

Tribunale Civile di Cagliari
Ufficio Esecuzioni Civili

Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare n°7/2018

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Massimo Piras

Creditore pignorante: Intesa San Paolo

Debitore: 



Sommario

1	PREMESSE	2
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
4	DATI CATASTALI	5
5	RISPOSTE AI QUESITI	6
5.1	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
5.2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
5.3	CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO	9
5.4	DATI URBANISTICI	10
5.5	DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE	14
5.6	AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	18
5.7	STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	20
5.8	VINCOLI	20
5.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	23
6	CONCLUSIONI	24



1 PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 13 Gennaio 2021, il sottoscritto ing. Massimo Piras, nato a Guamaggiore il 05.10.1964, residente in Cagliari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3641 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, in data 20.01.2021, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'Allegato 1.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 20.01.2021 allorché il sottoscritto C.T.U., tramite il portale d'accesso al PCT, estraeva dal fascicolo telematico della procedura la documentazione utile all'espletamento dell'incarico costituita dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile.

Dall'analisi della documentazione acquisita si rilevava che l'immobile pignorato, sito in Comune di Sant'Antioco, era costituito da unità immobiliare uso magazzino, ubicata nel vico XX Settembre n. 3, censita nel N.C.E.U. al Foglio 13 Mappale 1450 sub 4.

In data 27.01.2021, il sottoscritto, tramite PEC, inviava una richiesta al Comune di Sant'Antioco (acquisita al Protocollo con il numero 1897) al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione dell'immobile oggetto di perizia.

In pari data, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister2), si acquisiva copia della documentazione catastale (All.2) costituita da: visura, stralcio di mappa e planimetria catastale.

Inoltre, tramite il software QGIS, per meglio individuare l'ubicazione dell'immobile, si elaborava lo stralcio ortofotografico di inquadramento generale del lotto (All.3).

In data 05.02.2021, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister2), il sottoscritto effettuava gli accertamenti del caso al fine di acquisire le note



di trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie (All.4)

In data 06.02.2021, il sottoscritto, tramite raccomandata A.R., trasmetteva all'esecutato l'informativa per il debitore e, contestualmente, comunicava che la data del sopralluogo era stata fissata per il giorno 04.03.2021 alle ore 11,15.

Attraverso il tracciamento della suddetta spedizione tramite il sito di Poste Italiane, si constatava che la raccomandata non era stata consegnata né tanto meno ritirata presso l'ufficio postale di Sant'Antioco. Pertanto, in data 22.02.2021, il sottoscritto inviava nuovamente la comunicazione tramite il servizio Posta 1. Ma anche in questo caso, tramite il sito di Poste Italiane, si appurava la mancata consegna della missiva.

Entrambe le comunicazioni di cui sopra, inviate all'indirizzo indicato in atti [REDACTED], sono state restituite al mittente in data, rispettivamente, 11.03.2021 e 02.04.2021.

In data 22.02.2021, l'ufficio tecnico comunale, in riscontro alla richiesta formulata dal sottoscritto in data 27.01.2021, trasmetteva telematicamente copia delle pratiche edilizie (All.5) relative all'immobile oggetto di perizia.

A causa di un infortunio occorso al sottoscritto CTU, le operazioni peritali sono state interrotte per complessivi 75 giorni come da certificati medici allegati alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale, inviata alla G.E. in data 26.05.2021.

Alla ripresa delle operazioni peritali, in considerazione del fatto che tutte le comunicazioni inviate al debitore erano state restituite al mittente per compiuta giacenza, il sottoscritto, in data 18.05.2021, si recava, comunque, presso l'immobile per provare a prendere contatti diretti con lo stesso o assumere informazioni circa il suo effettivo domicilio in modo tale da potervi inviare la notifica del sopralluogo.

In tale occasione, il sottoscritto accertava dall'esterno del fabbricato sul vico XX Settembre, che l'immobile risultava differente rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale. Infatti, lo stesso risultava edificato su più livelli anziché su un



unico livello al piano terra come da planimetria catastale. Inoltre, accertava che sul citofono era indicato il nominativo del debitore.

Nonostante la presenza del sottoscritto non fosse stata segnalata preventivamente al debitore, si provava, comunque, ad accedere all'interno dell'immobile ma senza alcun esito data l'assenza di persone al momento.

In data 26.05.2021, prima di procedere con la richiesta di istruzioni alla G.E. sul come accedere all'interno dell'immobile, il sottoscritto inviava una ulteriore comunicazione al debitore indirizzandola, questa volta, presso l'immobile oggetto di perizia, con la quale si fissava al 10.06.2021 la nuova data del sopralluogo.

In data 01.06.2021 la G.E. accordava al sottoscritto la proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale e rinviava la trattazione della causa all'udienza del 3.02.2021.

In data 10.06.2021, il sottoscritto, con la scorta degli elaborati progettuali, si recava presso l'unità immobiliare pignorata sita in Sant'Antioco, vico XX Settembre n.3, dove alla presenza del debitore, procedeva alla disamina dello stato dei luoghi e all'effettuazione di alcune misurazioni atte a verificare l'effettiva consistenza dell'immobile. Per meglio comprendere e descrivere le condizioni dell'unità immobiliare si realizzava una documentazione fotografica (All.6).

A seguito degli accertamenti effettuati durante il sopralluogo, si constatava che la consistenza e la destinazione d'uso effettive dell'immobile differivano da quanto rappresentato negli atti catastali. Per tale motivo, in data 21.10.2021, il sottoscritto richiedeva alla G.E. istruzioni in merito alla necessità di provvedere all'aggiornamento catastale del caso. In data 26.10.2021, la G.E. riteneva "non indispensabile alla vendita del bene variare catastalmente il bene" invitando "per il momento l'esperto a concludere la perizia, rinviando a data successiva la valutazione circa l'opportunità di effettuare le variazioni richieste".



Tenuto conto della natura delle difformità di costruzione rilevate durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno recarsi in data 23.11.2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco al fine di avere un parere dal tecnico comunale in merito alla possibilità di una loro regolarizzazione.

In tale occasione, il tecnico comunale acquisiva gli elaborati grafici redatti dal sottoscritto, riservandosi di fornire le informazioni richieste solo dopo aver visionato la documentazione con cura.

In data 25.11.2021, il tecnico comunale contattava il sottoscritto fornendo verbalmente il parer richiesto.

A conclusione delle operazioni peritali, tenuto conto del loro protrarsi per effetto dalla forzata inattività dovuta all'infortunio subito dal sottoscritto CTU, in data 11.12.2021, si riteneva necessario effettuare ulteriori accertamenti ipo-catastali al fine di verificare la eventuale sussistenza di altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

3 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 18.01.2018 rinvenuto in atti, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta così descritto:

“COMUNE DI SANT'ANTIOCO

- locale ad uso deposito o magazzino in Vico XX Settembre civico n.3, posto al piano terreno, avente consistenza di 55 mq e superficie catastale di 60 mq, composto di magazzino, cortile, bagno, ripostiglio e deposito... omissis ..., censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 13, Mappale 1450 sub 4, cat. C/2, classe 6, mq 55”.

Si segnala che il bene oggetto di perizia, a seguito di alcune trasformazioni, è stato modificato in una unità immobiliare su più livelli a destinazione residenziale.

4 DATI CATASTALI

Sulla base della documentazione catastale acquisita (All.2), l'immobile oggetto di perizia risulta così censito:



- in Comune di Sant'Antioco, unità immobiliare uso magazzino, N.C.E.U. Foglio 13 mappale 1450 Sub 4, cat. C2, classe 6, consistenza 55 mq, Rendita Euro 292,57, intestato alla ditta [REDACTED] (proprietà per l'intero).

Come segnalato in precedenza, si ribadisce che la categoria catastale dell'immobile (C2 - magazzino) e la sua rappresentazione planimetrica non corrispondono all'effettiva consistenza e stato d'uso dell'immobile oggetto di perizia. Infatti, detto immobile, a seguito di progetti approvati, ha subito delle variazioni (modifica della destinazione d'uso e ampliamento) che lo hanno trasformato in un'abitazione su più livelli senza che, per l'appunto, venisse presentato il relativo aggiornamento degli atti catastali.

5 RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base della documentazione acquisita e degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto anche della documentazione in atti, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile in atti e della documentazione ipo-catastale acquisita dal sottoscritto CTU (All.4) si riporta il seguente prospetto riassuntivo:

A) ISCRIZIONE DEL 30.11.2007, REG. GENERALE 47472, REG. PARTICOLARE 9207

Titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

A favore di: Intesa San Paolo

Contro: [REDACTED]

Immobili: Magazzino in Sant'Antioco censito nel NCEU al Foglio 13 mappale 1450 sub 4

Quota: l'intero



B) ISCRIZIONE DEL 28.04.2008, REG. GENERALE 15280, REG. PARTICOLARE 2839

Titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

A favore di: Intesa San Paolo

Contro: [REDACTED]

Immobili: Magazzino in Sant'Antioco censito nel NCEU al Foglio 13 mappale
1450 sub 4

Quota: l'intero

C) ISCRIZIONE DEL 03.05.2013, REG. GENERALE 10913, REG. PARTICOLARE 1271

Titolo: Ipoteca Legale

A favore di: Equitalia Centro S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Immobili: Più immobili tra cui agazzino in Sant'Antioco censito nel NCEU al Foglio
13 mappale 1450 sub 4

Quota: l'intero

D) TRASCRIZIONE DELL'8.02.2018, REG. GENERALE 3770, REG. PARTICOLARE 2917

Titolo: Verbale di pignoramento immobiliare in data 18.01.2018

A favore di: Intesa San Paolo

Contro: [REDACTED]

Immobili: Magazzino in Sant'Antioco censito nel NCEU al Foglio 13 mappale
1450 sub 4

Quota: l'intero.

5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia (Foto 1-2) è costituito da un'unità immobiliare uso



residenza edificata su tre livelli fuori terra, di cui uno mansardato. Detto immobile è accessibile dal Vico XX Settembre n. 3.

Come si rileva dalle planimetrie stato attuale, redatte dal sottoscritto CTU (All.7), l'unità immobiliare è così composta. Al piano terra da: salone di ingresso (Foto 3), cucina (Foto 4), bagno (Foto 5) e camera da letto (Foto 6), dotata di bagno (Foto 7), alla quale si accede dal cortile interno di pertinenza (Foto 8). Al primo piano da: due camere da letto (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11), un ripostiglio sottoscala (Foto 12), un disimpegno e una terrazza a livello (Foto 13). Al piano mansardato da: ampio locale di sgombero utilizzato come camera da letto e studio (Foto 14 e 15), bagno (Foto 16 e 17) e due terrazze a livello (Foto 18). Completano la consistenza dell'immobile i vani scala di collegamento tra i vari livelli (Foto 19 e 20).

L'immobile, nella sua attuale consistenza, presenta delle difformità di costruzione, sia di sagoma, sia di volume, in relazione alle quali, per le ragioni che verranno specificate nel successivo paragrafo 5.4, non è possibile, al momento, esprimere un parere certo in merito alla regolarizzazione amministrativa. Per tale motivo, ai fini della valutazione dell'unità immobiliare, si calcolerà la superficie commerciale sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.7).

Sulla base di dette planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta piano terra: 94 mq circa;
- superficie lorda coperta piano primo: 64 mq circa;
- superficie lorda piano sottotetto: 42 mq circa;
- superficie del cortile al piano terra: 10 mq circa;
- superficie della terrazza al piano primo: 16 mq circa;
- superficie delle terrazze al piano mansardato: 16 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo, il 50% della superficie del sottotetto, il 20% della superficie complessiva delle terrazze e il 5%



dell'area cortilizia, si ottiene una superficie commerciale di circa 186 mq.

Strutture: struttura portante del fabbricato in muratura; solai di interpiano in laterocemento; solaio di copertura a falde inclinate realizzato in laterocemento e sovrastante manto di tegole; tramezzi interni in laterizio.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti dei bagni e della cucina parzialmente rivestite in gres; restanti pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati; pavimenti in grès dotati di zoccolino battiscopa al piano terra ed in parquet nei restanti due livelli.

Serramenti: portoncino di ingresso in legno e vetro; infissi esterni in legno in parte protetti con persiane in legno; le porte interne sono tutte in legno tamburato ad eccezione di una al piano terra realizzata in vetro.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. Scarichi allacciati alla rete fognaria di smaltimento. Nell'immobile sono presenti due camini dotati di canna fumaria.

Stato d'uso e di manutenzione: lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi normale. Tuttavia, si segnala la presenza sporadica di distacchi della finitura di intonaco in alcuni ambienti e la necessità di un intervento di manutenzione ordinaria dei prospetti.

5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile sottoposto ad esecuzione forzata. Come segnalato in precedenza, tali dati catastali, peraltro ancora presenti nella banca dati del catasto fabbricati, caratterizzano l'immobile non nella sua attuale consistenza, bensì in quella antecedente alle trasformazioni subite a seguito dei lavori eseguiti sulla base della concessione edilizia n. 210/94 (All.5); trasformazioni a cui non sono seguite le variazioni catastali del caso.



5.4 DATI URBANISTICI

Con riferimento alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. – stralcio All.8) si è desunto che il fabbricato ricade in zona classificata B di completamento residenziale, sottozona B1 definita nelle Norme tecniche di Attuazione (NTA) come *“la più importante delle zone di completamento residenziale; collocata nella zona centrale dell’insediamento, in essa trova sede la maggior parte delle attività qualificate connesse con la residenza, comprese piazze e corsi di primaria importanza per la vita dell’insediamento. Le tipologie sono mutevoli, ma normalmente organizzate sul filo stradale, per un numero di piani non eccedente i tre”*.

Dall’esame delle NTA (All.8) si rilevano le seguenti prescrizioni urbanistiche:

“articolo 8

...omissis...

a) *attuazione*

- *single concessioni*
- *piani particolareggiati*
- *piani di recupero*
- *piani di lottizzazione convenzionata.*

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per i lotti, la cui sl non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona; negli altri casi si prevede il ricorso alla pianificazione attuativa.

b) *destinazione*

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l’insediamento urbano. Sono peraltro previsti i cambi di destinazione necessari a favorire un miglior assetto della organizzazione



residenziale - con possibilità di parziale o totale trasformazione degli immobili esistenti - in vista di una migliore disponibilità di servizi pubblici, della razionalizzazione del sistema del commercio e, in generale, della distribuzione ed organizzazione dei servizi privati, connessi con la residenza anche stagionale.

c) ambito di intervento

In assenza di uno dei requisiti per il rilascio della concessione diretta, dovrà essere predisposto un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, la cui estensione territoriale dovrà ricomprendere tutte le aree che, in continuità, risultino circoscritte dai confini di lotti già totalmente o parzialmente edificati - purché legittimamente, da strade o spazi pubblici, o da aree soggette ad altra destinazione di zona. A seguito della approvazione di tale piano, se di iniziativa privata, dovranno essere realizzate - tramite convenzione - le urbanizzazioni eventualmente necessarie e la cessione delle sapu nei termini previsti. Eventuali piani particolareggiati potranno prevedere particolari forme di coordinamento ed attuazione.

d) standards

Salvo particolari necessità di coordinamento definite dagli strumenti urbanistici, saranno quelli richiamati dall'art. 5 delle presenti norme.

Allo stato attuale la disponibilità di superfici per attrezzature pubbliche s_{apu} è da considerarsi non conseguita rispetto alla popolazione insediabile sulla scorta dell'indice fondiario if assunto come massimo ed in base alle tipologie insediative correnti. In relazione a tale carenza, ed in funzione dell'origine e della collocazione delle superfici, sono introdotti dal Piano i necessari vincoli, indirizzati alla espropriazione delle superfici occorrenti per il soddisfacimento del fabbisogno di s_{apu} , sulla base delle vigenti disposizioni in materia.

Le superfici da destinare alle attrezzature pubbliche, secondo quanto indicato per le zone B dalle norme del Piano, dovranno pertanto essere cedute direttamente dai



privati - interessati al conseguimento della concessione ad edificare - per la quota eccedente la disponibilità percentuale, stabilita alla data della approvazione del presente Piano con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Tale deliberazione dovrà dare atto di quale parte delle aree, classificate come S dal Piano, si abbia immediata disponibilità pubblica, stabilendo la misura percentuale della carenza; da tale valutazione deriverà la quantità di superfici che dovranno essere cedute dai privati interessati all'interno delle zone vincolate per servizi, se disponibili per gli stessi, ovvero l'entità del corrispettivo numerario, anch'esso stabilito da parte dell'Amministrazione sulla scorta di opportune valutazioni sul costo di acquisizione. Tale ultima valutazione dovrà essere adeguata al valore attuale dei suoli, restando comunque inalterabile la percentuale stabilita inizialmente sulla disponibilità delle aree per servizi.

...omissis...

f) altezza

L' a_{max} per le singole sotto zone è di metri 10,50 per le B1, di metri 4,20 per le B1S, di metri 10,50 per le B2, di metri 7.5 per le B3. Nelle sotto zone B3, in relazione al vincolo archeologico riportato all'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, l' a_{max} è di metri 3,50. Nelle sotto zone BC, non prevedendosi nuove edificazioni in assenza di piano attuativo, gli interventi non potranno modificare le altezze esistenti; lo stesso piano attuativo dovrà limitare le altezze di eventuali nuove costruzioni alla a_{max} di metri 4,20. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme. In ogni caso, l'altezza massima non potrà superare l'altezza media degli edifici presenti nella zona.*

g) distacchi

Il generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la sc.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un dcp di metri 5.0, dovranno sorgere in aderenza ai confini laterali e dovranno essere



realizzati a filo strada secondo l'allineamento esistente. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un dms di metri 6.0 ovvero di metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Arretramenti dal filo stradale saranno consentiti solo se aventi sviluppo di almeno 40.0 metri. La fascia di arretramento verrà destinata a parcheggio pubblico, concorrendo alla formazione della s_{apu} .

Edifici isolati, purché organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un dcl di metri 5.0, di un dcp di metri 5.0 e di un dfs di metri 3.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un dfa non inferiore a metri 10.0, che dovrà essere rispettato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di corpi di fabbrica appartenenti allo stesso edificio.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.0, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, l'Amministrazione Comunale può, a seguito di deliberazione del C.C. in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita l'apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta.

h) tipologie

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia del vecchio nucleo.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, il Sindaco, su conforme parere



della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - l'omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la congruenza con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.8 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

Prescrizioni particolari, per le sotto zone soggette a piani di recupero, potranno essere fornite dagli stessi piani attuativi, i quali dovranno identificare gli elementi tipologici ricorrenti e le tipologie di intervento relative agli stessi fabbricati esistenti, con l'obiettivo di perseguire il massimo livello di integrazione ed omogeneità”.

Per tutte le altre prescrizioni urbanistiche si rimanda alle norme di attuazione di cui all'Allegato 5.

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

L'immobile oggetto di perizia è stato trasformato ed ampliato sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n. 210/1994 (All.5).

Dall'esame del suddetto progetto si evince che l'immobile sottoposto a trasformazione era costituito da un unico locale al piano terra che si estendeva dalla



via Eleonora d'Arborea fino al vico XX Settembre, occupando l'intera superficie del lotto urbanistico, individuato al catasto terreni dal mappale 1450¹ di circa 160 mq (All.2-3).

Tale progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato mediante ristrutturazione del suddetto locale al P.T. e sua sopraelevazione con ulteriori due livelli (piano 1° e sottotetto), con modifica parziale della destinazione d'uso, in quanto una sua porzione doveva essere adibita ad abitazione mentre la restante rimaneva adibita a locale artigianale direttamente comunicante con la parte ad uso residenziale.

Tuttavia, al momento del sopralluogo, si è potuto accertare che detto fabbricato è stato edificato con una distribuzione volumetrica differente e con una sagoma diversa ai piani 1° e sottotetto rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto approvato. Inoltre, sulla base degli accertamenti condotti, lo stesso risultava frazionato in tre unità immobiliari indipendenti, identificate catastalmente nel Foglio 13 mappale 1450 subalterni 3, 4 e 5. Di questi il sub 4 individua l'immobile oggetto di pignoramento.

Nel merito, si precisa che il sottoscritto, avendo avuto accesso alla sola unità immobiliare oggetto di perizia, non è in grado di fornire alcuna informazione in merito alle caratteristiche delle restanti unità immobiliari (di proprietà di terzi) con particolare riferimento alla loro consistenza volumetrica.

Oltre alle difformità già descritte in precedenza, si è accertato che per l'immobile oggetto di perizia sono state messe in opera anche le seguenti ulteriori modifiche rispetto al progetto approvato:

- diversa distribuzione interna degli ambienti con variazione della destinazione d'uso di alcuni vani;
- trasformazione del locale sottotetto in un ampio locale di sgombero con annesso

¹ Si segnala che nella mappa catastale il lotto risulta individuato erroneamente con il mappale 1460, anziché col mappale 1450.



servizio igienico mediante realizzazione di una scala di collegamento con il primo piano;

- realizzazione di due verande abusive al piano mansardato.

Come desumibile dagli schemi grafici elaborati dal sottoscritto C.T.U. (All.7), l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere stata edificata con un volume complessivo di circa 521 mc.

Ipotesi di sanabilità

Per poter fornire una più esaustiva risposta al presente quesito, come già segnalato nel precedente § 2, il sottoscritto ha ritenuto utile richiedere un parere al tecnico comunale, il quale, dopo aver esaminato la documentazione relativa allo stato di fatto e sulla base dei vincoli gravanti sull'immobile in oggetto, ha escluso che per la regolarizzazione delle difformità possa essere utilizzato lo strumento della mancata SCIA (sanatoria a zero giorni), ritenendo, tuttavia, applicabile lo strumento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/85 e s.m.i..

Nel merito, segnalava che il rilascio della concessione in accertamento di conformità da parte del Comune è subordinato all'espressione del parere positivo sia del MIBACT, sia dell'ufficio di Tutela del Paesaggio della R.A.S..

Condividendo il parere espresso dal tecnico comunale, il sottoscritto CTU segnala, inoltre, che l'acquirente ai pubblici incanti non potrà utilizzare lo strumento della sanatoria edilizia ai sensi della L.R. n.4/2004, poiché la ragione del credito per cui si procede (contratto di mutuo del 2007) è successiva all'entrata in vigore della Legge n.326/2003.

Alla luce di quanto sopra detto, si ritiene di dover segnalare, come peraltro confermato dal tecnico comunale, che la pratica di regolarizzazione (accertamento di conformità) dovrà riguardare l'intero fabbricato edificato sul mappale 1450 del catasto terreni, comprendendo, quindi, anche le unità immobiliari non pignorate.



Infatti, una delle condizioni indispensabili affinché possa essere presentata la pratica edilizia in accertamento di conformità, è che il volume complessivo del fabbricato composto dalle unità immobiliari risulti inferiore od uguale a quello assentito con il progetto approvato con concessione n.210/94.

Pertanto, il sottoscritto, avendo contezza dei dati metrici del solo immobile pignorato (schemi grafici – All.7), evidenzia che il volume occupato da detto immobile, pari a circa 521 mc, risulta essere inferiore a quello assentito in progetto, pari a circa mc 643, calcolato con riferimento alla sola porzione di lotto occupata dall'unità immobiliare di cui trattasi.

Tuttavia, si ritiene opportuno evidenziare che la pratica edilizia in accertamento di conformità potrà essere presentata qualora l'intero fabbricato, che, come già detto in precedenza è composto da tre unità immobiliari, abbia un volume complessivo inferiore od uguale a quello assentito in progetto pari a circa 1.054 mc.

Per quanto sopra detto e sulla base delle misurazioni effettuate dal sottoscritto CTU, affinché la pratica in accertamento di conformità possa essere presentata, le unità immobiliari non oggetto di pignoramento, individuate ai subalterni 3 e 5, dovranno avere un volume inferiore od uguale a circa mc 533, calcolato come differenza tra il volume assentito (circa mc 1054) e quello occupato dall'immobile pignorato (circa mc 521).

Nel caso in cui la pratica per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento possa essere presentata presso i pubblici uffici, dovranno essere corrisposte le seguenti sanzioni amministrative per il rilascio del relativo titolo abilitativo:

- pagamento del doppio degli oneri concessori per l'incremento di superficie non residenziale al piano mansardato dovuto alla trasformazione del sottotetto in locale di sgombero con realizzazione di n.2 verande abusive;



- versamento di una sanzione stabilita in via discrezionale dal Comune, il cui valore minimo è, comunque, fissato in Euro 516,00 per le modifiche dei prospetti, della diversa distribuzione volumetrica del fabbricato e per il suo frazionamento in diverse unità immobiliari distinte;
- pagamento della sanzione alla R.A.S. per l'ottenimento della compatibilità paesistica in sanatoria. Tale sanzione sarà da determinarsi ai sensi della direttiva n. 2 di cui al n°785 del 8/05/2000, pubblicato nel B.U.R.A.S n°18 del 8/06/2000 e successive integrazioni e modificazioni.

Secondo tale direttiva, la sanzione potrà essere determinata quale differenza tra i valori catastali relativi all'immobile post e ante intervento.

Nel caso in cui, la pratica per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità non andasse a buon fine, l'Amministrazione Comunale potrebbe emettere un'ordinanza per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato.

Per tener conto di tali incertezze, il sottoscritto provvederà ad applicare un forte deprezzamento nella valutazione del bene.

5.6 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

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

Nel merito, si precisa che, in generale, affinché la segnalazione certificata di agibilità (così come introdotta dal Decreto lgs. N. 222/2016 in aggiornamento all'art. 24 del DPR n. 380/2001) possa essere presentata tramite lo sportello SUAPE presso il comune competente per territorio, l'immobile deve soddisfare le prescrizioni riportate nel sopra citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell'edilizia”.

In particolare, secondo quanto riportato ai commi 1 e 5 dell'art. 24, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità l'immobile deve soddisfare le



seguenti condizioni:

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

Sulla base di quanto esposto nel precedente paragrafo 5.5, presentando l'immobile pignorato delle difformità di costruzione ed avendo le altezze utili dei piani terra e primo, pari, rispettivamente, a m 2,67 e m 2,69, entrambe inferiori all'altezza minima



consentita pari a m 2,70, così come stabilita all'art.1 del D.M. 5 luglio 1975, lo stesso, al momento, non possiede i requisiti necessari affinché possa essere presentata la segnalazione certificata di agibilità.

Tuttavia, tenuto conto che le altezze utili rientrano nei limiti della tolleranza ammessa per legge (al momento pari al 2%), non si esclude che, riuscendo a regolarizzare l'immobile tramite accertamento di conformità, l'autorità sanitaria preposta possa, comunque, esprimere un parere positivo in deroga alla sopra citata norma, consentendo, quindi, la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che l'unità immobiliare era occupata da terzi. Nel merito, il debitore asseriva che l'immobile era utilizzato dalla sorella e dai nipoti.

5.8 VINCOLI

Sulla base delle indagini condotte, si è accertato che l'area in cui ricade immobile, oltre ai vincoli urbanistici esposti nel precedente paragrafo 5.3, è soggetta ai seguenti ulteriori vincoli:

Aree Tutelate dalla Regione Sardegna – Norma 300 m dal mare – D. Lgs. 42/04

Art. 142 – Aree tutelate per legge.

PAI (2006) Piena – Vincolo a rischio idrogeologico Norma Hi3

Art. 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.

Art. 24 Studio di compatibilità idraulica.

Art. 28 Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Elevata (Hi3)

Piano Gestione Rischio Alluvioni – Piena Sardegna. Norma Hi3_P2_1a_E4_Ri3

Art. 38 Norme Generali In Materia Di Coordinamento Tra Pai E Pgra

Art. 39 Ambito territoriale di applicazione



- Art. 40 Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con Il Quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'Articolo 9 del D.Lgs. 49/2010
- Art. 41 Norme per le aree di pericolosità PAI/PGRA
- Art. 42 Verifica e aggiornamenti alle mappe del PAI/PGRA
- Art. 43 Contratti di fiume
- Art. 44 Scenari di intervento strategico e coordinato
- Art. 45 Attivazione della piattaforma per la gestione e il monitoraggio delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico
- Art. 46 Attivazione del repertorio regionale delle frane
- Art. 47 Invarianza Idraulica

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e isole sulcitane

- Art. 6 Ambiti di paesaggio, beni e componenti
- Art. 12 Ambiti di paesaggio. Disciplina generale
- Art. 13 Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica
- Art. 14 Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione
- Art. 15 Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria
- Art. 107 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale
- Art. 112 Impianti energetici

Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico -

Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 - Biotipi di rilevante interesse; aree di notevole interesse



faunistico, botanico e fitogeografico; oliveti con più di 50 anni; colture terrazzate; boschi d'aseme; parcelle di sperimentazione forestale storica; fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini; loci classici; arborei.

Art. 17 Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

Art. 18 Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

Art. 38 Aree di ulteriore interesse naturalistico. Definizione

Art. 39 Aree di ulteriore interesse naturalistico. Prescrizioni

Art. 40 Aree di ulteriore interesse naturalistico. Indirizzi

Centri Matrice - Rev Comuni

Art. 8 Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

Art. 47 Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari

Art. 51 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

Art. 52 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

Art. 53 Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

Art. 63 Edificato urbano. Definizione

Art. 64 Edificato urbano. Prescrizioni

Art. 65 Edificato urbano. Indirizzi

Art. 66 Centri di antica e prima formazione. Rinvio

Centri Antica e Prima Formazione

Per i centri di antica e prima formazione, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo II (Assetto storicoculturale). Articoli 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 di cui sopra.

Fascia Costiera

Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico



d'Insieme)

Art. 8 Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

Art. 17 Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

Art. 18 Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

Art. 19 Fascia costiera. Definizione

Art. 20 Fascia costiera. Disciplina

SITAP – L.1497/39

Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

5.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare sita in comune di Sant'Antioco, che, per quanto riportato nel precedente § 5.5, presenta delle difformità di costruzione la cui regolarizzazione può avvenire dietro il pagamento di oneri quantificabili all'atto di presentazione della pratica edilizia, il cui esito positivo o meno è legato al parere discrezionale da parte del MIBACT.

Ciò premesso, al fine di fornire, comunque, un valore a base d'asta dell'immobile, il sottoscritto propone di determinare detto valore svalutando del 50% il valore che lo stesso avrebbe in condizioni di piena liceità amministrativa.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).



Trattandosi di un'unità immobiliare uso residenza, il confronto con immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle stesse unità immobiliari. In particolare, si tiene conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche tecniche e di finitura, della presenza di difformità di costruzione regolarizzabili, dello stato d'uso e manutenzione, della funzionalità distributiva degli spazi e delle condizioni di mercato.

Con riferimento ai dati di mercato (All.9), desunti attraverso la consultazione di vari siti web specializzati, riportanti inserzioni immobiliari relative a immobili situati nella medesima zona nella quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare una valutazione unitaria media intorno ai 1.000,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore del bene oggetto di pignoramento secondo i calcoli che di seguito si riportano e che tengono conto del deprezzamento del 50% sopra citato.

Unità immobiliare uso residenza mq 186 x 1.000,00 €/mq x 0,5 = **€ 93.000,00.**

6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 28 Dicembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ing. Massimo Piras

