

RELAZIONE DI PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILE IN SILIUS (SU) VIA RINASCITA N°46 PROPRIETA' DEL SIG.

REVISIONE 1 DEL 27-3-26 CON INTEGRAZIONE VALUTAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA

0.0 PREMESSA

In data 17 novembre 2025 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, [REDACTED] è stato incaricato dalla Dott.ssa [REDACTED], Liquidatore del procedimento di Liquidazione Controllata Tribunale di Cagliari n. 14/2025 a carico del sig. [REDACTED], di redigere relazione tecnica al fine di valutare il bene immobile descritto nel seguito rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Predisponga, sulla base della documentazione disponibile e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- 2) Verifichi lo stato di fatto con rilievo grafico dell'immobile;
- 3) Accerti la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);

4) Determini il valore commerciale dell'immobile, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale;

0.1 Elenco beni oggetto di valutazione

Oggetto di incarico è la valutazione del seguente immobile di proprietà de [REDACTED]:

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in Silius (SU) via Rinascita n°46 Piano S1-T-1-2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26 - Particella 650 – Subalterno 1 graffata Foglio 26 – Particella 649 – Subalterno 1. Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie 195 m², Totale escluse aree scoperte: 191 m².

NOTA: da risultanze indagini ipocatastali, il suddetto risulta proprietario di una quota pari a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Considerato lo stato del bene e la ridotta quota di proprietà, in accordo con la Liquidatrice, Dott.ssa [REDACTED], è stato deciso di escludere detto immobile dalle successive valutazioni in quanto di valore economico trascurabile e pressochè nullo in ottica liquidatoria.

0.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali inviando l'istanza di accesso agli atti al comune di Silius e provvedendo al reperimento della documentazione catastale aggiornata dell'immobile.

In data 26 novembre 2025 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile per il rilievo fotografico (allegato 1) e planimetrico (allegato 3).

In data 17 febbraio 2025 è stata inviata alla Dott.ssa [REDACTED], Liquidatore del procedimento di Liquidazione Controllata Tribunale di Cagliari n. 14/2025 a carico del [REDACTED], la relazione tecnica definitiva contenente, tra l'altro, le valutazioni peritali in merito alla conformità urbanistica dell'immobile.

In data 3 marzo 2026, è stata rilasciata un'integrazione contenente una stima più dettagliata dei costi di sanatoria.

Nel corso delle attività di verifica è stata riscontrata un'imprecisione nella documentazione inviata dal Comune di Silius, riportata quale allegato 6 della relazione definitiva.

In particolare, nella documentazione ricevuta dal Comune, relativamente alla variante alla concessione edilizia (pratica Scia 871-16), documento di riferimento per la verifica di conformità, non è riportato lo stato di variante del secondo piano. Dopo aver richiesto chiarimenti al competente ufficio, e ricevuta la documentazione integrativa (**allegato 6 REV1**), **sono stati revisionati i capitoli 3.3 – 3.4 – 3.5 integrando le conclusioni di cui alla relazione del 3 marzo 2026 con i paragrafi 3.6 e 3.7, e riviste di conseguenza le valutazioni economiche di cui ai capitoli 4.3 – 4.4.**

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

In collaborazione con la Sig.ra [REDACTED] della I.V.I. – Indagini e Visure Ipocatastali, sono state effettuate le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con l'obiettivo di rilevare le iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di analisi.

L'Allegato 10 riporta integralmente la relazione ipocatastale redatta dalla I.V.I., contenente gli esiti dettagliati delle verifiche svolte.

Sulla base della documentazione esaminata, si attesta che sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio.

2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 2

Verifichi lo stato di fatto con rilievo grafico dell'immobile;

L'oggetto della presente relazione è l'intero immobile situato nel Comune di Silius (CA), in via Rinascita n. 46, [REDACTED].

**2.1 Inquadramento territoriale**

Il bene è localizzato in una zona periferica del centro abitato, pur ricadendo all'interno del perimetro del centro storico, a una distanza di circa 200 metri dalla Casa Comunale.



Il compendio immobiliare è costituito da più corpi di fabbrica, ai quali è annessa un'area cortilizia. L'insieme si sviluppa lungo la Strada Provinciale 6 Silius–San Nicolò Gerrei, in prossimità del margine del centro matrice (allegato 1 - fotografia 1).

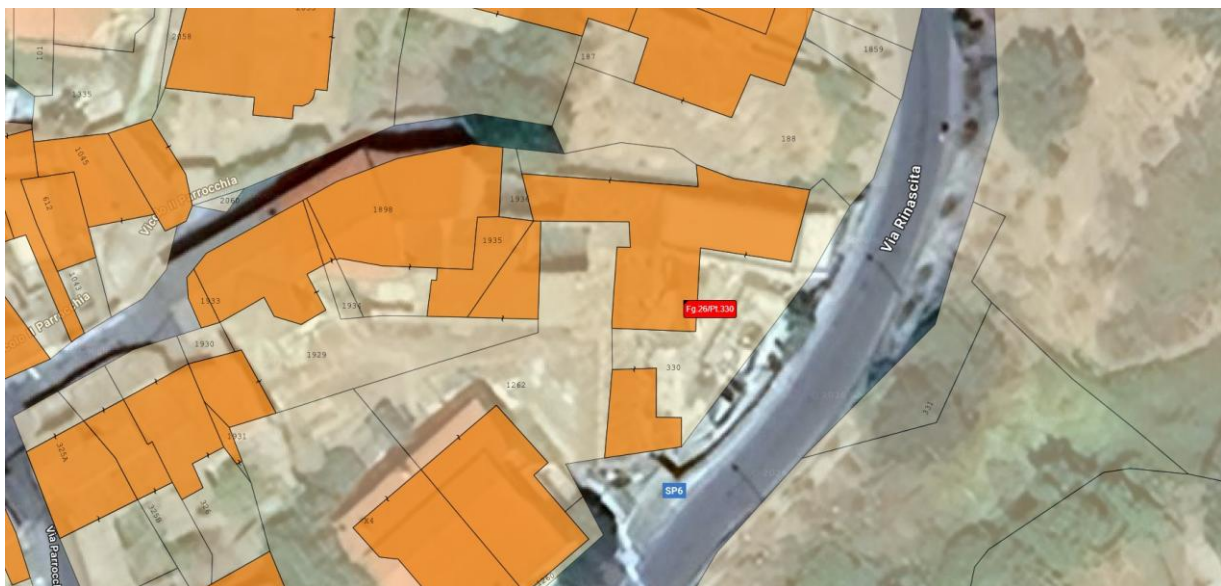


Le coordinate geografiche, del fabbricato sono **Lat.: 39.516421°– Long. 9.295925°**.

L'indirizzo dell'immobile è indicato come via Rinascita n°46, tuttavia nel corso del sopralluogo non è stato riscontrato alcun civico evidente sull'ingresso al fabbricato. (fotografia 2).

2.2 Dati Catastali e confini

Al catasto fabbricati del Comune di Silius l'immobile è definito al Foglio 26, Particella 650 Subalterno 1 graffato Particella 649 Subalterno 1, terreno correlato Foglio 29 Particella 330, come da estratto di mappa.



L'allegato 2 contiene la visura e planimetria catastale.

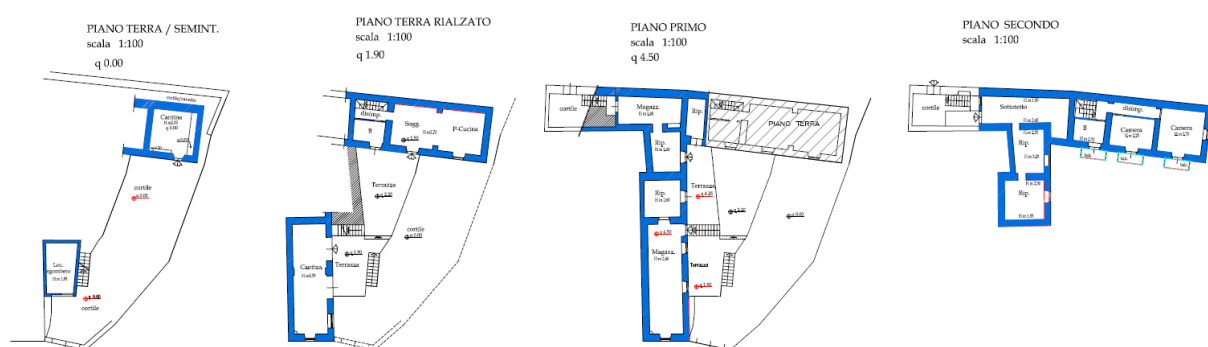
2.3 Descrizione

Il lotto è costituito da un unico compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti, oggetto nel tempo di interventi di accorpamento e modifiche, con annessa area cortilizia di pertinenza.

Il fabbricato che si sviluppa su più livelli, presenta caratteristiche di recente ristrutturazione, sebbene alcune porzioni interne non abbiano subito alcun intervento.

L'accesso principale avviene da via Rinascita, attraverso un ingresso carrabile che immette direttamente nel cortile posto al primo (fotografia 3 – allegato 1). L'immobile si configura come un complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica distinti, entrambi sviluppati su più piani e organizzati attorno a cortili interni e spazi pertinenziali.

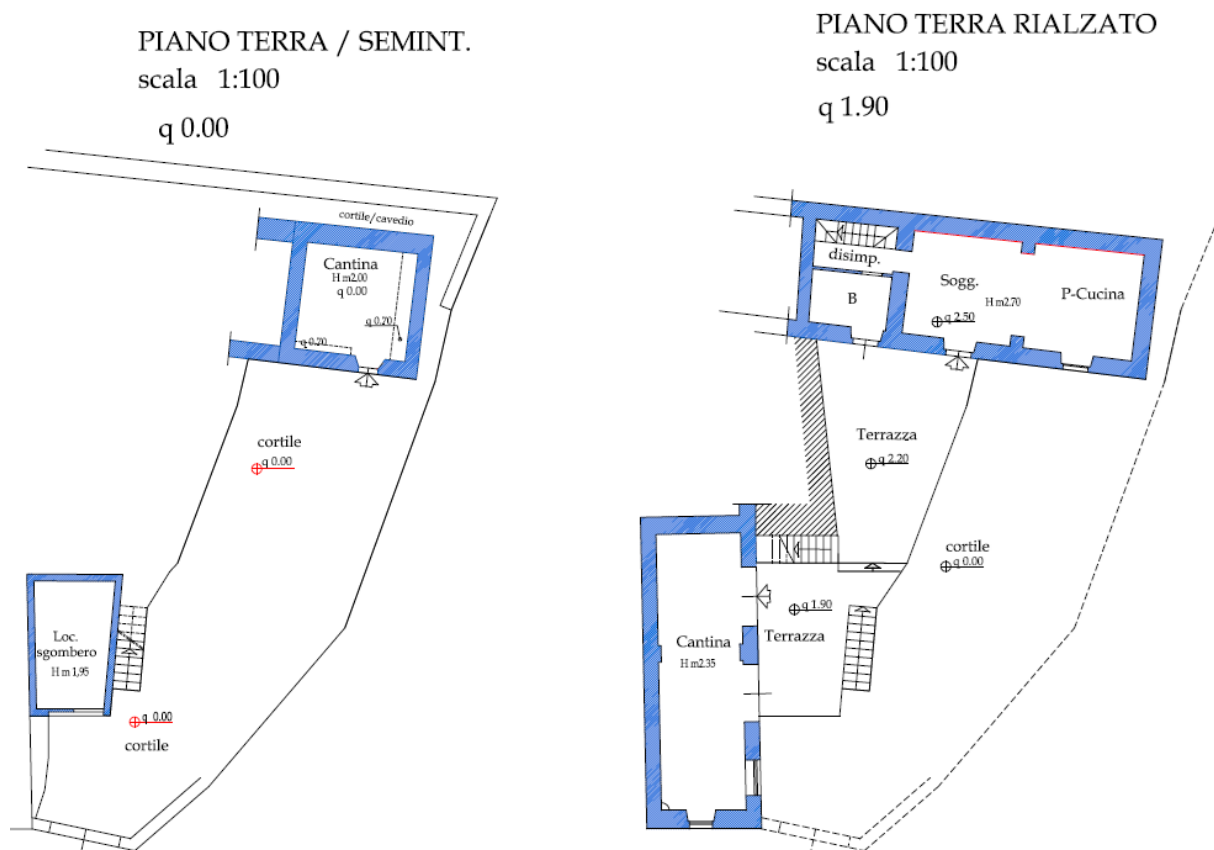
La rappresentazione grafica riportata nella figura seguente, non in scala, illustra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.



Il corpo principale dell'immobile è destinato prevalentemente a uso abitativo (fotografia 4), mentre il corpo di fabbrica collocato sul lato sinistro è utilizzato come magazzino, deposito e locali accessori (fotografia 5).

Al piano terra e al piano seminterrato sono presenti ulteriori ambienti pertinenziali, adibiti a cantina e locale di sgombero, dotati di affacci e accessi diretti verso il cortile interno (fotografie 6, 7).

Tali spazi presentano altezze ridotte e sono destinati esclusivamente a funzioni di servizio, senza caratteristiche idonee all'uso abitativo.



Al livello rialzato, il corpo di fabbrica sinistro ospita ulteriori locali adibiti a magazzino e deposito, dotati di accesso indipendente dal cortile tramite una terrazza posta a quota +1,90 m (fotografia 8).

Il piano terra rialzato del corpo principale accoglie una porzione della zona abitativa, articolata in ambienti destinati alla zona giorno, comprendenti soggiorno e cucina, oltre a disimpegni e vano scala.

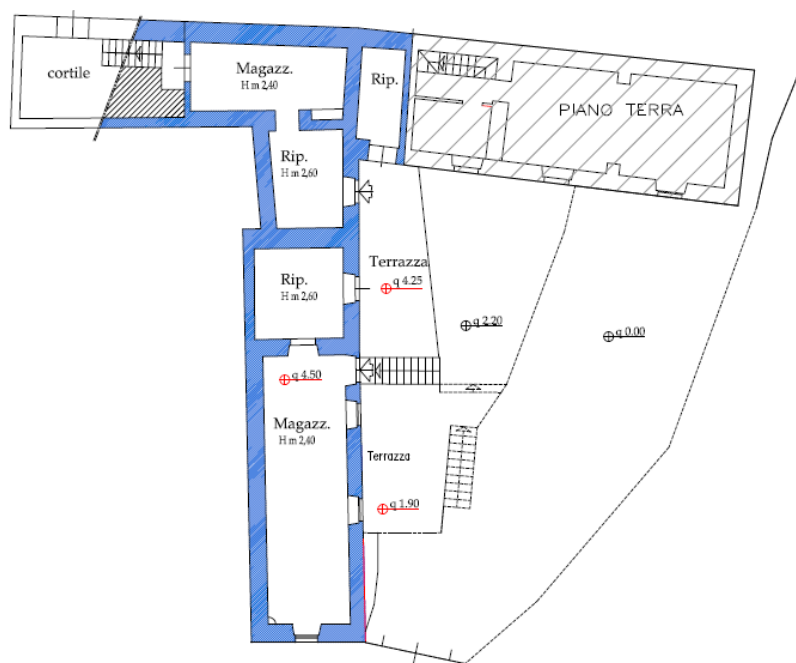
La distribuzione interna risulta ordinata e funzionale, con affacci rivolti verso il cortile interno che assicurano adeguati livelli di illuminazione e aerazione naturali (fotografie 9, 10, 11).

Al livello superiore si sviluppa il corpo di fabbrica sinistro, destinato a magazzini e ripostigli, privo di collegamenti diretti con gli spazi residenziali.

PIANO PRIMO

scala 1:100

q 4.50

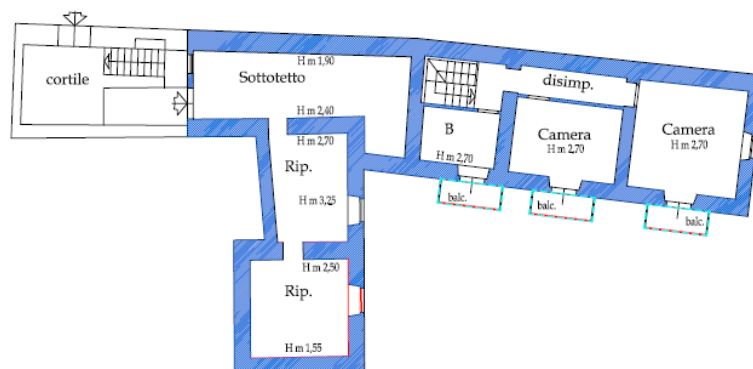


La porzione anteriore del corpo di fabbrica, prospiciente il cancello carrabile, presenta un livello di finitura superiore rispetto al resto dell'immobile, pur non raggiungendo standard propri degli ambienti residenziali (fotografia 12).

L'area opposta risulta invece priva di rifiniture, con murature lasciate a vista e pavimentazioni in terra battuta (fotografia 13). Dai locali adibiti a magazzino si accede, tramite una scala in condizioni precarie, al piccolo cortile

posteriore, il quale è raggiungibile anche attraverso un ingresso secondario situato sul vico Parrocchia (fotografie 14, 15).

PIANO SECONDO
scala 1:100



Dal cortile posteriore si accede al secondo piano del corpo laterale, destinato a ripostiglio e magazzini, il cui stato interno risulta completamente da ristrutturare (fotografie 16, 17, 18).

Sul medesimo livello, ma senza alcuna comunicazione con il corpo laterale, si sviluppano i locali della zona notte del corpo principale.

Quest'ultimo è destinato prevalentemente a funzioni residenziali, con la presenza di due camere da letto (fotografie 19, 20), un bagno (fotografia 21), il vano scala e un disimpegno (fotografia 22).

Il piano è inoltre dotato di tre terrazze pertinenziali che ampliano la fruibilità degli ambienti e garantiscono ulteriori affacci verso il cortile interno (fotografia 23).

L'altezza utile dei locali risulta variabile, come riportato nella tavola di rilievo (allegato 3).

2.4 Finiture e stato d'uso

L'immobile risulta verosimilmente realizzato e ampliato in fasi successive ed è stato oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione nel periodo 2012-2016.

Durante tali lavori sono stati restaurati i prospetti esterni, sostituiti gli infissi, rifatti i solai ed è stato ricavato l'appartamento su due livelli descritto nei paragrafi precedenti.

Gli interventi interni hanno interessato esclusivamente la porzione destinata ad uso abitativo, mentre i restanti locali hanno conservato la configurazione originaria, in particolare:

ZONA ABITABILE – CORPO PRINCIPALE

Pavimenti: I pavimenti dei locali situati al piano terra sono realizzati in gres porcellanato di formato rettangolare e tonalità chiara. Al piano primo la pavimentazione è invece costituita da parquet stratificato, posato in listelli di circa un metro di lunghezza. Nei due bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in piastrelle di gres. I gradini della scala interna sono realizzati in legno.

Pareti e soffitti: Le pareti sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione risulta complessivamente buono, fatta eccezione per alcune zone del piano superiore dove sono presenti infiltrazioni localizzate, con formazione di muffe e distacchi di intonaco. L'area cottura è rifinita con smalto idrorepellente e non presenta rivestimenti piastrellati. I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres e pezzi speciali fino a un'altezza di 2,7 metri.

I solai interni sono in legno e si presentano in buone condizioni di finitura. La copertura, anch'essa in legno, mostra invece evidenti carenze di impermeabilizzazione, responsabili delle infiltrazioni precedentemente descritte. (fotografie 24, 25, 26).

Servizi: Il bagno situato al piano terra è dotato di vaso, bidet, piatto doccia e lavabo. Il bagno del piano primo è invece equipaggiato con vaso, bidet, vasca e lavabo. I sanitari, la rubinetteria e gli accessori risultano di buona qualità e si presentano in ottime condizioni di conservazione.

Infissi: Tutti gli infissi esterni sono realizzati in PVC con vetrocamera, privi di sistemi oscuranti. Si presentano di ottima qualità, risultano pienamente funzionali e garantiscono un adeguato isolamento termico. Gli infissi interni, interamente in legno e di qualità commerciale, mostrano condizioni di conservazione discrete.

Impianti e accessori: L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori, alimentato da una caldaia a pellet installata nel locale cantina.

Nel soggiorno del piano terra è presente una pompa di calore di tipo split, utilizzata per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risulta funzionale ed è realizzato con canalizzazioni incassate nella muratura e componenti conformi agli standard attuali. Per quanto riguarda gli impianti idrico e fognario, non sono state rilevate anomalie né segnalate criticità.

ZONA MAGAZZINI – CORPO LATERALE

Il corpo accessorio non presenta il medesimo livello di finitura interna del corpo principale.

I locali, utilizzati prevalentemente come magazzini e aree di stoccaggio, risultano solo parzialmente rifiniti, mentre i volumi affacciati sul vico Parrocchia si trovano allo stato rustico, con pavimentazioni assenti o obsolete.

Le pareti necessitano di una completa ristrutturazione; gli infissi interni sono mancanti e quelli esterni risultano deteriorati.

L'unico elemento in condizioni adeguate è la copertura in legno, oggetto di un recente intervento di rifacimento.

AREE ESTERNE

I prospetti principali dei fabbricati si presentano in buone condizioni, grazie al recente intervento di ristrutturazione. Il corpo abitabile è caratterizzato da superfici intonacate e tinteggiate, mentre il corpo laterale è rifinito con pietra a vista, anch'essa in ottimo stato di conservazione.

Le coperture in legno risultano adeguate per quanto riguarda il corpo laterale, mentre quella del corpo abitabile presenta carenze dovute a un'insufficiente impermeabilizzazione, causa dei fenomeni di infiltrazione già descritti.

Il cortile principale si sviluppa su più livelli, come indicato nella tavola grafica (allegato 3), ed è delimitato da murature di sostegno generalmente rifinite in pietra a vista, in continuità con i prospetti del corpo laterale. La pavimentazione è in cemento e presenta diffuse zone di degrado. Il cortile

posteriore, affacciato sul vico Parrocchia, versa in condizioni di totale abbandono.

È inoltre presente una piccola area cortilizia laterale e posteriore (fotografie 27 e 28), di superficie limitata.

Il cancello di ingresso, realizzato in ferro, risulta datato e arrugginito, sebbene ancora funzionante. La recinzione perimetrale è costituita da pietrame misto e segue l'andamento della via Rinascita.

2.5 Superfici

Si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici calpestabili e commerciali dell'immobile, come valutabili dai documenti catastali, integrati dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo del 26 novembre 2025.

Sulla base dei dati acquisiti nel corso delle operazioni peritali sono state valutate le superfici effettive dell'immobile.

La superficie netta di un'unità immobiliare è determinata come la somma delle superfici dei singoli ambienti, misurate al netto delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, dei vani tecnici, delle soglie e degli sguinci di porte e finestre.

Sono inclusi tutti i locali aventi destinazione principale o accessoria interna all'unità immobiliare, purché utilizzabili e fruibili, con esclusione di balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e altre pertinenze esterne.

Superfici		
SILIUS Foglio 26 Part. 650 Sub.1	LORDA	NETTA
Zona Abitabile Semint.	26,60	m ²
Cantina		16,10 m ²
Zona Abitabile P.T.	65,80	m ²
Soggiorno-Cucina		32,00 m ² (*)
Disimpegno vano scale		5,10 m ² (*)
Bagno		5,60 m ² (*)
Zona Abitabile 1°P.	66,50	m ²
Camera Matr.		16,40 m ² (*)
Camera		11,20 m ² (*)
Disimpegno		4,30 m ² (*)
Bagno		5,80 m ² (*)
Vano scale		5,30 m ² (*)
Corpo Laterale Semint.	16,70	
Locale di sgombero		12,80 m ²
Corpo laterale P.T.	48,00	
Cantina		31,40 m ²
Corpo laterale 1°P.	116,50	
Magazzino		31,40 m ²
Ripostiglio		11,50 m ²
Ripostiglio		9,80 m ²
Magazzino		14,80 m ²
Magazzino		5,90 m ²
Corpo laterale 2°P.	73,50	
Magazzino		21,40 m ²
Magazzino		11,10 m ²
Magazzino		13,20 m ²
Superficie calpestabile (*)		85,70 m²

(*) solo appartamento

La superficie commerciale rappresenta la superficie convenzionale dell'unità immobiliare ed è ottenuta applicando specifici coefficienti di ponderazione alle diverse componenti che la costituiscono, in conformità ai criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alle metodologie adottate dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

In particolare, la superficie commerciale è calcolata come segue:

-100% della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti (misurata al lordo delle murature interne e perimetrali, entro i limiti normativi);

Percentuali ridotte per le superfici accessorie indirette e pertinenziali, quali: balconi, terrazzi e logge; cantine, soffitte e locali di deposito; aree scoperte di pertinenza esclusiva, secondo i coefficienti variabili in funzione

della tipologia, della fruibilità e della localizzazione delle superfici stesse come dettagliato in tabella.

Lotto	1	Superficie	Coeff.	Superficie
SILVUS Foglio 26 Part. 650 Sub.1	NCEU	Lorda	Mercantile	Commerciale
Zone abitabili				
Appartamento Piano Terra		65,80 m ²	100%	65,80 m ²
Appartamento Primo Piano		66,50 m ²	100%	66,50 m ²
Locali accessori non abitabili				
Magazzini Piano Primo		116,50 m ²	40%	46,60 m ²
Magazzini Piano Secondo		73,50 m ²	40%	29,40 m ²
Cantina Piano Rialzato		48,00 m ²	40%	19,20 m ²
Cantine Piano Semint.		43,30 m ²	30%	12,99 m ²
Aree esterne				
Balconi		6,30 m ²	20%	1,26 m ²
Terrazze		76,40 m ²		
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	20%	5,00 m ²
Oltre i 25 m ²		51,40 m ²	10%	5,14 m ²
Giardino-cortile		146,80 m ²		-
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Oltre i 25 m ²		121,80 m ²	2%	2,44 m ²
Area posteriore		13,50 m ²	2%	0,27 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE			A	257,00 m ²
Superficie calpestabile (*) solo zone abitabili			B	85,70 m ²

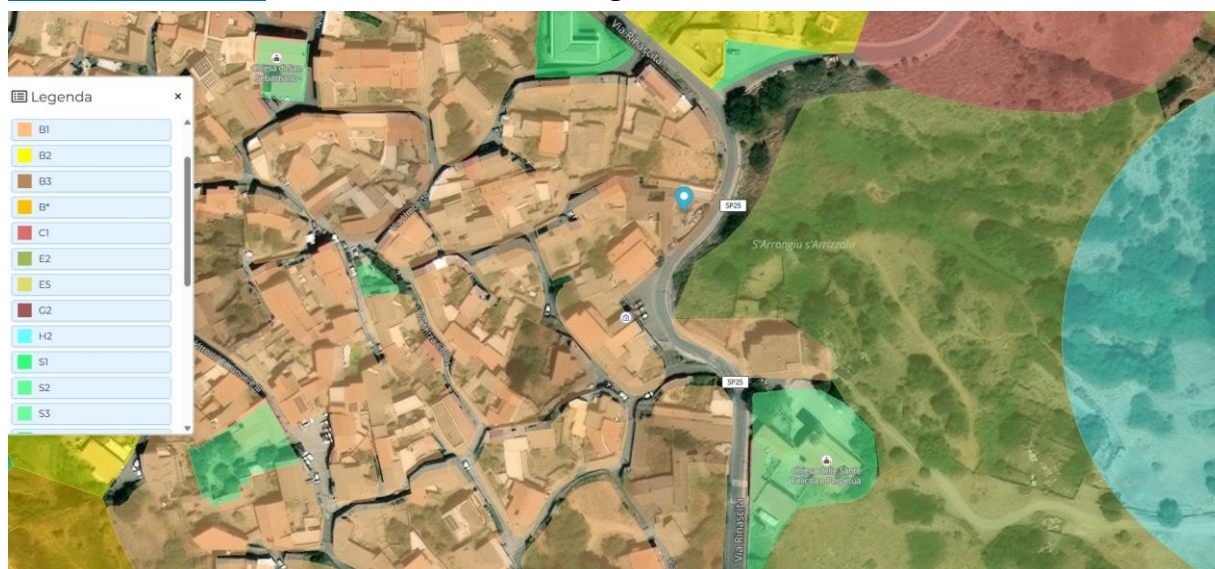
3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 2

Accerti la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato nel centro di Silius (CA), soggetto alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale:

3.1 Piano Urbanistico Comunale di Silius

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Silius, in zona B – sottozona B3 'ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSERVATIVO', come da estratto in figura:



Come definito delle norme di attuazione artt. 6, 7, 8, 10 PUC Silius Gazzetta Ufficiale n.8 del 2013-02-14 (allegato 4):

Sottozona B.3

Comprende le parti del nucleo urbano interessate da costruzioni e ambiti spaziali che, pur non presentando caratteristiche storiche e tipologiche tali da giustificare la creazione di una Zona A, possiedono caratteri di particolare pregio ambientale o tradizionale tali da esigere un'adeguata normativa atta alla loro conservazione e salvaguardia.

3.2 Altri vincoli

Oltre alle prescrizioni del PUC l'immobile ricade in zona soggetta a vincoli e disposizioni derivanti da:

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

-Artt. 8, 47, 51, 52, 53

PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante:

-Artt. 23, 24, 32

Oltre ai vincoli e prescrizioni indicati nel report di destinazione urbanistica riportato nell'allegato 5.

3.3 Documentazione disponibile

Per la verifica della situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata, tramite PEC in data 18 novembre 2025, una richiesta di accesso agli atti indirizzata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Silius. L'istanza aveva come oggetto la consultazione delle pratiche edilizie presenti in archivio, l'eventuale presenza di domande di condono e l'acquisizione di copia semplice, anche in formato elettronico, degli ultimi titoli edilizi approvati, comprensivi degli elaborati grafici e della dichiarazione di agibilità.

Successivamente all'accoglimento della richiesta, il Comune ha trasmesso, tramite PEC in data 16 gennaio 2026, la documentazione tecnica disponibile presso i propri archivi, riportata nell'allegato 6.

Dall'analisi della documentazione fornita è emerso che l'ultima pratica edilizia riferita al fabbricato oggetto di verifica risulta essere:

- -CONCESSIONE EDILIZIA del 22 febbraio 2013 (Pratica 11-2012) rilasciata al [REDACTED], completa di autorizzazione paesaggistica ed Integrata da:
- -VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 18 aprile 2016 (Pratica SCIA 871/16) rilasciata al [REDACTED].

Si cita una ulteriore pratica SUAPE (prot. 1323) relativa ad un procedimento per 'Opere precarie o temporanee - Opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 giorni' presentato il 22 settembre 2020, relativo all'installazione di una struttura temporanea in cortile non inerente i corpi di fabbrica principali.

La documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silius non include il certificato di agibilità dell'immobile.

Dalla documentazione esaminata nel corso delle attività peritali emersa la disponibilità del:

- -CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 23 giugno 2016 limitato alla zona di civile abitazione.

Alla data della presente, non è stato possibile reperire il documento ma, da quanto verificato, si conferma che la parte di immobile utilizzata per civile abitazione possiede le caratteristiche per il rilascio del certificato di abitabilità.

3.4 Verifica di conformità

Dall'esame della documentazione disponibile, riportata nell'allegato 6, la conformità urbanistica dell'immobile, riferita all'ultima pratica edilizia

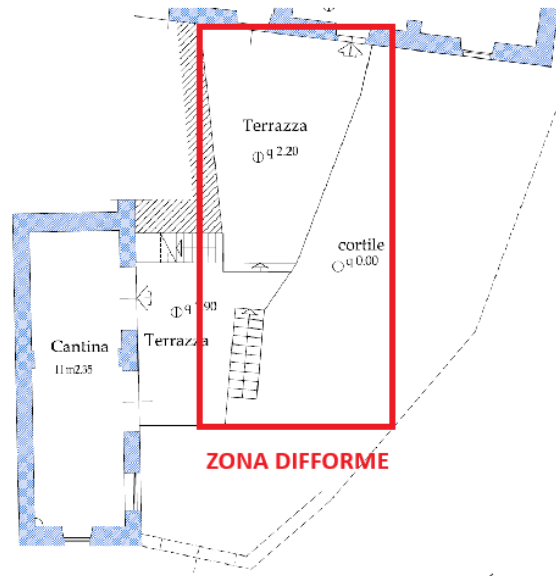
approvata e identificata come variante in corso d'opera, risulta definita dalla tavola unica depositata presso l'amministrazione comunale.

L'analisi comparativa tra quanto rappresentato negli elaborati progettuali e lo stato di fatto evidenzia differenze di modesta entità, nel seguito elencate:

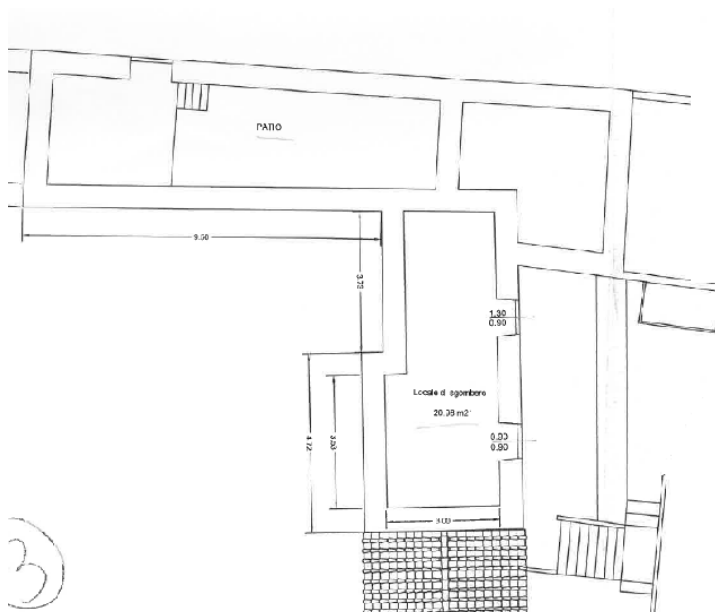
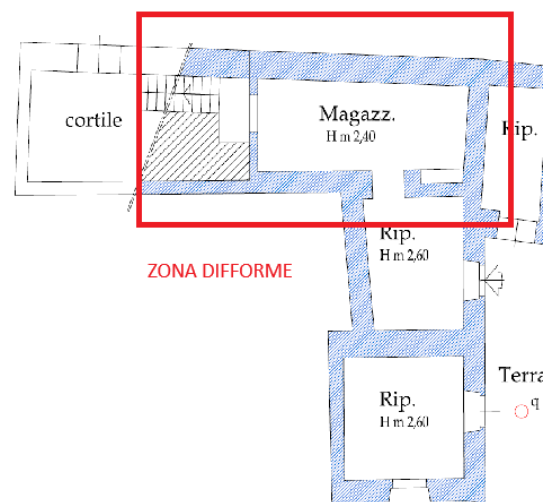
Mancata realizzazione di un locale deposito previsto in ampliamento della zona magazzini e variazione stato interno del locale corpo laterale piano terra, come illustrato nell'estratto riportato di seguito:



Diversa sistemazione dell'area cortilizia rispetto a quanto indicato nel progetto approvato:

**APPROVATO****STATO DI FATTO**

Come da documentazione integrativa ricevuta dal Comune è stata riscontrata un'ulteriore difformità relativa al secondo piano corpo di fabbrica laterale, riguardante la chiusura di una zona adibita a patio con realizzazione di volumetria eccedente lo stato approvato:

**APPROVATO****STATO DI FATTO**

3.5 Definizione della pratica di sanatoria

Dal confronto tra la documentazione progettuale approvata e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la costruzione è stata realizzata con le difformità analizzate nel precedente paragrafo sintetizzabili nelle seguenti tipologie di abuso:

-Realizzazione, presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile (2016), di modifiche aree esterne con mancata edificazione di un volume accessorio e realizzazione di una chiusura in abuso;

Tutte le difformità rilevate sono equiparabili ad abusi minori in quanto eseguiti in presenza e parziale difformità di titoli abilitativi.

Non sono state presentate pratiche di condono edilizio.

Si ritiene che le irregolarità individuate siano sanabili mediante il ripristino dello stato approvato e la presentazione di un'idonea pratica edilizia di sanatoria presso il competente ufficio comunale, da predisporre secondo la normativa vigente con l'assistenza di un professionista abilitato.

Tuttavia lo strumento urbanistico adottabile per la regolarizzazione delle difformità non è di immediata definizione.

Considerata la particolare tipologia del bene, la sua collocazione in zona urbanistica con presenza di norme paesaggistiche che potrebbero comportare interventi di adeguamento e l'applicazione di eventuali oneri sanzionatori, **la definizione della pratica edilizia di sanatoria potrà avvenire solo tramite la presentazione di un progetto dettagliato al competente ufficio comunale, con il necessario coinvolgimento e confronto con il funzionario responsabile del procedimento.**

La stima seguente potrebbe pertanto variare in funzione dell'esito del confronto tecnico con gli uffici preposti, considerato che **l'immobile è assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

Dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e il progetto assentito emergono difformità riconducibili a interventi di modesta entità, consistenti nella mancata realizzazione di un piccolo volume previsto in progetto (atrio) e in lievi variazioni delle quote sistemate del cortile rispetto agli elaborati approvati.

Riguardo alla terza difformità riscontrata, relativa all'aumento volumetria, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato approvato demolendo parte della copertura del secondo piano ed eliminando la tamponatura leggera di chiusura (fotografie 16,17).

NOTA: L'abuso potrebbe estendersi al piano terra e richiedere la demolizione anche del solaio leggero in legno realizzato tra primo e secondo piano, tuttavia non essendo la documentazione chiara in tal senso, l'entità delle opere potrà essere definita solo a seguito elaborazione del progetto di ripristino.

In merito alle prime due segnalazioni, la mancata realizzazione dell'atrio integra una difformità rispetto al titolo abilitativo originario, configurabile come parziale difformità ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, trattandosi di un'opera prevista e non eseguita che non incide negativamente sui parametri urbanistici né determina aumento di carico urbanistico. Le variazioni altimetriche del cortile, non comportanti opere strutturali rilevanti, possono essere ricondotte ad interventi eseguiti in parziale difformità o, se qualificabili come interventi di manutenzione straordinaria non strutturale,

alla fattispecie di cui all'art. 37 del medesimo D.P.R. 380/2001 per opere eseguite in assenza o difformità da SCIA.

NOTA: La situazione del cortile potrebbe non essere considerata una difformità visto lo stato di fatto presentato nella pratica Scia opere temporanee precedentemente citata, pressoché coincidente con lo stato di fatto rilevato. Tuttavia si ritiene la documentazione non esaustiva, la conformità effettiva andrà verificata in ambito progettuale.

La presenza del vincolo paesaggistico comporta la necessità di valutare l'applicazione dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica. In assenza di incremento di superficie utile o volumetria e qualora le opere non abbiano determinato creazione di nuovi volumi o alterazioni permanenti dei luoghi non consentite, è astrattamente esperibile l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria, subordinata al parere vincolante dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

L'eventuale esito favorevole comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica determinata in misura pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, con un minimo previsto dalla norma, secondo la stima dell'ufficio competente.

Sul piano procedurale edilizio, qualora le difformità siano inquadrabili come interventi realizzabili mediante SCIA, è possibile procedere con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia al momento della realizzazione e al momento della presentazione dell'istanza. **In tal caso è dovuta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del contributo di costruzione, ove dovuto, e comunque non inferiore a 516 euro.** Qualora invece la fattispecie sia ricondotta alla parziale difformità da permesso di

costruire, trova applicazione l'art. 34 del D.P.R. 380/2001, con sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte difforme.

Resta ferma la necessità, in presenza di vincolo paesaggistico, di acquisire preventivamente l'accertamento di compatibilità paesaggistica prima della definizione del procedimento edilizio in sanatoria, poiché l'esito negativo comporterebbe l'applicazione delle misure ripristinatorie. In considerazione della natura delle difformità rilevate, che non comportano incremento volumetrico né alterazioni sostanziali, **si ritiene in linea generale percorribile la regolarizzazione mediante SCIA in sanatoria accompagnata da istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica**, con applicazione delle relative sanzioni pecuniarie edilizie e paesaggistiche, previa verifica puntuale della disciplina urbanistica comunale vigente e delle prescrizioni specifiche del vincolo insistente sull'area.

3.6 Aggiornamento Catastale

Una volta regolarizzata la parte urbanistica, **sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA**, in quanto l'elaborato attualmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati rappresenta lo stato conforme al progetto assentito e non quello effettivamente realizzato. Tale disallineamento tra stato di fatto e risultanze catastali dovrà essere regolarizzato a seguito della definizione della pratica edilizia e dell'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica, al fine di garantire la coerenza tra stato legittimo dell'immobile e dati catastali, anche in vista di futuri atti di trasferimento o ulteriori procedimenti amministrativi.

3.7 Stima costi sanatoria

In sede peritale sono stati stimati in **3.000,00 €** i costi di sanatoria comprendenti gli oneri sanzionatori e la parcella professionista ipotizzando di poter ricorrere ad una 'Mancata SCIA' quale pratica di riferimento.

Alla cifra sopra indicata vanno aggiunti i costi di demolizione per ripristino situazione approvata stimati in circa ulteriori **3.000,00-5.000,00 €**.

Vista la presenza di vincolo paesaggistico è possibile tuttavia che venga richiesta dall'ente responsabile una diversa pratica di sanatoria come analizzato in precedenza.

In tal caso si ritiene congruo considerare ulteriori **1.000,00 €** per oneri aggiuntivi.

Infine per la regolarizzazione catastale con aggiornamento planimetrico si stima un ulteriore onere di **1.500,00 €** comprendente la parcella professionista e relativi costi di istruzione pratica.

NOTE FINALI RELATIVE ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che, usualmente, ne danno gli uffici tecnici, senza presentare alcuna pratica presso il competente uffici (Comune, Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio ed altri Enti coinvolti).

Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico e l'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio ed eventualmente altri enti dovessero esaminare la pratica di accertamento di conformità, in quanto differenti interpretazioni da parte di

eventuali nuovi dirigenti e/o tecnici degli uffici comunali potrebbero modificare, in parte o totalmente, le precedenti conclusioni e stime.

È possibile quindi che la stima precedente non sia precisa sia in aumento che in diminuzione. In via cautelativa, l'importo forfettario di **8.000,00** € verrà detratto dalla successiva valutazione immobiliare, al fine di considerare la mancata conformità urbanistica dell'immobile, che si ritiene comunque ottenibile.

4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 3

Determinazione del valore commerciale degli immobili, avuto riguardo ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale (atti comparabili).

La stima immobiliare seguente è stata impostata [secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.](#)

In particolare, sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile al fine di poter utilizzare la metodologia ritenuta più adeguata: il Market Comparison Approach (MCA).

Il principio estimativo su cui si basa il metodo del confronto di mercato prevede che le differenze di valore tra gli immobili siano determinate valutando singolarmente le caratteristiche, numericamente quantificabili, che distinguono i beni e che determinano una variazione del valore complessivo. Si parte dall'ipotesi che immobili con caratteristiche equivalenti, sia in quantità che in tipologia, generino prezzi equivalenti.

Il metodo applicato determina il valore più probabile dell'immobile in esame (soggetto o subject), attraverso aggiustamenti effettuati sui prezzi degli immobili di confronto (comparabili).

4.1 Ricerca dei Comparabili

Per poter applicare il metodo del confronto di mercato è necessario disporre di dati relativi a recenti e reali compravendite. A tal fine è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare nella zona di Silius negli ultimi ventiquattro mesi, con l'obiettivo di individuare transazioni riguardanti immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione. Per incrementare la possibilità di reperire un numero sufficiente di dati, l'indagine

è stata estesa sia al foglio catastale sul quale insiste l’edificio oggetto di valutazione, sia al foglio limitrofo in cui risultano presenti immobili simili.

Relativamente al Foglio 26, a fronte di uno stock immobiliare complessivo di 213 unità residenziali di categoria A2 e 129 di categoria A3, sono stati individuati 34 immobili potenzialmente rilevanti ai fini della stima.

COMUNE/CATASTO

Comune

SILIUS (SU)

Catasto

Fabbricati

PERIODO DA ANALIZZARE

Modifica

Dal

24/01/2026

Al

24/01/2024

Totale

24 mesi (circa)

FOGLI ANALIZZATI / CATEGORIE ANALIZZATE

+ Aggiungi Foglio

Foglio Fg.18

A/2

A/3

Stock immobiliare (*)

52

13

Atti già disponibili (*)

0

0

Ricerca potenziali compravendite sul Foglio Fg.18

oppure

Visualizza gli atti già disponibili in DBAtti per il foglio Fg.18

Foglio Fg.26

A/2

A/3

Stock immobiliare (*)

213

129

Atti già disponibili (*)

2

2

Ricerca potenziali compravendite dal 24/01/2026 al 24/01/2024

Potenziali recuperati 34 di 65

31 potenziali di altre categorie

Potenziali (*)

20

14

Verificati (*)

5

2

Compravendite

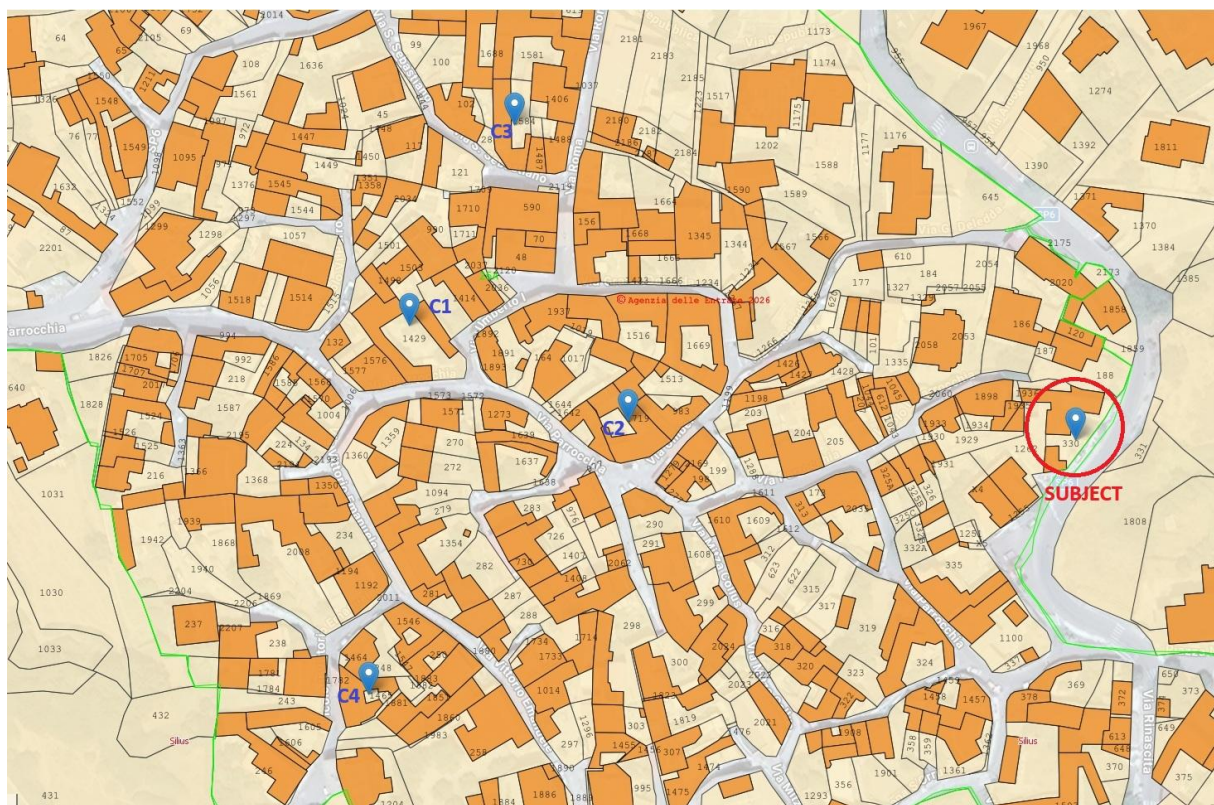
2

2

Analizzati i risultati, sono stati individuati quattro atti di compravendita reali, identificati come Comparabile 1, Comparabile 2 e Comparabile 3, Comparabile 4, illustrati nella figura seguente.

Valutate le superfici commerciali di detti immobili ed i prezzi di vendita, è stato riscontrato un importante scostamento del valore specifico a metro quadro per il comparabile C2 che è stato escluso dal confronto per evitare oscillazioni troppo elevate dei valori di riferimento.

Liquidazione controllata Tribunale di Cagliari n°14-25 – RELAZIONE DI STIMA REVISIONE 1



I tre atti ritenuti validi riguardano compravendite di immobili destinati a civile abitazione, edificati sul foglio 29 e situati nel centro storico dell'abitato a meno di 250 metri di distanza dal subject (cerchiato in rosso nella figura).

Vista la disponibilità di un numero sufficiente di reali compravendite sul foglio 29, è stata ritenuta superflua la ricerca di ulteriori comparabili sul foglio 18, considerato anche il ridotto stock immobiliare di soli 52+13 immobili.

Gli atti di compravendita (in copia nell'allegato 7) sono stati esaminati per estrarre le caratteristiche di confronto con l'immobile da valutare.

È stata quindi redatta una tabella che ordina le caratteristiche dei singoli comparabili individuati e le allinea con quelle dell'immobile in esame.

Nell'allegato 9 è riportato il riepilogo dell'analisi di mercato svolta.

4.2 Analisi dei prezzi marginali

Per poter effettuare un confronto congruo, è stata eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche relativi a:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica 'data' è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Dall'esame dei dati di mercato degli ultimi quattro anni per la zona di Silius è evidente una flessione del prezzo medio di vendita, pari a **-5,00%** considerate le medie dell'ultimo anno.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica 'superficie accessoria' è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica 'superficie' moltiplicato per il relativo indice mercantile comunemente utilizzato nel mercato immobiliare, come da tabelle di calcolo di cui all'allegato 9.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica 'Bagno' è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a 10.000,00 € deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 30 anni.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica 'Stato di manutenzione' è stimato pari a 20.000,00 € per ogni grado di qualità di differenza.

Climatizzazione - Il prezzo marginale della caratteristica 'Climatizzazione' è stimato valutando il costo marginale pari a 0,00 € se assente; 2.000,00 € se parziale e 4.000,00 € se completa.

4.3 Valutazione immobile oggetto di perizia

Considerato lo stato generale dell'immobile, classificato ottimo per la parte residenziale, valutando le condizioni dei componenti edilizi, e tenendo conto delle superfici accessorie, è stata redatta la tabella di raffronto seguente. Essa confronta le caratteristiche degli immobili comparabili con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

LOTTO 1 : SILIUS - VIA RINASCITA 46 Foglio 26 Part. 650 Sub.1							
Tabella Dati Market Comparison Approach							
Prezzo di mercato e caratteristica		COMPARABILI			SUBJ.	Informazione mercantile	
		C1	C3	C4			
P	Prezzo (€)	45.000	37.870	65.000		Valori da reali compravendite	
1	Data (mesi)	11	23	27	0	Tasso annuo (da analisi mercato)	-5,00%
2	Superficie principale (mq)	183,70	94,70	201,20	132,30	Indice mercantile:	1,00
3	Locali non abitabili (mq)	119,80	12,70	13,60	238,00	Indice mercantile:	0,40
4	Cortile (mq)	276,90	64,80	23,60	160,30	Indice mercantile:	0,10
5	Balconi (mq)	0,0	0,0	30,4	82,7	Indice mercantile:	0,20
6	Verande-Spazi esterni coperti (mq)	40,5	51,0	44,4	0,0	Indice mercantile:	0,25
7	Locali tecnici (mq)	25,7	3,5	5,4	43,3	Indice mercantile:	0,30
8	Servizi (bagni) (n.)	2	1	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 30 anni;	
9	Climatizzazione (0 assente - 1 parziale - 2 totale)	0	0	0	2	Costo marginale da 0 a 1 = 2.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 4.000 €	
10	Stato di manutenzione 0 cattivo - 1 mediocre - 2 sufficiente - 3 buono	0	1	1	3	Costo marginale per grado di qualità	€ 20.000,00
11	Livello di piano	1	1	1	1	Indice % per piano	1,00%

[Nell'allegato 9 è riportato il confronto e il riepilogo dei dati immobiliari relativi ai tre comparabili.](#)

Una volta determinati i prezzi marginali, è stata compilata la tabella di valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA). Per ciascun comparabile e per ogni caratteristica presa in esame, è stato calcolato

un aggiustamento al prezzo totale. Tale aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata, rapportato al subject.

LOTTO 1 : SILIUS - VIA RINASCITA 46 Foglio 26 Part. 650 Sub.1				
	Prezzo e caratteristica	C1	C3	C4
P	Prezzo	€ 45.000,00	€ 37.870,00	€ 65.000,00
1	Data	€ 2.062,50	€ 3.629,21	€ 7.312,50
2	Superficie principale	-€ 7.726,17	€ 5.651,83	-€ 10.356,67
3	Locali non abitabili	€ 7.106,87	€ 13.546,35	€ 13.492,23
4	Cortile	-€ 1.752,67	€ 1.435,50	€ 2.054,80
5	Balconi	€ 2.486,20	€ 2.486,20	€ 1.572,29
7	Verande-Spazi esterni coperti	-€ 1.521,93	-€ 1.916,51	-€ 1.668,49
8	Locali tecnici	€ 793,66	€ 1.794,76	€ 1.709,08
9	Servizi (bagni)	€ 0,00	€ 6.666,67	€ 0,00
10	Climatizzazione	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
11	Stato di manutenzione	€ 60.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
12	Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Prezzo corretto	€ 114.448,47	€ 119.164,00	€ 127.115,74
VALORE DI MERCATO IMMOBILE (media valori comparabili)				€ 120.242,73
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO				€ 120.000,00

Nell'allegato 9 è riportato il dettaglio delle valutazioni effettuate.

Il valore di mercato più probabile del lotto, stimato applicando le tecniche del Market Comparison Approach (MCA) mediante confronto con i comparabili, i cui atti sono in copia nell'allegato 7, è stato calcolato pari a **120.000,00** euro (**centoventimila**/00 euro). Tale valore rappresenta la media delle stime ottenute dai comparabili, rapportate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Sono stati quindi introdotti coefficienti correttivi per tenere conto di aspetti non valutabili tramite comparazione diretta, ma legati al singolo immobile. Sono state applicate le seguenti detrazioni: Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-7.000,00) ed oneri per regolarizzazioni difformità urbanistiche minori (-8.000,00 €).

Lotto	1	Superficie	Coeff.	Superficie
SILIUS Foglio 26 Part. 650 Sub.1	NCEU	Lorda	Mercantile	Commerciale
Zone abitabili				
Appartamento Piano Terra		65,80 m ²	100%	65,80 m ²
Appartamento Primo Piano		66,50 m ²	100%	66,50 m ²
Locali accessori non abitabili				
Magazzini Piano Primo		116,50 m ²	40%	46,60 m ²
Magazzini Piano Secondo		73,50 m ²	40%	29,40 m ²
Cantina Piano Rialzato		48,00 m ²	40%	19,20 m ²
Cantine Piano Semint.		43,30 m ²	30%	12,99 m ²
Aree esterne				
Balconi		6,30 m ²	20%	1,26 m ²
Terrazze		76,40 m ²		
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	20%	5,00 m ²
Oltre i 25 m ²		51,40 m ²	10%	5,14 m ²
Giardino-cortile		146,80 m ²		-
Fino a 25 m ²		25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Oltre i 25 m ²		121,80 m ²	2%	2,44 m ²
Area posteriore		13,50 m ²	2%	0,27 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE		A		257,00 m ²
Superficie calpestabile (*) solo zone abitabili		B		85,70 m ²
VALORE BASE SPECIFICO		C		466,93 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE	v. tabella comparabili	D		120.000,00 €
Riduzione per assenza garanzia		E	0%	- €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione		F	5%	- 7.000,00 €
Oneri per regolarizzazione urbanistica		G	corpo	- 8.000,00 €
Altri oneri (-)		H	corpo	- €
Subtotale		[D-E-F-G-H]		105.000,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE		[si arrotonda]		105.000,00 €

Riguardo lo stato di manutenzione si precisa che la detrazione si applica a causa dello stato di degrado delle superfici accessorie e dei danni sulla copertura zona abitabile che richiede urgenti interventi di ripristino.

Pertanto, il valore stimato del lotto, applicati i coefficienti correttivi per le caratteristiche intrinseche, è pari a 105.000,00 euro (centocinquemila/00 euro), come evidenziato nel riepilogo estratto dalle tabelle di valutazione presenti nell'allegato 9, in rev.1, cui si rimanda per ulteriori dettagli.

4.4 Valutazione in ipotesi liquidatoria

L'importo sopra indicato è il valore di mercato stimato mediante l'utilizzo di atti comparabili con un accettabile range fisiologico di indeterminatezza del $\pm 10\%$.

Il valore stimato in precedenza può rappresentare la base di partenza per la vendita del bene immobile patrimonio [REDACTED] in quanto valutato in ottica di libero mercato.

Nell'ipotesi di vendita liquidatoria, si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di riduzione per tener conto della specificità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso che potrebbe diminuire il numero di potenziali acquirenti e, di conseguenza, la vendibilità.

Ciò non rappresenta il valore attuale di mercato, ma il limite inferiore che, in caso di vendita giudiziaria, si potrebbe raggiungere.

Nel caso particolare in esame, trattandosi di un immobile sito nel centro storico, si ritiene di limitare la riduzione per la stima in ottica liquidatoria ad un deprezzamento del 15% rispetto al valore stimato in precedenza:

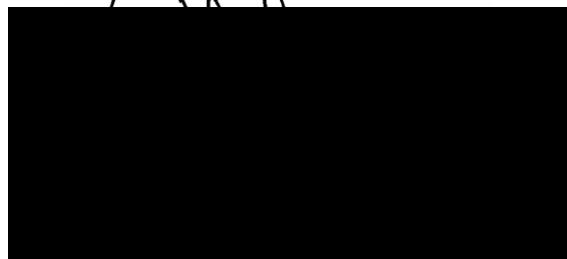
Valore bene stimato in ipotesi liquidatoria: 105.000,00 € - 15% = 89.250,00 € (ottantanovemiladuecentocinquanta/00 euro).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione integrativa a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 27 marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI


ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica**
- Allegato 2: Documentazione catastale**
- Allegato 3: Tavole di rilievo**
- Allegato 4: Estratto PUC Comune di Silius**
- Allegato 5: Report destinazione urbanistica**
- Allegato 6: Accesso agli atti Comune di Silius (REV.1)**
- Allegato 7: Atti comparabili**
- Allegato 8: Valori Osservatorio Immobiliare**
- Allegato 9: Tabelle stima immobiliare (REV.1)**
- Allegato 10: Relazione ipocatastale**