

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO:** *esecuzione immobiliare iscritta al N. 208/1989 del R.E. promossa da*

c/

**C.T.U.:** **geom. Gianluca Floris**

**UDIENZA:** **11.06.2024**

## 1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni, con incarico disposto nell'udienza del 21.03.2023, nomina, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 18 della Via San Tommaso D'Aquino, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito gli veniva affidato il seguente incarico:

*...indichi qual è il valore del bene pignorato, decurtato delle somme necessarie per la regolarizzazione del bene;*

*Dispone che il ctu consideri, ai fini della possibilità del condono degli immobili distinti al N.C.E.U alla Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 6 e 7, il primo contratto di mutuo del 12/09/1985 rogito Notaio V.S. Marassi, posto che ai sensi dell'art. 1360 c.c. gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al momento in cui è stato concluso il contratto.*

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali prendendo visione della Consulenza

1  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Marta Perra depositata presso la segreteria del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 11 Settembre 2009, nonché la nota accertamenti tecnici depositata dallo stesso CTU datata 29.04.2020

Tali documenti rappresentano la base fondamentale per lo svolgimento dell'incarico peritale conferito al sottoscritto, in quanto include le informazioni relative allo stato dei luoghi, alla conformità catastale, urbanistica, paesaggistica oltre all'individuazione della consistenza dell'immobile e opere eseguite in difformità dal titolo autorizzativo.

Sulla base delle indispensabili e chiare valutazioni ampiamente argomentate dal CTU ing. Marta Perra nella sua relazione peritale e delle precisazioni contenute nella nota di accertamenti tecnici sopra citata, lo scrivente, preso atto di quanto in esse contenuto, procede di seguito a fornire compiuta risposta al quesito posto.

Preso atto dell'analisi e delle considerazioni urbanistiche, catastale e paesaggistiche effettuate dal CTU Ing. Perra, il sottoscritto presenta la propria relazione di stima limitatamente al quesito posto *...indichi qual è il valore del bene pignorato, decurtato delle somme necessarie per la regolarizzazione del bene; Dispone che il ctu consideri, ai fini della possibilità del condono degli immobili distinti al N.C.E.U alla Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 6 e 7, il primo contratto di mutuo del 12/09/1985 rogito Notaio V.S. Marassi, posto che ai sensi dell'art. 1360 c.c. gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al momento in cui è stato concluso il contratto.*

### **3. RISPOSTE AL QUESITO**

Prima di fornire risposta al quesito posto, lo scrivente riporta in allegato integralmente la relazione peritale del CTU Ing. Marta Perra nonché la nota di cui sopra, dove per maggior chiarezza vengono evidenziati con il colore giallo gli argomenti relativi agli immobili siti in Cagliari, distinti al N.C.E.U. alla Sez. A - Fg. 26 - part.1309 - sub 6 e 7 oggetto di stima.

**Quesito:** *...indichi qual è il valore del bene pignorato, decurtato delle somme necessarie per la regolarizzazione del bene; Dispone che il ctu consideri, ai fini della possibilità del condono degli immobili distinti al N.C.E.U alla Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 6 e 7, il primo contratto di mutuo*

del 12/09/1985 rogito Notaio V.S. Marassi, posto che ai sensi dell'art. 1360 c.c. gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al momento in cui è stato concluso il contratto.

Gli abusi possono essere regolarizzati con la procedura della 'Sanatoria Tardiva' in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Per quanto sopra, avendo stipulato il primo contratto di mutuo in data 12/09/1985 rogito Notaio V.S. Marassi le ragioni di credito per cui si interviene o procede risalgono ad una datazione anteriore all'entrata in vigore della legge di condono "Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985".

Si riporta quanto previsto dalla stessa in merito alla datazione delle opere soggette ammesse a sanatoria:

**Art. 26. Opere abusive ammesse a sanatoria**

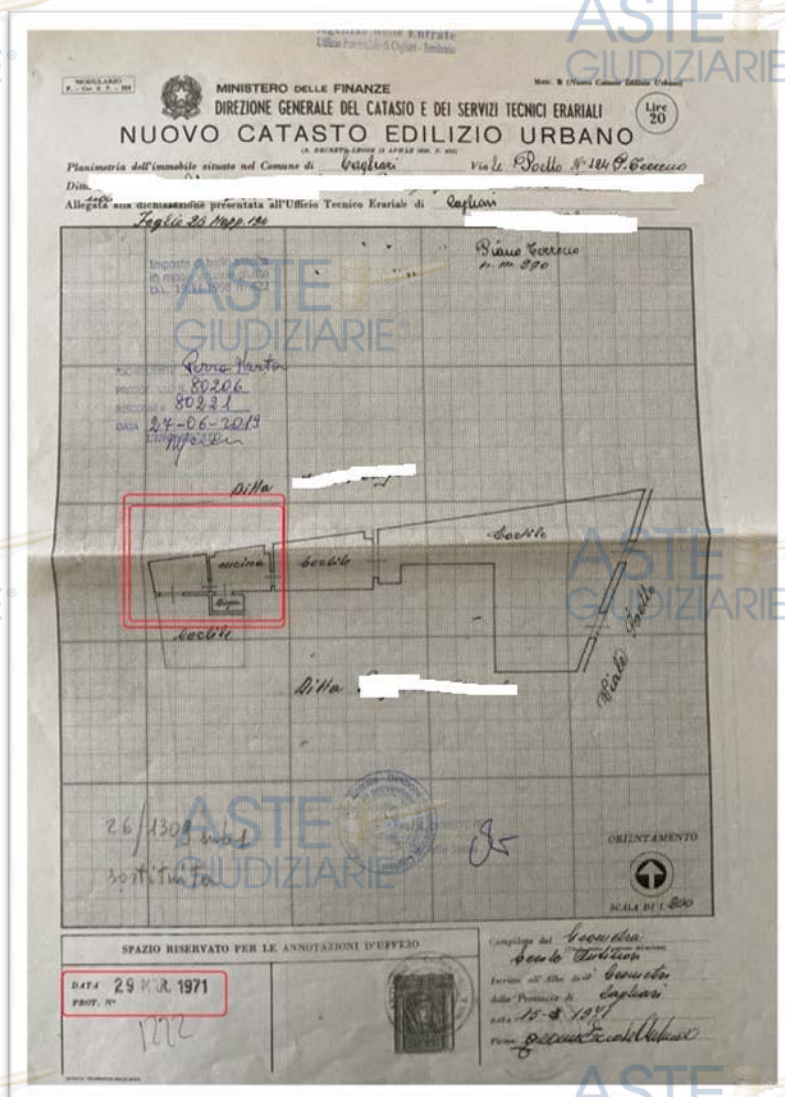
*1. Il presente capo definisce le norme per il rilascio (della concessione edilizia) del permesso di costruire o dell'autorizzazione in sanatoria per le opere abusive di cui sia stato completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle muraure perimetrali e della copertura per gli edifici e siano state completate funzionalmente negli altri casi, entro la data del 1 ottobre 1983.*

Dalla documentazione catastale fornita dal CTU Ing. Marta Perra si riscontra la presenza di una planimetria del fabbricato (MOD. B nuovo catasto urbano) datata 29 marzo 1971, in cui la consistenza dell'immobile in oggetto viene rappresentata ricomprendendo le opere realizzate in difformità dal titolo concessorio. Ciò attesta che tali opere sono state realizzate antecedentemente la data del 1 ottobre 1983, asseverando quindi, quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 in merito alle opere ammesse a sanatoria.

**NOTA BENE:**

Per quanto sopra esposto, sussistono i presupposti per richiedere la riapertura dei termini ai sensi della Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

La planimetria catastale del 1971 (RIPORTATA NELLA FIGURA SOTTOSTANTE) , che include le opere difformi, attesta la loro preesistenza al 1° ottobre 1983, requisito fondamentale per l'applicazione della Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985.



- Considerato quanto riportato nella nota accertamenti tecnici dell'ing. Marta Perra depositati, si evince quanto segue:

*"Pertanto, nel caso in esame, attualmente per sanare gli abusi in zona sottoposta a vincolo bisogna valutare la possibilità di riaprire i termini delle leggi: Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 e 2) Legge Regionale n. 6 del 7 aprile 1995.*

*Tuttavia poiché il Testo Unico dell'Edilizia e la legge regionale non sono chiari in merito alla possibilità di riaprire i termini dei condoni precedenti ma parla genericamente di riapertura dei termini, il Comune di Cagliari ha richiesto tempo per valutare e confermare tale possibilità.*  
*... informalmente hanno dato parere favorevole alla riapertura dei condoni dell'85 e del 94, qualora ci si trovi nelle condizioni prescritte nelle suddette leggi pur non avendo rilasciato un parere per iscritto."*

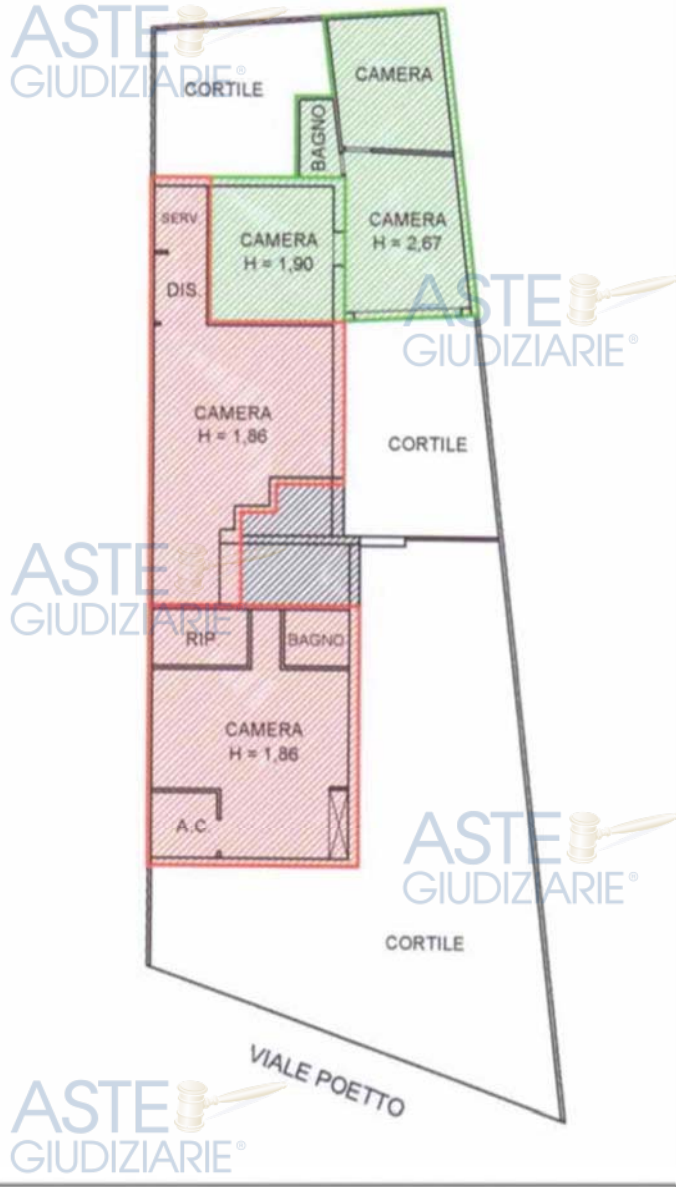
Informalmente anche lo scrivente CTU ha ricevuto le stesse indicazioni in merito ad un parere favore per la riapertura del condono di cui alla *Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985.*

- Come si evince dalla nota dell'ing. Marta Perra:

*" Si segnala, inoltre, che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sebbene utilizzati in modo impropriamente ad uso residenziale, non rispettando gli standard igienico-sanitari non potranno comunque essere condonati con tale uso, ma esclusivamente ad uso non residenziale, in quanto attualmente la giurisprudenza non ammette deroghe alle norme di carattere primario sebbene le leggi di allora lo consentissero.. Al momento gli immobili sono censiti correttamente secondo l'uso e lo stato di luoghi, (...), sarà necessario predisporre la variazione catastale ad uso non residenziale" .*

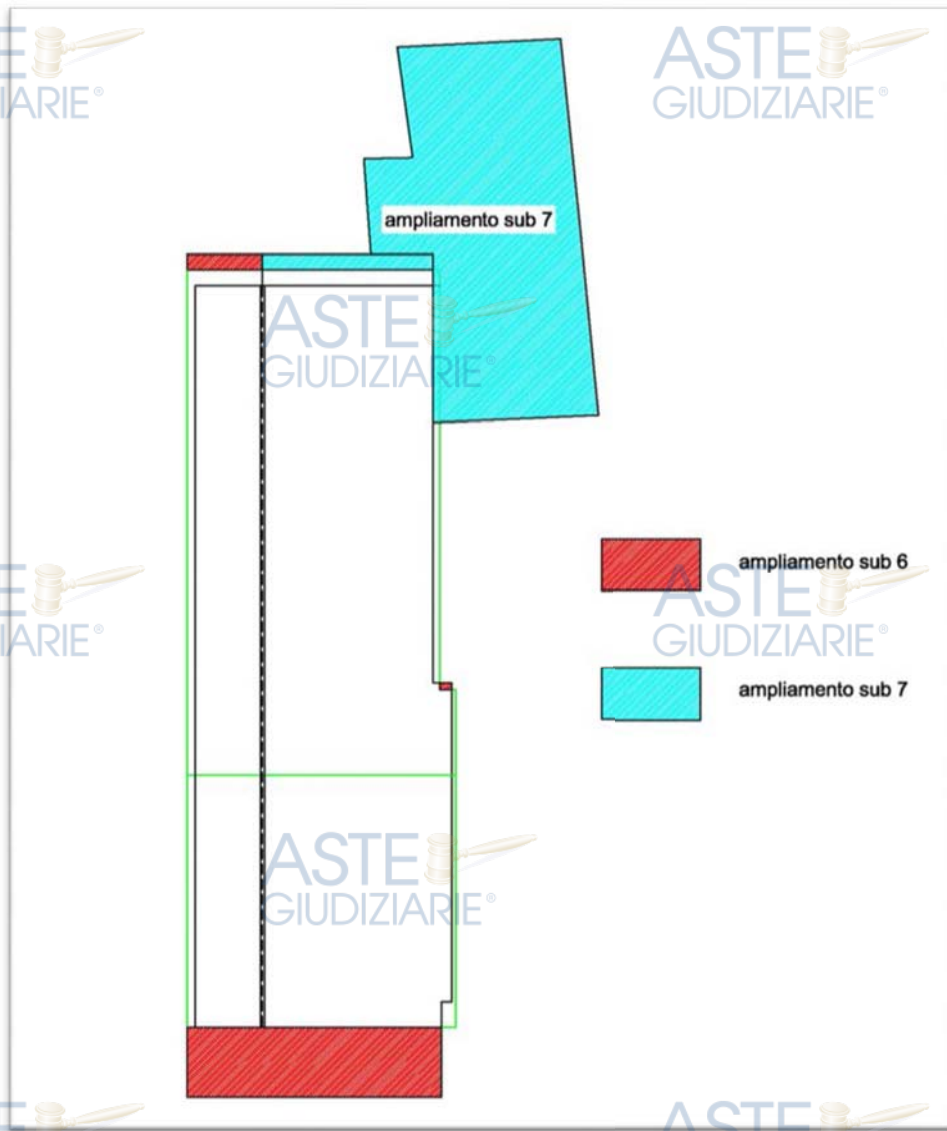


STATO DI FATTO PIANO TERRA



Planimetria stato dei luoghi redatta all'Ing. Perra Marta





Planimetria stato dei luoghi: difformità

**Nota bene:**

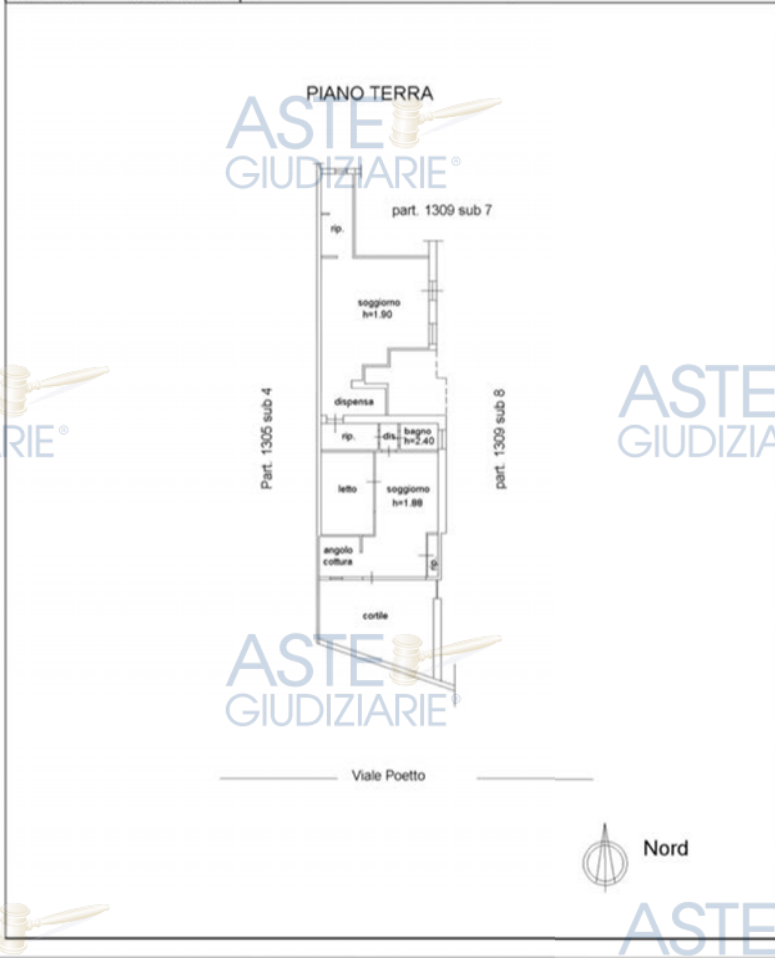
Come si evince dalla nota dell'Ing. Perra Marta, l'immobile in oggetto è stato frazionato nei seguenti subalterni. Si riporta quanto indicato nella nota (...)

*Immobile sito in Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, Sez. A - Fg. 26 - part.1309 - sub 6 P.T.;*

*Immobile sito in Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, sez. A - Fg. 26 - part.1309 - sub 7 P.T.;*

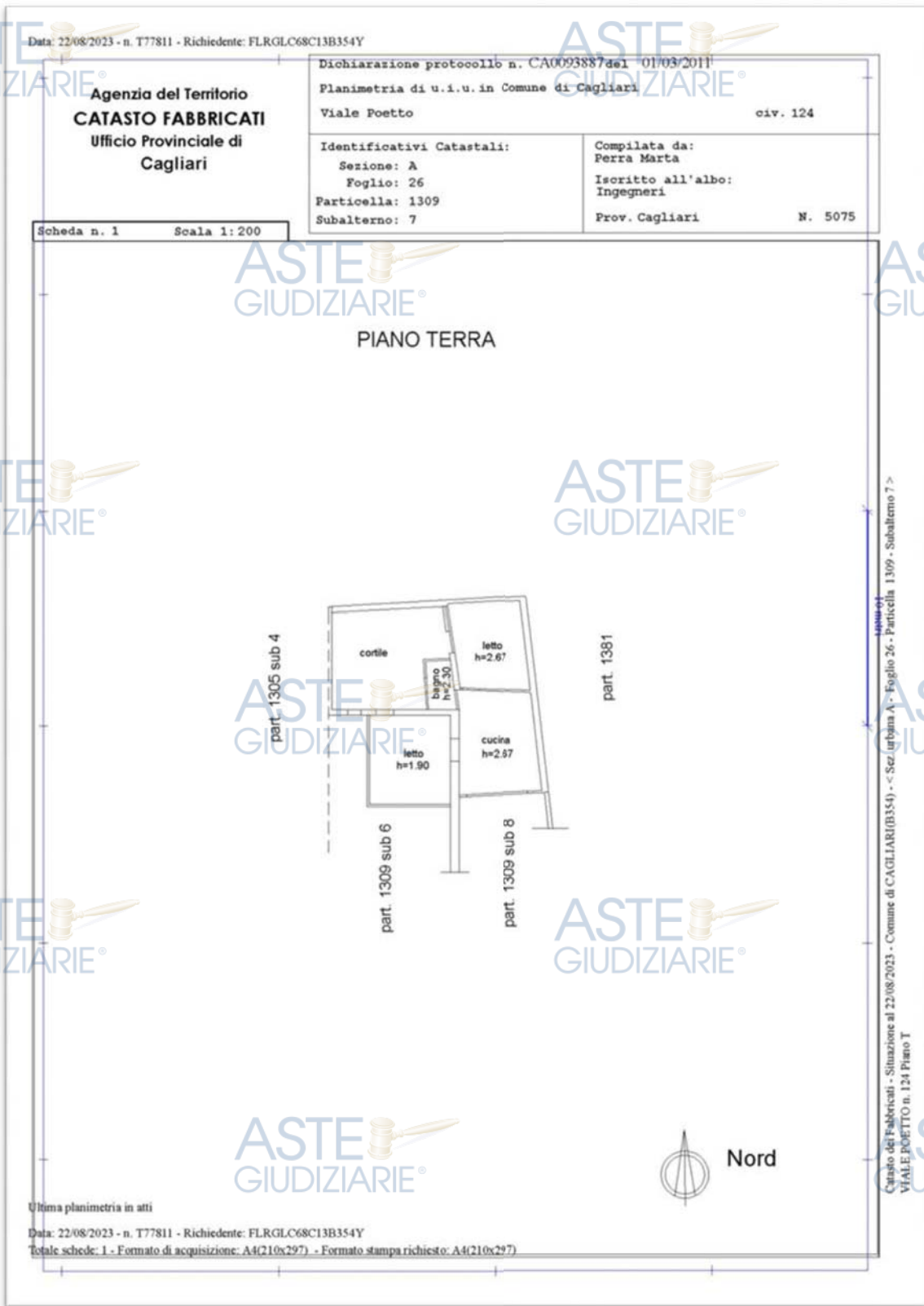
Di seguito si allegano le attuali planimetrie dei subalterni presenti in banca dati catastale

Scheda n. 1 Scala 1:200



Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 6 P.T.





Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 7 P.T.

Nella planimetria "Planimetria stato dei luoghi: difformità " vengono evidenziati gli ampliamenti realizzati in difformità dalle opere concessionate così come individuati nella precedente CTU. Si riscontra inoltre una ulteriore difformità evidenziata dall'Ing.



Marta Perra “gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sebbene utilizzati in modo impropriamente ad uso residenziale, non rispettando gli standard igienico-sanitari non potranno comunque essere condonati con tale uso, ma esclusivamente ad uso non residenziale, in quanto attualmente la giurisprudenza non ammette deroghe alle norme di carattere primario sebbene le leggi di allora lo consentissero”

**Nota bene:**

La planimetria elaborata dall'Ing. Perra Marta evidenzia che l'altezza utile di 1,90 metri caratterizza tutti i vani dell'immobile identificato con il sub. 7, fatta eccezione per il bagno ( mt 2,40)

Nell'immobile identificato con il sub. 6, il solo vano letto presenta un'altezza utile di mt 1,90, mentre gli altri due vani presentano un'altezza di m2.67 e il bagno m 2.30.

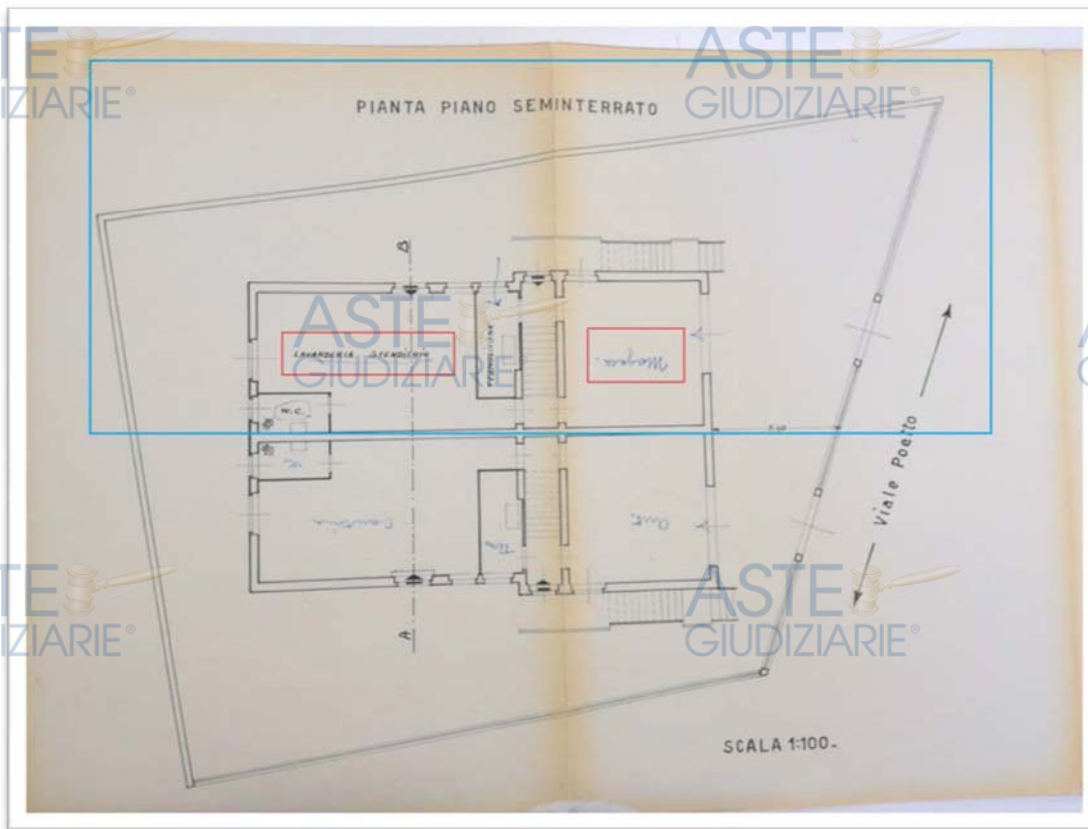
**Da puntualizzare che dal punto di vista igienico sanitario un ambiente di altezza utile pari a 1,90 non è adibito, per sua natura, alla permanenza delle persone.**

**Durante la procedura di regolarizzazione urbanistica, il tecnico incaricato dovrà tener conto delle altezze dei singoli vani che inevitabilmente influiranno sulla destinazione degli ambienti.**

Per maggior chiarezza si evidenzia che “la destinazione d'uso di un immobile è la classificazione che ad esso viene attribuita per indicarne la **funzione**.

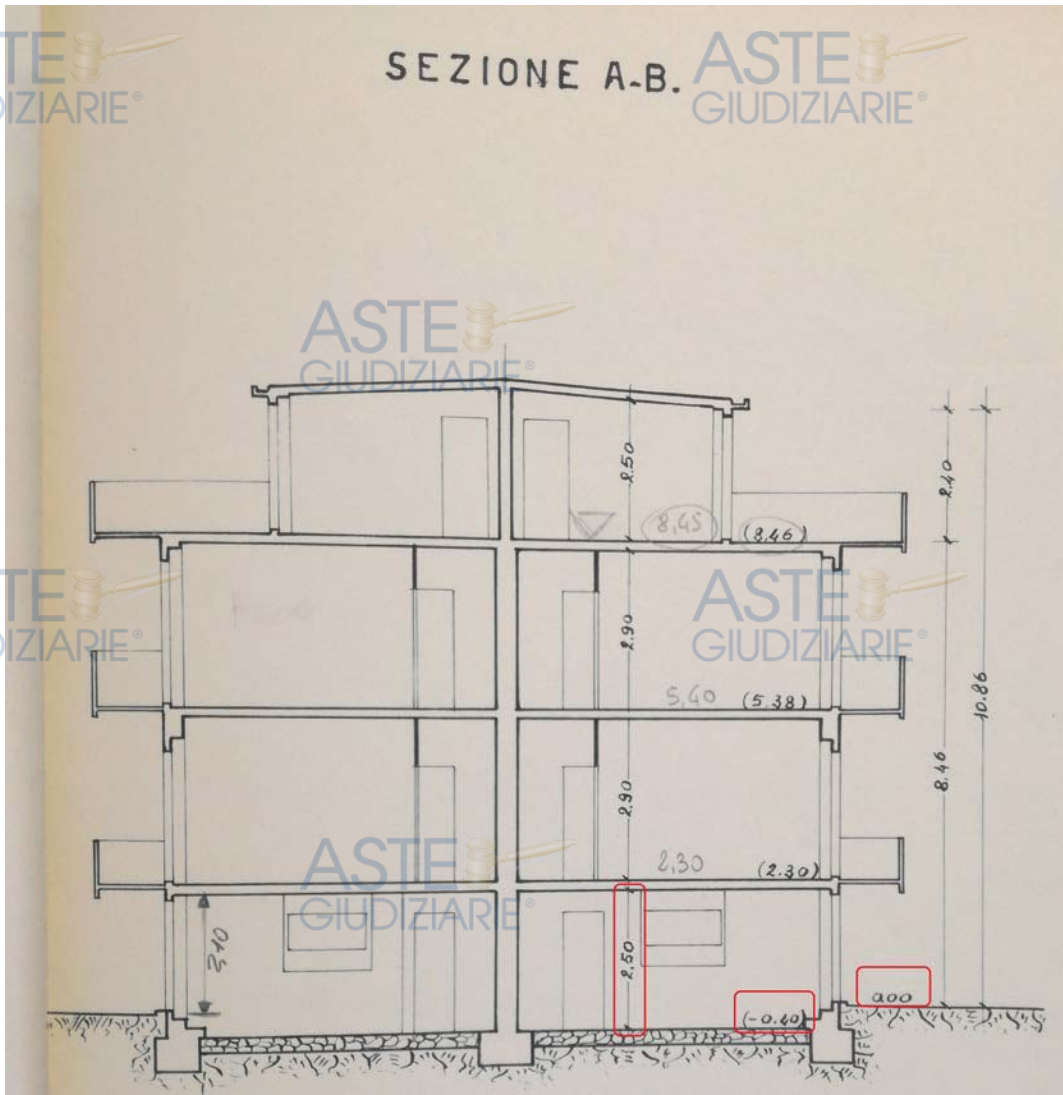
**Questa viene definita dal titolo abilitativo sulla base delle norme urbanistiche e delle specifiche caratteristiche tecniche (tra cui il rispetto dei requisiti igienico sanitari dettati dalle norme vigenti) ”.**

Di seguito si riportano gli elaborati grafici delle tavole allegate al progetto concessionato da cui si desume lo stato e le destinazioni d'uso assentite degli ambienti.



Planimetria progetto piano seminterrato evidenziato in ciano l'immobile in oggetto, ambienti concessionati: Lavanderia Stenditoio, magazzino e w.c. .





Sezione progetto piano seminterrato, evidenziato in rosso altezze utili immobile in oggetto pari a m 2,50 allorché m 1,90 rilevata al momento del sopralluogo dal CTU .



RELAZIONE TECNICA

All'inizio dei lavori per la costruzione della villa nel retroterra del Peetto, trattandosi di zona umida, e dovendosi eseguire appartamenti residenziali e non per la sola stagione balneare, si è reso necessario dotare lo stabile di impianto di termosifone centrale a circolazione naturale.

Per poter avere la disponibilità dei locali per le caldaie e per il deposito dei carburanti, si è dovuto rialzare il 1° solaio e creare dei locali seminterrati. Questa felice soluzione ha dato la possibilità allo stabile di poter avere anche i locali per le rimesse delle automobili e della motobarca, la lavanderia, nonché una vasta e bella terrazza a livello del pavimento del piano rialzato. D'altra parte non si è potuto scendere al disotto di cm 40 del piano di campagna in quanto nei periodi invernali e di alta marea si è notato che il livello delle acque arriva all'incirca sino alla quota - 0.55.-

Il belvedere è stato trasformato in giardino d'inverno ed è stato ampliato rispetto al progetto originario al da sfruttare in pieno una eccezionale veduta panoramica ai piedi della sella del diavolo.

Le modifiche sono state eseguite in conformità alle disposizioni previste dal vigente regolamento edilizio ed hanno ottenuto lo scopo di migliorare l'aspetto estetico e funzionale.

Cagliari, 8/3/1960

Relazione tecnica allegata al progetto, da cui emerge l'esigenza tecnica di ridurre la quota di scavo.







Prot. N.º  
2296

**MUNICIPIO DI CAGLIARI**

UFFICIO SANITARIO

IL SINDACO

Visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario, il quale ha accertato che il fabbricato sottodescritto presenta i requisiti prescritti dal Regolamento locale d'igiene e dall'art. 221 del F.U. LL. SS. per l'abitabilità;

**CONCERDE**

agli effetti di Legge l'autorizzazione ad abitare il fabbricato sottodescritto, di nuova costruzione, su area sita in Cagliari con fronte sul viale Poeta, contraddistinta in catasto con le particelle 5 sub. a-e) - 23 sub. f) - 23 sub. g) del foglio 26.

Il nuovo fabbricato, a tipo villino isolato, consta del piano semiscantinato, piano terreno rialzato e due piani alti.

In particolare:

- il piano semiscantinato comprende l'autorimessa, un magazzino, lavanderia, 2 piani per i termosifoni, 2 gabinetti di servizio;
- il piano terreno rialzato comprende due appartamenti d'abitazione:
  - uno, in sinistra, costituito da 3 vani utili, bagno, corridoio e balconata;

./.

PUGLIESE Carmela e  
SORRENTINO Luciana

La tassa governativa di

L. 30.000=

è stata versata sul c.c.p.

10,46000 intestato al P'

Ufficio I.G.E. ROMA

CONCESSIONI

GOVERNATIVE, con

vaglia N.º 328

del 20 AGO. 1962

Autorizzazione ad abitare con riferimento al piano seminterrato e alle sua destinazioni assentite.

Dalla ulteriore documentazione fornita dal CTU Ing. Marta Perra, si riscontra la presenza delle certificazioni rilasciate dalla REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA in merito alla sussistenza di vincoli sull'immobile in oggetto.

1. Certificato del 13.03.2019 prot. N. 9734 /TP/CA-CI che di seguito si riporta



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

Prof. n. 9734 / TP / CA-CI

Cagliari, 13/03/2019

PEC

e, p.c.: COMUNE DI CAGLIARI  
Via Roma 145  
09124 CAGLIARI

PEC  
mbac-sabap-ca@mailcert.beniculturali.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza ABAP città metropolitana di  
Cagliari e province Oristano e Sud Sardegna  
Via Cesare Battisti 2  
09123 CAGLIARI

**Oggetto:** Richiesta di sussistenza vincoli paesaggistici. Sussistenza vincoli.  
**Ubicazione:** Comune di Cagliari, Viale Poetto 124.  
**Richiedente:** Perra Marta.  
**Posizione:** 99557 (da citare nella risposta)

Con riferimento alla richiesta di sussistenza vincoli, assunta agli atti con prot. n. 5173 del 08.02.2019, verificata la documentazione allegata, si comunica che la parte dei terreni di cui al Catasto fabbricati foglio 26 mapp. 1309 è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi:

- del DM 24.03.1977 (Stagno di Molentargius - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Cagliari – Data verbale commissione 12.03.1977 – data pubblicazione 20.12.1977)
- dell'art. 17, comma 3, lettera c) delle NTA del PPR – Campi dunari e sistemi di spiaggia;
- del DAPI 12.01.1979 "Approvazione del piano territoriale paesistico del Molentargius e del Monte Urpinu" (GU Serie Generale n. 286 del 4-12-1992).

Pertanto, per quanto sopra esposto, l'area in esame risulta soggetta ai disposti di cui all'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004).

Per qualsiasi chiarimento di tipo tecnico si prega di contattare il tecnico istruttore Ing. Adriano Masia al 070/6064316, e-mail: amasia@regione.sardegna.it dalle ore 11 alle ore 13, dal lunedì al venerdì. Per gli altri casi, utilizzare i contatti riportati a piè di pagina.

Distinti saluti.

Resp. Sett.: AMB  
Tecn. Istrut.: AM

Il Direttore del Servizio  
Ing. Giovanni Spanedda  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Viale Trieste, 186 09123 Cagliari - tel +39 070 606 5176 fax +39 070 606 7532  
Via Canepa, 17, 09016 Iglesias – tel +39 0781 270 3811 fax +39 0781 270 3238  
eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it - www.regione.sardegna.it

1/1

REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNAASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICADirezione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna Meridionale

Indice di Classificazione: XIV.12.2.4

PEC

e, p.c.: COMUNE DI CAGLIARI  
Via Roma 145  
09124 CAGLIARI

PEC

mbac-sabap-ca@mailcert.beniculturali.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza ABAP città metropolitana di  
Cagliari e province Oristano e Sud Sardegna  
Via Cesare Battisti 2  
09123 CAGLIARI

**Oggetto:** Richiesta di sussistenza vincoli paesaggistici. Sussistenza vincoli. Integrazione.  
**Ubicazione:** Comune di Cagliari, Viale Poetto 124. Catasto fabbricati foglio 26 mapp. 1309.  
**Richiedente:** Perra Marta.  
**Posizione:** 99557 (da citare nella risposta)

Con riferimento alla richiesta di sussistenza vincoli, assunta agli atti con prot. n. 5173 del 08.02.2019, ad integrazione della precedente nota (prot. n. 9734 del 13.03.2019) e a seguito di approfondimenti, si precisa che il vincolo di cui al DM 24.03.1977, è in vigore a decorrere dalla data della pubblicazione del verbale della Commissione provinciale della tutela delle bellezze naturali all'albo pretorio del Comune di Cagliari, ovvero dal 22 maggio 1973. Si precisa inoltre che la data del verbale della Commissione è il 12.03.1973 e non 12.03.1977 come erroneamente riportato nella precedente nota sopra citata. La data del 20.12.1977 è invece riferita alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Per qualsiasi chiarimento di tipo tecnico si prega di contattare il tecnico istruttore Ing. Adriano Masia al 070/6064316, e-mail: amasia@regione.sardegna.it o il responsabile del settore Ing. Anna Maria Badas al 070/6064128, e-mail: ambadas@regione.sardegna.it dalle ore 11 alle ore 13, dal lunedì al venerdì. Per gli altri casi, utilizzare i contatti riportati a piè di pagina.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio  
Ing. Giovanni Spanedda





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale

PEC

e, p.c.: COMUNE DI CAGLIARI  
Via Roma 145  
09124 CAGLIARI

PEC

mbac-sabap-ca@mailcert.beniculturali.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza ABAP città metropolitana di  
Cagliari e province Oristano e Sud Sardegna  
Via Cesare Battisti 2  
09123 CAGLIARI

**Oggetto:** Richiesta di sussistenza vincoli paesaggistici. Conferma sussistenza vincoli.  
**Ubicazione:** Comune di Cagliari, Viale Poetto 124. Catasto fabbricati foglio 26 mapp. 1309.  
**Richiedente:** Perra Marta.  
**Posizione:** 99557

Con riferimento alla richiesta di sussistenza vincoli in oggetto, a seguito della richiesta di chiarimenti, assunta agli atti in data 24.03.2021, prot. n. 14704, si comunica che alla data odierna non sono intervenute modifiche al regime vincolistico insistente sulle aree interessate dall'istanza. Pertanto si conferma quanto già espresso con le precedenti note di questo Servizio (prot. n. 9734 del 13.03.2019 e prot. n. 26232 del 11.07.2019), che si allegano alla presente.

Per qualsiasi chiarimento di tipo tecnico si prega di contattare il tecnico istruttore Ing. Adriano Masia, e-mail: amasia@regione.sardegna.it o il responsabile del settore Ing. Anna Maria Badas, e-mail: ambadas@regione.sardegna.it.

Resp. Sett.: A.M.Badas  
Tecn. Istr.: A.Masia

**Il Direttore del Servizio**  
Ing. Rodolfo Contù  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Viale Trieste, 186 09123 Cagliari - tel +39 070 606 4344 fax +39 070 606 7532  
Via Canepa, 17, 09016 Iglesias - tel +39 0781 270 3811 fax +39 0781 270 3238  
eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it - www.regione.sardegna.it

1/1

Stilato da: ANNA MARIA BADAS



Considerato quanto sopra esposto ivi compreso la sussistenza dei vincoli citati ricadenti sull'immobile in oggetto, ai fini della determinazione dei costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica, paesaggistica, e catastale si riporta quanto segue.

### VINCOLI AMBIENTALI - PAESAGGISTICI

Si riporta di seguito la cartografia d'interesse per l'immobile oggetto di stima

Il contesto AMBIENTALE PAESAGGISTICO di riferimento è caratterizzato da:

### ASSETTO AMBIENTALE



Figura 1 – inquadramento del sito nella cartografia PPR (A.A.)

Fascia costiera

Area parco

campi dunari e sistemi di spiaggia - Linea di costa (143m)





Figura 2 – inquadramento del sito nella cartografia PPR (A.I.)

Espansioni fine anni 50

ASSETTO SOCIO CULTURALE



Figura 3 – inquadramento del sito nella cartografia PPR (A.S.C.)

Bene paesaggistico ex art. 143 (96m)



La descrizione del contesto ambientale paesaggistico è definito, in raffronto alla presenza degli elementi di pregio ambientale/paesaggistico, come da note delle RAS UTP prott. n\_9734/Tp/CA-Ci del 13.03.2019, n\_26232 del 11.07.2019, n\_14867 del 25.03.2021 dalle quali risultano i seguenti vincoli:

DM 24.03.1977 STAGNO DI Molentargius

Art. 17 comma 3 lettera c) NTA del PPR “ campi dunari e sistemi di spiaggia”

DPI 12.01.1979

P.A.I.

Tabella 03 – classificazione del sito in ambito P.A.I.

PIANO STRALCIO		PERICOLOSITÀ	INTENSITÀ	CLASSE
Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI)	Decreto ASS. LL.PP. 21 FEBBRAIO 2005 N. 3 - ESECUTIVITÀ DELLA Delibera di G.R. N. 54/33 DEL 30.12.2004 approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006.	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
		Frana (Fr -Hg)	n.c.	n.c.
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)	DELIBERAZIONE N.2 DEL 17.12.2015 COMITATO ISTITUZIONALE dell' AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE Oggetto: Predisposizione del complesso di "Studi, indagini, elaborazioni attinenti all'ingegneria integrata, necessari alla redazione dello Studio denominato Progetto di Piano Stralcio Delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)" – Approvazione in via definitiva ai sensi dell'art. 9 L.R. 6 dicembre 2006, n.19 e s.m.i.	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
		Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
art. 8 c. 2 delle NA PAI Piano Generale Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)	D.P.C.M. 27.10.2017 "Approvazione Piano gestione rischio alluvioni Sardegna".	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
		Frana (Fr -Hg)	n.c.	n.c.
P.R.G.A. scenari	Deliberazione n 1 del 05/03/2019 COMITATO ISTITUZIONALE dell' AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
		Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
AREE_CLEOPA TRA_V05	Deliberazione n. 1 del 27.02.2014COMITATO ISTITUZIONALE dell' AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
		Inondazione costiera	n.c.	n.c.
P.R.G.A. Progetto I.F.F.I	inventario dello stato di dissesto idrogeologico del territorio sardo - Cagliari, 14 maggio 2006-  ( <a href="http://www.regione.sardegna.it/j/v/25?v=2&amp;t=1&amp;c=149&amp;s=23334">http://www.regione.sardegna.it/j/v/25?v=2&amp;t=1&amp;c=149&amp;s=23334</a> ).	Frana (Fr -Hg)	n.c.	n.c.
		Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
Art. 30bis NTA del PAI	Norme di Attuazione del P.A.I., così come aggiornate dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 13/12 del 13.03.2018 che recepisce la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27.02.2017, e approvate con Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27.04.2018.	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.
	interazioni con elementi idrici eventualmente rappresentati nella cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM), Carta topografica d'Italia - serie 25V edita per la Sardegna dal 1958 al 1965 che riporta la situazione antecedente le rilevanti trasformazioni territoriali avvenute negli anni '60 [DELIBERAZIONE N. 3 DEL 30.07.2015 - Oggetto: Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs.49/2010 "Valutazione e gestione dei rischi di alluvioni - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico della Regione Autonoma della Sardegna - Reticolo idrografico di riferimento per le finalità di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI e delle relative Direttive]	Idraulica (Hi)	n.c.	n.c.



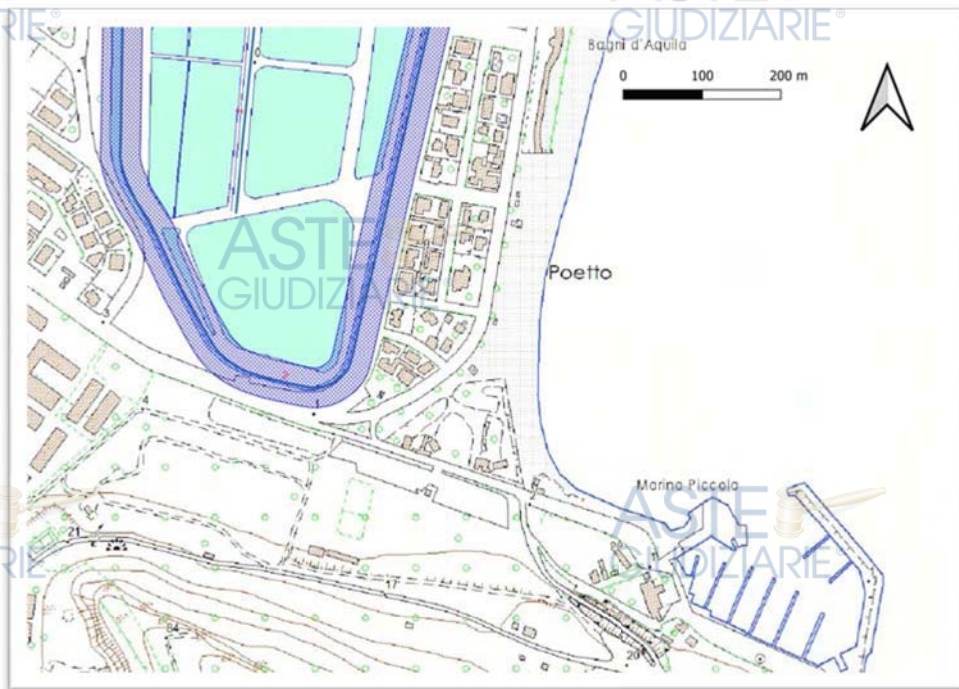


Figura 4 – inquadramento del sito nella cartografia PAI (Art. 30 ter NA PAI)

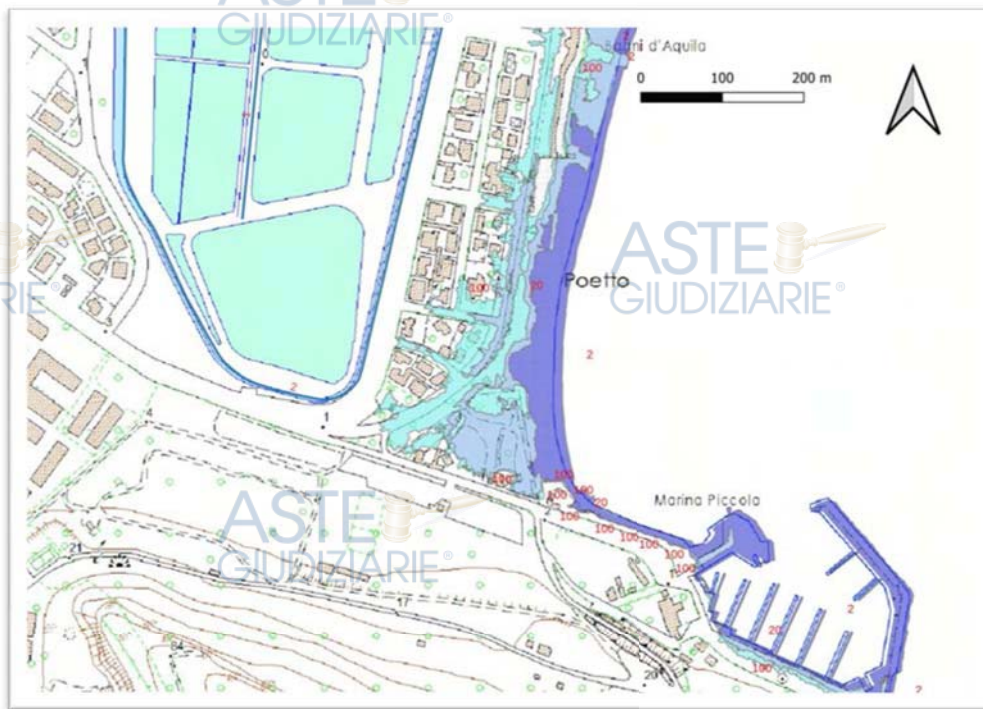


Figura 5 – inquadramento del sito nella cartografia PGRA (inondazioni costiere (Hic))

**Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)**



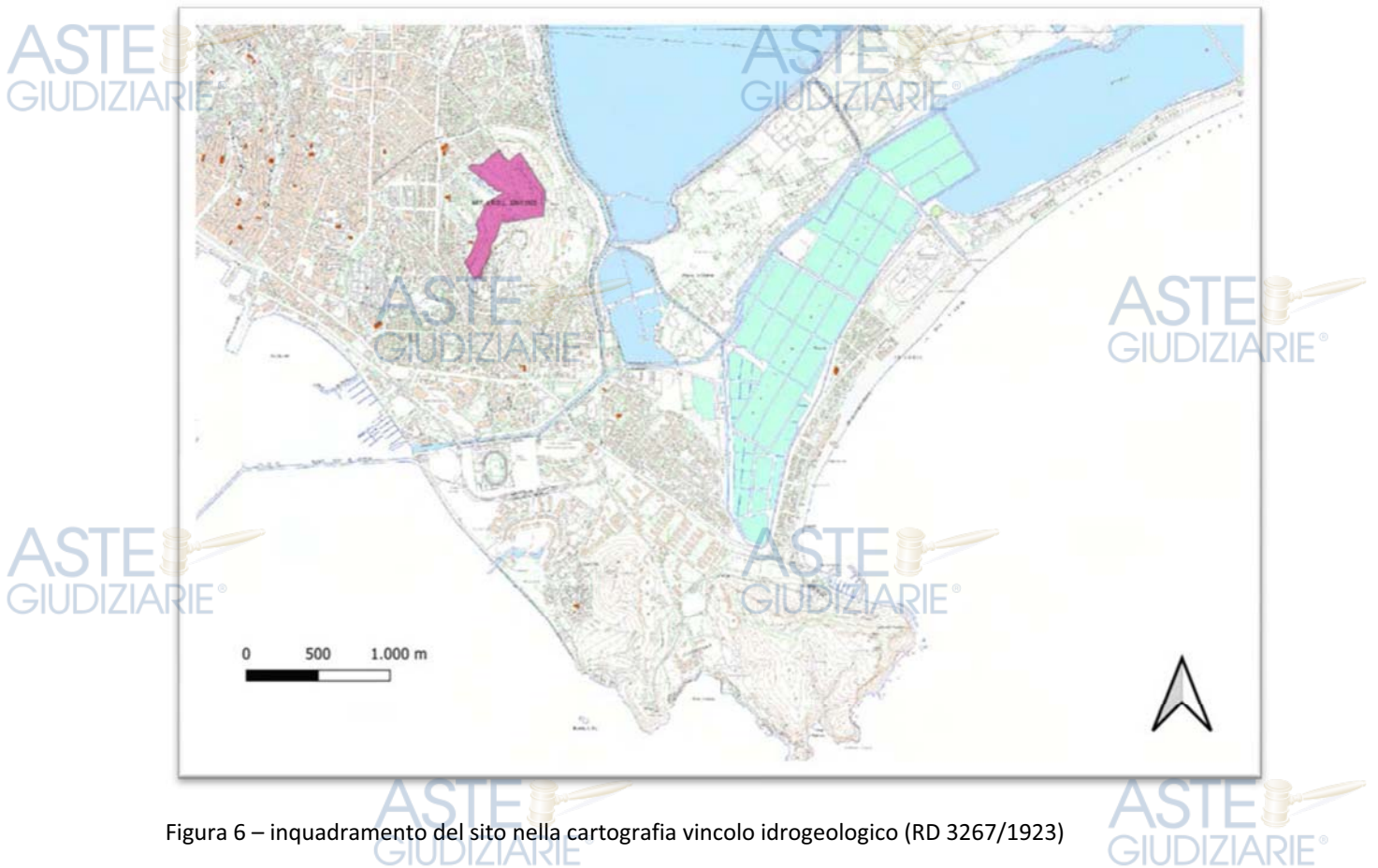


Figura 6 – inquadramento del sito nella cartografia vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

### COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

L'immobile oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica è individuato come bene paesaggistico e per quanto prima riportato e ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 la cui disciplina è definita dagli artt. 19, 20 delle NA del PPR.

### RIFERIMENTI NORMATIVI

*"Il dettato normativo di cui all'art.167 comma 5 del DLgs 42/2004, stabilisce che "Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il*

*trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma."*

### **CRITERI DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO**

Per l'accertamento e quantificazione del profitto conseguito, previsto dal comma 5 art. 167 del D.Lgs. n.42/2004, si procede attraverso l'utilizzo di dati certi e riscontrabili d'ufficio quali:

- valore della rendita catastale ante e post;
- rendita presunta;
- valore d'estimo presunto prima e dopo l'esecuzione di lavori edili effettuati;

Ulteriori coefficienti moltiplicativi del valore del profitto vanno ricercati al fine di definire le condizioni di realizzazione delle opere in accertamento in funzione del quadro paesaggistico.

Pertanto si evidenzia:

1. nessuna modifica dello skyline;
2. nessuna modifica allo stato evolutivo del sistema di spiaggia;
3. nessuna modifica allo stato attuale del sistema di fruizione della laguna;

allo stesso modo si perviene evidenziando che NON sussiste l'applicazione di coefficienti riduttivi per la messa in sicurezza del sito in quanto lo stabile NON risulta interessato da vincoli idrogeologici del tipo:

- Autorità di Bacino - Del. C.I. 5/2022 - PAI, PSFF, PGRA, art. 30ter;
- RD 6237/1923;

### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL DANNO PAESISTICO**



Al fine di pervenire secondo i dettami della deliberazione, occorre dare riscontro alla sussistenza dei tre presupposti cardine per l'accertamento del danno:

- è in contrasto con particolari prescrizioni poste in sede di decreto di apposizione del vincolo (artt. 134, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;
- comporta un impatto visivo tale da alterare irrimediabilmente visuali pubbliche o il contesto ambientale interessato o l'identità compositiva del contesto edificato;
- provoca un impatto insostenibile nell'ambito interessato, non minimizzabile neanche con prescrizioni di modifica che possono essere impartite dall'autorità preposta.

Il sito tutelato ai sensi dell'art. 17 lett c) della NA del PPR è soggetto alle misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale (Art. 18).

La cartografia storica (ortofoto R.A.S. ed\_1954, 1968, 1977, 2016) evidenzia come il bene paesaggistico sia oggetto di fruizione costante negli anni. Fruizione che ne ha comportato l'occupazione degli spazi sino ai giorni odierni. Colonizzazione che ha assunto un riconoscimento ambientale-paesaggistico e sociale con il riconoscimento di tutte le attività delle infrastrutture presenti in quanto facenti parte di un enucleato storico consolidato sino all'apposizione del vincolo.





Ortofoto R.A.S. ed\_1954



Ortofoto R.A.S. ed\_1968





Ortofoto R.A.S. ed\_1977



Ortofoto R.A.S. ed\_2016

La realizzazione delle opere in oggetto unitamente allo studio dell'inserimento ambientale-paesaggistico ha evidenziato che:

- seppur il sito risulta ora all'interno di un'area sottoposta a vincolo le realizzate opere

NON dovrebbero risultare in contrasto con particolari prescrizioni poste





in sede di decreto di apposizione del vincolo (artt. 134, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;

- NON dovrebbero comportare un impatto visivo tale da alterare irrimediabilmente lo skyline in merito a punti di visualizzazione panoramico pubbliche o il contesto ambientale interessato o l'identità compositiva anche di natura storico culturale del contesto edificato;
- NON dovrebbero provocare nessun impatto insostenibile nell'ambito interessato. La quantificazione e in termini areali e spaziali evidenzia un intervento minimizzabile in quanto ricompreso in un edificio esistente e pertanto confinato.

Per quanto sopra riportato il profitto, in luogo del maggior danno arrecato, risulta unicamente conseguito per le opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Effettuata un attenta disamina della documentazione, analizzato le criticità sotto il profilo urbanistico, paesaggistico e catastale, per dare esaustiva risposta al quesito posto “...indichi qual è il valore del bene pignorato, decurtato delle somme necessarie per la regolarizzazione del bene “ lo scrivente procede con una stima sommaria dei costi necessari per una eventuale possibile regolarizzazione delle criticità esistenti.

#### **Nota Bene.**

La regolarizzazione delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi prevedono, come sopra dettagliato, anche lo specifico iter autorizzativo per il rilascio di Nulla Osta da parte degli Enti che hanno apposto il vincolo. **Trattandosi in particolare, del rilascio di un parere soggetto in parte alla discrezionalità dell'Ente, la certezza del rilascio del Nulla Osta si avrà solo al momento della presentazione della pratica e della sua istruttoria.** Le somme necessarie per l'eventuale regolarizzazione del bene vengono approssimativamente stimate in € 25.000,00  
Importo da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

L'esito delle valutazioni descritte nei paragrafi precedenti, relative alla fattibilità della sanatoria delle opere difformi, non possono prescindere dalla soggettività, capacità e sensibilità del tecnico professionista delegato alla definizione della pratica di regolarizzazione, nonché al più autorevole parere di tutti gli Enti interessati alla procedura.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Lo scrivente non avendo eseguito sopralluogo presso l'immobile in oggetto, basa la propria valutazione, tenuto conto delle nuove considerazioni sopra esposte, sui dati calcolati nella precedente perizia redatta dell'Ing. Marta Perra.

Prima di procedere con la stima dell'immobile, si precisa cautelativamente che l'immobile seppur frazionato catastalmente in due subalterni distinti **deve essere venduto come un unico lotto urbanistico**. In fase di presentazione dell'eventuale progetto di fattibilità della sanatoria, sarà cura del tecnico professionista incaricato dall'acquirente, valutare anche la possibilità, sentiti i pareri degli enti coinvolti (considerata la continua evoluzione della norma urbanistica e paesaggistica) di un frazionamento urbanistico.

Esperita ogni indagine di mercato utile ad individuare il più probabile valore di mercato in oggetto ha riscontrato dati pressoché in linea con quanto indicato nella perizia del CTU Ing. Marta Perra che di seguito per maggior chiarezza espositiva si riporta: *"gli immobili al piano terra possiedono un'altezza variabile da un minimo di 1,86 m a un massimo di 2,67 m (a fronte dell'altezza di legge per locali abitabili di almeno 2,70 m), ed uno stato di manutenzione mediocre o appena sufficiente; pertanto si ritiene di applicare dei coefficienti correttivi al valore unitario. (...).*

Al fine di considerare il minore apprezzamento del mercato per unità immobiliari al piano terra, di altezza ridotta e scarsa luminosità, non sfruttabili per le esigenze abitative, procede a modificare i coefficienti riduttivi indicati nella perizia dell'Ing. Perra.

Le attente analisi effettuate sul mercato immobiliare nella più ampia zona omogenea rappresentata dal Quartiere del Sole e Poetto, hanno rivelato la presenza di un numero



esiguo di appartamenti assimilabili (residenziale) all'intero edificio, ricomprendente l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra nella scelta dei comparabili sono stati opportunamente selezionati immobili dislocati nella stessa zona d'interesse rappresentata da un tessuto urbano prevalentemente ad uso residenziale, di omogeneità delle principali caratteristiche costruttive (architettoniche ed impiantistiche), della qualità delle costruzioni e accessibilità.

Nell'elenco di cui sotto, si riportano i dati relativi agli annunci di vendita reperiti dagli operatori del settore, utili per la determinazione del valore unitario (euro/mq).

#### 1 Casa in vendita

Cagliari, trilocale piano terra in vendita via dei Villini 95 m<sup>2</sup> commerciali, 3 locali, 2 bagni, Garage incluso nel prezzo, riscaldamento autonomo.  
prezzo vendita € 470.500,00 mq 95,00

€/mq 4.950,00

#### 2 Casa in vendita

Cagliari bilocale in vendita via dei Villini, 31 piano primo - l'appartamento è libero su due lati; comprende due vani, oltre cucina, disimpegno e bagno Si distingue per la luminosità e la presenza di una veranda, ideale per i momenti di relax.

prezzo vendita € 330.000,00 mq70,00

€/mq 4.714,00

#### 3 Casa in vendita

Cagliari - Villa trilivelli di 150 mq a 250 metri dalla spiaggia

Piano terra: soggiorno cucina e bagno Primo piano: 3 camere e bagno Seminterrato: 3 vani

Da ristrutturare

prezzo vendita € 450.000,00 mq156,00

€/mq 2.885,00

#### 4 Casa in vendita

Cagliari – Trilocale al secondo piano in vendita al Poetto \_ tre locali, due bagni, terrazzo, posto auto, riscaldamento autonomo Anno costruzione/ristrutturazione 2023

prezzo vendita € 500.000,00 mq 95,00

€/mq 5.263,00

#### 5 Casa in vendita

Cagliari – Quadrilocale al terzo piano, in vendita al Poetto \_ quattro locali, due bagni, balcone, posto auto, cantina, riscaldamento autonomo Anno costruzione/ristrutturazione 1985

prezzo vendita € 499.000,00 mq 150,00

€/mq 3.327,00

Pertanto si individua un valore medio di mercato dei comparabili ad uso residenziale pari a €/mq 4.200,00

#### **Coefficienti correttivi del valore medio di mercato individuato**

Al valore medio di mercato individuato in precedenza, si applicano i seguenti coefficienti di riduzione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e della sua destinazione non residenziale. Nelle tavole progettuali si individuano infatti le destinazioni magazzino, lavanderia, stenditoio con un w.c. pertinenziale.

Come riportato nelle tavole di progetto, tali ambienti presentano un'altezza utile di 2,50 metri, con una quota di 0,40 metri al di sotto del piano di sistemazione. Tuttavia, l'altezza utile rilevata al momento del sopralluogo era di 1,90 metri.

Dalla relazione tecnica redatta nel marzo del 1960 allegata al progetto, si evince che l'altezza utile dell'immobile è stata fin dalla sua realizzazione di 1,90/ 2.00 metri.

Ciò è dovuto al fatto che, come specificato nella relazione, non era possibile scendere al di sotto di 40 centimetri dal piano di campagna a causa del rischio di allagamenti durante i periodi invernali e di alta marea.

Pertanto, l'altezza utile di 1,90 metri rappresenta un vincolo "strutturale" dell'immobile fin dal principio, non modificata nel corso del tempo, rilevabile anche durante il sopralluogo per l'abitabilità avvenuto nell'agosto del 1962.

Nonostante l'altezza utile di 1,90 metri sia un vincolo "strutturale", è importante precisare che tale limitazione potrebbe essere superata con interventi di scavo straordinari e onerosi.

Questi lavori, infatti, consentirebbero di abbassare il piano di calpestio e di ripristinare l'altezza utile originaria di 2,50 metri, come indicato nel progetto.

Tuttavia, è opportuno sottolineare che tali interventi comporterebbero costi significativi e potrebbero richiedere specifici calcoli strutturali.

Pertanto, la decisione di procedere o meno con tali lavori dovrebbe essere valutata attentamente, considerando i costi, i benefici e le eventuali difficoltà strutturali.

Per le considerazioni sopra esposte si procede alla determinazione del coefficiente riduttivo del valore medio di mercato individuato.

Premesso che le pertinenze, come cantine o soffitte, vengono valutate al 50% del loro valore se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale e al 25% se non comunicanti.,

Nel caso specifico per la stima si è adottato un approccio prudenziale.

Ciò significa che i coefficienti di riduzione sono stati applicati alle porzioni dell'unità immobiliare con altezze utili differenti dei vani.

Questa scelta prudenziale mira a garantire una stima accurata e realistica del valore dell'immobile, tenendo conto di tutti i fattori che potrebbero influenzarlo, ivi compresa l'eventuale ripristino della diversa distribuzione degli ambienti interni.

- **Porzione di u.i. di altezza fino a 1,90 m: coeff. Corr. 0,70: valore unitario circa:**

**1.260 €/mq;**

Considerata l'aleatorietà di un esito positivo della pratica di sanatoria della porzione di immobile realizzato in difformità al titolo autorizzativo, lo scrivente valutato il rischio cautelativamente applica un deprezzamento, del valore sopra individuato, pari ad una percentuale del 50%.

- **Porzione di u.i. di altezza fino a 2,67 m: coeff. Corr. 0,50: valore unitario circa:**

**2.100 €/mq;**

#### **Superfici commerciali**

superficie coperta h= 1,90

$$\text{mq } 17,85 + 97,75 = \text{mq } 115,60 \times \text{€/mq } 1.260,00 = \text{€ } 145.656,00$$

superficie coperta h= 2,67

$$\text{mq } 37,65 \times \text{€/mq } 2.100,00 = \text{€ } 79.065,00$$

Superficie cortilizia       $\text{mq } 25,00 \times 0,10 = \text{mq } 2,50 \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€ } 5.000,00$

Sommano € 145.656,00 + € 79.065,00 + € 5.000,00 = **€ 229.721,00**

**A dedurre spese di sanatoria € 229.721,00 - € 25.000,00 = € 204.721,00**

**cifra tonda € 200.000,00 (euro duecentomila /00)**

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

Cagliari Giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)







# ALLEGATI

## PRECEDENTE

### CONSULENZA TECNICA



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NEL PROCEDIMENTO**  
**DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.208/89**

PROMOSSA da BNL SPA  
CONTRO  
XXX e XXX residenti in XXXXX, Cagliari



**Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. XXXX**  
Via XXXX- 0XXX – XXXXXX

## INDICE

INDICE.....	1
PREMESSA .....	2
ACCERTAMENTI PERITALI.....	3
ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI .....	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	5
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE.....	7
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA.....	9
VALUTAZIONE ONERI DI SANATORIA .....	16
STATO DI LOCAZIONE.....	19
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	20
CONCLUSIONI .....	23
ALLEGATI.....	23

## PREMESSA

Il giorno 12 Marzo 2009 la sottoscritta Dott. Ing. XXX nata a Cagliari (Ca) il XXX con studio professionale in XXX – Via XXXX, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. XX) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Donatella Aru.

L'incarico consiste nel determinare il valore attuale dei cespiti pignorati e il valore attuale della nuda proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento erano i seguenti:

- Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 2, piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 3 piano primo;
- Fg 26 part.1309 sub 4 piani secondo e terzo.

In data 02 marzo 2008 il Giudice dell'esecuzione, ha disposto la riduzione del pignoramento limitatamente all'immobile sito in Cagliari, viale Poetto n.124, piani secondo e terzo, censito al N.C.E.U, con i seguenti dati:

- Fg 26 part.1309 sub 4.

Pertanto gli immobili oggetto di rivalutazione della perizia sono i seguenti:

- Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 2, piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 3 piano primo;

In data 27/03/86 è stata presentata in catasto una denuncia di variazione per fusione degli immobili individuati con il sub1 e sub2, generando l'attuale :

- Fg 26 part.1309 sub 5, 1310,1311 piano terra



## ACCERTAMENTI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di Febbraio 2009, secondo le modalità di seguito descritte:

- a) presa visione della documentazione allegata agli atti;
- b) verifica e presa visione presso l'Agenzia del Territorio delle visure catastali e delle planimetrie allegate;
- c) in data 04/06/09 presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 e Cagliari 2 di verifica di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento;
- d) in data 04/06/09 inviato, con destinatari Sig. X e Xa, lo studio legale Avv. A. X, lo studio legale Avv. Xs, lo studio legale X, di n°4 raccomandate A/R per comunicazione di inizio sopralluogo presso i fabbricati oggetto di pignoramento;
- e) in data 12/06/09 è stato effettuato alle ore 9,30 in Viale Poetto 124, il sopralluogo e il rilievo degli immobili oggetto di pignoramento;
- f) in data 18/06/09 accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ufficio Condono Edilizio
- g) in data 24/06/09 acquisito certificato rilasciato dalla Agenzia delle Entrate;
- h) in data 16/07/09 acquisita documentazione relativa a pratica di condono edilizio presso il Comune di Cagliari
- i) in data 20/07/09 discusso la pratica di condono edilizio con i tecnici del Comune di Cagliari

## ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12/06/2009, si è potuto accertare che la descrizione riportata nella prima perizia effettuata dall'Ing. XX a seguito di sopralluogo in data 7 luglio 1992, appare corrispondente allo stato reale dei luoghi, a meno di una separazione fisica tra due locali al piano terra che nel 1992 l'Ing. XX dichiarava realizzata con degli armadi e attualmente è realizzata in muratura e porta in legno.

Si evidenzia che né l'Ing. XX nel 1992, né l'Ing. XXX – C.T.U. incaricato della rivalutazione del valore del compendio immobiliare nel 2001 e nel 2003 – ha rilevato che le planimetrie catastali del fabbricato allegate alle istanze di condono edilizio – dove sono indicate le parti abusive dell'immobile – ovvero le stesse planimetrie catastali oggi reperibili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presentano delle incongruenze rispetto alla situazione reale del fabbricato, e precisamente:

- la parete laterale dal lato del cortile interno, che nelle suddette planimetrie è rappresentata rettilinea, di fatto presenta una risega di circa 0,50 m, che interessa tutti i livelli dell'edificio;
- le dimensioni della pianta del fabbricato al piano terra sono inferiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Salvo quanto sopra, non sono state riscontrate altre modifiche interne né esterne rispetto a quanto già rilevato nelle precedenti perizie tecniche, pertanto al fine di procedere ad una corretta nuova determinazione del valore attuale del bene e del valore della nuda proprietà, si è effettuato un rilievo puntuale delle unità immobiliari oggetto del Procedimento, con la verifica delle effettive superfici calpestabili degli ambienti interni e degli accessori, rilevate in sede di sopralluogo e non sulla base delle planimetrie catastali, che non risultano del tutto corrispondenti allo stato reale dei luoghi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**IMMOBILE 1** - Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra <sup>1</sup>.

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, identifica porzione del piano terra di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada, che immette su un cortile sul quale grava servitù di passaggio per l'accesso ad altre proprietà (appartamento ai piani 1° e 2°-3°). L'immobile si trova nella parte retrostante del lotto ed è utilizzato come unità abitativa composta da due camere, cucina, bagno e cortile. I rivestimenti sono in monocottura, la tinteggiatura in molti tratti è caratterizzata dalla presenza di muffa. Lo stato di manutenzione è mediocre. L'altezza degli ambienti non rispetta gli standard urbanistici.

**IMMOBILE 2** - Fg 26 part.1309 sub 2 <sup>2</sup>.

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, costituisce porzione del piano terra di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada che immette su un cortile sul quale grava servitù di passaggio per l'accesso ad altre proprietà (appartamento ai piani 1° e 2°-3°). L'immobile si trova nella parte anteriore del lotto, si accede attraversando un cortile e un grande infisso in alluminio. Esso è costituito da un ambiente adibito a soggiorno nel quale è stato ricavato un angolo cottura e una camera da letto delimitata da strutture in pvc amovibili, un bagno e un ripostiglio. I rivestimenti sono in monocottura, la tinteggiatura in alcuni tratti è caratterizzata dalla presenza di muffa. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza degli ambienti non rispetta gli standard urbanistici.

**N.B.**

Per gli Immobili 1 e 2 – che dalla data 27.03.1986 sono stati catastalmente fusi in un'unica unità immobiliare – è stata presentata al Comune di Cagliari, in data 30.06.1986, istanza di condono edilizio, prot. 3850/A5, prat. 11038, modello D, n. prog. 0331641801/1, [REDACTED] ione d'uso da Civile Abitazione a Laboratorio; tuttavia la sig.r [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile, ha presentato una richiesta di arc [REDACTED] registrata in data 21.07.1993 al prot. Comunale n. 8381/A1 (ALLEGATO 1) che, da colloquio della sottoscritta C.T.U. con il competente Ufficio Tecnico Comunale, risulta accolta, seppure non è allegato alla pratica alcun documento che confermi l'accettazione dell'istanza. Tali aspetti saranno meglio esaminati nel paragrafo sulla regolarità urbanistica della presente Relazione Tecnica.

In merito alle modifiche catastali inerenti gli immobili suddetti, in data 27.03.1986 è stata presentata agli uffici del Catasto la denuncia per Fusione e cambio di Destinazione d'uso delle unità, da Civile Abitazione a Laboratorio, che ha originato la particella al Fg. 26 part.1309, sub 5, 1310,1311 piano terra, uso Laboratorio Artigianale; che alla data odierna rappresenta l'ultima planimetria e destinazione d'uso dichiarata (ALLEGATI 2).

<sup>1</sup> Unità immobiliare fusa con la particella 1309, sub. 2 piano terra.

<sup>2</sup> Unità immobiliare fusa con la particella 1309, sub. 1 piano terra.

**IMMOBILE 3** - Fg 26 part.1309 sub 3.

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, costituisce il piano primo di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada che immette su un cortile di pertinenza delle unità immobiliari al piano terra, sul quale grava servitù di passaggio, si attraversa il cortile lungo la parete laterale del fabbricato, e sulla sinistra ci si immette in un portoncino dal quale attraverso una rampa di scale si arriva al piano primo. L'immobile è costituito, per chi sale le scale, voltandosi sulla sinistra da un corridoio attraverso il quale si accede ad un ripostiglio, un soggiorno e un balcone, sulla destra si accede invece ad un soggiorno, un angolo cottura ricavato in un balcone chiuso con vetrate, una camera da letto, dalla quale si accede ad un piccolo balcone, e un bagno. I rivestimenti sono in monocottura, e alcune pareti sono rivestite in legno perlinato. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza degli ambienti rispetta gli standard urbanistici.

**N.B.**

**Anche l'Immobile 3 rientra nell'istanza di condono edilizio presentata in data 30.06.1986, prot. 3850/A5, pratica 11038, modello C, n. prog. 0331641801/1, relativamente alla realizzazione di parapetti laterali in muratura nei balconi, per i quali è stata rilasciata la Autorizzazione edilizia a Sanatoria, ma è anche oggetto della comunicazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. n°23/85, e art. 3, L.R. 21/86 per la chiusura di una veranda, ed in questo caso la procedura di sanatoria non è definita in quanto in contrasto con i contenuti delle norme sopra richiamate, come sarà meglio specificato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del compendio immobiliare pignorato.**



## VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio si sono riscontrati alcuni errori nelle ditte intestatarie riportate nelle visure catastali, errata rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e incongruenza per alcune delle destinazioni d'uso dichiarate; più in particolare:

### **N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub5, 1310,1311;**

L'Immobile, originato dalla fusione delle precedenti particelle n. 1309 sub. 1, 1310, 1311 e n. 1309, sub. 2, è denunciato al catasto ad uso Laboratorio Artigianale, mentre ad oggi l'intero piano terra è ad uso Residenziale Abitativo;

Inoltre, come si è in precedenza rilevato, vi sono imprecisioni nell'ultima planimetria catastale (**ALLEGATO 2**), dove non è indicata la risega della parete laterale del fabbricato e le dimensioni del piano terra sono maggiori dello stato reale dei luoghi.

### **(ALLEGATO 3):**

ato a Cagliari il 23/01/1945 – Nuda Proprietà

to a Favara il 01/01/1909 - Usufrutto

a Cagliari il 12/01/1924 – Usufrutto

to di donazione del 18/01/1983, rogito Dott. E. Bassi, gli intestati

:

a Cagliari il 23/02/1958 – Nuda Proprietà

a Cagliari il 12/01/1924 – Usufrutto

ditte intestatarie;

appresentazione grafica della planimetria catastale;

ll'immobile, da Laboratorio Artigianale ad Abitazione;

### **309 sub3;**

ne modifiche interne rispetto alla planimetria catastale dichiarata luogo della camera da letto e della cucina prospiciente la veranda laterale dell'edificio, è presente invece un unico ambiente ad uso pegno per l'accesso al bagno e alla camera da letto posteriore è ppo longitudinale.

edenza rilevato, risulta l'imprecisione dello sviluppo planimetrico del dica la risega della parete laterale del fabbricato, rilevata in sede di nel progetto approvato il 28.02.1962.

### **EGATO 5)::**

ato a Cagliari il 23/01/1945 – Nuda Proprietà

a Cagliari il 12/01/1924 – Usufrutto

mentre a seguito dell' atto di donazione del 18/01/1983 rogito Dott. E. Bassi, gli intestati devono essere i seguenti:



ata a Cagliari il 23/02/1958 – Nuda Proprietà

ata a Cagliari il 12/01/1924 – Usufrutto

risulta pertanto necessario:

- l'aggiornamento delle ditte intestatarie;
- la rettifica per errata rappresentazione grafica della planimetria catastale;

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalla perizia originale redatta dall'Ing. Giampaolo Marchi, e dalla ulteriore documentazione acquisita agli atti dalla scrivente C.T.U., risulta la seguente cronologia degli atti autorizzativi ed amministrativi che interessano il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto del Procedimento:

- 1) **29.11.1954:** presentazione del 1° Progetto di costruzione dello stabile;
- 2) **02.08.1956:** presentazione della presumibile 1° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 3) [REDACTED] fabbricato da parte delle sigg.re
- 4) [REDACTED] il proprio marito, sig. [REDACTED]  
[REDACTED] te dell'area fabbricabile in oggetto
- 5) [REDACTED] messo di Costruzione ai sig.ri  
[REDACTED] lativo al 'Progetto approvato dal
- 6) **13.04.1960:** presentazione della presumibile 2° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 7) **17.08.1960:** presentazione della presumibile 3° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 8) **28.06.1961:** presentazione della presumibile 4° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 9) **28.02.1962:** presentazione della presumibile 5° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;

10) [REDACTED]

11) [REDACTED]

Firmato Da: FLORIS GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae2ac1586505522cb c9c5c968412927

piano terra di servitù di passaggio, per una larghezza di circa 4 m, a favore dell'appartamento al piano secondo in proprietà ai suddetti donatori.

12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FLORIS GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae2ac1586505522cb c9c5c968412927



Regione A [redacted] ardegna, con prot. 4991, pos. 16532, per le opere che la stessa sig. [redacted] arà oggetto di domanda di condono in data 30.06.1986;

**18) 27.06.1986:** la sig. [redacted] L.R. n°23/85, e art. 3, L. [redacted] ande, con strutture preca [redacted] o, al primo e secondo pi [redacted] O 6), e precisamente:  
 - App. piano prim [redacted]  
 - App. piano sec [redacted]  
 dei suddetti immob [redacted]

**19) 30.06.1986:** la sig. [redacted] da di condono edilizio ai [redacted] prog. 0331641801, corre [redacted] terzo  
 - modello A, n° [redacted] rietà piano dell'appa [redacted] dell'immobile al [redacted] ali in rietà, rispettivamente [redacted] F.26, mapp. 1309/3, [redacted] F.26, mapp. 1309/4, [redacted] attività - modello D, n° [redacted] ile al piano terra d [redacted] rietà dell'immobile al [redacted] ovato alla data di presen [redacted] d un dalle ricevute di C [redacted] acconto sugli oneri [redacted]

**20) 10.11.1986:** Nulla [redacted] gione Autonoma della S [redacted] ile di proprietà della sig. [redacted] , con la prescrizione ch [redacted] "curo" (presumibilmente le opere di ampliamento sul terrazzo del terzo piano e i muri sui balconi al primo e secondo piano di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85);

**21) 10.11.1986:** Nulla Osta condizionato dell'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Autonoma della Sard [redacted] iusura verande a sanatoria nell'immobile di proprietà della sig. [redacted] più, sito in Cagliari, Viale Poetto n°124, con la prescrizione c [redacted] io siano verniciati" (presumibilmente le opere di chiusura delle verande al primo e secondo piano di cui alla comunicazione ai sensi della L.R. n°23/85, e art. 3, L.R. 21/86);

22) **16.07.1993:** Autorizzazione Edilizia a Sanatoria del Comune di Cagliari ai sensi della L. 47/85 e L.R. 23/85 ([ALLEGATO 7](#)), a seguito dell'istanza presentata dalla sig.ra

23)

24)

limitatamente alla chiusura mediante struttura metallica e vetro di un balcone (al secondo piano, ndr) e alla realizzazione di 2 tettoie in corrispondenza dei vani abitabili del terzo piano (le opere dichiarate nel modello A dell'istanza di sanatoria e nella comunicazione presentata il 27.06.1986 ai sensi della L.R. n°23/85 e art. 3, L.R. 21/86, in quest'ultimo caso limitatamente alle opere del secondo piano, ndr);

Sulla base di quanto sopra, per gli immobili attualmente oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, si rileva:



zione  
sig.ra  
re più  
0/A5,  
nza di  
parte  
zione  
bio di  
guenti

. nella  
d'uso

delle stesse, non risulta dichiarata presso gli uffici del catasto, dove invece si rileva alla data

<sup>3</sup> Unità immobiliare originata dalla fusione dell'IMMOBILE 1 – mapp. 1309 sub. 1, 1310, 1311 – e IMMOBILE 2 – mapp. 1309 sub. 2 – del piano terra.

odierna la planimetria delle unità immobiliari conseguente alla fusione delle stesse (ALLEGATO 2) e la destinazione d'uso a Laboratorio Artigianale (ALLEGATO 3).

Tale 'situazione originaria' del piano terra attuale del fabbricato risulta inoltre notevolmente difforme da quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato dallo stesso Comune in data 28.02.1962, dove risalta in particolare l'assenza dell'unità immobiliare nella parte posteriore del cortile – quella per intenderci identificata con il mapp. 1309/1, 1310, 1311, ndr –; nella



Atto di  
nno a  
.1984,  
sigg.ri

2001 –  
paolo  
ra che  
con la  
ione è  
e delle  
llica e  
denza  
azione  
dicate  
ione di  
**li Atti**  
**amata**  
**e non**

sig.ra  
.U. dal  
l punto

di vista della regolarità urbanistica, l'ultimo progetto approvato in data 28.02.1962.

Considerato che l'ampliamento del piano terra non compare nel progetto di cui sopra, ne risulta dichiarato l'ampliamento del piano terra nell'istanza di sanatoria del 30.06.1986 – che comunque non ha più valore in quanto archiviata dal Comune – , ne è possibile verificare se tali opere siano state compiute in data antecedente il 1 settembre 1967, si può ritenere che **TUTTE LE OPERE EDILI E LE DESTINAZIONI D'USO DEL PIANO TERRA DIFFORMI DALLA PIANTA RIPORTATA NEL PROGETTO DEL 28.02.1962 ALLO STATO ATTUALE SIANO ABUSIVE**, e possono essere regolarizzate, nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare, con una nuova istanza di sanatoria per ampliamento, modifiche

interne e variazione di destinazione d'uso <sup>4</sup>, tramite la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi della normativa vigente.

**IMMOBILE 3** - Fg 26 part.1309 sub 3: come risulta dalla documentazione agli atti, su tale unità immobiliare è stata presentata istanza di condono edilizio secondo le seguenti modalità:

- 1) Ai sensi della L. 47 del 28.02.1985, art. 35, per realizzazione di parapetti laterali in muratura nel balcone posteriore (si vedano il modello C e le planimetrie e la relazione tecnica allegate alla domanda di sanatoria);
- 2) Ai sensi della L.R. 23 del 11.10.1985, art. 27 e della L.R. 21 del 19.02.1986, art. 3, per chiusura di una veranda con strutture precarie e facilmente amovibili – alluminio e vetro – (si vedano le planimetrie e la relazione tecnica allegate);

Nel caso della richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85 è stata rilasciata dal Comune di Cagliari la Autorizzazione Edilizia a Sanatoria del 16.07.1993 (ALLEGATO 7), per le modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di muretti laterali in corrispondenza dei balconi posteriori del fabbricato, quindi anche quelli del primo piano.

Nel caso della chiusura della veranda sul prospetto laterale non risulta ancora rilasciata l'Autorizzazione ai sensi delle L.R. 23/85, art. 27 <sup>5</sup>, e L.R. 21/86, art. 3 <sup>6</sup>, in quanto non ancora dichiarata l'assenza di variazione di destinazione d'uso, come espressamente

<sup>4</sup> Infatti anche l'uso residenziale del piano terra può essere ammesso solo in regime di condono edilizio, giacché originariamente destinato a lavanderia-stenditoio e magazzino di altezza utile interna di progetto 2,50 mt (altezza reale degli ambienti 1,86 – 1,90 mt), inferiore all'altezza minima necessaria per ambienti ad uso abitativo residenziale.

<sup>5</sup> Art. 27, L.R. 23/85: "Opere minori ammesse a sanatoria:

1) Le opere meramente interne alle costruzioni che non interessino le facciate esterne dell'edificio e non comportino modifiche alla sagoma, sono sanabili senza che occorra il nulla-osta delle autorità competenti anche quando sono relative ad edifici, non vincolati ai sensi della l. 1° giugno 1939, n. 1089, che si trovano in zone vincolate.

2) Le opere di cui al comma precedente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati, non comportino aumento delle superfici utili, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono sanate con l'invio al comune, entro il 30 settembre 1986, da parte del proprietario dell'immobile o di chi ne ha comunque titolo, di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri che le opere compiute hanno le caratteristiche indicate in questo e nel precedente comma (comma modificato dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21 è dall'art. 1, L.R. 27.08.1986 n. 56).

3) Le altre opere interne, così come definite dal primo comma del presente articolo e che, ferma restando la cubatura, non siano conformi alle prescrizioni di cui al precedente comma sono egualmente ammesse a sanatoria, purché non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile con l'invio al Sindaco entro il 30 settembre 1986 di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri il rispetto delle prescrizioni indicate nel presente comma. (comma modificato dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21 è dall'art. 1, L.R. 27.08.1986 n. 56).

4) In tal caso, alla relazione deve essere allegata la prova dell'avvenuto versamento a favore del comune di una somma pari a lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie a titolo di contributo di concessione.

5) Sono ammesse alle sanatorie di cui ai precedenti commi le opere minori realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data. Alle opere interne definite nei precedenti commi è equiparata, ai fini della procedura per la sanatoria, la chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture precarie per la quale è ugualmente dovuto il versamento di lire 6.000 per ogni metro quadrato realizzato (comma aggiunto dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21)".

<sup>6</sup> Vedi comma 5 dell'art. 27, L.R. 23/85.



richiesto dagli articoli citati, giacché la relazione tecnica allegata riporta esclusivamente l'attestazione della chiusura della stessa con strutture amovibili e l'idoneità statica dell'intervento.

Poiché la sottoscritta C.T.U., a seguito del sopralluogo del 12.06.2009, ha accertato che nella veranda chiusa in oggetto è stata realizzata una cucina, come anche già asseverato nella perizia originale dall'Ing. Giampaolo Marchi, ovvero si è proceduto ad una variazione d'uso delle superfici utili dell'unità immobiliare (variazione della superficie utile non residenziale della veranda in superficie utile residenziale della cucina) in difformità sia al progetto approvato, sia alla situazione catastale dichiarata, si può concludere che **LA SANATORIA DELLA VERANDA CHIUSA DEL PRIMO PIANO, NELLA SUA ATTUALE DESTINAZIONE DI CUCINA, NON PUÒ ESSERE APPROVATA, IN QUANTO IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLE SUDETTE L.R. 23/85 E L.R. 21/86.**

Sono possibili pertanto due soluzioni:

- 1) Provvedere al ripristino della destinazione d'uso risultante dalle planimetrie catastali allegata all'istanza di sanatoria – veranda chiusa –, quindi integrare la relazione tecnica allegata alla domanda con la dichiarazione di assenza di modifica della destinazione d'uso in modo da portare a conclusione l'iter di approvazione avviato;
- 2) Procedere alla legittimazione dell'utilizzo residenziale della veranda chiusa con la presentazione di una nuova istanza di sanatoria per ampliamento (in quanto la veranda chiusa costituisce nuovo volume urbanistico e superficie residenziale) e cambio di destinazione d'uso, tramite la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi della normativa vigente.

Oltre a ciò va ricordato, come già rilevava l'Ing. G. Marchi nella perizia originale, la necessità di regolarizzare le modifiche interne del primo piano evidenziate rispetto al progetto approvato con denuncia di variazione al Comune di Cagliari.

## VALUTAZIONE ONERI DI SANATORIA

Gli abusi e le modifiche non oggetto dell'istanza di condono edilizio del 30.06.1986, possono essere regolarizzate con la procedura della 'Sanatoria Tardiva' prevista dal combinato disposto degli art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380<sup>7</sup>, e art. n. 40, comma 6, della L. 28.02.1985 n. 47<sup>8</sup>, che prevede per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, cioè mediante le aste giudiziarie, che l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, possa presentare domanda di concessione in sanatoria.

La procedura dovrà essere avviata ai sensi della legge regionale n. 4 del 26/02/2004<sup>9</sup> – "Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326" –; le disposizioni in materia di condono prevedono, nel caso di ampliamenti, che le opere abusivamente compiute possono essere sanate solo se concluse entro il 31.03.2003, con ampliamenti di volumetria del manufatto originario fino a 250 metri cubi.

Poiché gli ampliamenti della costruzione, in termini di volume urbanistico (nuova cubatura del piano terra di circa 128 mc; chiusura di una veranda con creazione di una cucina al piano primo per circa 22 mc) sono inferiori a 250 mc, le opere sono ammissibili a sanatoria. Gli oneri di oblazione e di concessione sono di seguito stimati sulla base degli elaborati grafici agli atti e delle verifiche in sede di rilievo effettuate dalla sottoscritta C.T.U.:

### **PIANO TERRA:**

Nella definizione degli illeciti edilizi, le opere abusive del piano terra possono ricondursi alle fattispecie di:

- a) variazione di destinazione d'uso, da Lavanderia-Stenditoio e Magazzino ad Abitazione;
- b) ampliamento di Abitazione;

entrambe riconducibili agli abusi di tipologia 1<sup>10</sup> come definiti nelle L. 269/2003 e 326/2003. Il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione è il seguente:

<sup>7</sup> Art. 46, D.P.R. 380/01: "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985; ... omissis ...; 5) Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa".

<sup>8</sup> Comma 6, Art. 40, L. 47/85: "Mancata presentazione dell'istanza: ... omissis ...; 6) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

<sup>9</sup> Come modificata dall'art. 16 L. 11.05.2004 n.6.

<sup>10</sup> Tipologia dell'abuso 1): Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Poiché è stato modificato l'uso dell'intero piano terra regolarmente assentito, il calcolo della misura dell'oblazione, sulla base degli elaborati grafici e dei rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta C.T.U., è il seguente:

-superficie utile residenziale, circa mq. 100

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 100 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 10.000,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 100

-oneri di concessione €/mq 71,00

$$\text{oneri di concessione } \text{mq. } 100 \times \text{€/mq } 71,00 = \mathbf{€ 7.100,00}$$

**AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE**

Per le porzioni in ampliamento del piano terra ad uso residenziale, il calcolo della misura dell'oblazione, sulla base degli elaborati grafici e dei rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta C.T.U., è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 45

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 45 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 4.500,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 45

-oneri di concessione €/mq 71,00

$$\text{oneri di concessione } \text{mq. } 45 \times \text{€/mq } 71,00 = \mathbf{€ 3.195,00}$$

**PIANO PRIMO:**

Nella definizione degli illeciti edilizi, le opere abusive del piano primo – chiusura di veranda e cambio di destinazione d'uso – possono ricondursi alle fattispecie di ampliamento di Abitazione, riconducibili anche in questo caso agli abusi di tipologia 1 come definiti nelle L. 269/2003 e 326/2003.

Per la porzione in ampliamento del piano primo ad uso residenziale, il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 6,50

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 6,50 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 650,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 6,50

-oneri di concessione €/mq 71,00

oneri di concessione mq. 6,50 x €/mq 71,00= € 461,50

**Inoltre, essendo il fabbricato ubicato in prossimità della spiaggia del Poetto di Cagliari, zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497 del 29/06/1939 (successivamente D.L. 29.10.1999 n.490 art. 139, e D.Lgs 22.01.2004 n.42, art. 142) occorre presentare l'istanza di condono anche alla RAS (Regione Autonoma della Sardegna) ed in particolare all'Assessorato degli Enti Locali Finanza e Urbanistica per la verifica e l'eventuale rilascio del necessario Nulla Osta, per l'ottenimento del quale deve essere versata anche una sanzione ai sensi della Direttiva Regionale n°2 dello 08.05.2000 <sup>11</sup>.**

La sanzione viene determinata quale maggiore importo fra l'entità del danno paesistico arrecato – quando sostenibile dal contesto interessato – e il profitto conseguito mediante la trasgressione, entrambi calcolati secondo i criteri di cui alla Direttiva sopra richiamata <sup>12</sup>.

Poiché allo stato attuale l'intero piano terra risulta ancora censito in catasto come Laboratorio Artigianale, non è possibile determinare il valore del profitto conseguito, giacché quest'ultimo deve riferirsi al piano con l'effettivo utilizzo ad Abitazione.

**L'importo della sanzione da comminare potrà quindi calcolarsi solamente al momento della dichiarazione per la variazione di destinazione d'uso dei locali – dichiarazione obbligatoria per la definizione della richiesta di condono – e andrà a sommarsi agli oneri di oblazione e concessione precedentemente determinati.**

<sup>11</sup> Direttiva adottata ai sensi dell'art. 4, L.R. 12.08.1998 n.28 e aggiornata alle previsioni di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alla L.R. 26.02.2004 n.4.

<sup>12</sup> Il Danno paesistico è determinato in funzione dei costi di demolizione e ripristino ambientale dei luoghi, eventualmente maggiorato di una percentuale, variabile, per tener conto di particolari caratteristiche dell'ambito paesistico interessato. Il Profitto Conseguito invece è pari, in via ordinaria, al 3% del valore d'estimo dell'opera abusiva, quest'ultimo determinato in funzione del valore della rendita catastale.



STATO DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli organi competenti, (Ufficio del registro), risultano due contratti di locazione liberi ad uso abitativo ([ALLEGATO 9](#)), sottoscritti in data posteriore alla trascrizione del pignoramento, e precisamente:

[REDACTED] sig.ra  
parte

[REDACTED] gliari,  
Viale Poetto n. 124, composta da camera, cucina e bagno (riconducibile a parte dell'**IMMOBILE 1**<sup>13</sup>, il quale tuttavia risulta interamente occupato dal locatario) Il contratto, registrato in Cagliari in data 18/09/2003 al n. 5056, ha durata 4 anni a decorrere dal 01/09/2003 e fino al 31/08/2007, con rinnovo automatico per altri 4 anni, salvo diniego di rinnovo da esercitarsi da parte del locatore e, alla scadenza di quest'ultimo, ulteriore possibilità di rinnovo, sempre per altri 4 anni, qualora una delle parti non comunicasse all'altra la sua disdetta, o la richiesta di un nuovo accordo, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza pattuita.

Sulla base della documentazione acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Cagliari 1 – non esistono comunicazione successive alla registrazione del contratto suddetto, pertanto si ritiene che la scadenza dello stesso sia tacitamente prorogata alla data del **31.08.2011**.

[REDACTED] sig.ra  
parte  
tto n.

[REDACTED] 124, composta da camera, disimpegno e servizio (riconducibile a parte dell'**IMMOBILE 2** del procedimento di esecuzione in oggetto, porzione della maggiore unità immobiliare catastalmente censita al N.C.E.U. Fg. 26, part. 1309 sub. 5, 1310,1311, sebbene tali dati non siano richiamati nel contratto di locazione). Il contratto, registrato in Cagliari in data 18/09/2003 al n. 5057, ha durata 4 anni a decorrere dal 01/09/2003 e fino al 31/08/2007, con rinnovo automatico per altri 4 anni, salvo diniego di rinnovo da esercitarsi da parte del locatore e, alla scadenza di quest' ultimo, ulteriore possibilità di rinnovo, sempre per altri 4 anni, qualora una delle parti non comunicasse all'altra la sua disdetta, o la richiesta di un nuovo accordo, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza pattuita.

Sulla base della documentazione acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Cagliari 1 – non esistono comunicazione successive alla registrazione del contratto suddetto, pertanto si ritiene che la scadenza dello stesso sia tacitamente prorogata alla data del **31.08.2011**.

Relativamente agli altri immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare – la restante parte dell'**IMMOBILE 2** del piano terra e l'**IMMOBILE 3** al piano primo –, non risultano contratti di locazione.

<sup>13</sup> Porzione della maggiore unità immobiliare catastalmente censita al N.C.E.U. Fg. 26, part. 1309 sub. 5, 1310,1311, sebbene tali dati non siano richiamati nel contratto di locazione.

## RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le indagini di mercato effettuate nella più ampia zona omogenea rappresentata dal Quartiere del Sole – Poetto, hanno rivelato che sono presenti numerosi appartamenti assimilabili come dimensione all'unità immobiliare al 1° piano (Immobile 3), tuttavia differiscono per esposizione, luminosità, panoramicità e distanza dal mare. Ciò ha permesso di valutare, per un appartamento di oltre 40 anni e nel medesimo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato pari a circa **3.500 €/mq**.

Per gli **Immobili 1 e 2** al piano terra non può considerarsi la valutazione dell'**Immobile 3** al piano primo, infatti mentre quest'ultimo rispetta i requisiti igienico sanitari di altezza e luminosità, gli immobili al piano terra possiedono un'altezza variabile da un minimo di 1,86 m a un massimo di 2,67 m (a fronte dell'altezza di legge per locali abitabili di almeno 2,70 m), ed uno stato di manutenzione mediocre o appena sufficiente; pertanto si ritiene di applicare dei coefficienti correttivi al valore unitario in precedenza stimato, al fine di considerare il minore apprezzamento del mercato per unità immobiliari al piano terra, di altezza ridotta e scarsa luminosità, non sfruttabili in modo ottimale per le esigenze abitative, e più precisamente:

Porzione di u.i. di altezza fino a 1,90 m: coeff. Corr. 0,50: valore unitario circa: **1.750 €/mq**;

Porzione di u.i. di altezza fino a 2,67 m: coeff. Corr. 0,70: valore unitario circa: **2.450 €/mq**;

Si precisa inoltre che sugli immobili in oggetto grava il diritto di usufrutto che fa sì che gli stessi non siano disponibili fino alla scadenza dell'usufrutto stesso, che dovrà esser detratto dal valore allo stato attuale dell'immobile.

Il valore dell'usufrutto è correlato all'età della Sig. XXXXXXXXXX data nel maggio del 1924, pertanto si deve tener conto dei dati IS XXXXXXXXXX (data dell'ultimo aggiornamento) relativamente all'età di 85 anni (**ALLEGATO 12**).

Il valore della nuda proprietà verrà calcolato nel seguente modo:

$$V = \frac{V'}{(1+r)^n}$$

dove : V è il valore attuale dell'immobile gravato di usufrutto;

V' è il valore dell'intero immobile senza l'usufrutto;

r è il tasso di sconto;

n è il numero di anni della durata residua dell'usufrutto.

Sulla base delle tabelle ISTAT il valore di 'n' per una donna di 85 anni risulta pari a 6,915 mentre per il tasso di sconto 'r' si assume un valore pari a 0,03 che corrisponde al tasso di capitalizzazione per gli immobili a destinazione residenziale.

### **IMMOBILE 1: N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub. 5, 1310,1311 (porzione)**

Immobile sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano terra con accesso da cortile di pertinenza costituito da 1 camera di altezza interna 1,90m, 1 camera, cucina e bagno, di altezza interna 2,67 m, e cortile interno, in precedenza catastalmente identificato al Fg 26 part. 1309 sub 1, 1310, 1311 (**ALLEGATI 13**). Esso è censito in catasto come Laboratorio

Artigianale, ma considerato che l'uso effettivo è Abitazione, e che tale utilizzo è ammissibile se regolarizzato a mezzo della riapertura dei termini del condono edilizio, risulta:

Il più probabile valore di mercato è pari a:

superficie coperta h= 2,67	€ 2450,00 x 37,65 =	€ 92.242,50
superficie coperta h= 1,90	€ 1750,00 x 17,85 =	€ 31.237,50
	sommano	€ 123.480,00

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{123.480,00}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

$$V = 100.652,10 \text{ €} \quad \text{in cifra tonda} \quad \mathbf{100.650,00 \text{ €}}$$

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 123.480,00 – 100.650,00 = **22.830,00 €**

Riepilogando per la porzione di piano terra mapp. 1309, sub. 5 – parte (ex. sub 1):

**VALORE NUDA PROPRIETA': 100.650,00 €**  
**VALORE DI USUFRUTTO: 22.830,00 €**

**IMMOBILE 2: N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub. 5, 1310,1311 (porzione)**

Immobile sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano terra con accesso da cortile di pertinenza costituito da 2 camere, angolo cottura, bagno, disimpegni e cortile, di altezza interna compresa fra 1,86 m e 1,90 m, in precedenza catastalmente identificato al Fg 26 part. 1309 sub 2 (ALLEGATI 13). Esso è censito in catasto come Laboratorio Artigianale, ma considerato che l'uso effettivo è Abitazione, e che tale utilizzo è ammissibile se regolarizzato a mezzo della riapertura dei termini del condono edilizio, risulta:

superficie coperta lorda di circa 97,75 mq

Il più probabile valore di mercato è pari a € 1.750,00 x 97,75 = **€ 171.062,50**

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{171.062,50}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

$$V = 139.437,97 \text{ €} \quad \text{in cifra tonda} \quad \mathbf{139.450,00 \text{ €}}$$

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 171.062,50 – 139.450,00 = **31.612,50 €**

Riepilogando per la porzione di piano terra mapp. 1309, sub. 5 – parte (ex. sub 2):

**VALORE NUDA PROPRIETA': 139.450,00 €**  
**VALORE DI USUFRUTTO: 31.612,50 €**

**IMMOBILE 3) N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub 3**

Appartamento sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano primo con accesso dal cortile di pertinenza del piano terra, costituito da 2 camere, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, bagno e 2 balconi, di altezza interna 2.95 m (ALLEGATI 14). Esso è censito in catasto come Abitazione, in conformità allo stato dei luoghi.

L'immobile descritto ha una superficie coperta lorda di circa 121 mq oltre 17 mq circa di balconi, che in quanto superfici utili non residenziali aperte si considerano ragguagliate con il coefficiente correttivo di 0,30

Il più probabile valore di mercato è pari a:

superficie coperta lorda residenziale	€ 3.500,00 x 121 =	<b>€ 423.500,00</b>
superficie utile non residenziale	€ 3.500,00 x 17 x 0,30 =	<b>€ 17.850,00</b>
	<b>sommano</b>	<b>€ 441.350,00</b>

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{441.350,00}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

V = 359.757,09 € in cifra tonda **359.800,00€**

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 441.350,00 – 359.800,00 = **81.550,00 €**

Riepilogando per il piano primo mapp. 1309, sub. 3:

**VALORE NUDA PROPRIETA': 359.800,00 €**  
**VALORE DI USUFRUTTO: 81.550,00 €**

## CONCLUSIONI

Si riepiloga di seguito la rivalutazione del compendio immobiliare pignorato, allo stato attuale:

<b>IMMOBILE 1)</b>	VALORE NUDA PROPRIETA':	100.650,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	22.830,00 €
<b>IMMOBILE 2)</b>	VALORE NUDA PROPRIETA':	139.450,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	31.612,50 €
<b>IMMOBILE 3)</b>	VALORE NUDA PROPRIETA':	359.800,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	81.550,00 €

I valori determinati vanno decurtati dai costi di sanatoria che, limitatamente alla parte comunale, si stimano pari a:

<b>IMMOBILI 1) – 2)</b>	Oneri di Oblazione:	14.500,00 €
	Oneri di Concessione:	10.295,00 €
<b>IMMOBILE 3)</b>	Oneri di Oblazione:	650,00 €
	Oneri di Concessione:	461,50 €

A questi, come già detto, dovranno aggiungersi la sanzione da corrispondere alla Regione Autonoma della Sardegna per il danno paesistico, attualmente non stimabile.

La Sottoscritta in qualità di C.T.U., in relazione al mandato conferitole dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico affidatole e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

### **ALLEGATI**

- 1) Richiesta archiviazione pratica di condono Prot. 8381/A1;
- 2) Planimetria catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 5,1310,1311;
- 3) Visura catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 5,1310,1311;
- 4) Planimetria catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 3;
- 5) Visura catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 3;
- 6) Richiesta di Condono Edilizio Prot. 3658/A5;
- 7) Autorizzazione in sanatoria Prot. 3850/A5;
- 8) Concessione in sanatoria Prot. 3850/A5;
- 9) Certificato Agenzia delle Entrate – Contratti di Locazione;
- 10) Contratto di Locazione registrato al n.5056;
- 11) Contratto di Locazione registrato al n.5057;
- 12) Tavola di Mortalità della Popolazione Italiana;
- 13) Stato di Fatto Piano Terra
- 14) Stato di Fatto Piano Primo
- 15) Allegato Fotografico



IMMOBILE 1 - PIANO TERRA H=2,67



Ingresso



Camera h=1,90



Cucina



Bagno



Letto



Cortile Posteriore



PORZIONE IMMOBILE 2 ANTISTANTE - PIANO TERRA H=1,86m



Cortile Ingresso



Ingresso



Soggiorno



Letto



Angolo Cottura



Bagno



Ripostiglio



Ingresso



Soggiorno



Servizio



Ripostiglio



IMMOBILE 3 – PIANO PRIMO H=2,95



Ingresso



Disimpegno



Cucina



Soggiorno



Camera



Letto



Bagno



Balcone

Spett. Le

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
C/O Tribunale Civile  
Cagliari

Quartu Sant'Elena, 29/04/2020

**Oggetto:** Accertamenti tecnici di cui al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°208/89 del Tribunale di Cagliari

La sottoscritta Dott. Ing. xxxxxxxxxxxx, C.T.U. del Tribunale di Cagliari è stata incaricata, in sede di udienza del giorno 22/01/09, dal Giudice xxxxxx, di svolgere le operazioni peritali relative al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 208/89, nei confronti delle Sigg. xxx, nata a Cagliari il xxxx e xxxxxxxxxxxx nata a Cagliari il xxxxx e ivi residenti; ha proceduto all'esecuzione del sopralluogo presso i seguenti immobili:

- 1) Immobile sito in Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, Sez. A- Fg. 26 - part.1309 - sub 6 P.T.;
- 2) Immobile sito in Comune di Cagliari, distinto al N.C.E.U, sez. A - Fg. 26 - part.1309 - sub 7 P.T.;

#### COMUNICA

Che dalla data di incarico di revisione della perizia sono state svolte le seguenti operazioni:

- un nuovo accesso agli atti all'Edilizia Privata del Comune di Cagliari;
- un nuovo accesso all'Agenzia del Territorio;
- è stato acquisito il certificato di sussistenza di vincolo dalla R.A.S. – Ufficio Tutela del Paesaggio.

Attualmente sono ancora in corso degli scambi di email (essendo gli uffici chiusi al pubblico) con l'ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S. per chiarimenti in merito al certificato rilasciato, in quanto nel certificato sono presenti a parer mio delle incongruenze.

Purtroppo vista la situazione contingente covid-19 venutasi a creare, ogni operazione ed interlocuzione con gli Enti è stata rallentata e posticipata.

Come già indicato in perizia, negli immobili oggetto di esecuzione sono presenti abusi edilizi, che sino alla data di deposito della perizia rientravano nella tipologia di abusi che la Regione Sardegna consentiva di condonare. In Sardegna infatti venivano rilasciate le sanatorie edilizie per aumenti di volume e nuove costruzioni ai sensi della legge n. 4 del 26/02/2004 anche in zone sottoposte a vincolo.

Invece a partire dal 2015 la Regione Sardegna ha preso atto che le linee della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 (legge sull'ultimo condono edilizio) e le delibere successive non erano conformi alla legge nazionale per la parte che disciplina la sanatoria in zona vincolata di nuove volumetrie,



stabilendo di fatto l'inammissibilità della sanatoria per aumenti di superficie e di volume in zona sottoposta a vincolo. Pertanto da quella data in poi non sono più concesse sanatorie di quella fattispecie.

Tuttavia negli ultimi mesi dell'anno 2019 è stata presa in considerazione, dalla sottoscritta, tramite incontri con i tecnici del Comune di Cagliari, la possibilità di riaprire i termini dei Condoni Edilizi precedenti a quello del 2004 e più precisamente quelli relativi alla Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 e alla Legge Regionale n. 6 del 7 aprile 1995 al fine di condonare gli abusi edilizi presenti negli immobili oggetto di esecuzione.

Per prassi, nel caso di abusi edilizi, si è sempre indicata quale data di riapertura dei termini del Condono Edilizio quella relativa alla Legge n.4 del 26/02/2004 in quanto non ci si poneva il problema della non ammissibilità in zona sottoposta a vincolo.

Pertanto, nel caso in esame, attualmente per sanare gli abusi in zona sottoposta a vincolo bisogna valutare la possibilità di riaprire i termini delle leggi: Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 e 2) Legge Regionale n. 6 del 7 aprile 1995.

Tuttavia poiché il Testo Unico dell'Edilizia e la legge regionale non sono chiari in merito alla possibilità di riaprire i termini dei condoni precedenti ma parla genericamente di riapertura dei termini, il Comune di Cagliari ha richiesto tempo per valutare e confermare tale possibilità.

Nel mese in corso, informalmente e per le vie brevi, i tecnici del Comune di Cagliari hanno dato parere favorevole alla riapertura dei condoni del'85 e del 94, qualora ci si trovi nelle condizioni prescritte nelle suddette leggi pur non avendo rilasciato un parere per iscritto.

Si segnala, inoltre, che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sebbene utilizzati in modo impropriamente ad uso residenziale, non rispettando gli standard igienico-sanitari non potranno comunque essere condonati con tale uso, ma esclusivamente ad uso non residenziale, in quanto attualmente la giurisprudenza non ammette deroghe alle norme di carattere primario sebbene le leggi di allora lo consentissero (anche su questo serviranno confronti con il Comune di Cagliari).

Al momento gli immobili sono censiti correttamente secondo l'uso e lo stato di luoghi, ma qualora gli abusi possano essere condonati con le modalità sopra indicate, sarà necessario predisporre la variazione catastale ad uso non residenziale.

Per quanto sopra esplicitato, al fine di diramare qualunque altro dubbio si richiede, considerando anche la situazione contingente, un rinvio di 6 mesi per il deposito della perizia.

Il C.T.U Dott.

Ing. xxxxxxxxx