

Del Geom. Andrea Sias

PARTITA IVA 02739190929 - CODICE FISCALE 5310676P23B354N
VIA DOBERDO' 6 - CAGLIARI - CAP. 09122
TEL. 070/2643085 TEL. MOBILE 333/1769374
E-MAIL: andrea.sias@tecnostudio19.com - web site: www.tecnostudio19.com

Esecuzione Immobiliare
R. Es. 326/2022 Banco di Sardegna Spa/ **a**

INTEGRAZIONE ALLA PERZIA CTU

Premesso che in data 03/03/2026 si è tenuta l'udienza con l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Silvia Cocco dove sono stati forniti chiarimenti sulla situazione urbanistica al G.E.

Vista la richiesta da parte del G.E. con comunicazione del 03/03/2026 di integrare la perizia di stima immobiliare con il valore del solo lotto di sedime precisando le spese di demolizione di quanto risulta abusivo;

Vista la richiesta sempre con la stessa comunicazione da parte del G.E. sulla possibilità di ottenere il nullaosta paesaggistico per un eventuale riapertura dei termini del condono;

Vista la domanda di condono (ultimo condono edilizio in Italia) di cui al prot.51688 del 10/12/2004, relativa all'immobile reperita successivamente in data 25/03/2026 dal Comune di Quartu Sant'Elena Ufficio condono;

si è proceduto in prima battuta all'interpello dell'Ing. Sabrina Mura, tecnico istruttore dell'Ufficio Tutela della Regione Sardegna, la quale informava lo scrivente che in caso di riapertura dei termini del condono dell'85 da parte del G.E. trattandosi di un condono risulta possibile il rilascio del nullaosta paesaggistico, ma soltanto dimostrando che l'abuso è stato realizzato entro il 1° Ottobre 1983 (cosa assai improbabile per quanto desumibile dall'atto di compravendita e da quanto disponibile come documentazione fotografica storica sui vari siti istituzionali e confermata dalla successiva domanda di condono reperita presso l'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena).

Inoltre analizzata la documentazione ricevuta dal Comune di Quartu Sant'Elena in data 01/04/2026 inerente il Condono Edilizio dell'immobile, inoltrato dalla Sig.ra (di cui si



allega copia), si è desunto che la domanda di condono in itinere risulti sospesa in attesa delle integrazioni richieste (nello specifico tutta la progettazione) e che dalla documentazione allegata fosse presente, al momento della domanda, soltanto il piano terreno del maggiore fabbricato attualmente costituito invece da due livelli (piano terra e primo) e da diversi corpi di fabbrica presenti al piano terra sul lotto di sedime oltre alla piscina.

In virtù del fatto che non vi siano elaborati grafici non è possibile stabilire con assoluta certezza quali siano effettivamente oggetto di condono, ma dalla documentazione fotografica costituita da una sola foto, appare immediato che difficilmente gli altri manufatti al piano terra possano essere condonati e che il piano primo sia stato realizzato successivamente alla domanda, e che quindi sia totalmente abusivo ed allo stato attuale non sanabile. Resta pacifico che non essendo più rilasciabile da parte delle amministrazioni il certificato di futura sanabilità (in virtù del fatto che l'istruttoria sia ormai complessa ed articolata e richieda tempo ed elaborati per valutarne la sanabilità) non è possibile stabilire a tutti gli effetti che tale condono possa andare a buon fine vista l'assenza di elaborati progettuali.

Va inoltre considerato che nella richiesta di integrazioni documentali inviata dal Comune viene dato un termine perentorio di 30 gg dal ricevimento per ottemperare, e che non è stata fornita la data di ricevimento o l'avviso di ricevimento allo scrivente non è dato sapere se tale richiesta venga diniegata a causa di tale ritardo o meno.

Per tanto, tutto ciò premesso, come richiesto dall'Ill.mo G.E. si procede con la stima del valore dell'area ed i costi di demolizione, considerando però come sanabile il volume realizzato al piano terreno (ferme restando l'integrazione successiva con tutta la progettazione, relazioni, elaborati, dichiarazioni e certificazioni varie e la prosecuzione nonché il buon esito dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena).

Si è riscontrato inoltre che la porzione di fabbricato presente al piano terreno è superiore a quella di 85 mq dichiarata nella domanda di condono e per tanto ai fini della stima consideriamo soltanto la superficie sanabile di 85 mq.

Considerando che il lotto ha superficie inferiore a 5 ha, e che



difficilmente è inseribile in un contesto di piano di lottizzazione, ricadendo in zona CF, non ha apparentemente ulteriore potenziale edificatorio (andrebbe realizzato uno studio di fattibilità progettuale con scarse o nulle possibilità di successo) si ritiene che l'aumento di volume operato non sia regolarizzabile in alcun modo.

Per tanto si è proceduto alla stima del valore dell'area senza potenziale edificatorio e della superficie di 85 mq citata nella richiesta di condono edilizio.

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità, consistenza, abusi presenti da demolire, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi

della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato considerato è quello di immobili simili con le medesime caratteristiche.

Essendo il valore dell'edificato nella zona, mediamente pari a 1.300,00 €/mq (come riportato nella perizia di stima iniziale) otteniamo che il valore del fabbricato potenzialmente sanabile sia pari a $1.300,00 \text{ €} \times 85 \text{ mq} = 110.500,00 \text{ €}$.

Otteniamo per tanto che il valore dell'area cortilizia rimanente pari a $940 \text{ mq} - 85 \text{ mq} = 855 \text{ mq}$ (area restante escludendo gli 85 mq di edificato potenzialmente sanabile), vista la sistemazione ed il grado di finitura sia pari a circa il 10% dell'edificato e per tanto pari a $130,00 \text{ €/mq}$ ottenendo così un valore complessivo di $130 \text{ €} \times 855 \text{ mq} = 111.150,00 \text{ €}$.

Da ciò desumiamo che il valore complessivo di edificio sanabile ed area cortilizia sia pari a $110.500,00 + 111.150,00 = 221.650,00 \text{ €}$.

Da tale importo va decurtato il costo di demolizione degli abusi rappresentati dai corpi di fabbrica al piano primo, di una parte del volume al piano terra, dai vari corpi di fabbrica presenti al piano terra e dalla piscina, che non sono oggetto di condono edilizio.

In considerazione del fatto che i volumi abusivi non ricompresi nella domanda di sanatoria sono pari a circa 516 mc ed il costo di



demolizione vuoto per pieno è di circa 40 €/mc, mentre la piscina ha un volume di circa 159 mc, con un costo di demolizione vuoto per pieno di circa 15 €/mc, per tanto desumiamo quanto segue:

$$(516 \text{ mc} \times 40 \text{ €}) + (159 \text{ mc} \times 25 \text{ €}) = 24.615,00 \text{ €}$$

Sottraendo tale importo dal valore dell'area e della porzione di fabbricato oggetto di richiesta di condono edilizio si ottiene $221.650,00 - 24.615,00 = 197.035 \text{ €}$.

Da tale importo restano ancora da detrarre gli oneri residui ancora da versare per la conclusione della pratica di condono e le spese tecniche per la redazione del progetto in sanatoria, quantificabili indicativamente in €. 15.500,00.

Quindi detraendo tale somma dall'importo precedente otteniamo $197.035,00 - 15.500,00 = 181.535 \text{ €}$

Possiamo affermare che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, considerati i costi di demolizione e di completamento della pratica di condono sia pari a 181.535 €.

Cagliari, 02/04/2026.

Il CTU

