

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO CIVILE RGE N°6528/2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Enrico Angioni

SOMMARIO

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. RISPOSTE AI QUESITI**
 - 5.1. PROSPETTO RIASSUNTIVO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
 - 5.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 5.3. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**
 - 5.4. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
 - 5.5. INDICAZIONE COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ**
 - 5.6. AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE**
 - 5.7. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 5.8. VINCOLI**
 - 5.9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 6. CONCLUSIONI**

1. PREMESSE

Ill.ma GIUDICE, con incarico della S.V. del 16 Dicembre 2024, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°7 della via Iglesias, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nella procedura indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, in data 19.12.2024, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 22.11.2011, si rileva che l'immobile oggetto di perizia risulta descritto come segue:

"1) Quota di ½ dell'unità immobiliare sita nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA). Località Is Mortorius snc, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 66, mappale 802 sub 10 ... omissis ... comproprietario del suddetto bene risulta anche il sig. xxxxxxxx... omissis ...".

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 18.12.2024 allorquando, per via telematica, il sottoscritto acquisiva la documentazione in atti utile all'espletamento dell'incarico.

Alla luce della disamina di tale documentazione, individuato il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto, in data 19.12.2024 e 07.02.2025 procedeva ad acquisire, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, la visura, lo stralcio di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale (all.2) dell'immobile indicato nel precedente paragrafo 2. Inoltre, detta disamina consentiva di accertare che per l'immobile erano state rilasciate, inizialmente, la concessione edilizia n.345/1989 e, successivamente, la concessione in sanatoria Prot.20775/99.

In data 06.01.2025, tramite la procedura on-line del Comune di Quartu Sant'Elena, il sottoscritto inoltrava presso il servizio edilizia privata apposita istanza tendente ad ottenere copia della pratica edilizia approvata con concessione n.345/89.

In data 08.01.2025, il sottoscritto si recava presso l'ufficio condono al fine di individuare con esattezza gli estremi della pratica riferita all'immobile pignorato e, in data 09.01.2025, tramite la procedura on-line del Comune di Quartu Sant'Elena, provvedeva ad inoltrare presso il suddetto ufficio l'istanza necessaria al fine di ottenere copia della pratica di condono sopra citata.

In data 13.01.2025, tramite PEC, il sottoscritto riceveva dall'Ufficio Condoni del Comune di Quartu copia della pratica di sanatoria Protocollo 20775/1999 (all.3) relativa al Blocco A1 della lottizzazione Baia Azzurra, contenente l'immobile di cui trattasi.

In data 15.01.2025, il sottoscritto, tramite e-mail, contattava l'IVG al fine di concordare con il referente di zona l'accesso presso l'immobile pignorato. Nel merito della richiesta effettuata, in data 23.01.2025, il referente dell'IVG forniva al sottoscritto il contatto telefonico del marito della debitrice, con il quale si concordava la data del sopralluogo per il giorno 7.02.2025 alle ore 12:00.

In tale data, il sottoscritto si recava presso l'immobile pignorato sito in Quartu Sant'Elena – Località Is Mortorius, Lottizzazione Baia Azzurra. Presente il marito della debitrice, al quale consegnava l'informativa redatta dal Tribunale di Cagliari per il debitore, il sottoscritto procedeva ad effettuare un esame dello stato dei luoghi ed alcune misurazioni atte a verificare l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una documentazione fotografica (all.4).

I risultati delle operazioni condotte durante il sopralluogo presso l'immobile sono

stati riportati in apposito Verbale (all.5) sottoscritto con firma dai presenti.

Poiché durante il sopralluogo si riscontravano alcune incongruenze tra lo stato attuale e quello definito dalla pratica di condono (costituente l'ultimo progetto approvato per l'immobile), in data 12.02.2025, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico al fine di confrontarsi con il tecnico comunale in merito alle problematiche emerse.

In data 17.02.2025, il sottoscritto, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, verificava la non sussistenza di ulteriori note di trascrizione pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie oltre quelle indicate nella relazione notarile e nella relazione della delegata alla vendita presenti in atti.

In data 21.02.2025, il sottoscritto, alla presenza del marito della debitrice, effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile per effettuare ulteriori misurazioni di verifica e integrare la documentazione fotografica con nuovi scatti. Di tale sopralluogo si riportava il resoconto in apposito verbale (all.5) sottoscritto con firma dai presenti.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, inoltre, si è provveduto ad effettuare le indagini di mercato, che sono state condotte mediante una serie di accertamenti presso alcune agenzie immobiliari on-line riportanti pubblicità di vendita su immobili ricadenti in Comune di Quartu Sant'Elena - zona litoranea. Gli esiti di tali indagini sono stati riportati nella tabella riepilogativa costituente l'allegato 6 della presente relazione.

4. DATI CATASTALI

Sulla base degli accertamenti catastali condotti dal sottoscritto C.T.U. (all.2), si segnala che l'immobile oggetto di perizia risulta censito come segue:

- **In capo alla ditta xxxxxxxx, proprietaria per una quota pari a $\frac{1}{2}$, e xxxxx**

xxxxxx, proprietario per una quota pari a 1/2

- 1) Unità immobiliare uso residenza sita in Quartu Sant'Elena, Località Is Mortorius snc, piani T-1, censito nel C.F. al Foglio 66 mappale 802 subalterno 10, Categoria A7, Classe 1, Vani 6, Rendita € 650,74.

Si segnala che, a seguito della variazione toponomastica occorsa in epoca successiva all'accatastamento dell'immobile, lo stesso risulta, attualmente, ubicato nella via dei Pini n.7.

5. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile in atti, della relazione della delegata alla vendita e degli accertamenti ipo-catastali condotti dal sottoscritto, si riporta, di seguito, il sottostante prospetto riassuntivo:

1) Immobile uso residenza sito in Quartu Sant'Elena C.F. Foglio 66 Mappale 802 Sub 10

A) ISCRIZIONE DEL 16.02.2001, REG. GEN. 5509, REG. PART. 665

- Titolo: ipoteca volontaria

- A favore di

- Contro

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: intero

a) **Annotazione** in data 10.10.2001 iscritta ai nn.39328/5364 relativa ad erogazione parziale somme

b) **Annotazione** in data 10.10.2001 iscritta ai nn.39330/5366 relativa al

frazionamento in forza del quale è stato attribuito all'immobile in esame una quota di mutuo pari a Euro 77.468,53

B) ISCRIZIONE DELL' 1.08.2008, REG. GEN. 11486, REG. PART. 2108

- Titolo: ipoteca esattoriale

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

C) ISCRIZIONE DEL 10.12.2010, REG. GEN. 41036, REG. PART. 10470

- Titolo: ipoteca giudiziale

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

D) ISCRIZIONE DEL 9.08.2011, REG. GEN. 24879, REG. PART. 4668

- Titolo: ipoteca giudiziale

- A favore di: [REDACTED]

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

E) TRASCRIZIONE DEL 16.12.2011, REG. GEN. 37324, REG. PART. 26941

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 22/11/2011

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- Immobiliare: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

F) TRASCRIZIONE DEL 17.03.2017, REG. GEN. 7775, REG. PART. 5801

- Titolo: Sentenza dichiarativa di fallimento in data 20/01/2017

- A favore di: Massa dei creditori del fallimento di

- Contro:

- Immobiliare: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

G) ISCRIZIONE DEL 5.01.2021, REG. GEN. 98, REG. PART. 17

- Titolo: ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca di cui al precedente punto A

- A favore di [REDACTED]

- Contro:

- Immobiliare: vari immobili tra cui C.F. Foglio 66 Mappale 802 sub 10

- Quota: 1/2

NOTE SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base della documentazione in atti si è accertata la continuità delle trascrizioni nei vent'anni antecedenti la data del pignoramento (22.11.2011).

5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile uso residenza sito in Quartu Sant'Elena, Località "Is Mortorius" –

Lottizzazione Baia Azzurra, via dei Pini n.7 – C.F. Foglio 66 mappale 802 sub 10

Come si rileva dalla foto aerea (foto 1), l'immobile in esame è situato nella zona costiera del Comune di Quartu Sant'Elena, e risulta raggiungibile percorrendo la SP17 che collega Cagliari a Villasimius. Circa all'altezza del km 7,700 della SP17, si dirama il bivio che conduce alla lottizzazione Baia Azzurra in cui ricade l'unità immobiliare pignorata, la quale, in particolare, risulta accessibile da uno stradello condominiale il cui ingresso è ubicato nella via dei Pini n.7 (foto 2).

La stessa è parte di una schiera composta da quattro villette, individuata nel piano di lottizzazione come Blocco A1, di cui rappresenta una delle due capo-schiera. Come desumibile dagli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria Prot.20775/2019 (all.3) e dalla planimetria stato attuale del piano terra (all.7), redatta dal sottoscritto CTU, l'immobile, edificato su complessivi due livelli fuori terra (foto da 3 a 11), risulta costituito come segue. Al piano terra da: pranzo-soggiorno (foto da 12 a 15), cucina (foto 16 – 17), cameretta (foto 18), ripostiglio (foto 19), disimpegno (foto 20) e bagno (foto 21 – 22 – 23). Al primo piano da: due camere da letto (foto da 24 a 27), di cui una dotata di cabina armadio (foto 28), disimpegno (foto 29) e bagno (foto 30 – 31).

Completano la consistenza dell'immobile il vano scala di collegamento tra i due livelli (foto 32), due balconi al primo piano (foto 33 – 34), un loggiato abusivo al piano terra (foto 7 – 8 – 9) e la porzione del lotto di pertinenza non edificata che risulta in parte pavimentata ed in parte tenuta a giardino (foto da 35 a 39). Si segnala che nel cortile, in prossimità del confine con il sub 11 e lungo il confine con il mappale 799, è presente un barbecue in muratura (foto 39 – 40).

Con riferimento alle sopra citate planimetrie, considerando il loggiato come una pergola ad aria passante per quanto verrà specificato nel successivo paragrafo 5.4, sono state calcolate le seguenti superfici:

- a) superficie utile piano terra (calpestabile): mq 52,00 circa;
- b) superficie utile vano scala (calpestabile): mq 3,00 circa;
- c) superficie utile piano primo (calpestabile): mq 29,00 circa;
- d) superficie lorda coperta piano terra: mq 65 circa;
- e) superficie lorda coperta piano primo: mq 36 circa;
- f) superficie complessiva dei balconi: mq 6 circa;
- g) superficie pergola al piano terra: mq 35,00 circa;
- h) superficie cortile-giardino: mq 100 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo, il 25% della superficie complessiva dei balconi e della superficie della pergola ed il 4% della superficie del cortile-giardino, si ottiene una superficie commerciale complessiva di circa 115 mq.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: struttura portante mista in muratura e cemento armato; tramezzi in laterizio e cartongesso; solaio di interpiano e del tetto in laterocemento. Al primo piano è presente un controsoffitto in legno avente la stessa inclinazione delle falde del tetto.

Finiture: prospetti del fabbricato rivestiti in pietra alla base della muratura ed intonacati e tinteggiati nelle restanti porzioni; pareti della cucina e dei bagni in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; restanti pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in grès monocottura dotati di zoccolino battiscopa; infissi interni in legno tamburato, di cui alcuni ad anta cieca ed alcuni ad anta vetrata; serramenti esterni in legno e vetro dotati di persiane in alluminio finitura legno a stecche non orientabili.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura. I bagni sono dotati di

tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. Nel pranzo-soggiorno è presente un camino. Il pranzo-soggiorno al P.T. e le camere da letto sono climatizzate mediante split dotati di unità esterna (foto 10 – 11 – 41).

Stato d'uso e di manutenzione: durante il sopralluogo l'immobile si presentava in buon stato d'uso e di manutenzione, per quanto, tuttavia, i prospetti necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria volto al ripristino parziale della tinteggiatura.

Confini: l'unità immobiliare confina con lo stradello di accesso (individuato dal civico 7 della via dei Pini, che risulta identificato catastalmente con il sub 15 quale bene comune non censibile), con il mappale 799 e con l'unità immobiliare individuata dal sub 11. I confini sono materializzati con una recinzione a giorno.

5.2.4 Dati urbanistici

Dall'esame delle cartografie del P.U.C. vigente si è desunto che l'unità immobiliare ricade in zona classificata "F" – turistica. In particolare, l'esame della tavola Z.18 (all.8), relativa alle fasce costiere di Capitana, Is Mortorius e Terra Mala, evidenzia che l'immobile ricade in zona la cui attività edilizia è classificata come turistico – residenziale. Per tale zona, le norme tecniche di attuazione del P.U.C. vigente prevedono le seguenti prescrizioni:

"Art. 21 - Zone "F" turistiche

Le Zone "F" costituiscono un ambito di insediamento prevalentemente stagionale di particolare rilevanza ai fini turistici, per l'estensione e la qualità paesistico - ambientale degli ambiti costieri ed interni interessati.

A seguito della verifica circa il dimensionamento delle preesistenti Zone "F", effettuata ai sensi dell'art.32 della NORMATIVA DI ATTUAZIONE del P.T.P. n.13, si è riscontrato che in tali Zone è stato superato il limite del 50% della volumetria consentita dall'applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. n.2266/U/83.

In sede di formazione del PUC si è proceduto alla ripermimetrazione delle Zone "F", conservando tale qualifica alla sola fascia costiera caratterizzata da "Preesistenti agglomerati turistico residenziali", ed escludendo quindi sia gli ambiti a prevalente e ormai quasi esclusivo utilizzo per residenza stabile, riclassificate "C.F", sia le residue aree agricole incluse nel pre-vigente "Studio di disciplina", riclassificate "E". Alla sistemazione edilizio-urbanistica dei "Preesistenti agglomerati" si provvederà mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, salvo i casi nei quali è possibile procedere mediante autorizzazioni o concessioni dirette, esplicitamente previsti nella presente Norma.

Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell'approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l'Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell'impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e

realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all'acqua della falda sotterranea.

Le Zone "F" si articolano nelle Sottozone seguenti:

1 "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata":

(Lottizzazioni e Piani di Risanamento Urbanistico);

comprende gli ambiti sui quali insistono strutture urbanizzate conseguenti ad un Piano Attuativo.

Obiettivo: completamento delle previsioni del Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate.

Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie dei Piani di Lottizzazione approvati e del Piano Direttore di Coordinamento dei Piani di Risanamento Urbanistico adottato con deliberazione consiliare 14 dicembre 1998, n.326 (fatti salvi dalla Normativa di Attuazione del PTP n. 13).

2 "F.alb. - Complessi alberghieri esistenti":

(Lottizzazioni e concessioni singole con destinazione turistico-ricettiva);

comprende gli ambiti su cui insistono attrezzature ricettive legittimamente assentite

Obiettivo: completamento delle previsioni relative ai preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati ai sensi della L.R.22/84 e L.R. 27/98, che sono quindi integralmente confermate.

Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie conformi alle concessioni o ai Piani Attuativi approvati. Sono altresì assentibili incrementi di volumetrie in misura non superiore al 25%, purché strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze, con ampliamenti che non devono realizzarsi "verso il mare", anche nella fascia dei 300m.

3 "Agglomerati turistico-residenziali":

comprendono tutti gli altri ambiti della fascia costiera, caratterizzati da presenza di sistemi insediativi ad urbanizzazione incompiuta, con l'alternanza continua di spazi liberi (accorpati e non) ed edificati (edilizia assentita ante "Legge Ponte", o comunque munita di licenza o concessione edilizia).

In relazione alla Pianificazione pre-vigente tali ambiti comprendono:

3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura.

Esse comprendono:

ex sub-zone "F.I", ambiti già quasi completamente costruiti e urbanizzati almeno a livello di base ex sub-zone F.A e F.A' alberghiere, costituite da ambiti liberi da edificazione;

3.2. "F.v. - Verdi pubblici o di uso pubblico"

ex sub-zone "F.v." - Fasce verdi del litorale, riservate a spazi e servizi per l'accesso al mare.

Obiettivi: completamento e razionalizzazione delle reti di urbanizzazione esistenti, riorganizzazione degli accessi a mare e dei verdi e servizi del litorale.

L'insieme degli ambiti F.agg ed F.v. integrati viene suddiviso in 9 "Preesistenti agglomerati", così come da cartografia allegata, per i quali dovrà procedersi ad una Pianificazione Attuativa, giusto il disposto dell'Art. 33, comma 3 della N.A. del P.T.P. n.13.

All'interno della zonizzazione del PUC, alla scala 1:2000, si individuano inoltre i "verdi privati con valenza paesistica", ovvero gli ambiti interni alla fascia dei 300 m costituiti da ampie superfici coltivate secondo le tecniche del "giardino mediterraneo" che costituiscono pertinenze di unità edilizie di speciale rilevanza paesistica nel contesto

costiero di Quartu.

Gli eventuali interventi di trasformazione dovranno comunque tutelare tali preesistenze riconosciute di verde agrario od ornamentale.

Per i verdi ad uso pubblico è prevista la possibilità dell'acquisizione diretta mediante procedura espropriativa oppure, in alternativa, l'uso pubblico ma in proprietà e gestione privatistica senza sviluppo di volumetrie. Le sole destinazioni ammesse, sia per i verdi privati che per i verdi pubblici, sono: attrezzature "leggere" di spiaggia - accesso a mare, attrezzature ad utilizzo sportivo ricreativo chioschi e simili senza incremento di volumetria.

Per ognuno dei 9 "Preesistenti Agglomerati" il PUC predispone una Zonizzazione con contenuti di Progetto - Guida che individua con apposita simbologia:

- * la struttura portante dei percorsi alberati e della viabilità*
- * la dislocazione preferenziale dei verdi pubblici o di uso pubblico per l'accesso a mare*
- * la dislocazione preferenziale della eventuale ricettività alberghiera integrativa (+25%) e/o di attrezzature leggere per il tempo libero e la balneazione*
- * i "verdi privati con valenza paesistica"*
- * le attrezzature leggere e amovibili degli "accessi a mare".*

I Piani Attuativi dei Preesistenti Agglomerati, di iniziativa pubblica o privata, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- * Incrementi volumetrici: nessuno*
- * all'interno dei 300 m. dal mare, e comunque in ambiti di tutela "1", sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti per l'ambito "1" dalle Norme di Attuazione del PTP n. 13.*

** oltre i 300 m. dal mare, sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia e urbanistica senza incremento di volume, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dagli Usi Compatibili del PTP nell'ambito "2d"*

** quote di permeabilità: il 75% della superficie di riferimento del Piano Attuativo deve presentare caratteristiche di permeabilità del suolo, ed almeno il 50% deve essere riservata a verde.*

I Piani potranno essere articolati per la fase attuativa in sotto-ambiti funzionalmente compiuti, anche se non necessariamente formati da porzioni territoriali contigue, estesi ad almeno 10 Ha. Essi saranno considerati convenzionabili separatamente purché siano conformi al progetto generale di Piano ed ai parametri fissati dal PUC e dal Piano Attuativo stesso; a tali stralci saranno applicabili altresì le procedure dei Programmi Integrati ex L.179/92 e L.R. 16/94.

All'interno delle fasce di riconosciuto interesse pubblico (F.v), le unità edilizie legittimamente assentite e le loro pertinenze possono sussistere con la destinazione che è loro propria all'atto dell'adozione del presente PUC, rimanendo esclusa ogni modifica di destinazione d'uso ed ogni categoria di intervento diversa dalla manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volume (ove consentita), restauro e risanamento conservativo".

5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento individuano correttamente il bene oggetto di perizia.

5.4 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E SANABILITÀ

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, si è desunto che l'immobile è stato costruito inizialmente sulla base del progetto approvato con

concessione edilizia n.345 del 20.12.1989 rilasciata alla ditta [REDACTED] e, successivamente, sanato al rustico e completato sulla base della pratica di condono Protocollo 20755/1999, presentata ai sensi dell'art.40 della Legge n.47/85, evasa con il rilascio della concessione in sanatoria in data 22.11.2000 (all.3), intestata alla ditta [REDACTED]. In detta pratica l'immobile in esame risulta individuato con il numero 1.

Nel merito, si ritiene opportuno segnalare che gli elaborati grafici allegati alla sopra citata pratica di condono contengono alcuni refusi nella rappresentazione grafica dello stato attuale dell'epoca. In particolare, si è accertato che la restituzione grafica dei prospetti è leggermente differente rispetto a quanto desumibile dalla documentazione fotografica dell'epoca. Inoltre, nella tavola delle superfici, l'immobile in esame viene individuato erroneamente con il n.4 anziché con il n.1.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono (all.3) e lo stato attuale (all.7) sono desumibili le seguenti difformità di costruzione:

- modifiche della distribuzione interna al piano terra con formazione di due vani utilizzati, rispettivamente, come ripostiglio e cameretta; realizzazione di un rivestimento in legno all'intradosso del solaio di copertura al primo piano;
- modifica parziale dei prospetti per via della posa in opera del rivestimento in pietra alla base delle murature; inoltre, risultano montate a vista sul prospetto posteriore le unità esterne degli split utilizzati per la climatizzazione delle camere da letto al 1° piano;
- realizzazione del loggiato al piano terra della superficie di circa 35 mq.
- realizzazione di un barbecue in muratura nel cortile.

Sanabilità

Come evidenziato nei precedenti paragrafi, l'unità immobiliare di cui trattasi è stata

ultimata a seguito del rilascio di una concessione in sanatoria relativa ad una pratica di condono presentata ai sensi dell'art.40 comma 6 della Legge n.47/85.

Per poter esprimere un parere sulla regolarizzazione delle difformità riscontrate in occasione del sopralluogo, tenendo conto della presenza di refusi negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica di condono, in data 12.02.2025, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di confrontarsi con uno dei tecnici comunali sulle problematiche emerse.

Alla luce di tale confronto, in relazione alla sanabilità delle difformità sopra indicate, il sottoscritto ritiene di poter esprimere quanto segue.

a) Errori materiali di rappresentazione grafica nelle tavole allegate alla pratica di condono

Per quanto concerne i refusi presenti nelle tavole grafiche del progetto di condono ed evidenziati nel precedente sotto-paragrafo, gli stessi rientrano nella casistica introdotta dal D.M. n.69 del 24.05.2024 all'interno del Testo Unico per l'Edilizia all'art.34 bis – "Tolleranze costruttive". In particolare, al comma 2 bis di detto articolo si legge, testualmente, che: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 ... omissis ... gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".

Nel caso in esame, trattandosi di elaborati grafici che avrebbero dovuto riportare uno stato di fatto già esistente, tra l'altro riportato anche nella documentazione fotografica dell'epoca, i refusi in essi presenti costituiscono dei meri errori materiali di rappresentazione grafica e ai sensi del comma 3 dell'art.34 bis, non costituendo violazioni edilizie "sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa a nuove istanze,

comunicazioni ... omissis ..."

b) Modifiche della distribuzione interna e realizzazione rivestimento soffitto primo piano

Le modifiche della distribuzione interna al piano terra sono consistite nella costituzione di due nuovi vani mediante riduzione dell'originario pranzo-soggiorno.

Uno dei vani (circa 5 mq) è adibito a ripostiglio, mentre l'altro (di circa 8,83 mq) è adibito a camera da letto. Tuttavia, poiché il vano adibito a camera da letto si estende su una superficie inferiore ai 9 mq (superficie minima per le camere da letto singole), lo stesso potrebbe essere regolarizzato non con tale destinazione ma come ampio ripostiglio o cucina tinello (superficie minima 7 mq).

Poiché il rivestimento del soffitto del primo piano non ha comportato variazioni essenziali per quanto riguarda le altezze interne dei vani e per quanto concerne il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari, anch'esso può essere oggetto di regolarizzazione come opera interna.

Trattandosi di opere interne la regolarizzazione può avvenire mediante la presentazione di una mancata C.I.L.A.

c) Modifica parziale dei prospetti per posa rivestimento in pietra

Trattandosi di un immobile ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico, anche un semplice rivestimento in pietra di parte dei prospetti potrebbe configurarsi tra quelle opere la cui esecuzione è vincolata al preliminare ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, così come anche la posa in opera delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione al primo piano montate a vista sul prospetto.

In assenza di questa, poiché il rivestimento in pietra rappresenta un intervento di abbellimento dei prospetti, non comportante formazione di nuovi volumi e/o danno paesistico, che si inserisce armonicamente nel contesto architettonico della zona, è

possibile il suo ottenimento a posteriori mediante la presentazione di un progetto in sanatoria (mancata SCIA, accertamento di conformità).

Per quanto riguarda le unità esterne dell'impianto di climatizzazione, trattandosi di elementi incongrui del prospetto, che non si inseriscono armoniosamente nel contesto paesaggistico, sarebbe opportuno il loro spostamento nei due balconi del primo piano, in modo tale che le stesse risultino occultate alla vista e non pregiudichino l'ambito del paesaggio.

d) Realizzazione del loggiato

Il loggiato in esame, realizzato con struttura portante in legno, chiuso orizzontalmente con un tavolato in legname e sovrastante guaina impermeabilizzante, non può essere regolarizzato giacché non rispetta le distanze minime dai confini previste dal regolamento edilizio comunale. Inoltre, il suo sviluppo planimetrico (circa 35 mq) fa sì che lo stesso sottenda un volume edilizio vero e proprio per il quale non può essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi degli artt. 46 comma 4 e 167 commi 4 e 5 del Decreto Legislativo n.42/2024.

Tuttavia, la rimozione del tavolato di copertura del loggiato ricondurrebbe l'opera abusiva ad una pergola ad aria passante realizzata con struttura lignea, la quale rientra nell'ambito degli interventi di edilizia libera soggetti al parere paesaggistico dato che l'immobile ricade in zona vincolata.

Tenuto conto che la pergola ad aria passante non comporta danno paesistico, risulta realizzata in legno (ritenuto materiale idoneo) e non altera i profili paesaggistici della zona, per la stessa può essere ottenuta l'autorizzazione paesaggistica tardiva dietro presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per interventi ricadenti nell'ambito dell'art.15 lettera f della L.R. n.23/85.

e) Barbecue

Per quanto riguarda il barbecue in muratura, lo stesso rientra nell'ambito degli interventi di edilizia libera soggetti al parere paesaggistico dato che l'immobile ricade in zona vincolata.

Tenuto conto che il barbecue è stato realizzato con una muratura rivestita in pietra e che lo stesso non altera i profili paesaggistici della zona, può essere ottenuta l'autorizzazione paesaggistica tardiva dietro presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per interventi ricadenti nell'ambito dell'art.15 lettera g della L.R. n.23/85.

Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e spese tecniche**a) Sanzione amministrativa**

Come evidenziato nel precedente paragrafo, la maggior parte delle difformità riscontrate possono essere regolarizzate ciascuna con una diversa tipologia di sanatoria. Tuttavia, le stesse possono essere ricomprese in un'unica pratica edilizia in sanatoria individuabile, a titolo di esempio, in una mancata SCIA soggetta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica tardiva. Si precisa che l'accertamento della compatibilità paesaggistica è da riferirsi a quelle opere che hanno comportato modifiche esterne (pergola, rivestimento in pietra, barbecue).

Per pratiche di questo tipo, dovranno essere corrisposte due distinte sanzioni amministrative: una al Comune e l'altra alla Regione Autonoma della Sardegna.

La sanzione al Comune è da stimarsi ai sensi dell'art.14 comma 2 della L.R. n.23/85 e s.m.i. in Euro 500,00, mentre la sanzione da corrispondere alla R.A.S. è da stimarsi in base alla Direttiva n.2 di cui al D.A.P.I. n°785 del 8/05/2000 e s.m.i.

Nel caso in esame, poiché le difformità riscontrate non hanno comportato incrementi di superficie non residenziale, secondo la Direttiva sopra citata la sanzione R.A.S. è da stimarsi pari al 10% del costo di costruzione delle opere in sanatoria. Si precisa,

che l'iter burocratico della pratica prevede che il calcolo di detta sanzione debba essere riportato sotto forma di perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Stimando in circa 5.000,00 Euro il costo di costruzione, si determina una sanzione pari a circa 500,00 Euro.

Sanzione complessiva = Euro (500,00 + 500,00) = **Euro 1.000,00.**

b) Costi demolizione

Come già descritto in precedenza, le lavorazioni da eseguire per riportare l'immobile in condizioni di regolarizzazione, consistono nella demolizione della chiusura orizzontale del loggiato in modo tale da ricondurre l'organismo edilizio aggiuntivo ad una pergola ad aria passante e nello spostamento delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione al primo piano.

Per l'esecuzione di tali opere si stima a corpo un costo pari a circa **2.000,00 Euro.**

c) Spese tecniche

Oltre i costi sopra determinati, sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in sanatoria (comprensivo della redazione della perizia giurata per il calcolo della sanzione R.A.S.) e la successiva variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, si stima un onorario pari a circa **Euro 4.700,00.**

d) Costo complessivo = (a + b + c) = € (1.000,00 + 2.000,00 + 4.700,00) = **Euro 7.700,00**

5.5 AGIBILITÀ

Per l'immobile in esame non è stata rintracciata dai tecnici comunali alcuna pratica relativa al rilascio del certificato di abitabilità (oggi sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità). Pertanto, lo stesso risulta privo del suddetto certificato.

Nel merito, si precisa che, in generale, affinché la segnalazione certificata di agibilità possa essere presentata tramite lo sportello SUAPE presso il comune competente per territorio, gli immobili devono soddisfare le prescrizioni riportate nell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell'edilizia”.

In particolare, secondo quanto riportato ai commi 1 e 5 dell'art. 24, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità gli immobili devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) *“«Art. 24 (L) (Agibilità). - 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.*
- b) *“5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*
 - a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*
 - b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*
 - c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*
 - d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
 - e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti*

installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

e – bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

5 bis - Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.”

c) Attestato di prestazione energetica (APE) – non inserito nel comma 5, ma richiesto, di solito, dagli uffici tecnici comunali.

Nel caso in esame, esaminato lo stato amministrativo dell'immobile, il sottoscritto CTU espone quanto segue.

Allo stato attuale, l'immobile non soddisfa il requisito di agibilità relativo alla conformità dello stesso rispetto al progetto approvato per via delle difformità di costruzione in esso presenti ed elencate nel precedente paragrafo 5.4.

Tuttavia, si segnala che la regolarizzazione amministrativa dell'immobile, così come suggerita nel precedente paragrafo 5.4, ricondurrebbe lo stesso al soddisfacimento dei requisiti di agibilità, a patto che vengano conseguite le dichiarazioni di conformità degli impianti o, in alternativa, per impianti installati ante 2008, le dichiarazioni di rispondenza tecnica.

Nel merito, sentito il parere del tecnico comunale, si ritiene opportuno segnalare che, seppure una delle camere da letto al primo piano abbia superficie pari a circa 8,98 mq, inferiore ai 9 mq (requisito minimo di legge) ma rientrante comunque nella tolleranza edilizia del 2%, e la cucina al piano terra abbia una superficie pari a circa 5,11, inferiore ai 7 mq (requisito minimo di legge), essendo state sanate come tali,

rientrano nelle condizioni di agibilità previste dall'art. 35 comma e) terzultimo capoverso della Legge n. 47/85, secondo il quale: "A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione incendi e degli infortuni".

Tale norma è stata ripresa e confermata dalla Legge Regionale n. 23/85 che all'art.41 comma 1 recita testualmente: "A seguito del rilascio della concessione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni".

5.6 INDICAZIONE COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ

Indicazione comproprietari

L'immobile in oggetto di perizia è intestato per $\frac{1}{2}$ alla debitrice e per $\frac{1}{2}$ al coniuge.

Divisibilità

L'immobile in esame non risulta comodamente divisibile.

5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati risultano nel possesso dei legittimi proprietari.

5.8 VINCOLI

Sulla base delle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena, tenuto conto dei quadri normativi, rispettivamente, regionale e nazionale, si è accertato che l'immobile in esame risulta soggetto ai seguenti vincoli

paesaggistici.

a) Aree tutelate dalla Regione Sardegna

1) Norma: 300 metri dal mare

L'immobile ricade all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia. Detta fascia è soggetta a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.142 comma 1, lettera a) del D. Lgs n.42/2004 e dell'art.10 bis comma 1, lettera a) della L.R. n.45/1989.

2) Norma: Fascia costiera

La zona in cui ricade l'immobile è inserita tra i beni paesaggistici ambientali quale "Bene paesaggistico d'insieme" così come definiti dall'ex art.143 del D.Lgs n.42/2004, ripreso dagli articoli 8,17, 18, 19 e 20 del P.P.R.

b) D.M. 27 dicembre 1968

1) Norma: aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della Legge n.1497/1939 – Codice SITAP 200047

L'apposizione del vincolo paesistico dell'epoca comportava l'obbligo per il proprietario (o di un avente diritto) dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Sovrintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che potessero modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

5.9 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare, per un dato immobile, il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta capo-schiera uso civile abitazione. Per unità immobiliari simili a quella in esame, le indagini di mercato, condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno consentito di accertare l'esistenza di un mercato immobiliare attivo cui riferire la determinazione del valore del bene oggetto di stima.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" di tale bene, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

L'applicazione di tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

In particolare, trattandosi di una villetta capo-schiera uso residenza, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato.

Inoltre, si ritiene opportuno precisare che al valore così determinato dovranno essere sottratti gli importi necessari per la regolarizzazione amministrativa dei vari immobili e/o gli eventuali costi per le demolizioni.

Con riferimento ai dati di mercato (all.8), recuperati attraverso la consultazione di vari siti web riportanti inserzioni immobiliari nel Comune di Quartu Sant'Elena, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare una valutazione unitaria oscillante intorno ai 2.000,00 Euro/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato del bene in esame secondo i seguenti calcoli:

1) Villetta capo-schiera

a) mq 115 x 2.000,00 €/mq = € 230.000,00

b) Costi regolarizzazione = € 5.700,00

c) Costi di demolizione = € 2.000,00

Valore villetta: $(a - b - c) = € (230.000,00 - 5.700,00 - 2.000,00) = € 222.300,00$

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA
GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Ammettendo una riduzione del 10%, si ottiene una valutazione pari a:

Valore Lotto = € 222.300,00 x 0,90 = **€ 200.000,00.**

6. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 21 Febbraio 2025

Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

Firmato digitalmente