

RG n. 9534/16 del R.E. promossa da

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

[REDACTED]

UDIENZA: 21.05.2024

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni [REDACTED] con incarico disposto nell'udienza del 31 Marzo 2023, nominava il sottoscritto geometra [REDACTED] nato a [REDACTED] libero professionista con studio in [REDACTED] della [REDACTED] iscritto [REDACTED] all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

preso atto che la perizia precisa che "l'immobile si discosta dal progetto approvato per ingombro planimetrico, volumetria sviluppata e disposizione interna degli ambienti"

Si precisi se vi sono abusi, se sono sanabili o insanabili e indichi i relativi oneri di sanatoria o di demolizione.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali prendendo visione della Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta [REDACTED] depositata presso la segreteria del

Tribunale Ordinario di Cagliari.

Tale documento rappresenta una base fondamentale per lo svolgimento dell'incarico peritale, in quanto contiene informazioni relative ai quesiti posti.

Successivamente, si recava presso i luoghi per effettuare le necessarie misurazioni e raccogliere elementi utili per l'elaborazione del documento peritale, proseguendo le attività presso l'ufficio tecnico del Comune di Pabillonis per acquisire informazioni necessarie per una compiuta valutazione della situazione urbanistica.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Per la descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla precedente relazione peritale redatta da [REDACTED] " In regione Su Pardu il mappale 673 del foglio 27 (Catasto

Fabbricati F. 27 mapp. 673 su. 1 e sub. 2) **risulta essere un lotto edificabile della lottizzazione _Su Pardu_ identificato come lotto 17.**

Attualmente in questo lotto risulta edificato un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare, un unità al piano terra e una al piano primo.

Il fabbricato non rispetta la tipologia edilizia approvata nella lottizzazione che prevedeva destinazione abitativa unifamiliare e gli spazi interni sono difformi rispetto al progetto approvato. Il fabbricato non è accatastato.

Il fabbricato è del tipo a schiera con due lati in aderenza e cortile anteriore e posteriore, nel cortile anteriore si erige un locale di sgombero di superficie 15,00 mq . Al piano terra struttura in calcestruzzo con tamponature in latero cemento composta da : cucina, salotto, ingresso, disimpegno, camera matrimoniale, due camere singole e bagno. La pavimentazione è costituita da piastrelle di dimensioni 30x30, gli intonaci interni sono del tipo liscio e nella camera da letto le pareti sono rivestite da carta da parati. Il riscaldamento è in parte garantito da pompe di calore e in parte dal caminetto del salotto che anch'esso non è stato previsto in progetto. La cucina è piastrellata nelle pareti con piastrelle 20x20, ha copertura inclinata, l'altezza interna varia da 2,27 m a 3,10 m , sono evidenti diverse macchie di umidità. Affianco alla cucina è stata costruita una veranda chiusa con altezze variabili da m 2,55 a m 2,90, entrambi i volumi sono costruiti in difformità dalla concessione edilizia. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, le sue pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 20x30.

Al piano primo la struttura è in calcestruzzo con tamponature in latero cemento, è composta da: cucina, salotto, ingresso, disimpegno, camera matrimoniale, due piccoli vani usati come camere singole e bagno; in vari punti del soffitto sono presenti macchie dovute a umidità e infiltrazioni. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, le sue pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 15x20. L'ingresso e le scale che portano all'unità al piano primo sono al rustico (**Nota bene:** alla data dell'ultimo sopralluogo svolto dallo scrivente risultano ultimate in tutte le sue parti). La facciata anteriore del fabbricato è intonacata e non tinteggiata, la facciata posteriore non è intonacata."

La relazione redatta [REDACTED] prosegue fornendo indicazione circa la sanabilità delle opere realizzate in deformità dal progetto approvato ovvero: "Esiste la possibilità di regolarizzare i volumi in abuso in quanto, secondo il piano di lottizzazione, è possibile edificare fino a mc 995,00 contro i mc 853 realizzati, lasciando mc 142,00 a disposizione. La richiesta di regolarizzazione deve essere fatta chiedendo una variazione della tipologia costruttiva approvata nel piano di lottizzazione, richiesta che deve essere fatta da tutti i proprietari della schiera di abitazioni dove è situato l'immobile oggetto di pignoramento e vale a dire tutti i proprietari dei lotti dal 14 al 18"

INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

Trattasi di immobile realizzato su due piani fuori terra, costituito da due unità immobiliari indipendenti:

- a) Unità abitativa indipendente al piano terra individuata al foglio 27 mappale 673 sub 1 con ingresso al civico 7 della via Ancona in Pabillonis

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Dalla situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalla visura relativa al catasto fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato e censito al Comune censuario di Pabillonis:

Comune di **PABILLONIS (G207) (CA)**
Foglio **27** Particella **673** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 352,48**

Categoria **A/2**, Classe **8**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **27** Particella **673** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA ANCONA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **127 m²** Totale escluse aree scoperte b): **112 m²** Comune di

nato a SAN GAVINO MONREALE (SU) il 27/02/1955

2 [REDACTED] beni
nato [REDACTED]

D [REDACTED] beni

3 [REDACTED]

nata a PABILLONIS [REDACTED]

D [REDACTED]

4 [REDACTED]

nata a PABILLONIS (SU) i [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 regime di comunione dei beni

Di seguito la Planimetria depositata al C.F.



- b) Unità abitativa indipendente al piano terra e primo, individuata al foglio 27 mappale 673 sub 2 con ingresso al civico 9 della via Ancona in Pabillonis

Comune di **PABILLONIS (G207) (CA)**
Foglio 27 Particella 673 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: **Euro 352,48**

Categoria **A/2**, Classe **8**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **27** Particella **673** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA ANCONA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte b): **130 m²**

1 [REDACTED]
nato a SAN GAVINO MONREALE (SU) [REDACTED] beni
D [REDACTED]
2 [REDACTED]
nato a SAN GAVINO MONREALE (SU) [REDACTED] beni
D [REDACTED]
3 [REDACTED]
nata a PABILLONIS (SU) [REDACTED]
D [REDACTED]
4 [REDACTED]
nata a PABILLONIS (SU) [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/4 regime di comunione dei beni
Di seguito la Planimetria depositata al C.F.

PIANO TERRA
H=2,95

CORTILE

PIANO PRIMO
H=2,95

CORTILE

Via Ancona



SITUAZIONE URBANISTICA

- Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona C2

ZONA URBANISTICA:

ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 2 di espansione residenziale lottizzata

La destinazione di questa zona è residenziale. Gli interventi ammissibili nelle sottozone

C2 sono definiti nei rispettivi "Piani di Lottizzazione" convenzionati con il Comune.

In particolare si rileva quanto segue:

- Decreto Assessoriale N. 633 del 27 Luglio 1977 approvato dall' Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica relativo alla Lottizzazione Privata "Su Pardu" (DCC N. 47 13/07/1976 adottato il Piano di Lottizzazione Privata "Su Pardu")
- In base all'analisi della documentazione tecnico-amministrativa depositata presso

[REDACTED]

della presente relazione, in data 15 maggio 1985 viene rilasciata " CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA" n. 16/B/85 prot. 4044/85 relativa ai Lavori per costruzione di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare in Vico Bologna (lott. "SU PARDU")

3. RISPOSTA AL QUESITO

..."preso atto che la perizia precisa che "l'immobile si discosta dal progetto approvato per ingombro planimetrico, volumetria sviluppata e disposizione interna degli ambienti"

- Si precisi se vi sono abusi, se sono sanabili o insanabili e indichi i relativi oneri di sanatoria o di demolizione.

Richiamando quanto già rilevato dal precedente [REDACTED], con la presente relazione si intendono ulteriormente specificare le difformità riscontrate in merito all'immobile in oggetto, evidenziando la non corrispondenza tra quanto realizzato e quanto previsto dalla concessione edilizia.

Realizzazione di due unità abitative non previste nella concessione edilizia

In contrasto con quanto previsto dalla concessione edilizia che autorizzava la realizzazione di **un fabbricato per civile abitazione unifamiliare** (Lottizzazione Su Pardu, lotto n. 17) si è invece rilevata la presenza di due autonome distinte unità abitative, una al piano terra ed una al piano terra e primo, entrambe dotate di area cortilizia pertinenziale ed accesso autonomo dalla pubblica via come meglio individuate nelle planimetrie catastali di cui sopra.

Per meglio chiarire: un piano di lottizzazione definisce la tipologia di edifici realizzabili in un'area, nonché il numero massimo di unità abitative consentite, al fine di individuare gli adeguati standard urbanistici "parametri" che prevedono il dimensionamento dei servizi pubblici, quali scuole, fognature e strade etc. al fine di garantire un'adeguata fruizione da parte dei residenti.

Il frazionamento di un immobile, comporta la creazione di unità abitative non conformi al piano stesso con il conseguente rischio di sovraccarico dei servizi pubblici.

In virtù di quanto sopra esposto ed a seguito di un più autorevole parere fornito dell'ufficio tecnico del Comune di Pabillonis , il frazionamento di un immobile in un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionato dovrebbe essere **preventivamente autorizzato** con una variante al piano stesso. Tale procedura, oltre a garantire la coerenza urbanistica ed il rispetto degli standard previsti dalle norme, prevede il coinvolgimento dei proprietari di tutti i lotti ricompresi nella lottizzazione.

Tuttavia, è importante sottolineare che l'approvazione di una variante al piano di lottizzazione comporta un iter complesso e **oneroso**, che richiede la partecipazione di molteplici soggetti, tra cui le amministrazioni comunali, i proprietari dei terreni e gli enti preposti alla gestione dei servizi pubblici.

In definitiva, il frazionamento di un immobile in un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionato, deve essere vagliato con attenzione, considerando l'impatto che tale operazione potrebbe avere sulla pianificazione urbanistica e sui servizi pubblici.

Per quanto sopra, il frazionamento in due unità indipendenti in luogo di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione così come previsto dal piano di Lottizzazione, rappresenta un ostacolo significativo all'eventuale attivazione della richiesta di variante dello stesso Piano, considerata la complessità e onerosità dell'iter procedurale, andando anche a coinvolgere eventuali soggetti privi di interesse.

Da far rilevare inoltre che per l'ottenimento dell'eventuale variante del piano di lottizzazione, non vi è alcuna garanzia circa il suo esito positivo. L'amministrazione

comunale, infatti, ha la facoltà di approvare o respingere la proposta di variante, sulla base di una valutazione discrezionale che tenga conto di molteplici fattori tra cui la compatibilità con gli obiettivi di pianificazione urbanistica. Si evidenzia che la variante al piano di lottizzazione deve essere predisposta ed approvata preventivamente alla realizzazione del frazionamento urbanistico dell'immobile.

Difformità volumetriche

Dall'analisi dei rilievi eseguiti, si è potuto constatare la presenza di volumi realizzati in difformità rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia. In particolare, si riscontrano le seguenti **difformità principali**

- **piano terra:** vano cucina; veranda chiusa; come evidenziato nella precedente CTU *"nel cortile anteriore si erige un locale di sgombero della superficie di 15,00 mq"*; precaria tettoia con sovrastate lastre di cemento amianto nel giardino retrostante; diversa distribuzione degli spazi interni; aperture (porte finestre) nel prospetto anteriore e retrostante non coerenti con il progetto concessionato.
- **piano primo:** porzione del vano soggiorno e balcone; diversa distribuzione degli spazi interni; aperture (porte finestre) nel prospetto anteriore e retrostante non coerenti con il progetto concessionato.

Le deformità sostanziali di cui sopra vengono individuate con i numeri da 1 a 5 nella immagini sottostanti.



- si rileva inoltre un ampliamento delle dimensioni dell'edificio, rispetto a quanto indicato in progetto, in avanzamento sul fronte stradale del prospetto principale di circa cm 45 che sviluppa una volumetria non compresa nelle tolleranze ad oggi ammissibili (ovvero 2%).

La relazione redatta [REDACTED] fornisce indicazioni circa la sanabilità delle opere realizzate in difformità dal progetto approvato ovvero: *“Esiste la possibilità di regolarizzare i volumi in abuso in quanto, secondo il piano di lottizzazione, è possibile*

edificare fino a mc 995,00 contro i mc 853 realizzati, lasciando mc 142,00 a disposizione. La richiesta di regolarizzazione deve essere fatta chiedendo una variazione della tipologia costruttiva approvata nel piano di lottizzazione, richiesta che deve essere fatta da tutti i proprietari della schiera di abitazioni dove è situato l'immobile oggetto di pignoramento e vale a dire tutti i proprietari dei lotti dal 14 al 18"

A tale riguardo l'orientamento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pabillonis in merito alla possibilità di sanare le superfici e volumi eccedenti le tolleranze ammissibili, propende per *"l'impossibilità di attivare la procedura di accertamento di conformità per l'immobile in oggetto, poiché ricadente all'interno di Lottizzazione Convenzionata; ovvero, si tratterebbe di una procedura complessa e articolata che coinvolgerebbe ogni singolo lotto della stessa lottizzazione, per il quale risulta indispensabile preventivamente predisporre un dettagliato studio dello stato di fatto dell'intera area di lottizzazione, entrando in merito alle volumetrie edificate, alle tipologie edilizie e alle opere di urbanizzazione realizzate (carico urbanistico) affinché si possa procedere al ricalcolo e alla ripartizione delle eventuali volumetrie in esubero".*

Nota bene:

Riguardo all'orientamento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pabillonis in merito alla possibilità di sanare o meno le superfici e volumi eccedenti alle tolleranze ammissibili, considerata *la situazione complessa e articolata* lo scrivente ritiene doveroso precisare, per maggior cautela, che tale iter coinvolgerebbe soggetti estranei ed indifferenti all'operazione, anche in termini di costi da sostenere per la progettazione preventiva. La partecipazione di tali attori, pur necessaria ai fini dell'eventuale procedimento amministrativo, potrebbe allungare i tempi e complicare la procedura, senza apportare un reale valore aggiunto all'intervento edilizio.

Come precedentemente esposto, comunque non vi è alcuna garanzia circa l'ottenimento di un esito positivo della procedura, poiché condizionata al parere degli enti preposti.

In considerazione di quanto sopra esposto e previo parere cautelativo dell'Ufficio

Tecnico di Pabillonis, lo scrivente ritiene che l'immobile debba essere ricondotto alle condizioni originarie di progetto, eliminando le difformità riscontrate e ricostituendo una sola unità abitativa.

Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile non può essere frazionato in due unità abitative, occorre procedere all'individuazione delle opere necessarie (demolizioni e ricostruzioni) per il ripristino dello stato di progetto in unica unità residenziale, ed assicurare quindi una comoda fruibilità interna tra due livelli dell'edificio.

Si evidenzia che a seguito delle demolizioni e ricostruzioni di cui sopra, potrebbe rendersi necessario il ripristino dello stato di progetto della distribuzione interna, qualora necessario, in funzione delle aperture (porte e finestre) concessionate e fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Tali spese non vengono in questa sede quantificate dallo scrivente poiché spese accessorie ma che comunque andrebbero ad incidere sul valore complessivo dell'immobile (non richiesto nei quesiti posti) .

Di sotto riporta i costi necessari all'eliminazione delle difformità volumetriche riscontrate.

Nota Bene

Si rammenta che prima di procedere all'eventuale demolizione delle opere realizzate in difformità dal progetto, risulta indispensabile richiedere un ulteriore più autorevole parere all'ufficio competente riguardo alla fattibilità dell'accertamento di conformità e relative tolleranza (ad oggi al 2%) in ragione della continua evoluzione delle norme urbanistiche.

Oltre a quanto sopra specificato, è indispensabile, prima di procedere all'eventuale demolizione dei volumi eccedenti, conferire incarico ad un Tecnico strutturista per valutarne la fattibilità ed individuarne tutti gli accorgimenti necessari per ricondurre l'opera allo stato di progetto senza compromettere la staticità dell'edificio.

Inoltre per la demolizione degli ampliamenti volumetrici derivanti dall'avanzamento

sul fronte strada del prospetto principale, oltre all'attenta valutazione sulla fattibilità dell'intervento dal punto di vista statico, occorre individuare con precisione (nei luoghi) l'entità dello scostamento valutata approssimativamente dallo scrivente in cm 40-45.

Considerata l'aleatoria incertezza circa la fattibilità delle demolizioni delle facciate da stabilire mediante l'intervento autorevole di Tecnico strutturista specializzato, si ipotizza cautelativamente una spesa media per le sole opere mirate all'eliminazione dei soli volumi in ampliamento (escluse le eventuali opere di ripristino degli interni) pari a circa euro 30.000,00/35.000,00.

Nell'ipotesi in cui non si possa procedere all'eliminazione dei volumi realizzati in difformità rispetto al titolo concessorio, a salvaguardia della staticità dell'edificio si dovrà procedere alla rivalutazione del valore di stima dell'immobile in considerazione della presenza di abusi non sanabili.

Nota Bene

L'eventuale demolizione dei volumi, per quanto sopra citato, comporterebbe una sostanziale riduzione della superficie commerciale incidendo notevolmente sul valore complessivo dell'immobile indicato nella CT [REDACTED]. Tale valore anche in considerazione dei lavori edili necessari per l'eventuale ripristino della situazione di progetto necessita di aggiornamento.

4. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]