

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manca Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

B@ANCA 24-7 S.P.A.

GROGU SPV S.R.L.

contro

##

##



Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - E Bene N° 2	5
Precisazioni	5
Provenienze Ventennali	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	6
Formalità pregiudizievoli SUL BENE 1 E 2	7
Descrizione LOTTO UNICO Bene N° 1 E Bene N° 2	7
Confini	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	9
Stato conservativo LOTTO UNICO Bene N° 1 E Bene N° 2	9
Parti Comuni LOTTO UNICO Bene N° 1 E Bene N° 2	9
Dati Catastali LOTTO UNICO Bene N° 1 E Bene N° 2	10
Corrispondenza catastale Bene N° 1 - E BENE N° 2	10
PREMESSA	10
Conformita' catastale Bene N° 1 Piano primo, sub 2	13
Conformita' catastale Bene N° 2. Piano secondo, sub 4	13
COSTI PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL LOTTO	14
Cronistoria Dati Catastali Bene N° 1 e Bene N° 2	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	14
Normativa urbanistica DEL LOTTO UNICO	14
Regolarità edilizia DEL LOTTO	15
PREMESSA	15
Regolarita' edilizia Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	16



Regolarita' edilizia Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	21
Composizione lotto	21
Titolarità.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	22
Vincoli od oneri condominiali DEL LOTTO UNICO	22
Patti DEL LOTTO UNICO	22
Servitù, censo, livello, usi civici DEL LOTTO UNICO.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico	29



All'udienza del 14/06/2024, la sottoscritta Ing. Manca Francesca, residente in Quartu Sant'Elena (CA), email francesca.manca1@hotmail.it, PEC francesca.manca@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2



Fig.1. Individuazione Lotto in Via Guicciardini n. 10 , già Via Macchiavelli n. 95, Quartu Sant'Elena.

Dalle indagini peritali condotte presso il Comune di Quartu Sant'Elena è emerso che l'indirizzo del fabbricato di appartenenza dei due beni oggetto del procedimento esecutivo ha subito nel corso degli anni una variazione della toponomastica e della numerazione civica. La certificazione del 24/04/2025 emessa dall'ufficio Toponomastica del Comune di Quartu Sant'Elena, attesta che *"il tratto di strada denominato Via Nicolò Macchiavelli, che va dalla Via Fiume a senza sbocco, per mancanza di continuità con l'altro tratto di Via Macchiavelli è stato denominato Via Francesco Guicciardini con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 51 del 11/05/2001."*

(Allegato 7_certificazione_viaria_via_machiavelli_guicciardini)

I due beni, n.1 e n.2, rispettivamente al piano primo e al piano secondo fanno parte di un fabbricato più ampio individuato urbanisticamente in **Via Guicciardini n.10**.

Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile.

Ulteriore particolarità da segnalare riguarda la mappa catastale che si presenta INIDONEA ai fini dell'individuazione del lotto dal punto di vista catastale. Il mappale n. 755 del foglio 33, di fatto non individua il lotto in questione ma individua un altro lotto che urbanisticamente si trova in via Umbria angolo via Menotti, come meglio specificato nel capitolo sulla corrispondenza catastale del presente documento peritale.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - E BENE N° 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa ma inidonea. Si allegano le visure catastali e la mappa catastale del lotto, attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari. La mappa catastale è inidonea ad identificare il reale bene immobiliare dal punto di vista catastale. Si rimanda al capitolo sulla conformità catastale.

Si allegano:

Allegato 1: mappa catastale. (inidonea)

Allegato 2: visure storiche dei due beni.



PRECISAZIONI

I due beni, n.1 e n.2, rispettivamente al piano primo e al piano secondo fanno parte di un fabbricato più ampio individuato urbanisticamente in **Via Guicciardini n.10**, già Via Macchiavelli, Quartu Sant'Elena.

La mappa catastale è inidonea ad identificare il reale bene immobiliare dal punto di vista catastale. Si rimanda al capitolo sulla conformità catastale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2008	##### nato a CAGLIARI (CA) il 24/09/1962, Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDA LAMBERTO	28/12/2007	20019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/2007	1265	198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/04/2024	##### nato a CAGLIARI (CA) il 24/09/1962, Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/2024	1705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI		13300	10444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2008	##### nata a CAGLIARI (CA) il 28/06/1958	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDA LAMBERTO	28/12/2007	20019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/2007	1265	198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2024	#####, nata a CAGLIARI (CA) il 28/06/1958	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/2024	1705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI		13300	10444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano a completamento della documentazione catastale:

Allegato 5 e 6 Ispezioni ipotecarie IMMOBILE FOGLIO 33 PARTICELLA 755 SUB 2 e SUB 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUL BENE 1 E 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 11/01/2008
Reg. gen. 1265 - Reg. part. 198
Importo: € 298.500,00
A favore di B@ANCA 24-7 S.P.A.
Contro ##, ##

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a CAGLIARI il 26/04/2024
Reg. gen. 13300 - Reg. part. 10444
A favore di GROGU SPV S.R.L.
Contro ##, ##

DESCRIZIONE LOTTO UNICO BENE N° 1 E BENE N° 2

CONFINI

Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo.

Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini.

CONSISTENZA

Si evidenzia che, nella determinazione delle superfici commerciali, il calcolo è stato fatto con riferimento al D.P.R. del 23 Marzo 1998, n. 138 (a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate):

“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Più precisamente la superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare.

Superficie scoperta (giardini o cortili), la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.”

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,53 mq	73,74 mq	1	74,43 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto prospetto anteriore	3,37 mq	3,94 mq	0,30	0,98 mq	0,00 m	1
Balcone coperto prospetto posteriore	7,36 mq	7,36 mq	0,30	2,21 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,62 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,62 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.1, appartamento al piano primo, è composto da un corridoio d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un balcone su prospetto principale di Via F. Guicciardini, già Via N. Macchiavelli e una veranda chiusa su prospetto posteriore. Si precisa che nel calcolo della consistenza dell'immobile, si considera lo stato di fatto del bene riportato in condizioni alienabili, valutando gli abusi presenti sanabili ma 'al netto' di quelli non sanabili, come meglio descritto nel capitolo sulla regolarità edilizia del presente documento peritale. Nello specifico, la veranda chiusa (abuso non sanabile), verrà considerata come balcone coperto, come indicato nel titolo di concessione edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,68 mq	58,92 mq	1	58,92 mq	3,00 m	1
Terrazza	16,98 mq	16,98 mq	0,30	5,09 mq	0,00 m	1
Balcone su prospetto anteriore	3,37 mq	3,37 mq	0,30	0,84 mq	0,00 m	2
Balcone su prospetto posteriore	7,36 mq	7,36 mq	0,30	2,21 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n.2, appartamento al piano secondo, è composto da vano d'ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un balcone su prospetto principale di Via F. Guicciardini, già Via N. Macchiavelli e un secondo balcone su prospetto posteriore. Si precisa che nel calcolo della consistenza dell'immobile, si considera lo stato di fatto del bene riportato in condizioni alienabili, valutando gli abusi presenti sanabili ma 'al netto' di quelli non sanabili, come meglio descritto nel capitolo sulla regolarità edilizia del presente documento peritale. Nello specifico, la camera da letto (abuso non sanabile) verrà considerata come terrazza, come indicato nel titolo di concessione in sanatoria.

STATO CONSERVATIVO LOTTO UNICO BENE N° 1 E BENE N° 2

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24 Gennaio 2025, gli immobili si presentano in buono stato conservativo. Ben curati e in ordine. Impianti elettrico, idrico e clima funzionanti.

PARTI COMUNI LOTTO UNICO BENE N° 1 E BENE N° 2

Gli immobili fanno parte di un edificio composto da piano terra, piano primo (con due unità immobiliari) e dal piano secondo con due unità immobiliare.

All'interno dell'edificio è presente una scala condominiale e a servizio di tutte le unità immobiliari ad eccezione del piano terra, che ha un suo ingresso autonomo. Sono esclusi dalle proprietà condominiali il passo carraio presente al piano terra e il tetto di copertura del fabbricato che costituisce parte degli appartamenti posti al secondo piano. Si specifica, inoltre che la copertura del vano scala, condominiale e a servizio degli appartamenti del piano primo e del piano secondo, ha una copertura realizzata in pannelli di Eternit.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO BENE N° 1 E BENE N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (Totale)	Rendita	Piano	Graffato
Bene N° 1	33	755	2		A2	4	4	76	320,2	1	
Bene N° 2	33	755	4		A2	4	3	64	240,15	2	

CORRISPONDENZA CATASTALE BENE N° 1 - E BENE N° 2

PREMESSA

Al fine di descrivere la conformità catastale di un immobile si precisa quanto segue. Un immobile dal punto di vista catastale è individuabile attraverso tre documenti principali depositati presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari:

1. Mappa catastale che individua la posizione del lotto all'interno di un mappale (nel caso in esame è il n.755), la sua sagoma e quella dell'edificio su cui insiste, all'interno della specifica zona del comune identificata, nel caso in questione con il Foglio n.33.
2. Visura storica dell'immobile, in cui vengono riportati i dati catastali dell'immobile, la natura dell'immobile (terreno o ente urbano, quindi edificato) e gli intestatari attuali e quelli precedenti a seguito di successioni famigliari o di atti di compravendita.
3. Planimetria catastale dove l'immobile (identificato con il suo subalterno) viene rappresentato graficamente attraverso una planimetria di tutti i livelli di cui l'immobile è costituito (piano terra, primo, etc). L'elaborato Planimetrico invece rappresenta graficamente tutti i subalterni che costituiscono l'edificio di cui quell'immobile fa parte, compresi i beni comuni non censibili.

Premesso ciò, il lotto in questione è costituito da due immobili identificati catastalmente con Foglio 33, Particella 755 sub 2 (piano primo) e con Foglio 33, Particella 755 sub 4 (piano secondo) che fanno parte di un unico edificio di complessivamente tre piani, terra, primo e secondo.

La prima difformità catastale la si individua dalla mappa catastale, di cui al punto 1 del presente capitolo. Infatti, come anticipato in premessa del presente documento peritale, i dati relativi al foglio 33, particella 755, individuano un altro immobile che urbanisticamente si trova in via Umbria angolo via Menotti. Si riporta l'ortofoto estratto da immagini satellitari. Si evidenzia in giallo, l'indirizzo del lotto con mappale n. 755 (Via Umbria angolo Via Menotti) e l'indirizzo del lotto oggetto del presente procedimento (Via Guicciardini n. 10.)



FIG.1 Ortofoto con individuazione del lotto in Guicciardini e individuazione del Mappale n. 755 inidoneo (Via Umbria).

Si riporta un estratto della mappa catastale in cui si evidenzia con un cerchio rosso il mappale n. 755, INIDONEO ad individuare il lotto in questione, che risulta invece essere raffigurato da un mappale diverso, n. 872, indicato con una freccia rossa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FIG.2 Estratto della Mappa Foglio 33 Mappale 755 con individuazione del lotto in Via Guicciardini(altra mappale n. 872) e individuazione del Mappale n. 755 inidoneo (Via Umbria).

Effettuando una visura catastale con i dati Foglio 33, Mappale 872, si evince che quest'ultimo risulta essere ancora un terreno (con qualità seminativo), tra l'altro soppresso per frazionamento di terreni, dando origine ad ulteriori due mappali, n. 1791 e 1792, anch'essi soppressi per frazionamento terreni e dando origine a loro volta ad altri mappali. Di fatto esiste un disallineamento mappale tra i pregressi frazionamenti dei terreni e successive creazioni di particelle che hanno subito la trasformazione da catasto terreni ad ente urbano. (Allegato 2).

Si deduce quindi che il lotto su cui insiste il fabbricato nel suo complesso, non è adeguatamente rappresentato in cartografia catastale, ma è rappresentato da una particella che individua ancora un terreno. Occorre necessariamente un atto di aggiornamento inerente al catasto dei terreni che permette l'inserimento sulla cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati sul territorio, mediante l'ausilio del software Pregeo. (PREtrattamento atti GEOMETRICI). In calce al presente capitolo si riepilogano i costi della pratica di aggiornamento. A seguito della pratica di PREGEO, il comune acquisisce automaticamente dall'Agenzia del Territorio, la cartografia catastale aggiornata.

Dalle visure storiche catastali di cui al punto 2 del presente capitolo, (Allegato 3), gli immobili con i dati catastali F33, particella 755 e sub n. 2 e n.4, risultano correttamente intestati agli esecutati e l'indirizzo riportato è Via Macchiavelli n. 95. (Ad oggi, Via Guicciardini n. 10).

Le planimetrie catastali di cui al punto 3, (Allegato 4), rappresentano la distribuzione degli spazi interni dei due appartamenti rispettivamente sub 2 piano primo e sub 4 piano secondo, e i relativi confini. A tal proposito viene indicata 'Via Macchiavelli' come affaccio principale. Il deposito delle due planimetrie presso il catasto urbano è stato effettuato in tempi diversi, il piano primo nel 1983 e il piano secondo nel 2001, in cui l'errore di

toponomastica sull'indirizzo non risulta ancora rettificato. L'elaborato planimetrico, (vedi sempre Allegato 4), che indica tutti i subalterni che fanno parte dell'intero lotto (particella 755 del Foglio 33), essendo di recente elaborazione (ultima planimetria in atti risale al 2021) riporta correttamente Via Guicciardini come affaccio principale del lotto e non Via Macchiavelli. Sempre dall'elaborato planimetrico si constata che fanno parte dello stesso edificio un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo, di cui il sub 2 è oggetto di pignoramento e due appartamenti al piano secondo di cui il sub 4 è oggetto di pignoramento. L'edificio è dotato di una scala condominiale.

Si procede con l'analisi della rappresentazione grafica dei due appartamenti, sub 2 al piano primo e sub 4 al piano secondo con lo scopo di definire la conformità catastale.

CONFORMITA' CATASTALE BENE N° 1 PIANO PRIMO, SUB 2.

In sede del sopralluogo del 24/01/2024 si è constatato lo stato dei luoghi. L'appartamento è composto da ingresso con corridoio, camera da letto matrimoniale, seconda camera da letto, bagno e cucina abitabile. Due balconi, uno su prospetto principale anteriore (Via Guicciardini, già Via Macchiavelli) e l'altro su prospetto posteriore.

Dal punto di vista catastale, l'immobile è rappresentato fedelmente alla distribuzione interna degli spazi. Per quanto riguarda invece le aree scoperte si rileva che il balcone sul prospetto posteriore, risulta chiuso da una vetrata continua che lo rende di fatto una veranda chiusa. L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo del 24.01.2025, è di 3,00m, mentre quella indicata in planimetria catastale è di dubbia interpretazione in quanto appare chiara l'altezza di 3 metri ma le cifre decimali sono corrette a mano e non si evince chiaramente la volontà del compilatore al momento dell'accatastamento (1983), quando la compilazione era ancora manuale. In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di un secondo balcone, sul prospetto principale di Via Guicciardini, non indicato in planimetria catastale.

E' necessaria una pratica di adeguamento della rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'immobile del piano primo, nonché esatta indicazione dei confini (Via Guicciardini) mediante l'ausilio del software Docfa.

CONFORMITA' CATASTALE BENE N° 2. PIANO SECONDO, SUB 4.

In sede del sopralluogo del 24/01/2024 si è constatato lo stato dei luoghi. L'appartamento è composto da un disimpegno ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Due balconi, uno su prospetto principale anteriore (Via Guicciardini, già Via Macchiavelli) e l'altro su prospetto posteriore.

Dal punto di vista catastale, si rileva una prima difformità sostanziale sulla terrazza rappresentata in planimetria catastale, che di fatto è stata interamente accorpata all'appartamento e costituisce una camera da letto. Questa difformità identifica un abuso edilizio in volumetria e di cui si rimanda la lettura al capitolo sulla regolarità edilizia del presente documento peritale. Ulteriori osservazioni riguardano il fatto che la camera indicata nella planimetria catastale, di fatto è un ampio soggiorno con angolo cottura; la cucina indicata in planimetria catastale è di fatto un ripostiglio.

Un'ulteriore difformità è rappresentata dai balconi sia posteriore che anteriore su prospetto principale, che non sono rappresentati graficamente nella planimetria catastale ma di fatto esistenti. Anche questo aspetto è legato alla regolarità edilizia trattata nel capitolo dedicato del presente documento peritale.

E' necessaria una pratica di adeguamento di esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'immobile del piano secondo, nonché esatta indicazione dei confini (Via Guicciardini) mediante l'ausilio del software Docfa.

COSTI PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL LOTTO

Si specifica che la pratica PREGEO, riguarda un aggiornamento della cartografia catastale di tutto il lotto e del fabbricato di cui i due beni fanno parte, pertanto ai fini della valutazione sui costi della sanatoria catastale si può valutare un'unica pratica e redatta da un tecnico abilitato. Ai costi del PREGEO, vanno poi sommati quelli relative alle pratiche DOCFA dei singoli subalterni, sub 2 sub 4, relative ai due beni rispettivamente del piano primo e del piano secondo.

Pratica di aggiornamento catastale tipo mappale della particella 872 con rettifica del mappale 755 del Foglio 33 (pregeo) e pratica di aggiornamento catasto fabbricati (docfa) ai fini della presentazione dell'esatta rappresentazione grafica dello stato attuale dell'unità immobiliare eseguita da un tecnico abilitato: 1.500€+ oneri professionali (Iva e Inarcassa) + imposte (44€ per la wegis, 158€ oneri pregeo, 70€ oneri docfa per per ciascun subalterno.)

TOTALE: 1890€ (professionista)+ 202€ (pregeo) + 70€+70€ (2 docfa)= 2.232€

Le pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastale dei due beni (docfa) devono necessariamente essere correlate con le pratiche di sanatoria edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 E BENE N° 2

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1983 al 28/05/2002	## ## e ####	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 755, Sub. 2 Categoria A2
Dal 27/07/1995 al 28/05/2002	1. ## ## 2. ## ##	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 755, Sub. 4 Categoria A2
Dal 28/05/2002 al 22/04/2025	#####	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 755, Sub. 4 Categoria A2
Dal 28/05/2002 al 22/04/2025	#####	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 755, Sub. 2 Categoria A2

Gli attuali intestatari corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto della presente perizia, si trova in zona "Omogenea B" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartu Sant'Elena. Le zone Omogenee B sono così identificate:

"Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente.

Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento:

- *Concessione diretta*
- *Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica"*
- *Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani."*

Nello specifico per la Sottozona B.2, si riporta quanto prevede il Piano Urbanistico del Comune di Quartu Sant'Elena.

"Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas. Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a :

- trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili
- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito. E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

Il lotto in questione si torva nel 'Settore Sud-Est, con "tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani."

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL LOTTO

PREMESSA

Si premette che il 'disallineamento' dell'indirizzo catastale (Via Macchiavelli n.95) con quello urbanistico reale (Via Guicciardini n. 10) ha creato diverse difficoltà nella ricerche dei titoli abilitativi in possesso del lotto oggetto del presente procedimento. Da una prima ricerca effettuata presso il Comune di Quartu Sant'Elena, effettuata l' 08/12/2024 con protocollo n.107734 risultava un solo titolo abilitativo, ovvero la concessione edilizia risalente al 1971 per la realizzazione della palazzina con piano terra e piano primo.

In un secondo momento, a seguito della richiesta di accesso agli atti presso la conservatoria notarile di Cagliari, si è acquisito copia dell'atto di compravendita con cui gli esecutati hanno acquistato il piano primo e il piano secondo, si è potuto risalire ad un secondo titolo abilitativo che riguarda una concessione in sanatoria ai sensi della Legge di condono n.724/94 relativa alla realizzazione di un fabbricato adibito a civile abitazione al piano secondo. (Accesso agli atti presso l'Archivio notarile di Cagliari tramite procedura formale del 24.01.2025. In data 04.02.2025 si è ricevuta via pec, la copia semplice dell'atto notarile rogato presso lo studio notarile della Dott.ssa Paola Vassena registrato a Cagliari il 14.06.2002 con cui i signori ## e ## hanno acquistato in medesima data rispettivamente gli immobili di Via Guicciardini n. 10, già Via Macchiavelli n.95, al piano primo e al piano secondo.)

Premesso tutto ciò sono stati effettuati due accessi agli atti presso il servizio di edilizia privata e del condono edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena e di seguito elencati:

1- Richiesta di Accesso atti Edilizia Privata dell' 08/12/2024 con protocollo n.107734 in medesima data, da cui si è acquisito copia del titolo abilitativo per la Concessione edilizia n. 595 del 14/12/1971, Protocollo generale n. 12610, Protocollo Interno n. 1815 **'per la costruzione di una casa per civile abitazione' piano terra e piano primo**, richiesta dai Signori ## e Picci Antonina, foglio 33 mappale 198m in località Piscina Grimentu. Come da tavola 'unica' allegata alla concessione edilizia, il lotto è costituito da una palazzina che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo con scala interna. All'interno del lotto c'è un area retrostante adibito a parcheggio. Sull'affaccio principale della palazzina è presente un ingresso pedonale e un ingresso carrabile che porta all'area parcheggio retrostante al palazzo. Al piano terra è rappresentato un unico ampio appartamento a cui si accede dal portoncino d'ingresso della palazzina che porta al vano scala condominiale. Al piano primo è rappresentato un secondo ampio appartamento a cui si accede tramite la scala condominiale. Da concessione edilizia, risulta una cubatura costruita pari a 1172,05 mc al limite di quella concessa per la zona di 1173 mc (raggiunge l'indice fondiario pari a 3mc/mq).

Vedi Allegato 8 'Concessione edilizia 595 del 14.12.1971.

2- Richiesta di accesso atti presso il Condono Edilizio in data 07.02.2025, con protocollo n. 12680 in medesima data, da cui si è acquisito copia del titolo di Concessione/Autorizzazione di condono edilizio ai sensi della Legge sul condono n. 724/94, reg. n. 6/2764, domanda del 31.03.1995, prot. n. 14955, **“per le opere abusive consistenti in realizzazione di un fabbricato adibito a civile abitazione piano secondo”**. Dagli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, il fabbricato oggetto di sanatoria al secondo piano, è rappresentato da un monolocale, bagno, angolo cottura, ingresso e terrazza. La volumetria abusiva autorizzata in sanatoria risulta essere pari a mc 153,19 e un'altezza media interna di 2,60 m.

Vedi Allegato 9 'Concessione/Autorizzazione di Condono edilizio ai sensi della L.724/94.

In occasione del sopralluogo del 24.01.2025, si è preso visione dei luoghi oggetto del presente procedimento piano primo e piano secondo, eseguendo un rilievo di massima e un report fotografico, previa autorizzazione del Sig. ##, titolare del piano primo.

REGOLARITA' EDILIZIA BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile, non è in possesso del titolo di agibilità rilasciato dal Comune al momento della costruzione.

Il bene n.1, appartamento al piano primo, è composto da un corridoio d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un balcone su prospetto principale di Via F. Guicciardini, già Via N. Macchiavelli e una veranda chiusa su prospetto posteriore. (Sopralluogo del 24/01/2025).

Rispetto al titolo abilitativo della concessione edilizia del 1971 di prima costruzione, n. 595 del 14.12.1971, si rilevano delle difformità sanabili e difformità di tipo volumetrico non sanabili.

Difformità n.1: mancato frazionamento edilizio di unità immobiliari piano primo.

La principale difformità riguarda il fatto che il piano primo è stato frazionato in due unità immobiliari con ingressi separati senza nessuna comunicazione al Comune di Quartu Sant'Elena, ma effettuando direttamente, ed impropriamente, un frazionamento solo dal punto di vista catastale. Il frazionamento del primo piano ha comportato la realizzazione di un muro divisorio nel vano scala con due accessi separati ai due appartamenti. L'appartamento, oggetto di pignoramento si trova a sinistra rispetto al vano scala centrale della palazzina. Internamente, gli ambienti risultano conformi alla disposizione originaria di concessione, a meno di due ambienti, il soggiorno e lo studio, che sono attualmente adibiti a camere da letto.

Superficie lorda appartamento piano primo, come da rilievo di massima effettuato in sede di sopralluogo del 24/01/2025 : 73,74 mq.

Il frazionamento di unità immobiliari rientra in manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera b del D.P.R 380/2001: cit. *"Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."* E' prevista una comunicazione inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato prima dell'avvio dei lavori.(C.I.L.A.).

La difformità del frazionamento può essere sanata con una pratica di mancata C.I.L.A. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23/85 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 7 comma 13 della L.R. n. 11/2017 si applica una sanzione pecuniaria minima pari a 500,00€.

L'art. 10, comma 6 della L.R. 11/2017, che modifica l'art.15-quarter della L.R. 23/85 recita: *"6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al*

soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2 (aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione), l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale. Inoltre ai sensi del comma 6 dello stesso articolo "la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi".

Il volume realizzato dal frazionamento rispetto all'unità immobiliare originaria è pari a 221,22mc, superiore ai 210 imposto da normativa. Ai fini di una pratica di sanatoria occorre versare un'imposta per la monetizzazione del parcheggio, salvo che si dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare ai parcheggi. Dalla tavola di concessione edilizia si evince al piano terra, una zona adibita a parcheggio sul retro della palazzina, ma, non essendo oggetto del presente procedimento anche il piano terra, non è stato possibile accertare la fattibilità. Dovendo stimare i costi di sanatoria, ai fini della stima immobiliare si valuta la condizione peggiorativa di dover valutare anche gli oneri di monetizzazione dei parcheggi. (secondo tabelle tariffarie del Comune di Quartu Sant'Elena).

Difformità n.2: realizzazione di balconi su prospetto principale senza il permesso di costruire.

Altra difformità rilevata è la presenza del balcone anche sul prospetto principale di Via Guicciardini, balcone che si ripete non solo al piano primo ma anche al piano secondo, non rappresentato nella tavola di concessione edilizia che invece riporta una balconata solo sul prospetto posteriore.

La presenza dei balconi su prospetto principale della Via Guicciardini, già Via Macchiavelli, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento abusivo realizzato, esso è tale (per dimensioni e posizionamento) da alterare l'assetto della sagoma esterna dell'edificio.

Superficie balcone su prospetto anteriore di Via Guicciardini : 3,37 mq (0,90m x 3,74m).

La realizzazione di un balcone rientra tra le opere che richiedono il permesso di costruire ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera e del D.P.R 380/2001: cit.

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/85 sull'accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11/2017, i balconi del piano primo e del piano secondo possono essere oggetto di rilascio di permesso di costruire in sanatoria con una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena e redatta da un tecnico abilitato:

"Le opere realizzate in assenza di concessione del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda."

Tuttavia, il regolamento edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena definisce all'art. 6 quali sono gli interventi di manutenzione straordinaria, tra i quali si citano come opere esterne *'la costruzione di balconi e pensiline su edifici esistenti nonché l'apertura e/o chiusura di porte e finestre esterne'*. Pertanto anche questo intervento può rientrare in mancata C.I.L.A. di cui al punto precedente, difformità n.1.

Difformità n.3: Incremento volumetrico non autorizzato per chiusura del balcone.

La difformità di tipo volumetrico è rappresentata dalla chiusura del balcone del prospetto posteriore con infissi in alluminio di tipo scorrevoli, a tutta altezza che di fatto creano uno spazio stabilmente chiuso con conseguente

variazione di volumi e di superfici. In questo spazio chiuso si è creata una zona lavanderia. Stima del volume in incremento: $7,36 \text{ mq} \times 3,00 = 22,08 \text{ mc}$.

Tale difformità non può essere oggetto di sanatoria in quanto realizzata senza permesso di costruire e con incremento volumetrico, non autorizzato e oltre il limite dell'indice fondiario di zona, già sfruttato nella concessione edilizia per la costruzione dell'intero fabbricato.

Stima dei costi di sanatoria:

- Pratica edilizia per mancata C.I.L.A. per le difformità n. 1 e 2 redatta da un tecnico abilitato presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività edilizia (SUAPE): 3.150€ (compresi oneri professionali) + sanzione minima di 500,00€ = 3.550€.

-Oneri di monetizzazione per 1 parcheggio in zona " B.2 " Settore Sud-Est - Centro urbano (in base alla Delibera Comunale CC N 100 del 06/08/2021) $244,21\text{€/mq} \times 12,25 \text{ mq} = 3.052,63\text{€}$ + diritti di istruttoria (100,00€).

-Opere di demolizione per ripristino del balcone originario con rimozione degli infissi in alluminio ($5,40 \times 1,90 = 10,26 \text{ mq}$) e demolizione parziale di muri di chiusura ($2,80\text{m} \times 1,90 \text{ h} = 5,32 \text{ mq}$): 500€.

TOTALE: $3.550\text{€} + 3.052,63\text{€} + 100\text{€} + 500\text{€} = 4.180,53\text{€}$

REGOLARITA' EDILIZIA BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile, non è in possesso del titolo di agibilità rilasciato dal Comune al momento della costruzione.

Rispetto al titolo abilitativo della concessione in sanatoria, domanda di condono edilizio del 31.03.1995, prot. n. 14955 si rilevano delle difformità sanabili e difformità di tipo volumetrico non sanabili.

In sede del sopralluogo del 24/01/2024 si è constatato lo stato dei luoghi. L'appartamento è composto da un disimpegno ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Due balconi, uno su prospetto principale anteriore (Via Guicciardini, già Via Macchiavelli) e l'altro su prospetto posteriore.

La tavola unica allegata alla concessione del condono edilizio, rappresenta un fabbricato in sanatoria costituito da ingresso, una stanza monolocale, un angolo cottura, un bagno e una terrazza da cui si accede all'appartamento. L'altezza media indicata è 2,60m con un massimo sul prospetto posteriore di 2,75m al colmo e un minimo su prospetto anteriore di 2,45m al colmo. I dati di sanatoria indicati sono:

- superficie interna netta totale 50,68 mq
- superficie totale lorda 58,92 mq
- volume in sanatoria 153,19 mc.

Da evidenziare che in fase di condono edilizio la copertura del fabbricato indicata nella tavola unica è in Eternit.

Difformità n.1: abuso volumetrico per chiusura della terrazza.

La principale difformità riguarda la chiusura della terrazza con la realizzazione di una stanza adibita a camera da letto avente altezza interna pari a 2.70m a tutta altezza che di fatto crea uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e di superfici. In sede di sopralluogo si è rilevato che la stanza ha dimensioni interne nette $4,20\text{m} \times 3,80 \text{ m}$ per un totale di 15,96 mq e una superficie lorda stimata di 17,39 mq. La copertura è realizzata in legno con controsoffitto in cartongesso. Il volume totale in abuso stimato è di circa 50,00 mc.

Tale difformità non è sanabile, in quanto la volumetria del lotto ha già raggiunto l'indice fondiario con il rilascio della concessione edilizia per la costruzione dell'intero fabbricato. Il volume del secondo piano è stato oggetto di condono edilizio per un totale di 153,19 mc con terrazza su prospetto principale, Via Guicciardini, già Via Macchiavelli, pertanto il volume che racchiude la camera da letto, pari a 50 mc ulteriori, è da intendersi in demolizione.

Difformità n.2: realizzazione di balconi su prospetto principale senza il permesso di costruire.

Altra difformità rilevata è la presenza dei balconi, su prospetto posteriore e su prospetto principale di Via Guicciardini, già Via Macchiavelli, nella stessa forma e dimensione del piano primo. La presenza dei balconi su prospetto principale della Via Guicciardini, già Via Macchiavelli, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento abusivo realizzato, esso è tale (per dimensioni e posizionamento) da alterare l'assetto della sagoma esterna dell'edificio.

Superficie balcone su prospetto anteriore di Via Guicciardini : 3,37 mq (0,90m x 3,74m).

Superficie balcone su prospetto posteriore: 7,36 mq (0,90 x 8,18 m)

La realizzazione di un balcone rientra tra le opere che richiedono il permesso di costruire ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera e del D.P.R 380/2001: cit.

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/85 sull'accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11/2017, i balconi del piano primo e del piano secondo possono essere oggetto di rilascio di permesso di costruire in sanatoria con una pratica di accertamento di conformità rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena e redatta da un tecnico abilitato:

"Le opere realizzate in assenza di concessione del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda."

Tuttavia, il regolamento edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena definisce all'art. 6 quali sono gli interventi di manutenzione straordinaria, tra i quali si citano come opere esterne *'la costruzione di balconi e pensiline su edifici esistenti nonché l'apertura e/o chiusura di porte e finestre esterne'*.

Pertanto la difformità sui balconi può essere sanata con una pratica di mancata C.I.L.A. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23/85 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 7 comma 13 della L.R. n. 11/2017 si applica una sanzione pecuniaria minima pari a 500,00€.

Osservazione n.3: altezze minime interne del secondo piano.

In sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza utile media interna pari a 2,42m e la presenza di un controsoffitto in legno. Tale altezza risulta inferiore a quella dichiarata nel progetto di condono edilizio nel quale è riportata una copertura in eternit e un'altezza media interna netta pari a 2,60m. Si deduce che la copertura in Eternit sia stata incapsulata a scapito dell'altezza netta interna. Nel bagno l'altezza netta interna si riduce ulteriormente a 2,34 m per la presenza di un gradino (per passaggio di impianti). Le opere di incapsulamento della copertura in Eternit sono state confermate dal titolare del Bene n.1, del piano primo, l'esecutato il Sig. ##. Tali opere non riguardano la copertura realizzata per la camera da letto, che è stata costruita in legno.

In termini di agibilità, la quota interna di 2,40m è ammissibile ai fini dell'asseverazione da parte di un tecnico abilitato sulla conformità del progetto e sui requisiti igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 24, comma 5bis lettera a), del D.P.R. 380/2001 introdotto dalla Legge n. 105/2024 per il quale locali possono avere un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri. Ad ogni modo il locale bagno non soddisferebbe il requisito dell'altezza minima netta interna perché inferiore di ulteriori 6 cm. Per quest'ultimo occorre necessariamente ripristinare la quota minima a 2,40m.

Stima dei costi di sanatoria:

- Pratica edilizia per mancata C.I.L.A. per le difformità n. 1 e 2 redatta da un tecnico abilitato presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività edilizia (SUAPE): 3.150€ (compresi oneri professionali) + sanzione minima di 500,00€ = 3.550€.

-Opere per ripristino altezza interna minima del locale bagno con rimozione del gradino e rifacimento del bagno: 2.500€. a corpo (stima)

-Opere di demolizione volumetria in abuso di 50,00 mc ca: 6.000 € a corpo (stima)

-demolizione 50 mc x 40 €/mc = 2.000 €

-movimentazione dei materiali in ambito di cantiere. Compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento con mezzi meccanici su autocarro con portata 3,50 m³. Compresi costi di accesso per il loro conferimento, gli eventuali tributi. 50 mc x 80 €/mc = 4.000 €.

-Sanzione minima per opere abusive (volumi) ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. 380/2001: 2.000€ (si ipotizza quella minima ma la sanzione amministrativa pecuniaria di importo applicabile può essere compresa tra 2.000 euro e 20.000 euro).

Totale: 3.550€ + 2.500€ + 6.000 € + 2.000€ = 14.050 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

La licenza edilizia del 14 Dicembre 1971 prevedeva la realizzazione di una abitazione di tipo civile al piano terra e al piano primo. Successivamente sono state effettuate delle pratiche di sanatoria per l'incremento volumetrico del piano secondo.

L'edificio è stato realizzato in muratura portanti con blocchi da 25 cm.

L'edificio ha l'affaccio principale in Via Guicciardini, già Via Macchiavelli, con esposizione sud-est, mentre il retro dell'edificio è esposto a nord ovest. Confina a est e ad ovest con proprietà terzi. La copertura dell'edificio è in gran parte piana e con una porzione con una falda inclinata. E' presente una scala condominiale con copertura inclinata e realizzata in pannelli di Eternit.

L'appartamento del piano primo ha un'altezza utile interna di 3,00m rilevata in sede di sopralluogo del 24 Gennaio 2025.

I pavimenti interni, ad eccezione del bagno e della cucina, sono realizzati in gres color marrone di dimensioni 20cmx30cm (stima). Il bagno, di recente ristrutturazione è costituito da lavello, wc, bidet, piatto doccia, con pavimento e rivestimento in gres grigio. La cucina ha un pavimento in laminato chiaro.

Tutte le pareti sono tinteggiate, e in particolare, il corridoio e le camere da letto sono rivestite con carta da parati, mentre la cucina è caratterizzata da tinteggiatura con motivi decorativi di color bianco e grigio.

L'impianto elettrico è quello originario di concessione edilizia. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria e una pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice. Gli infissi interni sono in legno di tipo rovere scuro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

La licenza edilizia del 14 Dicembre 1971 prevedeva la realizzazione di una abitazione di tipo civile al piano terra e al piano primo. Successivamente sono state effettuate delle pratiche di sanatoria per l'incremento volumetrico del piano secondo. L'edificio è stato realizzato in muratura portanti con blocchi da 25 cm.

L'edificio ha l'affaccio principale in Via Guicciardini con esposizione sud-est, mentre il retro dell'edificio è esposto a nord ovest. Confina a est e ad ovest con proprietà terzi. La copertura dell'edificio è in gran parte piana e con una porzione con una falda inclinata. E' presente una scala condominiale con copertura inclinata e realizzata in pannelli di eternit.

L'appartamento del piano secondo ha un'altezza interna media 2,42m rilevata in sede di sopralluogo del 24/01/2025. I pavimenti interni, sono realizzati in gres bianco.

Il bagno, è costituito da lavello, wc, bidet, piatto doccia, con pavimento e rivestimento in gres chiaro. La presenza di un gradino riduce ulteriormente l'altezza utile netta del bagno a 2,34m.

Tutte le pareti e il soffitto dell'appartamento, ad eccezione della camera da letto (in abuso rispetto al titolo di sanatoria) sono rivestiti con pannelli di laminato di legno. (che di fatto incapsulano la copertura di prima realizzazione in Eternit).

L'impianto elettrico, potenzialmente, è quello originario di concessione in sanatoria(1995). Sono presenti due pompe di calore per riscaldamento/raffrescamento.

Gli infissi esterni sono realizzati pvc bianco con vetro camera. Gli infissi interni sono in legno tipo rovere scuro.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ## (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ## (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ## (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati:

- ## e ##.

Si allega il certificato di residenza richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena. (Allegato 10).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, INTERNO B, PIANO 2

In occasione del sopralluogo del 24/01/2025, l'accesso all'immobile del secondo piano è stato effettuato tramite il marito della titolare, il Sig. ##, anch'egli debitore ma proprietario dell'appartamento del piano primo.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia della figlia degli esecutati e composta da madre, padre e figlio neonato. Il Sig. ## non fornisce le generalità delle persone presenti ma si limita a dichiarare che si tratta della famiglia di sua figlia e che sono ivi ospitati.

Dalla certificazione di residenza dello stato di famiglia di entrambe gli esecutati, rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena, non risultano occupanti dichiarati nell'appartamento del piano secondo. Vedi Allegato n.11

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI DEL LOTTO UNICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI DEL LOTTO UNICO

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI DEL LOTTO UNICO

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ritiene necessario procedere alla formazione di due lotti in quanto trattasi di due appartamenti bene distinti con ingressi separati e accessibili tramite scala condominiale, i cui titolari sono proprietari singoli con quota 100/100 dei due esecutati.

Il lotto n.1 è l'appartamento al piano primo, di proprietà del Sig. ## e il lotto n. 2 è l'appartamento al piano 2 di proprietà della Sig.ra ##, coniugati in regime di separazione dei beni.

Dalle indagini peritali condotte presso il Comune di Quartu Sant'Elena è emerso che l'indirizzo del fabbricato di appartenenza dei due beni oggetto del procedimento esecutivo ha subito nel corso degli anni una variazione della toponomastica e della numerazione civica. La certificazione del 24/04/2025 emesso dall'ufficio Toponomastica del Comune di Quartu Sant'Elena, attesta che *"il tratto di strada denominato Via Nicolò Macchiavelli, che va dalla Via Fiume a senza sbocco, per mancanza di continuità con l'altro tratto di Via Macchiavelli è stato denominato Via Francesco Guicciardini con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 51 del 11/05/2001."* Il bene n. 1, piano primo fa parte di un fabbricato più ampio individuato urbanisticamente in **Via Guicciardini n.10**. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo. Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 118.370,05**.

Dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di procedere utilizzando il metodo sintetico comparativo con la valutazione del valore commerciale, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq). Il confronto con gli immobili simili viene condotto comparando il bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc. Si è tenuto inoltre conto dei suggerimenti raccolti attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, Fondazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali FAIP, OMI.). Relativamente al valore unitario delle compravendite più recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia. Sulla base delle indagini svolte, si è constatato che gli immobili ad uso similare in quella zona e con caratteristiche analoghe al caso in esame hanno un valore variabile fra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq (dati 2025) per immobili in buono stato e abitabile, in semicentro .Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del territorio per un immobile in zona centro, secondo l'ultimo aggiornamento (2° semestre 2024) dichiara un valore variabile fra 1.500,00 €/mq e 1.900,00 €/mq per abitazioni civili, stato conservativo "normali". Nel nostro caso, considerando la tipologia e le condizioni del bene, la posizione, la vetustà, si ritiene congruo assegnare un valore pari a 1.525,00 €/mq, calcolato come media fra i due criteri di valutazione. **A dedurre tutti i costi di sanatoria e demolizione per rendere l'immobile alienabile.**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 102.266,50.

Dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di procedere utilizzando il metodo sintetico comparativo con la valutazione del valore commerciale, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq). Il confronto con gli immobili simili viene condotto comparando il bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc. Si è tenuto inoltre conto dei suggerimenti raccolti attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, Fondazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali FAIP, OMI.). Relativamente al valore unitario delle compravendite più recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia. Sulla base delle indagini svolte, si è constatato che gli immobili ad uso similare in quella zona e con caratteristiche analoghe al caso in esame hanno un valore variabile fra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq (dati 2025) per immobili in buono stato e abitabile, in semicentro .Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del territorio per un immobile in zona centro, secondo l'ultimo aggiornamento (2° semestre 2024) dichiara un valore variabile fra 1.500,00 €/mq e 1.900,00 €/mq per abitazioni civili, stato conservativo "normali". Nel nostro caso, considerando la tipologia e le condizioni del bene, la posizione, la vetustà, si ritiene congruo assegnare un valore pari a 1.525,00 €/mq, calcolato come media fra i due criteri di valutazione. **A dedurre tutti i costi di sanatoria e demolizione per rendere l'immobile alienabile.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1	77,62 mq	1.525,00 €/mq	€ 118.370,05	100,00	€ 118.370,05
Bene N° 2 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2	67,06 mq	1.525,00 €/mq	€ 102.266,50	100,00	€ 102.266,50
Valore di stima:					€ 220.637,00
				a dedurre costi di sanatoria catastale lotto	-€ 2.232,00
				a dedurre costi di sanatoria edilizia n° 1	-€4.180,53
				a dedurre costi di sanatoria edilizia bene n° 2	-€14.050,00
COSTI DI SANATORIA Bene N° 1+Bene N°2					-€20.462,53

I costi delle pratiche di sanatorie si potrebbero ridurre qualora si procedesse con un'unica pratica sia edilizia dei due beni, n. 1 e n. 2, facenti parte dello stesso fabbricato.



Dalle indagini peritali condotte presso il Comune di Quartu Sant'Elena è emerso che l'indirizzo del fabbricato di appartenenza dei due beni oggetto del procedimento esecutivo ha subito nel corso degli anni una variazione della toponomastica e della numerazione civica. La certificazione del 24/04/2025 emesso dall'ufficio Toponomastica del Comune di Quartu Sant'Elena, attesta che *"il tratto di strada denominato Via Nicolò Macchiavelli, che va dalla Via Fiume a senza sbocco, per mancanza di continuità con l'altro tratto di Via Macchiavelli è stato denominato Via Francesco Guicciardini con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 51 del 11/05/2001."*

(Allegato 7_certificazione_viaria_via_machiavelli_guicciardini)

I due beni, n.1 e n.2, rispettivamente al piano primo e al piano secondo fanno parte di un fabbricato più ampio individuato urbanisticamente in **Via Guicciardini n.10**.

Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile.

Ulteriore particolarità da segnalare riguarda la mappa catastale che si presenta INIDONEA ai fini dell'individuazione del lotto dal punto di vista catastale. Il mappale n. 755 del foglio 33, di fatto non individua il lotto in questione ma individua un altro lotto che urbanisticamente si trova in via Umbria angolo via Menotti, come meglio specificato nel capitolo sulla corrispondenza catastale del presente documento peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 24/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manca Francesca

Allegati:

Allegato 1 Allegato 1_Mappa catastale F33-P755 e 872

Allegato 2_Visura terreno F33_P872_soppresso_

Allegato 3_Visure catastali F33-M755-S2 e S4

Allegato 4_Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

Allegato 5_Ispezione ipotecaria sub 2

Allegato 6_Ispezione ipotecaria sub 4

Allegato 7_certificazione_viaria_via_machiavelli_guicciardini

Allegato 8_Concessione edilizia 595 del 14.12.1971



Allegato 9_ConcessioneAutorizzazione di Condono edilizio ai sensi della L.72494

Allegato 10_Certificato_contestuale_di_Residenza_di_Stato

Allegato 11_Occupanti_toponomastica_-_Via_Guicciardini

Allegato 12_Report fotografico Bene n 1

Allegato 13_Report fotografico Bene n 2



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1
Si premette che nel corso degli anni la Via Macchiavelli, che identifica l'immobile oggetto del presente procedimento, ha subito delle modifiche urbanistiche, nello specifico il numero 95, attualmente non esiste e parte della strada ha anche modificato il nome divenendo appunto Via Guicciardini. L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato in Via Guicciardini n.10. Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo. Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2. Il bene n.1, appartamento al piano primo, è composto da un corridoio d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un balcone su prospetto principale di Via F. Guicciardini, già Via N. Macchiavelli e una veranda chiusa su prospetto posteriore. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia, si trova in zona "Omogenea B" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartu Sant'Elena. Le zone Omogenee B sono così identificate: "Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente. Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento: - Concessione diretta - Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica" - Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani. Sottozone B.2 Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a : - trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili - incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra. A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito. E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica. Il lotto in questione si trova nel 'Settore Sud-Est', con tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani."
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2. Si premette che nel corso degli anni la Via Macchiavelli, che identifica l'immobile oggetto del presente procedimento, ha subito delle modifiche urbanistiche, nello specifico il numero 95, attualmente non esiste e parte della strada ha anche modificato il nome divenendo appunto Via Guicciardini. L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato in Via Guicciardini n.10. Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo. Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini. Il bene n. 2 è composto da un disimpegno ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Due balconi, uno su prospetto principale anteriore (Via Guicciardini, già Via Macchiavelli) e l'altro su prospetto posteriore. L'immobile viene posto in vendita

per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia, si trova in zona "Omogenea B" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Quartu Sant'Elena. Le zone Omogenee B sono così identificate: "Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente. Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento: - Concessione diretta - Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica" - Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani. Sottozone B.2 Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a : - trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili - incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra. A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito. E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica. Il lotto in questione si trova nel 'Settore Sud-Est', con tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani."



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	77,62 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo effettuato in data 24 Gennaio 2025, l'immobile si presenta in buono stato conservativo. Ben curato e in ordine. Impianti elettrico, idrico e clima funzionanti. Attuale l'appartamento del piano secondo è abitato dai coniugi esegutati. Vedi allegato Certificato di residenza.		
Descrizione:	Si premette che nel corso degli anni la Via Macchiavelli, che identifica l'immobile oggetto del presente procedimento, ha subito delle modifiche urbanistiche, nello specifico il numero 95, attualmente non esiste e parte della strada ha anche modificato il nome divenendo appunto Via Guicciardini. L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato in Via Guicciardini n.10. Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo. Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini. L'appartamento al piano primo, è composto da un corridoio d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un balcone su prospetto principale di Via F. Guicciardini, già Via N. Macchiavelli e una veranda chiusa su prospetto posteriore		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esegutati: - ## e ##.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MACCHIAVELLI 95, interno B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 755, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 755, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	67,06 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo effettuato in data 24 Gennaio 2025, l'immobile si presenta in buono stato conservativo. Ben curato e in ordine. Impianti elettrico, idrico e clima funzionanti.		
Descrizione:	Si premette che nel corso degli anni la Via Macchiavelli, che identifica l'immobile oggetto del presente procedimento, ha subito delle modifiche urbanistiche, nello specifico il numero 95, attualmente non esiste e parte della strada ha anche modificato il nome divenendo appunto Via Guicciardini. L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato in Via Guicciardini n.10. Nonostante la variazione toponomastica l'immobile è identificabile. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in un quartiere residenziale del Comune di Quartu Sant'Elena con presenza di vari servizi pubblici, quali scuole, market, zone verde ma anche ben collegata dal trasporto pubblico. Dal quartiere in cui si trova il lotto si può raggiungere facilmente l'hinterland quartese attraverso la S.S.554 o Viale Lungomare del Golfo. Il lotto confina su tutti i lati con immobili di proprietà terzi con unico affaccio sulla stessa Via Guicciardini. Il bene n. 2 è composto da un		

	disimpegno ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Due balconi, uno su prospetto principale anteriore (Via Guicciardini, già Via Macchiavelli) e l'altro su prospetto posteriore.
Vendita soggetta a IVA:	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo del 24/01/2025, l'accesso all'immobile del secondo piano è stato effettuato tramite il marito della titolare, il Sig. ##, anch'egli debitore ma proprietario dell'appartamento del piano primo. L'immobile risulta occupato dalla famiglia della figlia degli esecutati e composta da madre, padre e figlio neonato. Dalla certificazione di residenza dello stato di famiglia di entrambe gli esecutati, rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena, non risultano occupanti dichiarati nell'appartamento del piano secondo.

