

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

*** **

Fallimento: --- OMISSIS --- S.p.A. n.668/03
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale
Curatore: Prof. Avv. Giovanni Fiori

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima dell'immobile sito nel Comune di Nuraminis (CA)

Via Nazionale civico n.183 e 185, piano terra

NCEU: foglio 22, particella 869, subalterno 1 e 2

*** **

Esperto Estimatore:
Dott. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana n.78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail - f.rubeo@libero.it



La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	7
4. Provenienze ventennali e titolarità	10
5. Stato di occupazione del bene	13
6. Gravami e servitù	14
7. Normativa urbanistica	14
8. Titoli e regolarità edilizia	21
9. Riepilogo delle difformità rilevate, sanabilità e Spese Residue	23
10. Criteri estimativi adottati	25
11. Stima dell'immobile	33
12. Attività del Consulente	34

Allegati alla Relazione



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13.10.1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297 e con studio in Roma, via Nomentana n.78, è stato incaricato in data 26.04.2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04.03.2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30.10.2015.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Nuraminis (CA), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Nazionale 183 e 185, piano terra; ▪
- **Dati catastali:** foglio 22, particella 869, sub. 1 e 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 1** Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- **Allegato 2** Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale di Roma
- **Allegato 3** Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014



2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della stima è una Unità Immobiliare che occupa un intero fabbricato che si trova in via Nazionale, al civico 183 e 185, nel Comune di Nuraminis, in provincia di Cagliari.

Il piccolo centro è situato a ca. 30 km a nord del capoluogo di Regione ed è raggiungibile dalla Strada Statale 131 cd. Carlo Felice, importante collegamento per tutta la Sardegna da nord a sud.

Il nucleo più antico di Nuraminis si estende a est della vecchia Carlo Felice (via Nazionale), che con la Via Umberto, concorre a definire gli assi generatori dell'abitato, originariamente disposto sulle alture del colle di San Pietro e del rilievo alle spalle del Municipio. L'insediamento corrisponde agli abitati di più antica formazione, denominati *Nuraminis San Pietro e Nuraminis jossu, o Nuramineddu.*

Nuraminis registra una frequentazione umana molto antica, il suo territorio fu infatti abitato da popolazioni nuragiche, come dimostrano le rovine di due vasti villaggi, Segavenu (sulla strada per Donori) e Santa Maria (presso Villa Greca), risalenti al 1200 a.C. circa.

Il toponimo potrebbe derivare dalla stessa radice protosarda di nuraghe, *Nur*, con il significato di “cumulo, mucchio”. Nel suo territorio sono numerose le tracce di frequentazione protostoriche e romane.

La forma dell'abitato di Nuraminis si sviluppa secondo schemi radiali determinati dai tracciati viari di connessione con i paesi circostanti, con il fiume e con la campagna coltivata.



La chiesa storica di Nuraminis, segnalata dalle fonti, è intitolata a San Pietro (è l'attuale parrocchia, costruita intorno al 1260) mentre, a pochi chilometri a est dell'abitato, sorge la chiesa campestre di San Lussorio.



Figura 1 - Inquadramento territoriale e individuazione dell'immobile

Il paese risulta davvero modesto nelle dimensioni e la via Nazionale risulta il principale asse viario. Rispetto alla piazza del Municipio, prendendo via Nazionale in direzione nord, dopo ca. 100 mt sulla sinistra si incontra l'edificio in esame, che è risultato abbandonato da diverso tempo.

L'edificio ai civici 183/185 presenta una forma compatta ad L e gode di un unico fronte verso la strada pubblica; su tale fronte si apre l'ingresso principale, che volge quindi ad nord-est, mediante due varchi di accesso: da un lato, un portoncino in legno a doppia anta, dall'altro una vetrata di forma arcuata tipica delle costruzioni presenti in paese.

Entrambi i varchi possiedono una cornice realizzata in mattoni rossi e sono rialzati, rispetto al piano campagna, di ca. 60 cm. La facciata è tinteggiata di un rosa pallido e presenta un basamento in calcestruzzo.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello e, internamente, è organizzato in un primo ambiente di forma pressoché rettangolare di ca. 44 mq, collegato tramite un arco ad un secondo vano, di servizio, costituito da un disimpegno, un anti-bagno e bagno. Adiacente alla sala trova posto un piccolo cortile interno di forma quadrangolare di ca. 18 mq.

Come si spiegherà più avanti, l'edificio in origine doveva possedere un secondo livello, mai realizzato, al quale si accedeva dal suddetto cortile tramite una scala e ballatoio.

Dalla Relazione Tecnica allegata al progetto di ricostruzione del fabbricato, risalente al 1992, si evince che il fabbricato è stato realizzato in *“muratura portante in muro blocco laterizio del tipo pesante murati con malta cementizia, vespaio in pietrame e sovrastante massetto in calcestruzzo [...] i solai sono realizzati in travetti e pignatte in laterizio da 16 cm, con sovrastante ferro e caldana in calcestruzzo da 4 cm, compresi cordoli armati e travi dove occorrono. Le tramezzature sono in mattoni forati 8x15x30 cm posti di coltello murati con malta bastarda”*.

Infine, la copertura si presenta piana con parapetto.

In generale, lo stabile è risultato versare in pessime condizioni manutentive e si sono riscontrati intensi fenomeni infiltrativi in più punti. Internamente, le tinteggiature sono distaccate e i pavimenti danneggiati. Il muro di confine che si può vedere all'interno del cortile è allo stato grezzo e con riprese di malta ovunque.



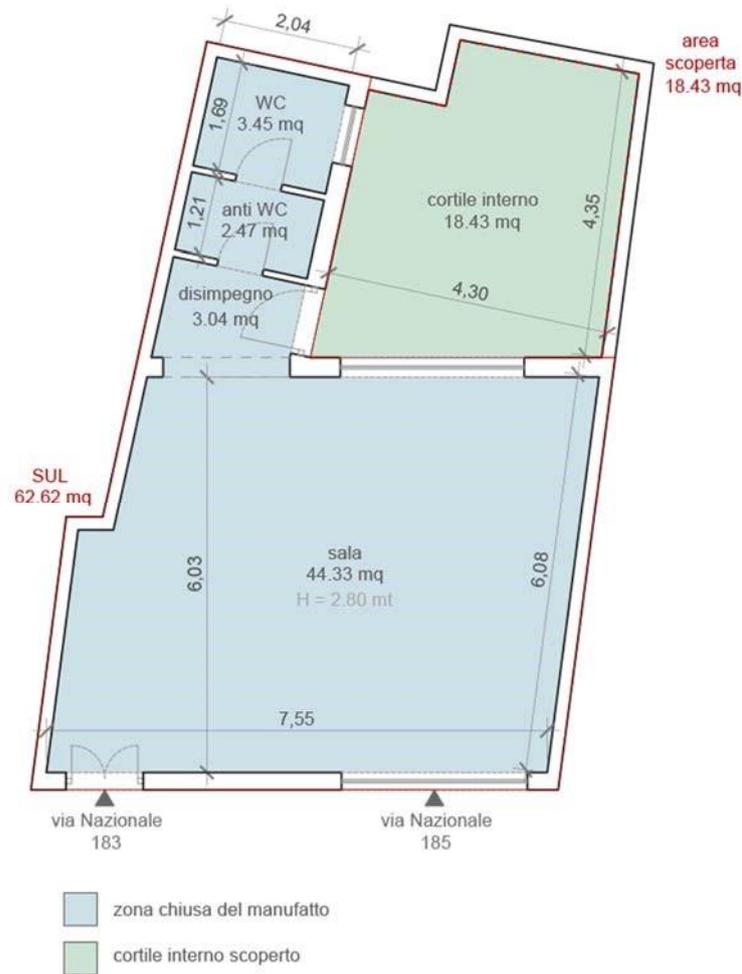


Figura 2 - Planimetria generale del fabbricato

Per quanto concerne le finiture e gli impianti si sono potute evincere, quindi, le seguenti informazioni:

- pavimenti in cotto fortemente danneggiati;
- infissi esterni in legno, anch'essi molto vetusti;
- il servizio igienico essenziale: lavabo e WC, rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica di colore azzurro e/o bianco;
- tinteggiature parzialmente scrostate in più punti;

- assenza di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, impianto elettrico datato e non funzionante.

Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito dei rilievi eseguiti e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra Unità immobiliare Cortile interno	Laboratorio Abitazione	62,60 mq -	- 18,40 mq
Totale immobile	-	62,60 mq	18,40 mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- **Allegato 6** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27.06.2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Nuraminis, nonostante non sia stato possibile reperire né l'estratto di mappa né la planimetria relativa allo stato dei luoghi.

I dati catastali reperiti dalla visura risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione allegata alla Sentenza R.G. n.5002/2014 e successiva Istanza.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Nuraminis (codice F983) come di seguito:

foglio 22, particella 869, subalterno 1



zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	C/3 “Laboratori per arti e mestieri”
classe:	U
consistenza:	13 mq
superficie catastale:	non riportata
rendita:	euro 29,54
indirizzo:	Via Nazionale n.61, piano T foglio 22, particella 869, subalterno 2
zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	A/6 “Abitazioni di tipo rurale”
classe:	1^
consistenza:	2,5 vani
superficie catastale:	non riportata
rendita:	euro 50,35
indirizzo:	Via Nazionale n.61, piano T

L'intestazione catastale, per entrambi i subalterni, è risultata la seguente:

--- *Omissis* --- con sede in

Croazia, C.F. --- *Omissis* --- proprietà per 1/1

Si evidenzia un primo disallineamento dell'intestazione delle proprietà attuali con quelle effettive (vd. successivo paragrafo 4). Inoltre, come precedentemente annunciato, non potendo reperire né l'estratto di mappa né la planimetria, non è stato possibile associare ai due subalterni dei valori di superficie in maniera univoca. In tal senso, non è stato possibile neanche individuare quale parte del manufatto è, attualmente, destinata ad abitazione (cat. A/6) e quale a laboratorio (cat. C/3).

È opportuno rendere noto che la categoria catastale A/6 è stata soppressa dal



Legislatore con specifica Circolare del MEF, la n.5 del 14.03.1992. Tale Circolare recita:

Gruppo A - categorie da sopprimere A/5 e A/6. *Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative – quindi meritano un nuovo appropriato classamento – o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate – sia pure nelle classi più basse – nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categoria A/4.*

Pertanto, sarà necessario procedere con un nuovo accatastamento dell'immobile comprensivo di:

- variazione di categoria;
- correzione intestazione del bene;
- fusione di due subalterni;
- inserimento della planimetria.

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari non è stata reperita la planimetria relativa al primo accatastamento mentre è



stato individuato l'estratto di mappa di impianto (prot.8255 del 22.01.2019), risalente al 1940 e che si riporta in allegato.

Inoltre, dagli atti presenti nel fascicolo storico in Catasto è risultato che l'immobile è stato anche oggetto di accertamento di ufficio nel 1940 che si allega alla presente (modello 5E.U).

L'estratto di mappa che individua la particella 869 e l'accertamento dimostrano, quindi, l'esistenza, a tutti gli effetti, dell'immobile già nell'ante Guerra.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Esito negativo rilascio estratto di mappa e planimetria catastale
- **Allegato 8** Visura catastale storica
- **Allegato 9** Estratto di mappa di impianto – prot.8255 del 22.01.2019
- **Allegato 10** Modello 5E.U – accertamento catastale d'ufficio

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 28.01.2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15.11.2002** – Registro Particolare 40685, Registro Generale 51687; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229.331 del 14.11.2002);
2. **TRASCRIZIONE del 30.11.2002** – Registro Particolare 42300, Registro Generale 53940; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Rep. 82042 del 12.11.2002);
3. **TRASCRIZIONE del 13.08.2003** – Registro Particolare 22606, Registro



- Generale 31851; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231.520 del 02.08.2003);
4. **TRASCRIZIONE del 05.07.2004** – Registro Particolare 17118, Registro Generale 24515; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Tribunale Rep. 26511/2003 del 23.06.2004);
 5. **TRASCRIZIONE del 06.08.2008** – Registro Particolare 18861, Registro Generale 27746; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07.07.2008);
 6. **ISCRIZIONE del 24.02.2009** – Registro Particolare 784, Registro Generale 5518; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia di Verona Rep. 155/2008 del 12.12.2008);
 7. **ISCRIZIONE del 20.11.2009** – Registro Particolare 6940, Registro Generale 37550; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114209/2014 del 28.10.2009);
 8. **ANNOTAZIONE del 21.08.2018** – Registro Particolare 2597, Registro Generale 25547; Annotazione a Trascrizione DISSEQUESTRO PARZIALE (Corte d'Appello Rep.3836/2014 del 21.12.2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.17118 del 2004).

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

A seguito della Trascrizione del 06.08.2008 (RP. 18861, RG. 27746), con la quale è stato trascritto l'Atto di Citazione, si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del CC, dei seguenti atti di compravendita:



- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14.11.2002 (Rep. 229.331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02.08.2003 (Rep. 231.520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- l'immobile di cui sopra.

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza il disallineamento, già precedentemente citato, con quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta ancora intestato alla Società --- *Omissis* --- con sede in Croazia.

Successivamente, nelle date del 21.03.2018 e del 25.05.2018 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, l'Annotazione di Inefficacia totale e parziale degli atti di trasferimento sopracitati riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21.03.2018** – Registro Particolare 840, Registro Generale 8099; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.40685 del 15.11.2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 25.05.2018** – Registro Particolare 1517, Registro Generale 15384; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.22606 del 13.08.2003).



È opportuno, infine, evidenziare che il bene è stato, dapprima, sottoposto a Sequestro con Decreto del Tribunale di Roma Rep. 26511/2003 del 23.06.2004 (Trascrizione del 05.07.2004 RP 17118, RG 24515). A seguito del passaggio in giudicato della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto a dissequestrare tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato (Annotazione a Trascrizione RP.2597, RG.25547 del 21.08.2018).

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Tribunale Civile di Roma e il sottoscritto, in forza del Provvedimento autorizzativo a firma del Curatore Fallimentare, ha provveduto a prendere il possesso dell'immobile in data 22.01.2019 con apposito Verbale che si riporta in allegato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 11** Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 12** Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014 (n.840 del 21.03.2018 e n.1517 del 25.05.2018)
- **Allegato 13** Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili e relativo Verbale del 22.01.2019

5. Stato di occupazione del bene

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero. Vi sono solamente alcuni elementi di arredo da rimuovere.

Il sottoscritto, in virtù del provvedimento autorizzativo della Curatela, ne ha preso il possesso contestualmente al sopralluogo in data 22.01.2019.



6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 24.02.2009** – Registro Particolare 784, Registro Generale 5518; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia di Verona Rep. 155/2008 del 12.12.2008);
- **ISCRIZIONE del 20.11.2009** – Registro Particolare 6940, Registro Generale 37550; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114209/2014 del 28.10.2009).

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Nuraminis è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati. Tale PUC è stato approvato, come Variante Generale al Programma di Fabbricazione (D.A. 1417/U del 22.09.1988, rettifica D.A. 4215/U del 22.11.1988), con Delibera del C.C. n.21 del 02.08.2004 e successivo parere del Comitato Tecnico regionale per l'Urbanistica del 28.09.2004.

In Sardegna, il riferimento normativo per la formazione del PUC è la Legge Regionale n.45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni, che dettaglia la Legge Urbanistica Fondamentale (L.1150/1942 e ss.mm.ii.).

Il PUC di Nuraminis, a partire dall'analisi del Centro, attraverso tavole e norme, stabilisce per ogni edificio, area o zona:



- le destinazioni d'uso ammesse;
- i tipi di intervento con i relativi parametri dimensionali se richiesti dal tipo di intervento ammesso;
- le modalità di attuazione dell'intervento.

Il PUC articola il territorio comunale in zone omogenee; l'isolato cui fa parte il bene in oggetto appartiene alla zona A "Residenziali di pregio ambientale e tradizionale – Centro Storico", ossia quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale (art. 1.5.5 "Articolazione del territorio in zone omogenee"). In particolare, il Centro Storico è normato dall'art.4.1.2 delle NTA:

Sono le parti del territorio interessate dagli agglomerati più antichi, caratterizzate dalla presenza di una maglia viaria di remota formazione e dalla prevalenza di tipologie abitative a corte di interesse storico-documentario e di pregio ambientale e tradizionale, che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.



La zona A riguarda sia il centro storico di Nuraminis sia il centro storico di Villagreca. Il PUC comprende in tale classificazione, oltre alle zone A del previgente PdF già regolamentate da Piano particolareggiato, parti precedentemente classificate come B, e si articola in sottozona a1, a2, a3, a, a**.*

Il recupero del Centro Storico si attua attraverso la redazione di PP estesi alle intere zone del Capoluogo e della Frazione, o attraverso Piani di Recupero su Sub-ambiti o unità minime di intervento corrispondenti alla originaria Unità edilizia (cioè all'assetto preesistente agli eventuali frazionamenti in differenti Unità immobiliari), o Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi dell'art.16 della Legge n. 179/92, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi della Legge n. 493/93.

Le sottozone sono definite in base a criteri di omogeneità ambientale e architettonica. Tali ambiti, qualora riconosciuti come non coerenti con i presupposti che hanno portato alla loro definizione normativa, possono essere revisionati e rideterminati con i Piani attuativi previsti nelle presenti Norme di Attuazione e nelle leggi vigenti (Varianti al PUC, Piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica, Piani di recupero di iniziativa privata).

Usi ammessi: a1, a2, b2.1, b2.3n, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b5, d3, e1, e2, f5, f6.

Dalla visione degli elaborati grafici del PUC, l'isolato n.14, nel quale ricade l'immobile oggetto di stima, appartiene alla sottozona omogenea a2, normata dall'art.4.1.3:

Sottozona a2: fortemente raccomandata

In tale sottozona sono ammesse, oltre agli interventi di cui alla sottozona a1, l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle



tipologie edilizie tradizionali di cui alle schede e alle tavole di piano e secondo i prospetti di progetto allegati al PPCS vigente.

I parametri edilizi, indice di fabbricabilità, rapporto di copertura ed altezze, sono quelli massimi ammissibili per il relativo comparto come indicati nelle planimetrie del PPCS vigente.

E' ammessa la ricostruzione di edifici diroccati o pericolanti, e le nuove costruzioni purché le soluzioni progettuali siano coerenti con le tipologie tradizionali indicate negli elaborati del PPCS vigente.

n. isolato	Superficie lotti (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume (mc)	Indice fondiario	Rapporto di copertura
14	2.853 mq	2.143,78 mq	12.481,40 mc	4,37	0,75

Per ulteriori prescrizioni si rimanda al Titolo IV capo 4.1 "Zone urbane consolidate o in via di consolidamento" delle NTA che si riporta in allegato.

È bene evidenziare che, tra gli elaborati allegati al PUC Variante 4, vi è anche la mappa catastale relativa all'edificato esistente al 1907. In tale mappa il lotto in esame risulta già edificato e inserito nel centro abitato di Nuraminis.

Il Comune di Nuraminis si è successivamente munito anche di Piano Particolareggiato come strumento attuativo delle previsioni fornite dal PUC, denominato "PP di recupero e riqualificazione del Centro Matrice". Il Piano:

- disciplina la conservazione e il restauro di quanto resta della cultura materiale pre-moderna del patrimonio edilizio e negli spazi scoperti costitutivi del Centro Matrice, in quanto rappresentativi della storia e della tradizione di Nuraminis;
- individua le tipologie edilizie e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ricostruzione o sostituzione nelle parti mancanti o irreversibilmente alterate.



Il quadro normativo del Piano, fa riferimento alla Legge n.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n.2266/U del 1983, alla LR n.45/1989, alla LR n.28/1998, nonché alla LR 13 n.29/1998 e del suo aggiornamento, LR n.3/2000, al DPR n.380/2001, all'art.52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla LR n.8/2004, alla LR n.4/2009.

In particolare, l'art.8 sottozona a2.2 "Riqualificazione urbanistica" costituita da:

- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;*
- b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell'insediamento storico;*
- c) le aree libere, inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.*

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione parziale o totale degli edifici, eventuali presenze residue di cultura materiale, quali – a puro titolo di esempio – portali d'ingresso, purché individuate nella Scheda dell'Unità edilizia come elemento vincolato secondo l'art.14 delle presenti norme, andranno salvaguardate ed inserite armonicamente nel nuovo contesto planivolumetrico, anche senza il vincolo di mantenimento della posizione originaria.

Prevalgono gli interventi di:

- *ristrutturazione edilizia integrale;*
- *ristrutturazione urbanistica;*



- *riqualificazione, demolizione parziale o integrale per sostituzione con ripristino tipologico;*
- *nuova costruzione secondo l'abaco tipologico.*

Le categorie di intervento consentite sono: manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro (R1), risanamento conservativo (R2), ristrutturazione edilizia parziale (RE1), generale (RE2) ed integrale (RE3), sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR) e nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC).

Infine, la *Scheda di Rilevamento delle unità edilizie* fornita dal Comune di Nuraminis, che funge a tutti gli effetti da certificato di destinazione urbanistica, per l'immobile in esame – identificato dal codice 14.16a – prescrive quanto di seguito riportato:

SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITÀ EDILIZIE		
Isolato	14	
Unità edilizia	16a	
Zona omogenea PUC	A	
Sottozona PP	A.2.2	
Intervento massimo ammesso	Ristrutturazione edilizia generale (RE2) e Ampliamento	
Parametri urbanistici esistenti e di progetto	Sup. del lotto	94,51 mq
	Sup. coperta esistente	79,81 mq
	Rapporto di copertura esistente	0,84 mq/mq
	Volume esistente	218,88 mc
	Indice di fabbricazione esistente	2,32 mc/mq
	Altezza fronte strada esistente	3,07 mt
	Rapporto di copertura consentito	0,65 mq/mq



	Indice di fabbricazione consentito	2,50 mc/mq
	Volume aggiuntivo	17,40 mc
Prescrizioni particolari	Adeguamento formale delle coperture	Pa
	Adeguamento dimensionale e formale delle aperture dei corpi di fabbrica	Pc
	Sostituzione infissi, serramenti, persiane in alluminio o altri tipi non coerenti	Pd

Pertanto, visto quanto sopra, sia il PUC che il PP di Nuraminis ammettono l'ampliamento dell'unità edilizia in esame, in particolare: la sopraelevazione di un livello sul fronte che volge su via Nazionale, per una volumetria massima aggiuntiva pari a 17,40 mc, come da elaborati grafici che si riportano in allegato. Ovviamente, a norma dell'art.1.2.4 delle NTA del PUC, *tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, e B di completamento, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, devono corrispondere al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate all'art.16 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche e integrazioni.*

È, inoltre, ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e commercio al dettaglio. Infine, a norma delle LR n.8/2015 e n.11/2017, che si riportano a seguire, è ammesso anche il cambio di destinazione in turistico-ricettiva.

Legge Regione Sardegna n.8/2015 – art.7, comma 9 “*Mutamenti di destinazione d’uso*” (modifica dell’art.11 della L.R. n.23/1985) [...] *al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso di tali mutamenti non comportino l’esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.*



Legge Regione Sardegna n.11/2017 – art.7, comma 12 “*Mutamenti di destinazione d’uso*” (modifica dell’art.11 della L.R. n.23/1985) [...] *Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b)* (nдр. a – destinazione residenziale, b – destinazione turistico-ricettiva).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 14** Estratto NTA del PUC Variante 4, Titolo IV capo 4.1 “*Zone urbane consolidate o in via di consolidamento*”
- **Allegato 15** Estratto Elaborato grafico del PUC Variante 4 “*Zonizzazione*”
- **Allegato 16** Elaborato N-NUR riferito all’isolato 14 e relativi profili

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali di Nuraminis, l’immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.23 del 1992, rilasciata dal Sindaco di Nuraminis in data 15.09.1992 al Sig. Lilliu Lussorio per la “*Ricostruzione previa demolizione di un fabbricato da adibire a sezione D.C.*”.

Già precedentemente il richiedente, Segretario pro-tempore della Democrazia Cristiana, aveva mosso n.2 istanze per la “*demolizione del fabbricato esistente in precarie condizioni statiche*” e ricostruzione dello stesso da destinare a sede di partito (prot.1905 del 09.05.1989 e prot.3262 del 09.10.1989).

Il titolo ha autorizzato un intervento di demolizione e ricostruzione con le seguenti caratteristiche:



▪ superficie del lotto	83 mq
▪ superficie coperta	62,95 mq
▪ volume totale edificato	371,40 mc
▪ superficie netta residenziale	103,65 mq
	10,10 mq
▪ superficie vani accessori	

Dagli Elaborati Progettuali e dalla Relazione Tecnica allegata alla concessione si evince che l'edificio doveva prevedere, originariamente, n.2 livelli fuori terra e un piccolo cortile interno per il posizionamento della scala di collegamento tra i due piani.

Si evidenzia, poi, che la dicitura riportata nella concessione recita “*Ricostruzione previa demolizione di un fabbricato da adibire a sezione D.C.*” entra in contrasto con quanto riportato negli elaborati nei quali si fa riferimento a superfici a destinazione residenziale e non a terziario/sede di partito. La stima, pertanto, sarà effettuata sulla base della destinazione d’uso effettivamente autorizzata e, quindi, abitativa.

Il progetto, dunque, prevedeva la realizzazione di un piano terra destinato a sala riunioni, servizi igienici e cortile interno. Dal cortile sarebbe stato possibile salire una scala angolare che, attraverso un ballatoio, avrebbe distribuito a un archivio e n.2 uffici. La copertura sarebbe stata a falde inclinate e tegole a coppi e portoghesi.

Dagli atti pervenuti e, soprattutto, dalla Relazione Tecnica, si evince che si è resa necessaria la demolizione del vecchio fabbricato in quanto lo stesso “*si presentava in pessimo stato igienico e in precarie condizioni statiche*”. I pareri rilasciati dai vari enti competenti – unità sanitaria locale, vigili urbani, ufficio tecnico comunale – sono tutti concordi sulla descrizione del vecchio fabbricato: a seguito di abbondanti piogge riversatesi sul territorio, si parla di “*crolli del tetto e della muratura prospiciente la strada*”, “*occupazione parziale della strada*” o ancora “*pericolo per l’incolumità di persone e mezzi*”.



Nella descrizione del bene che si è fatta al precedente paragrafo 2, si è sottolineato il fatto che il manufatto, allo stato attuale, è composto solo da piano terra e copertura piana; infatti, dalle informazioni pervenute al sottoscritto e dall'evidente esame visivo dello stato dei luoghi, la richiedente Sezione della D.C. di Nuraminis ha realizzato solo parzialmente il progetto che gli è stato autorizzato dal Comune. Pertanto, ad oggi, sarebbe possibile, anche in conformità con il Piano Particolareggiato di cui al precedente paragrafo e previa richiesta di Permesso di Costruire, una sopraelevazione del fabbricato.

Il piano terra rilevato in sede di sopralluogo è conforme a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla CE n.23/1992.

Da quanto è stato possibile constatare *in loco*, non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità del fabbricato che, pertanto, dovrà essere richiesto dal nuovo proprietario una volta eseguiti i lavori che riterrà più opportuni.

Infine, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 17** Richiesta di Concessione Edilizia prot.1905 del 09.05.1989 e prot.3262 del 09.10.1989
- **Allegato 18** Concessione Edilizia n.23 del 15.09.1992
- **Allegato 19** Progetto e Relazione Tecnica allegate alla CE n.23/1992 per la Costruzione di un fabbricato da adibire a sezione D.C.

9. Riepilogo delle difformità rilevate, sanabilità e Spese Residue

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.



DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
2	Assenza dell'estratto di mappa e della planimetria catastale
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
-	Non si sono riscontrate difformità di questo tipo
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza del Certificato di Agibilità del fabbricato
2	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Pertanto, l'immobile non risulta gravato da particolari difformità da sanare, anzi, si è visto che, urbanisticamente, il bene possiede anche una piccola capacità edificatoria residua.

Pertanto, il futuro acquirente, per poter usufruire della suddetta capacità edificatoria, dovrà presentare presso gli Uffici Comunali una richiesta di Permesso di Costruire e apposito progetto per l'ampliamento dell'edificio, corrispondendo gli opportuni oneri concessori. A termine di tale processo, dovrà essere presentata apposita richiesta di Agibilità del fabbricato.

Invece, in questa sede, sarà opportuno procedere esclusivamente con un nuovo accatastamento dell'immobile, atto a fotografare l'attuale situazione pre-vendita. Tale procedura dovrà prevedere:

- variazione di categoria;
- correzione intestazione del bene;
- fusione di due subalterni;
- inserimento della planimetria.

In sede di stima, si terrà, quindi, conto dei costi derivanti da tale procedimento, che dovrà essere scomputato dal valore del bene in quanto onere della parte acquirente.

Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni degli impianti occorre evidenziare che esse dovranno essere rilasciate a seguito di interventi di rifacimento



impiantistico e/o verifica degli stessi per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.

I costi che si distinguono tra spese tecniche e costi amministrativi, sono individuati come di seguito:

▪ Variazione catastale e relativi diritti	€ 50,00
▪ Parcella Professionista abilitato per la presentazione delle pratica di cui sopra	€ 500,00

Totale Costi di Regolarizzazione € 550,00

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:



V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito del sopralluogo avvenuto presso l'unità immobiliare nella data del 22.01.2019.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano terra				
Unità immobiliare	Laboratorio	62,60 mq	100%	62,60 mq
Cortile interno	Abitazione	18,40 mq	10%	1,84 mq
Totale immobile		81,00 mq	---	64,44 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 64,50 \text{ mq}$$



Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Nuraminis nella zona del centro abitato storico, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona cittadina di Nuraminis, escludendo, quindi, la zona periferica agricola intorno al centro abitato e quella della frazione di Villagreca.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale.

Tuttavia, l'immobile potrebbe configurarsi, ampliato o meno, anche come ufficio o come attività commerciale, in forza delle possibilità che offrono il PUC e il Piano Particolareggiato. L'indagine diretta non ha però prodotto risultati in tali direzioni, ossia non si sono riscontrati annunci di vendita di immobili né a destinazione commerciale né, tantomeno, a destinazione terziaria/uffici.

Nella successiva tabella si riporta, quindi, l'esito di tale indagine per la sola destinazione residenziale:



DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
n.	Indirizzo	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario	Coeff. di riduz.	Valore unitario scont.
1	Via Madonna delle Grazie	130 mq	€ 158.000	1.215 €/mq	10%	1.104 €/mq
2	Via Dante Alighieri	280 mq	€ 250.000	893 €/mq	10%	812 €/mq
3	Via S. Lussorio	110 mq	€ 23.300	212 €/mq	10%	193 €/mq
4	Via Nuracesus	160 mq	€ 200.000	1.250 €/mq	10%	1.136 €/mq
5	Centro storico	65 mq	€ 55.000	846 €/mq	10%	769 €/mq
6	Centro storico	165 mq	€ 50.000	303 €/mq	10%	275 €/mq
7	Centro storico	60 mq	€ 50.000	833 €/mq	10%	757 €/mq
Valore medio esclusi gli estremi						745 €/mq

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.



Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2018.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona *Centrale/centro abitato* (codice B1):

Natura del dato OMI	Epoca	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Abitazioni civili	2° semestre 2018	650	800
Abitazioni di tipo economico		600	700
Valore medio complessivo		687,50 €/mq	

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione abitativa, il valore medio è pari a ca. 690 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, poco superiore e pari a è 745 €/mq.

Si nota un modesto divario tra le quotazioni OMI e le indagini di mercato dirette e, quindi, valori perfettamente paragonabili. L'immobile in esame è situato lungo la via principale cittadina e risulta perfettamente in linea con le caratteristiche localizzative dei beni risultati dall'indagine diretta.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **720 €/mq**, ovvero corrispondente al valore medio tra il valore medio offerto dall'OMI per le abitazioni di tipo civile e il valore medio desunto dalle indagini dirette.

Occorre, poi, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:



- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;



- **Caratteristiche produttive**, ovvero: ○ Regolarità edilizia; ○ Occupazione; ○ Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il valore unitario medio di riferimento fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 720**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
Il bene è costituito da un intero fabbricato con ingresso direttamente su strada	Valore attribuito: 1%
Esposizione	
L'edificio è orientato nord-est/nord-ovest; non esiste marciapiede nel punto di ingresso al bene; il lotto è incastonato in un tessuto edilizio molto denso	Valore attribuito: -2%



Taglio dimensionale	
La destinazione residenziale, una volta sfruttata la capacità edificatoria ammissibile dal PP, potrebbe essere distribuita sui due livelli	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Scarsa; l'immobile risulta abbandonato da diverso tempo	Valore attribuito: -5%
Qualità delle finiture	
Scarsa	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianti completamente da rifare, riscaldamento non presente	Valore attribuito: -5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Cortile interno	Valore attribuito: 1%
Qualità distributiva	
Allo stato attuale: scarsa	Valore attribuito: -5%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il bene risulta regolare dal punto di vista ediliziourbanistico e possiede anche una certa capacità edificatoria residua	Valore attribuito: 3%
Occupazione	
Il bene è risultato libero	Valore attribuito: 2%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-15%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$Vunitario = 720 \text{ €/mq} - (720 \text{ €/mq} \times 0,15) = 540 \text{ €/mq}$$



Vunitario arrotondato = 540 €/mq

Considerato, poi, che il fabbricato possiede una certa quantità edificatoria aggiuntiva realizzabile, dovrà essere calcolato il valore potenziale ad essa associato. La volumetria aggiuntiva realizzabile è pari a 17,40 mc, corrispondenti a ca. 6 mq lordi, quindi, veramente una piccolissima quantità.

Generalmente, il valore attribuito ad un'area edificabile si aggira tra il 15 e il 20% del valore unitario "a nuovo" del fabbricato. Pertanto, in questo caso, utilizzando come valore unitario il massimo offerto dalle quotazioni OMI per le abitazioni di tipo civile (pari a 800 €/mq) si otterrà:

Valore unitario per edificio nuovo $V_1 = 800 \text{ €/mq}$

Valore unitario per un terreno edificabile $V_2 = 15\text{-}20\%$ di V_1

$V_2 = 800 \text{ €/mq} \times 0.20 = 160 \text{ €/mq}$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 20** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2018

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = (V_0 \times S_b) + (V_a \times S_e)$$

Dove:



V _b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V ₀	Valore unitario di mercato preso a riferimento	540 €/mq
S _b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	64,50 mq
V _a	Valore unitario per area edificabile	160 €/mq
S _e	Superficie aggiuntiva edificabile	6 mq
Per cui:		

$$V_b = (V_0 \times S_b) + (V_a \times S_e) = (540 \text{ €/mq} \times 64,50 \text{ mq}) + (160 \text{ €/mq} \times 6 \text{ mq}) =$$

$$\text{€ } 34.830 + \text{€ } 960 = \text{€ } 35.790$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 36.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Nuraminis, via Nazionale n.183 e 185 piano terra, stimato, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia, pari rispettivamente a € 550, è pari a:

€ 35.500,00 (diconsi Euro trentacinquemilacinquecento/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
 - Estratto di mappa catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia parziale/totale degli atti di compravendita



rep.229.331, racc. 4388 del 14.11.2002 e rep.

231.520, racc. 4488 del 02.08.2003

- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto in data 22.01.2019;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuraminis e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 22.01.2019;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione e copia della stessa in data 22.01.2019;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Custode dell'immobile per l'accesso e l'acquisizione della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela per l'accesso e altre problematiche;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 20.11.2019

Ing. Francesco Rubeo



Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06 – 97997017 e 06 - 97997502
Cell. 338 – 4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.20 **Allegati**.

