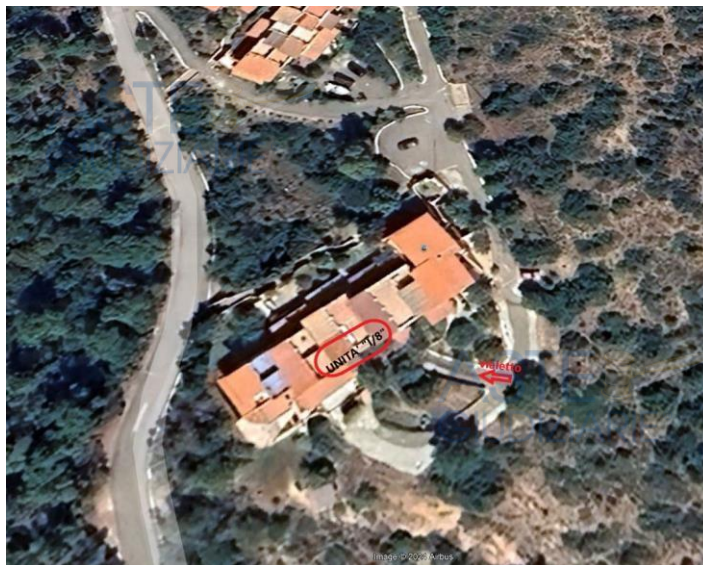
(planimetria di rilievo in **All. 1** e rilievi fotografici in **All. 2.2**)

Identificazione e localizzazione

L'immobile, tipologia **villetta a schiera**, è sito in Pula (CA), località *Santa Margherita*, lottizzazione *Sa Murta Bianca - Capo Blu* (coordinate geografiche: 38°55'47,06" N – 8°54'42,53" E), schiera "I". La lottizzazione *Sa Murta Bianca - Capo Blu* nella rinomata località *S. Margherita di Pula* è un comprensorio residenziale prevalentemente per vacanze, distante poco più di 40 km da Cagliari (distanza stradale tra il Municipio del capoluogo e l'ingresso principale della lottizzazione, posta a monte della S.S. 195 *Sulcitana*). L'unità immobiliare, in particolare, dista 750 m dal bivio ed è localizzata nella parte centrale, collinare (schiera "I/8") a quota circa 67 m s.l.m. Per raggiungerla, dal capoluogo Cagliari si imbecca, dal viale La Playa, la S.S. 195 *Sulcitana* fino al km 41+200 ove si gira a destra nell'ingresso della lottizzazione *Capo Blu* caratterizzata da un arco in muratura. Dall'arco, si percorrono circa 420 m e, superati i campi da tennis, la strada curva a destra aggirando la collina che ospita i settori/schiere D, E, F, G, H per poi discendere verso valle e raggiungere il settore "I", fisicamente isolato rispetto alle altre schiere, costituito da nove unità immobiliari. La villetta oggetto della presente relazione è la n. "I/8". In **All. 2.1** si producono una serie di foto aeree estratte dal sito *Google Earth* e sovrascritte dallo scrivente per meglio individuare sul territorio l'unità immobiliare.

Descrizione del lotto

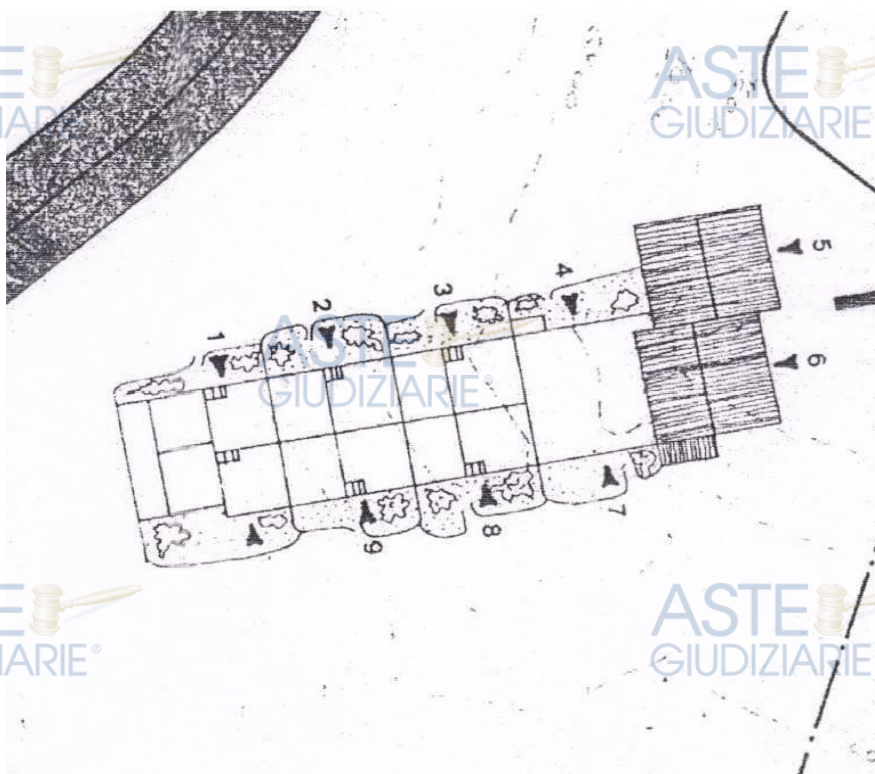
Come accennato, la villetta fa parte di maggior schiera identificata come settore "I" localizzata al termine di uno stradello interno alla lottizzazione, rappresentata dalla sottostante foto aerea schematizzata dal sottoscritto:



Detta unità immobiliare, identificata come unità I/8, confina a Nord Est con l'unità abitativa I/7, a Sud Est con il vialetto di accesso che si dirama dallo stradello della lottizzazione, a Sud Ovest con l'unità abitativa I/9 e a Nord Ovest rispettivamente con le unità abitative I/2 e I/3.

La geometria della schiera è tale per cui parte dell'unità immobiliare, precisamente il corpo abitabile, soggiace alle due terrazze dell'adiacente unità I/7 e le due terrazze di pertinenza della villetta sovrastano il corpo abitabile dell'adiacente unità I/9.

Per meglio comprendere macroscopicamente e schematicamente la geometria della schiera si veda la seguente figura estratta dal progetto originario:



Il lotto è degradante verso il mare, che infatti è visibile dalle due terrazze della villetta ed è dotato di una piccola area esterna di esclusiva pertinenza che si sviluppa all'inizio del vialetto di ingresso.

Area esterna

L'accesso all'unità immobiliare è anticipato da una piccola area esterna (complessivamente 50,78 mq) delimitata rispetto allo stradello da un muretto basso intonacato e tinteggiato, con accesso privo di cancello. L'area è prevalentemente formata da aiuole piantumate con un camminamento d'accesso in battuto di cemento così come il marciapiede attiguo al muro perimetrale del villino. All'inizio del vialetto è presente una targa in ceramica recante la sigla I/8 ed una plafoniera a muro.

La vegetazione del giardino è costituita da rampicanti (*Bougainvillea*), palmizi (*Iuca*), piante grasse (*Agave*) ed essenze mediterranee (*Lentischio* e *Fico d'india*).

A ridosso del prospetto principale, nell'angolo di confine con l'unità 1/2, è presente un volume tecnico in calcestruzzo, privo di sportelli, sulla cui parte superiore vi è posata una riserva idrica in PVC, la cui autoclave è installata nella parte sottostante. Tale volume tecnico ed il serbatoio sono mascherati dalla vegetazione dell'area giardino.

L'accesso all'unità immobiliare è formato da un *Portico* di superficie 11,45 mq, aperto su tre lati, con copertura costituita da una struttura di travi in legno, tavolato all'intradosso, massettino cementizio e manto tegolato a coppo. Le travi insistono su un traverso esterno sostenuto da due pilastri in muratura mentre all'altra estremità, corrispondente al prospetto, sono inserite nella muratura. Tale copertura è ad una falda avente altezze: minima 2,84 m; massima 2,54 m.

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

In corrispondenza dell'ingresso, sulla destra, è presente un rubinetto e il gruppo di misura dell'impianto idrico con tubazione in polietilene fuori traccia collegata alla succitata riserva idrica.

Distribuzione interna – Dati planivolumetrici

La villetta consta di un solo piano distribuito su differenti quote, così da seguire l'andamento scosceso del terreno che, guardando la schiera dal vialetto, degrada da destra (Nord Est) verso sinistra (Sud Ovest).

L'unità immobiliare è composta da un *Soggiorno* (31,56 mq) distinto in ambienti (*ingresso*, *angolo cottura* e *salone*) e disposto su due livelli sfalsati in quota di 69 cm, una *Camera* (13,33 mq) con un armadio a muro, un *Bagno* (4,53 mq) distinto in due ambienti (*antibagno* e *bagno*), una *Terrazza coperta* (17,34 mq) e, raccordata in continuità tramite una rampa di cinque gradini, una seconda *Terrazza* (21,04 mq).

Gli ambienti *angolo cottura / ingresso* e *salone* costituenti il *Soggiorno* sono separati da archi realizzati nella muratura ed il dislivello è protetto da un parapetto realizzato con tronchi di legno verniciato infissi nella muratura.

Come detto, il vano *Soggiorno* è disposto su due quote: la parte *ingresso / angolo cottura* che si prende a riferimento come quota 0,00 m, ha altezza interna di 2,85 m, la porzione *salone*, risultante a quota + 0,69 m, ha altezza interna pari a 2,87 m.

La *Camera* e il *Bagno*, risultanti complanari agli ambienti *ingresso / angolo cottura*, hanno quota 0,00 m ed altezza interna pari rispettivamente a 2,83 m e 2,84 m.

La *Terrazza coperta* è a quota di calpestio complanare al *salone* (+0,69 m) in quanto in continuità con esso. La struttura della copertura è del tutto simile a quella del *Portico*, anch'essa ad unica falda con altezze: minima 2,89 m; massima 3,12; media 3,01 m.

La *Terrazza* (scoperta), raccordata a quella coperta tramite cinque gradini, ha invece quota +1,54 m (+0,85 m rispetto al piano di calpestio della *Terrazza coperta*).

Rapporti aeroilluminanti

Gli infissi esterni hanno le seguenti dimensioni e superfici (tra parentesi le superfici aeroilluminanti SAI necessarie per ciascun vano, pari a 1/8 della superficie netta (vedi D.M. Sanita 05.07.1975):

Soggiorno (SAI = $31,56/8 = 3,95$ mq)

portafinestra 0,91x2,09m = 1,90 mq

portafinestra 2,07x2,11m = 4,37 mq

totale 6,27 mq

Camera (SAI = $13,33/8 = 1,67$ mq)

finestra 0,80x1,25 m = 1,00 mq (NB – SAI non conforme)

Bagno (SAI = $4,53/8 = 0,57$ mq)

finestra 0,80x1,20 m / 0,96 mq

Struttura

Il fabbricato ha fondazioni verosimilmente continue in conglomerato cementizio armato e struttura in elevazione costituita da muratura portante in blocchi cementizi (spessore 25/30 cm). Le coperture sono piane, costituite da solai di tipo misto in laterocemento, spessore 20/25 cm (16+4/20+4).

I tramezzi sono in laterizio intonacato (spessore finito 10 cm).

I parapetti delle due terrazze sono impostati su cordoli in muratura portante intonacata e tinteggiata, con pilastri intermedi uniti da tronchi in legno. Nello spigolo della *Terrazza* è presente la canna fumaria dell'appartamento sottostante (unità I/1), in ciò costituendo una servitù passiva di emissione fumi (NB - non conforme alla vigente normativa).

Le coperture del *Portico* e della *Terrazza coperta* sono costituite da struttura lignea in doppia orditura reggente un tavolato in legno, massetto cementizio e manto di tegole a coppo.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia rifinita a fratazzo grosso e tinteggiate con pittura per esterni (colore rosa) nel prospetto di ingresso e di colore bianco nei prospetti sulle terrazze.

I serramenti esterni sono riquadrati in cornici murarie in rilievo di colore bianco.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati con malta cementizia, finitura acazuola e tinteggiati con idropittura smaltata.

La pavimentazione, passante ed uguale sia all'interno che nelle due terrazze, è costituita da piastrelle in clinker rosso smaltato (tipo cotto), formato quadrato, posate in diagonale, con battiscopa dello stesso materiale, impiegato anche per la pedata e il battiscopa dei gradini sia interni, sia esterni.

Il parapetto è realizzato in muratura di laterizio, intonacato e tinteggiato con finitura superiore in ceramiche in clinker tipo cotto, simile al pavimento.

L'*angolo cottura* è rivestito, nella sola parete attrezzata, con piastrelle in monocottura smaltata posata diritta.

Tutte le pareti del *Bagno* sono rivestite fino alla quota di 2,25 m con piastrelle in bicottura smaltata, con decori, posata diritta.

Gli infissi esterni (portefinestre e finestre) sono in legno dogato verniciato con finitura *noce scuro*, con vetri semplici spessore 4 mm. Le portefinestre, presenti nell'*ingresso* (ad un'anta girevole) e nel *salone* (a due ante girevoli), hanno la parte inferiore cieca (dogata) e quella superiore a otto riquadri vetrati. Le finestre, presenti nel *Bagno* e nella *Camera*, sono a sei riquadri vetrati. Tutti gli infissi esterni sono dotati di relativi sportelloni ad ante girevoli, in legno massello dogato, con chiusure a *ferroleva*, ad eccezione dell'ingresso nel quale è presente una serratura di sicurezza a passante verticale.

Le due porte interne, presenti nel *Bagno* e nella *Camera*, sono in legno massello dogato, con coprifili anch'essi in legno massello.

Impianti e dotazioni

Nel *Soggiorno* è presente un caminetto a legna, realizzato ad angolo, con rivestimento interno in mattoni refrattari ed esterno in mattoni pieni, con doppia mensola in legno massello verniciato.

Nella *Camera* è presente una pompa di calore *monosplit* con unità esterna installata nel prospetto anteriore in posizione soprastanze al vano tecnico.

L'immobile è dotato di impianto idrico con tubazioni sottotraccia con una sola valvola di chiusura dell'adduzione. Come accennato, è presente una riserva idrica già descritta in precedenza. Gli scarichi sono direttamente collegati alla rete esterna defluente nell'impianto di depurazione condominiale. Il gruppo di misura è localizzato sulla destra dell'ingresso, sulla parete esterna.

È altresì presente un impianto elettrico con gruppo di misura installato in una nicchia esterna comune all'intera schiera I/8 e localizzata nello stradello condominiale a valle della schiera stessa (vedi foto 48), che alimenta un interruttore magnetotermico differenziale installato sulla destra della portafinestra dell'ingresso. I frutti, gli interruttori

e le prese (10/16 A) sono di vecchio tipo (serie *BTicino Magic*), con placche in alluminio. Tutti gli impianti succitati sono stati realizzati nel 1976, dunque prima dell'entrata in vigore della Legge 46/1990 (NB - prima legge sull'obbligo di certificazione impiantistica) e sono da ritenersi, allo stato, non conformi alla normativa vigente (D.M. 37/2008) e privi delle *Dichiarazioni di conformità*.

Nei riguardi della previsione dell'acquisizione dell'agibilità sarà necessario procedere all'adeguamento degli impianti alle normative attuali e, nello specifico: sostituire/adeguare l'**impianto elettrico** con nuovo impianto a norma, per il quale dovrà essere rilasciata dal tecnico installatore la *Dichiarazione di conformità* ai sensi del D.M. 37/2008. Tali adeguamenti presuppongono l'esecuzione di lavori di sostituzione dell'intero impianto elettrico (cavi, frutti, interruttori, prese, ecc).

Nel *Bagno* sono presenti un lavabo a colonna, un WC con cassetta esterna, un bidet e una doccia, tutti in vetrochina commerciale e rubinetteria economica. Sono poi presenti: un punto idrico con scarico per lavatrice e uno scaldabagno elettrico da 80 litri.

Superfici

Superfici nette

superficie netta unità immobiliare	mq	49,42
superficie netta giardino	mq	35,60
superficie netta <i>Portico</i>	mq	10,61
superficie netta <i>Terrazza coperta</i>	mq	17,34
superficie netta <i>Terrazza</i>	mq	16,12

Superfici lorde

superficie lorda unità immobiliare	mq	62,50
superficie lorda giardino	mq	39,33
superficie lorda <i>Portico</i>	mq	11,45
superficie lorda <i>Terrazza coperta</i>	mq	20,50
superficie lorda <i>Terrazza</i>	mq	21,04

Stato d'uso e manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. All'esterno si rilevano tracce di risalita capillare con distacco di intonaco sul prospetto principale fino alla quota di circa 50 cm e nel pilastro a sostegno della tettoia, con evidente ammaloramento dell'intonaco. Si osservano inoltre segni di tagli verticali effettuati sulla muratura, ripresi nell'intonaco ma non nella tinteggiatura.

Sono evidenti anche carenze e degrado della tinteggiatura nel prospetto e nel pilastro della *Terrazza coperta*, e nel parapetto e nel marcapiano di quella scoperta.

All'interno, in corrispondenza della porzione di soggiorno antistante all'ambiente *ingresso*, vi sono evidenti fenomeni infiltrativi dalla soprastante terrazza dell'altra unità immobiliare con conseguente degrado della tinteggiatura del soffitto e delle pareti, particolarmente sopra gli archi.

Con riferimento agli impianti, particolarmente quello elettrico, necessitano di adeguamenti normativi e verifiche di funzionalità oltreché di certificazione.

La villetta è in possesso del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Diritto a beni comuni

L'unità immobiliare in oggetto vanta diritto sui beni del complesso costituiti da due piscine con annessi spazi coperti e scoperti, due campi da tennis, oltre ad accessi, parcheggi e strade condominiali. Al riguardo vedasi l'atto di provenienza.



4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIA CATASTALE

(visure catastali - **AII. 4** / planimetrie catastali - **AII. 5**)

Identificazione e intestazione catastale

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

4.1) del Comune di Pula:

foglio	58
mappale	3638
subalterno	8 graffato 21
categoria	A/2
classe	6
consistenza	3,5 vani
superficie	74 mq, escluse aree scoperte 60 mq
rendita catastale	€ 207,87
indirizzo	Via CAPO BLU, interno I/3 piano T
intestati	XXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000

L'attuale identificazione deriva da *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*. Viene indicato quale mappale terreni correlato l'identificativo foglio 58 mappale 3638.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'immobile risulta accatastato nell'Impianto Meccanografico a far data dal **30.06.1987** con i seguenti dati di identificazione e intestazione:

foglio	58
mappale	851 graffato 859
subalterno	8
categoria	A/2
classe	2
consistenza	3,5 vani
rendita catastale	£ 392
indirizzo	CAPO BLU Interno I/3 piano T
intestati	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. – diritto reale: non indicato

Con Atto del **28/12/1981** Pubblico ufficiale VACCA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 49328 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 657 registrato in data 15/01/1982 - Voltura n. 209/1984 in atti dal **07/06/1990**, variano così gli intestati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

intestati

xxxxxxxxxxx - diritto reale: proprietà (NB – in realtà trattasi della “nuda proprietà”)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - diritto reale: usufrutto

Con Atto del **09/12/1987** Pubblico ufficiale DOTT. R. VACCA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 81871 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 4675 registrato in data 22/12/1987 - Voltura n. 67/1988 in atti dal **07/06/1990**, variano così gli intestati e l'indirizzo:

intestati **xxxxxxxxxxxxxx**, proprietà per 1000/1000 indirizzo via CAPO BLU Interno I/3 piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con **VARIAZIONE del 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario viene così variata la rendita catastale:

rendita catastale £ 213.500 / € 110,26

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con **VARIAZIONE del 06/10/2006** Pratica n. CA0263008 in atti dal 06/10/2006 REV. CLS. IN AUTOTUTELA (n. 29144.1/2006), vengono così variate la classe e la rendita catastale:

classe 6

rendita catastale € 207,87

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con **Variazione del 11/08/2014** Pratica n. CA0161737 in atti dal 11/08/2014 **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (n. 36198.1/2014), viene così variato l'identificativo:

foglio 58

mappale 3638

subalterno 8 graffato 21

categoria A/2

classe 6

consistenza 3,5 vani

rendita catastale € 207,87

indirizzo via CAPO BLU Interno I/3 piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente l'identificativo varia come all'attualità.

*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale

La planimetria catastale (**Ail. 5.1**) è stata introdotta in data 02.07.1976 a firma del ing. Francesco MADRAU.

L'immobile è costituito da un'area giardino accessibile da un cancelletto pedonale, una cucina (K) ed un pranzo soggiorno (PS) rialzato collegati tra loro da una scala con quattro gradini, un bagno ed una camera da letto, oltre a due terrazze (NB – entrambe scoperte) accessibili dal pranzo-soggiorno e risultanti a quote differenti raccordate da una scala di cinque gradini.

L'altezza interna è indicata in 3,00 m.

Nella planimetria l'unità immobiliare è indicata con la sigla **I/8**.

I confini sono i seguenti: passaggio pedonale sul lato Nord Est e LECCISO Salvatore sugli altri tre lati

Nell'estratto di mappa (**Ail. 5.2**), la schiera "I" non è rappresentata, mentre viene rappresentata un'unità immobiliare individuata come particella 3027 che risulta essere l'ex identificativo foglio 58, particella 851 subalterno 3 graffata particella 854, corrispondente all'unità "I/3" della schiera "I". La visura di tale immobile si produce in **Ail. 4.3**.

*

Osservazioni

Come rilevabile dall'estratto di mappa (**Ail. 5.2**), la schiera "I" non è rappresentata. L'unico immobile che risulta accatastato dei nove che compongono la schiera "I", è l'ex unità I/3, ora mappale 3027.

*

Nella **visura catastale** si rilevano delle incongruenze:

- l'interno identificante l'unità è il "I/8" e non il "I/3";
- la superficie catastale, determinata con i criteri disposti dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 tenendo conto della copertura della *Terrazza coperta* e di quella del *Portico*, è attualmente pari a:
 $62,50 + 25,00 \cdot 0,30 + 26,54 \cdot 0,10 = 72,65$ in arrotondamento **73 mq** e non 74 mq; escluse aree scoperte 62,50 mq in arrotondamento **63 mq** e non 60 mq; varierà di conseguenza la rendita catastale.

*

Dalla comparazione (**Ail. 5.3**) tra la planimetria dello stato attuale (**Ail. 1**) e quella catastale (**Ail. 5.1**), fatte salve le lievi differenze di rappresentazione grafica imputabili alle tecniche di elaborazione grafica dell'epoca (manuali, con rapidografi e squadrette)

e le attuali (software C.A.D.), da potersi ritenere rientranti nella tolleranza rappresentativa, si rilevano le seguenti **difformità**:

- nell'area giardino, completamente libera nella planimetria catastale, sono presenti il *Portico* antistante l'ingresso, costituente superficie coperta e il volume tecnico in calcestruzzo ove è stata posizionata la riserva idrica;
- la terrazza antistante il *Soggiorno* (stato attuale) – *PS Pranzo Soggiorno* (stato catastale) risulta trasformata in *Terrazza coperta*, ovvero *Veranda* costituente superficie coperta;
- la posizione della scala interna che raccorda la zona *ingresso* – *angolo cottura* alla zona *salone* è in posizione differente: nella planimetria catastale è immediatamente a sinistra rispetto alla portafinestra di ingresso, nello stato attuale è in aderenza alla parete opposta a quella d'ingresso;
- nella planimetria catastale non è rappresentato l'armadio a muro presente nella *Camera*, che di fatto riduce la superficie netta del vano;
- non è rappresentato il caminetto nel *Soggiorno* – *P.S.*

*

Per quanto rilevato e riscontrato, allo stato attuale **non sussiste la conformità catastale**.

Le incongruenze e le difformità riscontrate, compresa l'assenza della schiera dall'estratto di mappa, saranno da regolarizzare ma solo a seguito ed in funzione della regolarizzazione/sanatoria edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare, secondo quanto illustrato nel paragrafo LICEITA' EDILIZIA, nel quale verranno anche indicati i costi relativi (oneri tecnici per professionista abilitato e diritti catastali).

5 PROVENIENZA E GRAVAMI

5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

Trascrizione a favore del 18.12.1987 (All. 3.1), in Cagliari, Reg. Gen. 28850, Reg. Part. 19784, dell'atto di compravendita del 09.12.1987 a rogito notaio Roberto VACCA, con il quale le signore xxxxxxxxxxxxxxxx vendono al signor xxxxxxxxxxxxxxxx la *piena e perfetta proprietà della villetta ad uso civile abitazione sita in Comune di Pula, località "Santa Margherita di Pula", regione "Calabernardino", facente parte del complesso edilizio turistico denominato "Capo Blu", contraddistinta con la lettera E/45 (già I/8), in catasto interno I/3, composta di un vano letto, bagno, angolo cottura, pranzo-soggiorno e due terrazze a livelli sfalsati, con annesso piccolo giardino che ne disimpegna l'accesso dalla strada di raccordo che si immette nello stesso giardino e si ricollega alla strada generale di raccordo, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxx, con strada di raccordo e con proprietà xxxxxxxxxxxx, detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: partita 820, foglio 58, mappale 851, sub. 8 e mappale 859, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, RCL 392.*

Nell'atto le parti hanno precisato che le terrazze a livello costituiscono parziale copertura della casa adiacente e vengono trasferite con l'esclusione totale di diritti di terzi. Viene altresì precisato che rientrano tra i beni condominiali: - due piscine, con annesso spazio coperto e scoperto di soggiorno e di disimpegno alle stesse; - due campi da tennis, accessi, spazi, parcheggi e strade, escluse quelle di destinazione di uso pubblico e quant'altro potrà realizzarsi, nonché la rete idrica di distribuzione per l'erogazione dell'acqua.

Nell'atto viene segnalata la sussistenza dell'**ipoteca** iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari il **5.12.1974** a casella 20534, articolo 1140.

Prezzo in atti £ 15.000.000, così pagate: quanto a £ 9.0976.904 a saldo; quanto a £ 5.923.096 con acollo della quota residua del mutuo di originarie £ 9.591.000 concesso dal Credito Fondiario S.p.A. con sede in Roma.

*

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 24.11.1994 (All. 3.2), in Cagliari, Reg. Gen. 23891, Reg. Part. 4027, **ipoteca in ripetizione per concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio Fernanda LOCCI, con la quale viene **rinnovata l'ipoteca** iscritta in data **05.12.1974**, Reg. Gen. 20534, Reg. Part. 1140, a favore di Credito Fondiario e Industriale -

FONSPA Istituto per i Finanziamenti a medio e lungo termine Società per Azioni, già Credito Fondiario Società per Azioni, con sede in Roma, per capitale di £ 630.200.000 - € 325.471,14, importo ipoteca £ 1.260.400.000 - € 650.942,28, contro diversi soggetti tra cui (n. 81) xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cagliari il xxxxxxxx – CF xxxxxxxxxxxxxxxx. L'ipoteca è iscritta sull'identificativo Catasto Terreni di Pula, foglio 58, mappale 8. L'atto ha diciotto annotazioni di restrizione beni tra cui: **Annotazione a iscrizione per restrizione beni** del **15.02.2007 (All. 3.3)**, in Cagliari, Reg. Gen. 6587, Reg. Part. 1045, **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** a rogito notaio Giuseppe TROILI, Rep. 53474 del 25.05.2006, con la quale viene ristretta l'ipoteca di cui all'iscrizione del 24.11.1994, Reg. Gen. 20534, Reg. Part. 1140, a favore del Credito Fondiario e Industriale - FONSPA S.p.a., contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8, Natura appartamento, indirizzo via Capo Blu, Edificio "I";
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Terreni, Foglio 58, Particella 859, Natura T Terreno.

L'atto ha la seguente comunicazione:

Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il **23.11.2009 (All. 3.4)**, Pratica n. CA 248926 del 2009, Registro n. 5084 del 24.11.2009, mittente CREDITO FONDIARIO S.p.A., **di avvenuta estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 30.11.2000.**

Tra i soggetti dell'ipoteca originaria compare xxxxxxxx (ventunesimo soggetto).

*

Trascrizione contro del **23.06.1998 (All. 3.5)**, in Cagliari, Reg. Gen. 14975, Reg. Part. 10058, **atto di pignoramento esattoriale**, Repertorio 98050 del 05.06.1998, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 11/11/2000**, Reg. Gen. 33423, Reg. Part. 5705 - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione contro del 21.09.1998 (All. 3.6), in Cagliari, Reg. Gen. 22874, Reg. Part. 15565, **atto di pignoramento esattoriale**, Repertorio 98128 del 05.06.1998, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 11/11/2000**, Reg. Gen. 33424, Reg. Part. 5706 - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione contro del 21.12.1998 (All. 3.7), in Cagliari, Reg. Gen. 31550, Reg. Part. 21495, **atto di pignoramento esattoriale**, Repertorio 98221 del 16.12.1998, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 11/11/2000**, Reg. Gen. 33425, Reg. Part. 5707 - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione contro del 22.03.1999 (All. 3.8), in Cagliari, Reg. Gen. 7252, Reg. Part. 4726, **atto di pignoramento esattoriale**, Repertorio 99087 del 16.12.1998, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 11/11/2000**, Reg. Gen. 33426, Reg. Part. 5708 - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione contro del **14.06.1999 (All. 3.9)**, in Cagliari, Reg. Gen. 16722, Reg. Part. 11132, **atto di pignoramento esattoriale**, Repertorio 99197 del 05.06.1999, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 11/11/2000**, Reg. Gen. 33427, Reg. Part. 5709 - **CANCELLAZIONE**

Iscrizione contro del **14.09.1999 (All. 3.10)**, in Cagliari, Reg. Gen. 25558, Reg. Part. 4679, **atto di ipoteca legale**, Repertorio 99/23 del 04.09.1999, a favore di BIPIESSE RISCOSSIONI S.p.a. ATTO IPOTECA LEGALE – IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.9.73 N. 63, per capitale £ 49.648.036, su:

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8
- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati: **Annotazione del 18.12.2004**, Reg. Gen. 46388, Reg. Part. 6919 – **CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscrizione contro del **18.05.2006 (All. 3.11)**, in Cagliari, Reg. Gen. 21870, Reg. Part. 3515, **atto di ipoteca volontaria** Rogante notaio Dott. Paolo Emilio PASOLINI, Repertorio 24104/5528 del 16.05.2006, a favore di BANCA CIS S.p.a., contro **xxxxxxxxxx**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per capitale € 85.000,00, totale € 170.000,00, durata anni 10, sulla proprietà di: Unità

negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8

- Immobile n. 2 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, Natura A2 (NB – trattasi di terreno e non di fabbricato, ovvero dell'area giardino di pertinenza)

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione del 29.06.2006**, Reg. Gen. 28080, Reg. Part. 4678 – EROGAZIONE A SALDO
2. **Comunicazione n. 2043 del 13/04/2016** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2016
3. **Cancellazione totale** eseguita in data **02/05/2016**

Iscrizione contro del **28.06.2007 (All. 3.12)**, in Cagliari, Reg. Gen. 26263, Reg. Part. 4961, **ipoteca legale** derivante da **ipoteca esattoriale** – art. 77 DPR 29.09.73 N. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26.2.99 n. 46), Rep. 2007/500 del 18.06.2007, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 337.526,10 - totale € 675.052,20, a favore di EQUITALIA Sardegna S.p.a., sui seguenti immobili (NB - si citano solo quelli relativi alla presente perizia):

Unità negoziale n° 1

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8, Natura A2 - abitazione di tipo civile, Consistenza -;
- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, sub - Natura A2 - abitazione di tipo civile, Consistenza – (NB – trattasi del terreno di pertinenza dell'unità immobiliare);

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/1** del diritto di *proprietà* contro **xxxxxxxxxxxxx**.

*

Iscrizione contro del **22.09.2009 (All. 3.13)**, in Cagliari a Reg. Gen. 30512, Reg. Part. 5346, dell'**ipoteca legale** derivante da **ipoteca esattoriale** – art. 77 DPR 29.09.73 N. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26.2.99 n. 46) Rep. 2009/625 del 16.09.2009, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 307.626,73 - totale € 615.253,46, a favore di EQUITALIA Sardegna S.p.a., sui seguenti immobili (NB - si citano solo quelli relativi alla presente perizia):

- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 851, sub 8, Natura A2 - abitazione di tipo civile, Consistenza -;
- Immobile n. 1 - Comune di Pula (CA), Catasto Fabbricati, Foglio 58, Particella 859, sub - Natura A2 - abitazione di tipo civile, Consistenza – (NB – trattasi del terreno di pertinenza dell'unità immobiliare);

L'ipoteca è iscritta per la **quota di 1/1** del diritto di *proprietà* contro **xxxxxxxxxxxxx**.

*



Trascrizione contro del **24.01.2022 (All. 3.14)**, in Cagliari, Reg. Gen. 1616, Reg. Part. 1185, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Cagliari – richiedente Roberta ASUNI, **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, Rep. 1797 del 25.11.2021, a favore di Massa dei Creditori del fallimento xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx.

Osservazioni

Da quanto sopra illustrato, sull'unità immobiliare **gravano le due ipoteche a favore di Equitalia Sardegna S.p.a.**, mentre tutti gli altri pregressi gravami esecutivi e volontari sono stati estinti e cancellati.



6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Titoli edilizi – Agibilità

Tramite l'accesso agli atti prot. n. 23753 del 06.09.2022, in data 23.09.2022 ci si è recati presso il Comune di Pula ove è stata acquisita tutta la corposa documentazione riguardante la lottizzazione *Sa Murta Bianca*. Di seguito gli estremi dei soli documenti riguardanti l'immobile in esame, ovvero quelli significativi per la presente relazione:

- ✓ *Licenza di costruzione del 17.01.1974 – Pratica n. 451 (All. 6.1)*
 - Licenza di Costruzione del 17.01.1974 – pratica n. 451 intestata a LECCISO Salvatore – *Costruzione di complesso residenziale (...) al foglio 58 mappale 8*, approvato con parere favorevole della Commissione edilizia - verbale n. 112 del 10.12.1973,.
- ✓ Nulla Osta R.A.S. n. 139 del 01.03.1976 (NB – dichiarazione manoscritta priva di timbri) - *Complesso Turistico Residenziale Sa Murta Bianca, Condominio "Capo Blu" a Santa Margherita di Pula, Planimetria generale – Tavola 1: Approvata dalla Regione (Sez. Urbanistica) con Decreto Ass. Enti Locali n. 139 del 01.03.1976 – Parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Pula n. 4 del 04.07.1975 (All. 6.2)*
 - Planimetria generale – Tavola 1
- ✓ *Licenza di costruzione n. 127 del 14.06.1976 – Variante (All. 6.3)*
 1. Licenza di Costruzione n. 127 del 14.06.1976 intestata a LECCISO Salvatore – *Varianti prospettive e planimetriche (..) Lottizzazione Sa Murta Bianca* (progetto approvato con parere favorevole della Commissione edilizia - verbale n. 11 del 28.05.1976 – *Variante Progetto Esecutivo – Tipo Edilizio 1 H/I.*
 2. Tavola 1 – *Pianta livello inferiore*
 3. Tavola 2 – *Pianta livello superiore*
 4. Tavola 3 – *Pianta delle coperture*
 5. Tavola 4 – *Prospetti lato ingressi e superiore*
 6. Tavola 5 – *Sezione longitudinale XX*

Non sono state reperite documentazioni relative al **Certificato di nuova costruzione** e all'**Agibilità/Abitabilità**.

*

Strumenti urbanistici

Dalla piattaforma *UrbisMap* è stato acquisito il report di destinazione urbanistica della zona su cui ricade l'immobile (**AII. 7.1**), che risulta essere la **F** turistica del *Programma di Fabbricazione* di Pula e la **F1.8 Capo Blu – Sa Murta Bianca** del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale.

Come risulta dalla schematizzazione fotografica aerea (**AII. 7.3**) l'immobile ha una distanza dal mare superiore a 300 m.

Si precisa che seppure il P.U.C. sia solo *adottato* giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 08/04/2024 (**AII. 7.2**) avente ad oggetto *Nuova Adozione del Piano Urbanistico comunale in adeguamento al PAI e al PPR ai sensi dell'art. 20 comma 6 della L.R. n. 45/89, già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30 marzo 2021*, dai colloqui effettuati con i tecnici del settore edilizia privata è emerso che fino all'entrata in vigore del P.U.C. la valutazione della liceità edilizia deve intendersi comunque riferibile ad entrambi gli strumenti urbanistici citati.

Sono stati acquisiti il Regolamento Edilizio (R.E. **AII. 7.4**) e le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A. **AII. 7.5**).

L'area, che secondo il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ricade nell'Ambito di Paesaggio – 02 Nora, è disciplinata dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112.

Ricade inoltre in:

- Aree antropizzate (artt. 28, 29, 30)
- Insediamenti turistici (artt. 88, 89, 90)
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica (artt. 33, 37)
- Fascia Costiera (artt. 8, 17, 18, 19, 20)

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) art. 8 comma 2 – *Frana*, ricade in ambito Hg2 (*Aree di pericolosità media da frana*), disciplinato dagli artt. 23, 24 e 33. Secondo il Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) – *Frana*, ricade sempre in ambito Hg2, disciplinato dagli artt. 23, 34 e da 41 a 46. In conseguenza di tale situazione vincolistica, gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli compresi nell'allegato A del DPR n. 31/2017, sono soggetti al rilascio di Nulla Osta *Paesaggistico*.

*

6.2 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO RILEVATO – DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione (**AII. 9.2**) tra lo stato attuale (**AII. 1.1**) e quello assentito (**AII. 6.2**) rappresentato nelle tavole citate al punto precedente di cui alla Licenza di Costruzione n. 127 del 1976 - *Variante*, sono emerse le **difformità** appresso riportate:

1) Difformità di sagoma

La planimetria dell'unità abitativa riportata nella *Tavola 1 – Pianta livello inferiore* ha forma rettangolare, così come l'intera schiera rappresentata dalla tipologia "I" di progetto. Quanto realizzato è invece caratterizzato dalla modifica della sagoma relativamente ad una porzione dell'unità immobiliare, corrispondente all'ambiente *Salone* del vano *Soggiorno* ed alla *Terrazza coperta* ad esso immediatamente prospiciente, con la conseguente formazione di una "rientranza" da un lato e di una parte "sporgente" dall'altro rispetto agli allineamenti rispettivamente del tamponamento sul prospetto principale e della muratura divisoria con l'adiacente unità immobiliare sul lato opposto. La modifica planimetrica della sagoma dell'unità immobiliare, certamente realizzata in fase costruttiva in quanto presente su tutte le unità della schiera "I" e in quanto rappresentata nella planimetria catastale di impianto datata 02.07.1976, non ha comportato variazioni di superficie e/o di volume. Tale difformità costituisce **variante in corso d'opera sostanziale** ai sensi dell'art. 7-ter comma 2) lettera a) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

2) Modifiche interne

La scala interna, che raccorda i livelli sfalsati del *Soggiorno*, è stata realizzata in posizione simmetrica, sulla parete opposta, con conseguente variazione della sagoma del divisorio tra gli ambienti *Ingresso / Angolo cottura* e *Salone*.

Nella Camera la rientranza sulla sinistra rispetto alla porta è stata trasformata in armadio a muro, con conseguente diminuzione della superficie netta.

Nel progetto, nel vano *P.S.* non è stato rappresentato il caminetto.

L'altezza interna dell'unità immobiliare non è pari a 3,00 m come indicato nel progetto approvato, bensì inferiore, variabile da 2,83 m a 2,87 m, ma comunque maggiore del minimo di 2,70 m (D.M.S. 05/07/75 e s.m.i.).

Tali difformità costituiscono **variazioni non essenziali** ai sensi del disposto dell'art. 5 comma 2) della L.R. 23/12985 e s.m.a. e **varianti in corso d'opera non sostanziali** ai sensi del disposto dell'art. 7-ter comma 5) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

3) Copertura della terrazza prospiciente il Soggiorno / P.S.

In difformità alla *Tavola 3 – Pianta delle coperture* (NB - nella quale la rappresentazione grafica si limita alla sola pavimentazione), la prima terrazza prospiciente il *Pranzo – Soggiorno (P.S.)*, cioè l'attuale ambiente *Salone* del vano *Soggiorno*, è stata interamente coperta con una struttura in legno, massetto cementizio e manto tegolato. Tale copertura non era prevista in progetto, come si rileva anche dall'esame della *Tavola 4 - Prospetti lato*

ingressi e posteriore e dalla Tavola 5 – *Sezione longitudinale XX*, nella quale entrambe le terrazze sono rappresentate “aperte”. La *Terrazza coperta* è completamente chiusa su due lati (dalla parete di tamponamento del vano *Soggiorno* e dalla muratura divisoria con l’unità immobiliare adiacente sul lato Nord Ovest) e parzialmente sul terzo lato (ancora dalla muratura divisoria con l’unità immobiliare adiacente ma sul lato Sud Ovest), mentre è libera sulla restante parte del terzo lato (si affaccia sull’altra terrazza) e sul quarto lato (si affaccia sul lato stradello, fronte anteriore). La copertura ha una profondità di 4,08 m ed una larghezza di 5,00 m. Poiché il lato più lungo non è completamente libero e poiché i lati liberi hanno uno sviluppo, rispetto al perimetro complessivo, inferiore ai 2/3 di esso, ai sensi dell’art. 44 del Regolamento Edilizio del P.U.C. (**All. 7.4**) tale spazio non è assimilabile ad una veranda e costituisce un volume urbanistico non previsto in progetto e realizzato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Per tali caratteristiche tale difformità costituisce **variazione essenziale effettuata in totale difformità del permesso di costruire**, ai sensi dell’art. 5 commi 1) lettera b) e comma 3) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

4) Portico nell’area esterna di pertinenza

In difformità dalla Tavola 3 – *Pianta delle coperture* e dalla Tavola 4 – *Prospetti lato ingressi e posteriore*, dove l’area giardino è rappresentata scoperta, in corrispondenza dell’ingresso è stato realizzato un *Portico* caratterizzato da una tettoia con una struttura in legno, massetto cementizio e manto tegolato del tutto simile a quella realizzata nella *Terrazza coperta*, sostenuta da due pilastri in muratura. Tale tettoia, aperta su tre lati e chiusa solo sul prospetto principale, ha una profondità di 2,76 m (NB – maggiore di 2,00 m) e costituisce una **superficie coperta non prevista in progetto e realizzata in zona sottoposta a vincolo paesaggistico**. Per tali caratteristiche tale difformità costituisce **variazione essenziale effettuata in totale difformità del permesso di costruire**, ai sensi dell’art. 5 commi 1) lettera b) e comma 3) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

5) Area esterna

Nella Tavola 2 – *Pianta livello superiore* l’area esterna viene rappresentata di forma sub-rettangolare con due ampie aiuole ed una parte verosimilmente pavimentata con massetto cementizio. Nello stato attuale, invece, risalente quantomeno al 1976 ovvero immediatamente dopo la costruzione della schiera come si evince dalla planimetria catastale del 1976 (NB – che nella forma dell’area esterna risulta coerente con lo stato attuale), tale area esterna

è pavimentata nella fascia aderente al prospetto e nel camminamento che conduce dal cancelletto di accesso fino alla portafinestra dell'ingresso. Inoltre, sulla destra guardando il prospetto, è stato realizzato un volume tecnico in calcestruzzo (NB – di altezza maggiore di 40 cm) sulla cui parte superiore è stato posato un serbatoio in PVC (riserva idrica). Tali difformità costituiscono **variazioni non essenziali** ai sensi del disposto dell'art. 5 comma 2) della L.R. 23/12985 e s.m.a. e **varianti in corso d'opera non sostanziali** ai sensi del disposto dell'art. 7-ter comma 5) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

6) Modifiche ai prospetti

Come si rileva comparando lo stato attuale con la Tavola 4 - *Prospetti lato ingressi e posteriore* e la Tavola 1 – *Pianta livello inferiore*:

- sul prospetto principale, nella *Camera* era prevista una portafinestra con sportellone, mentre è stata realizzata una finestra con sportellone (NB - tale modifica ha privato il vano del minimo rapporto aeroilluminante pari ad 1/8 della superficie netta del vano stesso);
- sul prospetto lato terrazze, nel *Pranzo – Soggiorno* era prevista una doppia portafinestra a due ante a libro ciascuna con relativisportelloni, mentre è stata realizzata una sola portafinestra a due ante con sportelloni, di dimensione similare;
- sul prospetto principale lato ingresso risulta installata l'unità esterna di una pompa di calore (potenza < 12 kW). Tale apparecchiatura non è presente nelle tavole grafiche del progetto approvato.
- nel prospetto principale e nei parapetti delle terrazze si riscontrano scostamenti architettonici non significativi, quali la differente geometria degli elementi in legno e dei parapetti in muratura.

Tali difformità costituiscono **variazioni non essenziali** ai sensi del disposto dell'art. 5 comma 2) della L.R. 23/12985 e s.m.a. e **varianti in corso d'opera non sostanziali** ai sensi del disposto dell'art. 7-ter comma 5) della L.R. 23/12985 e s.m.a.

*

6.3 **REGOLARIZZAZIONE / SANATORIA - AGIBILITA'**

Ipotesi di regolarizzazione / sanatoria

La difformità di cui al **punto 3)**, ovvero la **copertura** realizzata sulla **terrazza**, costituisce ad ogni effetto un **volume urbanistico non potendo** considerarlo nella fattispecie di *Verande* di cui al punto 2 dell'art. 44 del R.E. (**All. 7.4**).

Tale volume urbanistico sostanzia un **incremento volumetrico non sanabile** in quanto il lotto non possiede volumetria residua.

Inoltre, ricadendo in Zona *F1.8: Capo blu, Sa Murta bianca; approvata il 09-07-1973, completata*, ai sensi degli art. 164 e 167 delle N.T.A. del P.U.C. (**All. 7.5**) non sarebbe comunque suscettibile di accertamento di conformità posto che (vedi punto 6, art. 167 delle N.T.A.) *in assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85.*

Occorrerà dunque procedere alla **demolizione della copertura realizzata sulla terrazza**.

*

La difformità di cui al **punto 4)**, ovvero il **Portico**, costituisce ad ogni effetto una **superficie coperta** che incrementa la superficie non residenziale.

Tale incremento di superficie non residenziale **non è sanabile** in quanto il lotto **non possiede superficie non residenziale** (NB - in questo caso *coperta*) **residua**.

Inoltre, valgono gli stessi impedimenti espressi dal disposto del sopra citato art. 167 delle N.T.A., posto che la realizzazione della copertura non è inquadrabile come manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo e per di più ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Anche per tale **manufatto** si dovrà dunque procedere alla **demolizione**.

*

Quanto alle **altre difformità**, con riferimento all'art. 16 – *Accertamento di conformità* della L.R. 23/1985, è possibile addivenire alla sanatoria mediante la presentazione di una pratica SUAPE di *Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire*, tipologia 357.a dell'*Allegato B* alla Delibera Giunta Regione Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019 – per addivenire al rilascio di un *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*.

Tale procedura è possibile in quanto le variazioni/difformità riscontrate sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione (*Programma di Fabbricazione*) ed anche all'attualità (*Programma di Fabbricazione e PUC adottato*),

non configurandosi come attività edilizie precluse dall'assenza di *Piano di riqualificazione*.

Si fa presente che al momento della stesura della presente relazione è entrato in vigore il Decreto-legge del 29.05.2024 n. 69, c.d. "Decreto *Salva Casa*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29.05.2024 n. 124. Tale decreto prevede anche la sostituzione del silenzio rigetto con il silenzio assenso. L'applicazione di tale norma nazionale potrebbe subire variazioni in riferimento allo stato giuridico di autonomia della Regione Sardegna e, pertanto, prudenzialmente non se ne tiene conto.

I commi 2bis e 3bis dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 consentono, poi, di accompagnare la domanda con il progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. Ci si riferisce in particolare, alla demolizione degli abusi edilizi relativi alle due coperture (*terrazza e portico*), alla trasformazione della finestra in portafinestra nella *Camera da letto* così da ottenere una superficie aeroilluminante maggiore del minimo di legge (1/8 della superficie netta del vano: superficie necessaria 1,67 mq – superficie nuova portafinestra = $0,80 \times 2,10 = 1,68$ mq) ed all'ampliamento della porta di accesso al vano Bagno, attualmente di larghezza 70 cm, inferiore al minimo di legge di 80 cm.

Sarà poi necessario smontare l'unità esterna della pompa di calore e installarla all'interno del volume tecnico così da essere non visibile dall'esterno, in rispetto delle prescrizioni edilizie e paesaggistiche.

Sotto il profilo procedurale, la pratica di rilascio del *Permesso in sanatoria* avverrà in **due fasi**:

- la prima relativa alla **rimozione/demolizione degli abusi edilizi** che verrà supportata dal preventivo rilascio di un primo titolo edilizio e dal successivo accertamento diretto da parte del Comune di Pula dell'avvenuta eliminazione degli abusi;
- la seconda, supportata da un secondo titolo edilizio, sarà relativa all'esecuzione delle **opere funzionali all'accertamento di conformità**.

*

Oltre all'espletamento di tali incombenzi strettamente attinenti al titolo edilizio, poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sarà necessario conseguire il **Nulla Osta di compatibilità paesaggistica**, inoltrando la pratica edilizia al competente ufficio regionale che si esprimerà sugli aspetti paesaggistici sia in

riferimento alle demolizioni delle parti abusive, sia all'esecuzione delle opere funzionali all'accertamento di conformità e sia in riferimento all'accertamento di conformità paesaggistica delle modifiche realizzate in fase costruttiva che si intende salvaguardare (modifiche prospetti, volume tecnico, sistemazione esterna).

*

Una volta rilasciato il permesso di costruire in sanatoria, previa acquisizione del nulla osta di compatibilità paesaggistica, e dunque ricondotto l'immobile ad uno stato di liceità edilizia, sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a) dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in *autocertificazione asseverata a zero giorni*.

Tale pratica dovrà essere preceduta dall'espletamento di una serie di attività tecniche ed amministrative consistenti:

- nell'acquisizione delle *Dichiarazioni di conformità* degli impianti elettrico e idrico/fognario ai sensi del D.M. 37/2008, tramite l'intervento di ditte specializzate e qualificate che dovranno realizzare, nel caso specifico, anche modifiche/integrazioni impiantistiche;
- nell'accatastamento dell'unità immobiliare, da parte di tecnico qualificato;
- nella predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), da parte di tecnico qualificato;
- nella certificazione di idoneità statica del fabbricato.

*

Di seguito la stima dei costi da sostenere per regolarizzare/sanare l'unità immobiliare e per conseguire l'agibilità (NB – dopo la definizione dell'Accertamento di conformità), comprendenti:

- le attività tecniche/professionali per le pratiche SUAPE (accertamento di conformità e agibilità, comprese le relazioni paesaggistiche), l'accatastamento, la reazione di idoneità statica, la predisposizione dell'A.P.E.
- i relativi diritti di segreteria e catastali
- le sanzioni edilizie e paesaggistiche
- i costi materiali di impresa per le demolizioni delle coperture e per l'esecuzione delle lavorazioni di adeguamento (ingradimento portafinestra *Camera* e allargamento porta *Bagno*)
- i costi materiali per l'adeguamento degli impianti tecnici edili e l'emissione delle *Dichiarazioni di conformità* ex D.M. 37/2008 (due)

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	500,00	500,00
2	demolizione copertura terrazza, compresi carico su camion, trasporto e conferimento in discarica	mq	20,50	80,00	1.640,00
3	demolizione copertura portico, compresi carico su camion, trasporto e conferimento in discarica	mq	11,45	65,00	744,25
4	demolizione pilastri in muratura terrazza (1) e portico (2), compreso ogni onere per conf. in discarica	corpo	1,00	200,00	200,00
5	ripristini finiture edili in corrispondenza delle parti demolite	corpo	1,00	250,00	250,00
6	smontaggio finestra dim. 0,80x1,25 e relativo sportellone, compreso ogni onere per conf. in discarica	corpo	2,00	45,00	90,00
7	demolizione davanzale e smuraggio controccassa, compreso ogni onere per conf. in discarica	corpo	1,00	80,00	80,00
8	apertura di traccia su marciapiede e collocazione sottotraccia tubazione in polietilene	corpo	1,00	95,00	95,00
9	demolizione muratura spessore 25/30 cm, dim. 1,00x1,10 m, compreso ogni onere per conf. in discarica	mq	1,10	140,00	154,00
10	fornitura e posa soglia in similcotto/clinker (0,80x0,35 m)	corpo	1,00	105,00	105,00
11	fornitura e posa controccassa dimensioni 1,00x2,20 per porta finestra	corpo	1,00	80,00	80,00
12	realizzazione di cornice muraria a riquadro in continuità con l'esistente	corpo	1,00	120,00	120,00
13	tinteggiatura per esterni bicolore sul prospetto anteriore	corpo	1,00	150,00	150,00
14	fornitura e posa in opera portafinestra in legno e vetro, dim. 0,80x2,10 m simile all'esistente	mq	1,68	600,00	1.008,00
15	fornitura e posa in opera sportellone in legno dogato dim. 0,80x2,10 m simile all'esistente	mq	1,68	400,00	672,00
16	rimozione unità esterna p. di c., installazione in vano tecnico, nuovi collegamenti, ricarica gas	corpo	1,00	350,00	350,00
17	tracce e ripristini murari per nuove tubazioni pompa di calore (bucatura muro e passaggio all'interno)	corpo	1,00	150,00	150,00
18	rimozione infisso interno (porta <i>Bagno</i>) e relativa controccassa, compreso ogni onere per conf. in disc. scasso murario allargamento apertura (da 80/200 a 90/215 cm), fornitura e posa controccassa dim. 90/215 cm	corpo	1,00	100,00	100,00
19	cm	corpo	1,00	150,00	150,00
20	fornitura e posa in opera porta interna in legno dogato dim. 80x210 cm	cad	1,00	420,00	420,00
21	dichiarazioni di conformità impianti tecnici edili (elettrico/idrico) comprese integrazioni/sostituzioni	corpo	1,00	4.000,00	4.000,00
22	sanzione ex art. 16 L.R. 23/1985	€	1,00	500,00	500,00
23	sanzione paesaggistica (minimo)	€	1,00	1.000,00	1.000,00
24	oneri tecnici professionista pratiche SUAPE (Accertamento di conformità e Dichiarazione Agibilità)	€	1,00	6.000,00	6.000,00
25	diritti di segreteria e di istruttoria per Accertamento di conformità	€	1,00	300,00	300,00
26	diritti di segreteria e di istruttoria per Dichiarazione Agibilità	€	1,00	75,00	75,00
27	pratica Docfa per accatastamento	€	1,00	1.000,00	1.000,00
28	diritti catastali	€	1,00	50,00	50,00
29	predisposizione A.P.E.	€	1,00	300,00	300,00
totale IVA esclusa					20.283,25

Superfici immobile regolarizzato/sanato**Superfici nette**

superficie netta unità immobiliare	mq	49,42
superficie netta <i>Area esterna</i>	mq	46,21
superficie netta <i>Terrazze</i>	mq	33,46

Superfici lorde

superficie lorda unità immobiliare	mq	62,50
superficie lorda <i>Area esterna</i>	mq	50,78
superficie lorda <i>Terrazze</i>	mq	41,54

Osservazioni e considerazioni

In ragione della complessa situazione edilizia, urbanistica e paesaggistica dell'unità immobiliare, considerato che al momento della stesura della presente relazione risulta vigente il "vecchio" programma di fabbricazione e il P.U.C. di recente "nuova adozione" (All. 7.2), tenuto altresì conto della possibile modifica normativa al momento della trasposizione nella normativa regionale del c.d. decreto *Salva Casa* e tenuto conto, inoltre, della soggettività interpretativa delle norme urbanistiche e paesaggistiche sia da parte del Comune di Pula, sia da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna, tutte le attività da porre in essere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sono state supportate da colloqui con tecnici degli enti interessati (in ultimo in data 13.11.2024). **Tuttavia**, proprio per la complessità interpretativa delle problematiche e per tenere conto dei tempi necessari al conseguimento dei permessi di costruire in sanatoria e del nulla osta paesaggistico, oltreché di una variazione dei costi analiticamente stimati, si considererà una **decurtazione del 5% del valore commerciale unitario dell'immobile**.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di un bene immobile (villetta a schiera) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduta in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

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

Superficie commerciale

La superficie commerciale, si ottiene applicando alle superfici dell’unità immobiliare, considerata nel suo stato regolarizzato/sanato, i seguenti coefficienti:

Abitazione (superficie lorda)	1,00
Area esterna (superficie netta)	0,10
Terrazze (superficie netta)	0,40

Valori commerciali unitari

Per l’individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, del sito *BorsinoImmobiliarePro* e quelli espressi dalla FIAIP (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti*), ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente all’immobile oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *BorsinoImmobiliarePro*, sono stati individuati atti di compravendita e offerte di vendita di immobili simili localizzati nella zona, relativi al lasso temporale 2022/2024.

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

- la tipologia dell’immobile
- la ripartizione delle offerte per tipologia
- l’andamento delle quotazioni nell’ultimo anno
- lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
- la localizzazione geografica dell’immobile all’interno del villaggio Capo Blu
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
- la consistenza nei riguardi della domanda di mercato



- lo stato di conservazione e la vetustà
- la tipologia architettonica e strutturale
 - la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
 - la qualità delle finiture edili
 - la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
 - la panoramicità
 - l'eventuale potenzialità edificatoria diretta residua
- lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la regolarizzazione



- lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

*



7.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione - mq 62,50 x 1,00	mq	62,50
Terrazze - mq 46,21 x 0,40	mq	18,48
Area giardino - mq 33,46 x 0,10	mq	3,35
Superficie commerciale	mq	84,33

*



7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI



Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate - Ville e villini (All. 8.1)

Pinus Village - Forte Village - Is Morus (Stato conservativo normale)

Valore minimo	€/mq	2.400,00
Valore massimo	€/mq	3.500,00

Nota – tali valori si riferiscono a zone a valle della SS195.

BorsinoImmobiliarePro - Ville e villini (All. 8.2)

Pinus Village - Forte Village - Is Morus

Valore minimo	€/mq	1.939,00
Valore massimo	€/mq	2.966,00
Valore medio	€/mq	2.453,00

FIAIP – Case al mare Pula (All. 8.3)

Pula – Capo Blu (buono stato)

ASTE GIUDIZIARIE
Valore minimo
Valore massimo

ASTE GIUDIZIARIE
€/mq 1.470,00
€/mq 2.000,00

Comparabili (All. 8.4)

località Capo Blù, marzo 2024, € 140.000,00, 59 mq	€/mq	2.372,00
SS 195 Sulcitana, maggio 2023, € 130.000,00, 65 mq	€/mq	2.000,00
località Sa Murta Bianca, aprile 2024, € 170.000,00, 59 mq	€/mq	2.881,00
località Eden Rock, novembre 2022, € 160.000,00, 57 mq	€/mq	2.807,00

Per l'unità immobiliare in esame si ritiene di adottare il seguente valore commerciale unitario:

ASTE GIUDIZIARIE
Valore commerciale unitario
* ASTE GIUDIZIARIE €/mq 2.059,00

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Nella stima, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente all'esitabilità di immobili nell'ambito di una procedura fallimentare e con riferimento alla piena proprietà.

Inoltre, si è tenuto conto delle attività da attuare per sanare/regolarizzare l'immobile sotto il profilo della liceità edilizia / agibilità e della conformità catastale e dei relativi costi, che verranno direttamente detratti dal valore commerciale calcolato come sopra.

Inoltre, come accennato nelle Osservazioni espresse nell'ultimo paragrafo del capitolo 6.3, al valore unitario sopra calcolato si applicherà una decurtazione del 5%.

*

7.5 STIMA

Superficie commerciale	mq	84,33
Valore commerciale unitario decurtato del 5% = 2.059,00 x 0,95	€/mq	1.956,05
Valore commerciale immobile sanato mq 84,33 x €/mq 1.956,05	€	164.953,70
a detrarre costi di sanatoria/regolarizzazione	€	20.283,25
Sommano	€	144.670,45
Valore commerciale Immobile in cifra tonda	€	145.000,00

Cagliari, 14 novembre 2024

Ing. Davide Mario Capra