

**TRIBUNALE CIVILE
DI
CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°103/2019
promossa da
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa FLAMINIA IELO

IL C.T.U.


ING. ENRICO ANGIONI

DATA

2 DICEMBRE 2021

UDIENZA

25 GENNAIO 2021

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°103/2019
Promossa da BPER Credit Management
contro 



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Enrico Angioni

SOMMARIO

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. RISPOSTE AI QUESITI**
 - 5.1. PROSPETTO RIASSUNTIVO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
 - 5.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 5.3. DATI URBANISTICI**
 - 5.4. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**
 - 5.5. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
 - 5.6. INDICAZIONE COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ DEL BENE**
 - 5.7. AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE**
 - 5.8. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 5.9. VINCOLI**
 - 5.10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 6. CONCLUSIONI**



1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 21 Giugno 2021, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°11 della via La Vega, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, in data 28.06.2021 accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento datato 14.02.2019, si rileva che l'immobile oggetto di perizia risulta descritto come segue:

“dell'intero diritto di proprietà ... omissis ...

Comune di Carbonia, Catasto Fabbricati, foglio 28 particella 8327 subalterno 5, categoria A4 classe 1, vani 5, via Vittorio Alfieri 5 piano 2 interno 5”.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 25.06.2021 allorquando il sottoscritto acquisiva, per via telematica, la documentazione in atti, utile all'espletamento dell'incarico, costituita dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile.

Alla luce della disamina di tale documentazione, individuato il bene oggetto di pignoramento (intera proprietà sull'unità immobiliare uso residenza, sita in Carbonia, censita nel N.C.E.U. al Foglio 28 particella 8327 sub 5), il sottoscritto, in data 02.07.2021, procedeva ad acquisire, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, la visura, lo stralcio di mappa e la planimetria catastale (all.2) del sopra citato immobile.

in data 06.07.2021, il sottoscritto inviava una raccomandata A.R. al debitore con la



quale trasmetteva copia dell'informativa redatta dal Tribunale di Cagliari, comunicando, contestualmente, che il sopralluogo presso l'immobile si sarebbe tenuto in data 30.07.2021 alle ore 11:00.

In data 14.07.2021, tramite PEC, il sottoscritto inoltrava una richiesta al Comune di Carbonia (protocollata con il n. 33806) al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione dell'immobile pignorato.

In data 15.07.2021, tramite PEC, l'URP del Comune di Carbonia inviava una comunicazione (all.3) con la quale si informava il sottoscritto che presso l'archivio SUAPE non erano state rintracciate pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di perizia. A detta comunicazione è seguita una conversazione telefonica con l'ufficio tecnico comunale, laddove l'impiegato informava il sottoscritto che ulteriori notizie sarebbero state fornite dagli addetti dell'archivio cartaceo delle pratiche edilizie.

In data 29 luglio 2021, il debitore contattava telefonicamente il sottoscritto CTU per chiedere lo spostamento del sopralluogo, previsto per le ore 11 del 30.07.2021, al pomeriggio.

Accordato lo spostamento di cui sopra, con la scorta della planimetria catastale, il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Via Alfieri, laddove, alla presenza del debitore, procedeva ad effettuare un esame dello stato dei luoghi ed alcune misurazioni atte a verificare l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare. Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una documentazione fotografica (all.4).

Le risultanze delle operazioni condotte durante il sopralluogo presso l'immobile in oggetto sono state riportate in apposito Verbale (all.5) sottoscritto con firma dai presenti.

In data 17.09.2021, non avendo ancora ricevuto notizie dall'archivio cartaceo delle pratiche edilizie, il sottoscritto contattava telefonicamente l'ufficio tecnico al fine di sollecitare la ricerca delle eventuali pratiche inerenti alla costruzione dell'immobile pignorato.

In data 20.09.2021, l'ufficio tecnico comunicava che la documentazione precedentemente richiesta era stata rintracciata presso l'archivio e che la stessa poteva essere ritirata, in presenza, presso l'ufficio dietro avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.

In data 27.09.2021, il sottoscritto si recava presso il Comune di Carbonia, laddove gli si forniva copia della seguente documentazione: pratica edilizia approvata con licenza n. 04/75 (all.6) e pratica edilizia approvata con concessione n. 295/1983 (all.6 bis).

A seguito della disamina della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico, il sottoscritto, riscontrando alcune problematiche amministrative relative all'edificazione dell'appartamento pignorato, inoltrava via email, presso i tecnici comunali, una richiesta tendente ad ottenere un loro parere circa la possibilità di regolarizzare l'immobile.

In data 18.11.2021, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcuna risposta in merito al parere richiesto, contattava telefonicamente la dirigente del settore Edilizia Privata del Comune di Carbonia, la quale esprimeva alcune considerazioni sulla problematica emersa.

In data 24.11.2021, il sottoscritto, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva copia, delle note di trascrizione pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di perizia (all.7) e le note di trascrizione relative ai



passaggi di proprietà subiti dal medesimo dal 1981 ad oggi (all.7bis).

Le operazioni peritali si concludevano in data 01.12.2021, allorquando il sottoscritto acquisiva copia dell'atto di acquisto dell'immobile da parte del debitore (all.7 ter) al fine di individuare quanto era stato riportato nel suddetto atto circa la liceità amministrativa dell'immobile.

4. DATI CATASTALI

Sulla base degli accertamenti catastali condotti dal sottoscritto C.T.U. si segnala che l'immobile oggetto di perizia risulta censito come segue:

Unità immobiliare uso residenza sita in Carbonia, piano 2 – interno 5, Via Vittorio Alfieri n.5, censita nel N.C.E.U. al Foglio 28 Mappale 8327 Sub 5, Categoria A4, Classe 1, Vani 5, Rendita € 258,23, intestato alla ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1).

5. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipocatastali effettuate dal sottoscritto (all.7), tenuto conto della certificazione notarile in atti, si riporta, di seguito, il sottostante prospetto riassuntivo:

Immobile sito in Carbonia censito nel NCEU al Foglio 28 mappale 8327 sub 5

A) Iscrizione del 10.01.2008, Reg. Gen. 943, Reg. Part. 152

- Titolo: Ipoteca volontaria di Euro 140.000,00 a garanzia di mutuo fondiario

- A favore di: Banco di Sardegna spa

- Contro: [REDACTED]



- Debitori non datori di ipoteca: Muscas Claudia
- Immobile: unità immobiliare sita in Carbonia, via Alfieri 5, piano 2°, censito nel NCEU al Foglio 28 mappale 8327 sub 5
- quota: intero

B) TRASCRIZIONE DEL 17.04.2019, REG. GEN. 11427, REG. PART. 8604

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 28/02/2019
- A favore di: Banco di Sardegna spa
- Contro: [REDACTED]
- Immobile: u.i.u. uso residenza censita nel NCEU al Foglio 28 mappale 8327 sub 5
- quota: proprietà per l'intero

5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare uso residenza sita in Via Alfieri pressi n.5

L'unità immobiliare oggetto di perizia (foto da 1 a 4), ubicata al secondo piano di un più ampio fabbricato edificato su complessivi tre livelli, è stata realizzata in ampliamento all'edificio preesistente tra il 1981 ed il 1983.

In particolare, l'immobile in esame ha accesso dalla via Alfieri tramite un passo carrabile (foto 5 – 6) non individuato da alcun numero civico, posto nei pressi del civico 5, costituente l'accesso ai piani terra del più ampio fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte.

Come desumibile dalla planimetria stato attuale (all.8) e catastale (all.2), redatta dal sottoscritto C.T.U., l'unità immobiliare risulta costituita da: zona ingresso (foto 7), soggiorno (foto 8), cucina abitabile (foto 9), due camere (foto 10 - 11), bagno (foto 12), ripostiglio (foto 13) e area di disimpegno (foto 14). Completano la consistenza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



dell'immobile un balcone prospettante sull'area cortilizia condominiale parzialmente coperto con una tettoia precaria (foto 3 – 4 – 15) e un locale al piano terra (foto 2 e 6) ottenuto dalla chiusura abusiva di una tettoia a protezione di un'area che avrebbe dovuto adibirsi a parcheggio.

Con riferimento alle planimetrie di progetto (all.6), catastale (all.2) e stato attuale (all.8), sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile (calpestabile): 83,87 mq circa;
- superficie commerciale lorda coperta (comprensiva delle murature): 100 mq circa;
- superficie area a parcheggio (tettoia) al P.T.: 20 mq circa;
- superficie della veranda: 9 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta dell'unità immobiliare il 20% della superficie del balcone, ed il 20% della superficie dell'area a parcheggio si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a circa 105 mq.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: struttura portante in muratura; tramezzi in laterizio; solaio di interpiano in laterocemento.

Finiture: prospetti del fabbricato intonacati e tinteggiati; pareti del bagno e della cucina rivestite in parte con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; restanti pareti intonacate e tinteggiate; restanti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in grès ceramico dotati di zoccolino battiscopa; porte interne in legno tamburato; portone di ingresso in legno e vetro; serramenti esterni in legno dotati di avvolgibile e cassonetto porta-rullo.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura. Il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica di smaltimento. La climatizzazione dell'unità immobiliare è

garantita tramite degli split collegati alle unità esterne montate a vista in una delle facciate.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto potuto accertare al momento del sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi normale. Tuttavia, si segnala che i prospetti del fabbricato presentano distacchi di intonaco e la tinteggiatura ammalorata e, pertanto, necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

5.3 DATI URBANISTICI

Dati urbanistici: con riferimento alla cartografia del Piano Particolareggiato per il Centro Storico (P.P.C.S. – stralcio all.9) si è desunto che il fabbricato ricade in zona A – centro storico – sottozona A1 “Tessuti edilizi conservativi (Art.11)” che individua i fabbricati quali “... complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura. Comprendono tessuti con rilevanti tracce non solo dei corpi di fabbrica storico-tradizionali ma anche delle recinzioni e delle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità”.

Dall'esame della Tavola 7a) del P.P.C.S. (all.9), si rileva che il fabbricato contenente l'immobile pignorato ricade tra gli immobili di cui all'art.11 comma 1.1 delle NTA – “COMPLESSI ARCHITETTONICI: comparti di edifici di rilevanza architettonica e di valore testimoniale e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste ancora del tutto riconoscibili nelle loro configurazione originale pur in presenza di lievi modificazioni reversibili”.

Ai sensi dell'Art.12 delle NTA (Interventi sul patrimonio edilizio storico), “in tali



sottozone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna, risanamento conservativo e restauro, con l'applicazione dei criteri del "Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia".

Sono sempre ammessi gli accorpamenti delle singole unità abitative mentre non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

In deroga a tale prescrizione è ammesso il frazionamento delle singole unità immobiliari di tipo Impiegati B/C/D in due unità, poiché tali tipologie costituite da una o al massimo due unità immobiliari, sono assimilabili per caratteristiche plano-volumetriche alle tipologie edilizie di fondazione costituite da n. 4 unità immobiliari (quadrifamiliari tipo "GraM", "GraN", ecc.).

È altresì ammesso il frazionamento in due unità anche delle singole unità immobiliari di tipo "Dirigenti".

È inoltre consentita la realizzazione di rimesse e/o opere minori nel rispetto delle presenti norme".

Dall'esame della Tavola 7a) del P.P.C.S. (all.9), si rileva, inoltre, che l'immobile pignorato è parte di un fabbricato appartenente alla categoria dei "corpi di fabbrica originari – classe di valore I – bassa trasformabilità".

Ai sensi dell'Art.12.1 delle NTA del P.P.C.S., "ai corpi di fabbrica originari – classe di valore I – Bassa Trasformabilità e attribuita una categoria di intervento di conservazione "filologica", equivalente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia interna, al risanamento conservativo ed al restauro, con l'applicazione dei criteri del "Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia".

In tali corpi:



- non è permessa alcuna modificazione dei caratteri originari (coperture, canali di gronda, bucatore, scale, basamenti); non è quindi permessa nessuna demolizione. Alle proposte di intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro.

- non è permessa alcuna modificazione del fronte principale dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida;

- non è permessa alcuna sopraelevazione.

Qualora si verifichi la necessità di sostituire alcuni elementi, ciò sarà possibile a condizione che i nuovi elementi riproducano fedelmente, anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni ed i colori di quelli originali.

Le soluzioni progettuali dovranno sempre fare esplicito riferimento alle condizioni previste o realizzate in origine che potranno essere desunte per mezzo della documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, prove e saggi.

All'interno degli edifici storici sono possibili rifunzionalizzazioni, trasformazioni planimetriche interne compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Involucro esterno:

La sagoma plano-volumetrica originaria dell'edificio deve essere conservata, senza alterarne i limiti esterni.

Sono ammesse eccezionalmente modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio in caso di:

- manifesto mal funzionamento degli stessi da attribuirsi ad errori o manchevolezze di progettazione e/o di esecuzione originarie;



- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative dei materiali originali.

Tale mal funzionamento può essere verificato anche in loco dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).

I nuovi elementi non dovranno comunque risultare lesivi dell'immagine originale dell'edificio a giudizio dell'UTC.

Facciate:

Sono ammesse limitate modificazioni delle facciate per adeguamenti a norme in materia di:

- sicurezza;
- contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

la cui necessità sia adeguatamente comprovata.

Le soluzioni da adottare in questi casi dovranno tendere a contenere al minimo le modifiche delle facciate principali (che tendenzialmente coincidono con quelle visibili dalla pubblica strada) concentrando gli interventi sui fronti secondari e a salvaguardare l'integrità compositiva originale prevedendo interventi in sintonia con il carattere compositivo e con i materiali dell'edificio.

Al fine di adeguare i parapetti esistenti in trachite alle norme in materia di sicurezza e consentito aumentare l'altezza del parapetto esistente mediante il posizionamento di un corrimano in tubolare metallico delle seguenti colorazioni: verde scuro, grigio antracite, nero e inox.

Nel caso di cappotti isolanti deve essere posta particolare cura nel raccordo tra i pannelli e l'imbotte delle aperture, i dettagli dei rivestimenti, lo zoccolo in trachite ed in generale gli altri punti singolari della geometria dell'edificio.



Le modifiche ammesse dovranno essere preferibilmente estese a tutti i piani dell'edificio al fine di salvaguardare l'identità compositiva originale.

È ammesso l'inserimento di ascensori esterni in elementi costruttivi amovibili (acciaio e vetro) solo se risulta impossibile realizzare l'impianto all'interno dell'edificio.

L'ascensore dovrà essere collocato preferibilmente su un fronte secondario, secondo un disegno che a giudizio dell'UTC non comprometta le peculiarità formali dell'edificio e non determini situazioni in contrasto con le normative vigenti.

Al piano terra sono ammesse modifiche alle aperture per consentire l'accesso diretto ai giardini privati di pertinenza.

La posizione ed i rapporti di forma delle nuove forature devono riprendere i caratteri dell'esistente e rispettare le regole compositive della facciata.

Nel caso di balconi, terrazze e aggetti esistenti, realizzati sulle facciate degli edifici originari, è consentita unicamente la sostituzione degli eventuali parapetti in muratura con nuovi parapetti costituiti da ringhiere metalliche o in legno con elementi lineari.

Copertura-tetto:

L'assetto delle falde, la loro pendenza, il piano d'imposta e gli sporti non possono essere variati rispetto all'origine.

Sarà sempre ammessa la sostituzione dei manti di copertura con materiali, pendenze, elementi di completamento e colore analoghi agli originali.

Gli interventi su tetti piani con eventuale ricorso a una nuova copertura a falde sono consentiti solo nel caso in cui questa sia contenuta entro il profilo del cornicione o risulti comunque completamente invisibile da tutti i punti di osservazione dell'edificio.

È sempre ammessa la coibentazione delle falde esistenti, estese all'intero fabbricato, per adeguamenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici a condizione che la quota del manto di copertura (tegolato) non sia superiore di cm 10 rispetto



all'originale e tale da non produrre modifiche di facciata lesive del carattere originario dell'edificio.

Murature e intonaci:

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti questi dovranno essere ripristinati preferibilmente con tecniche e materiali tradizionali ossia con l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tutte le parti in mattoni e trachite a vista devono essere conservate con interventi di sostituzione delle parti ammalorate o deteriorate, protezione delle superfici con trattamenti che non ne alterino le caratteristiche di colore, trama, opacità. Sono ammessi rifacimenti che risultino uguali alle parti esistenti. Non sono ammesse tinteggiature di alcun tipo o trattamenti che conferiscano aspetto lucido.

Sono tassativamente esclusi e da eliminare laddove siano stati collocati nel tempo:

- zoccoli in riporto di intonaco non previsti in progetto
- zoccoli in pietra di qualunque tipo non previsti in progetto
- rivestimenti sintetici o graniglie di qualunque tipo
- rivestimenti ceramici difformi o non previsti dal progetto originale.

Colori:



Per tutte le tipologie edilizie storiche i colori delle facciate sono individuati dalle cartelle dei colori allegate alle presenti norme.

Le cartelle costituiscono un abaco dei colori originari della città di fondazione. Poiché trattasi inoltre di colori tenui e tali da non alterare lo stato dei luoghi, il ricorso a tali colorazioni consentirà l'avvio dell'intervento con semplice comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria con indicazione del codice di colorazione prescelto, da inoltrare all'ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e con un unico intervento edilizio.

Qualora si verificasse l'impossibilità concreta di eseguire l'intervento contestualmente, lo stesso potrà essere realizzato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, a condizione che la prima comunicazione di inizio lavori sia sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di tale soluzione, il colore autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore prescrittivo per gli interventi successivi.

I successivi interventi di completamento della tinteggiatura del fabbricato saranno soggetti anch'essi a comunicazione di inizio lavori con indicazione del codice di colorazione prescelto con il primo intervento.

Nel caso in cui il colore prescelto non rientri tra quelli originali previsti nelle cartelle dei colori allegate, la comunicazione di inizio lavori è subordinata al preventivo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.

Alla fine dei lavori dovrà essere inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale la comunicazione di fine lavori con idonea documentazione fotografica finalizzata all'aggiornamento dell'Archivio dei Colori.



Infissi esterni:

Sono ammesse sostituzioni degli infissi esterni e degli avvolgibili anche con materiali diversi dal legno (alluminio preverniciato, ferro).

La sostituzione degli infissi esterni e degli avvolgibili dovrà di norma essere estesa a tutta la facciata. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di una modifica totale, il modello di infisso o di avvolgibile autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore di modello prescrittivo per gli interventi successivi, relativamente a tipologia, disegno e colore.

Nel caso di situazioni compromesse da precedenti interventi non coordinati, il parere vincolante sul tipo di infisso o di avvolgibile da adottare è lasciato all'UTC.

È ammesso esclusivamente l'uso di vetri trasparenti, anche a camera, di colore neutro.

Le protezioni dal sole, non necessariamente poste a tutti i piani, potranno essere realizzate con tende veneziane o estensibili in tessuto.

Il tipo ed il colore delle tende dovranno essere preferibilmente unici per l'intero edificio.

Il colore delle protezioni dal sole dovrà essere in sintonia con i colori dell'edificio.

Logge:

È ammessa la sostituzione dei parapetti e delle ringhiere con elementi identici in forma, disegno e colore all'originale.

Sono ammesse leggere modifiche ed integrazioni per adeguare l'altezza dei parapetti alle norme di sicurezza purché tali operazioni non compromettano l'immagine originaria dell'elemento.

Considerato che nel corso degli anni molte logge degli edifici storici sono state modificate al fine di ampliare la superficie utile degli alloggi e che la diffusione di tali



alterazioni denota l'esigenza di chiuderle, e sempre ammessa la chiusura delle logge esistenti con strutture rimovibili da realizzare con infissi fissi e/o scorrevoli in profilati metallici (o in legno) e vetro trasparente (con esclusione di vetri colorati, scuri, riflettenti, ecc.) posizionati in un piano arretrato rispetto al filo esterno, di almeno 10 cm, al fine di percepire l'effetto chiaroscurale originario.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Analogamente si dovrà avere in caso di posa di cassette per contatori, interruttori, cassette delle lettere, forature per ventilazione dei locali che dovranno avere dimensioni, colore, altezza da terra, finiture uguali in ogni edificio.

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), devono essere collocate tendenzialmente sulle coperture in posizioni non visibili da vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici alle seguenti condizioni.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

- a) in giardini o cortili interni di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;
- b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30 cm;
- c) sulle tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e preferibilmente non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, e consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;
- b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;
- c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo



stato dei luoghi prima e dopo l'intervento".

Per tutte le altre prescrizioni particolari si rimanda allo stralcio delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano particolareggiato per il Centro Storico di cui all'allegato 9.

5.4 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene oggetto di perizia.

Si ritiene opportuno precisare che nell'atto di pignoramento non sono indicati i dati del catasto terreni relativi all'area di 20 mq da utilizzarsi a parcheggio che, attualmente, risulta occupata da un piccolo corpo di fabbrica ottenuto dalla chiusura abusiva di una tettoia assentita con la concessione n.295/1983.

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale (all.6) si espone quanto segue.

Per il fabbricato contenente l'appartamento pignorato è stata rintracciata la pratica edilizia, intestata alla ditta ██████████ approvata con licenza n. 04/1975. Con tale licenza si approvava la ristrutturazione di un vecchio fabbricato al piano terra e il suo ampliamento mediante la costruzione di ulteriori due livelli (piani 1° e 2°).

Dall'esame della dichiarazione resa dal direttore dei lavori in data 02.04.1976 (all.6), si evince che *"i lavori di costruzione degli alloggi posti al piano terra e piano primo previsti nel fabbricato stesso, iniziati il 27-1-1975, sono stati portati a termine il 31-3-1976"*. Pertanto, i lavori vennero dichiarati conclusi senza la costruzione degli appartamenti al secondo piano. Tale fatto è confermato dalla lettura del certificato di nuova costruzione/agibilità (all.6), rilasciato dal Comune di Carbonia in data 20.12.1976, laddove si recita testualmente: *"Il giorno 20.12.1976 il sottoscritto funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la scorta degli atti d'ufficio ha*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



effettuato sopralluogo constatando che il fabbricato è stato realizzato limitatamente a piano terra e primo”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, a seguito della disamina della documentazione acquisita, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata edificata, presumibilmente, tra il 1981 (anno di acquisto del lastrico solare del fabbricato da parte del dante causa del debitore) e il 1983 (anno di accatastamento dell'immobile).

In pratica, con riferimento alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il secondo piano sarebbe stato realizzato senza alcun rinnovo della licenza n.04/1975, scaduta nel 1976 ai sensi dell'art.10 comma 10 della Legge n.765/1967, ed in assenza di una nuova concessione edilizia.

Pertanto, in tali condizioni, l'appartamento pignorato è da ritenersi completamente abusivo, in quanto il titolo abilitativo di riferimento al momento della sua edificazione risultava scaduto e non rinnovato.

Inoltre, si segnala che la concessione n.295/1983 (intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] si autorizzava l'edificazione di una tettoia nel cortile al piano terra a protezione del posto auto di pertinenza del suddetto appartamento. Tale concessione è stata disattesa giacché al momento del sopralluogo si è rilevato che, al posto della tettoia, risultava edificato abusivamente un piccolo corpo di fabbrica chiuso su tutti i lati.

Si segnala che nell'atto di compravendita (all.7 ter) con il quale il debitore acquistava l'immobile di cui trattasi, all'articolo 5, è riportato che "l'unità immobiliare è stata edificata in forza della Licenza Edilizia N. 4/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carbonia in data 22 gennaio 1975", che, per quanto sopra esposto, risultava comunque già scaduta al momento della sua edificazione, avvenuta, presumibilmente, tra il 1981 ed il 1983.



Sanabilità

Al fine di fornire una più esaustiva risposta al presente quesito, il sottoscritto ha colloquiato con la dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia con la quale si è convenuto che la regolarizzazione dell'immobile non può avvenire utilizzando gli strumenti dell'accertamento di conformità e/o della mancata SCIA, poiché il fabbricato contenente l'immobile, inizialmente ricadente in zona B, è stato ricompreso dal P.P.C.S. nel perimetro del centro matrice della zona A – centro storico, i cui vincoli urbanistici, definiti nel precedente § 5.3, non consentono, appunto, la regolarizzazione di volumi abusivi.

Tuttavia, si è convenuto con il tecnico comunale, che l'unico strumento, eventualmente, utilizzabile dall'acquirente ai pubblici incanti per provare a regolarizzare l'immobile, sarebbe quello della sanatoria edilizia ai sensi della L.R. n.4/2004 (anche se l'esito della pratica sarebbe vincolato al rilascio, o meno, della compatibilità paesistica dietro parere discrezionale del MIBACT) a patto che sussistano le condizioni di cui ai Capi IV e V di cui alla Legge n.47/85, ed in particolare: che l'immobile sia stato edificato in epoca anteriore al 31.03.2003 e che le ragioni del credito per cui si procede siano anteriori all'entrata in vigore della Legge n.326/2003.

Di tali condizioni, la prima è soddisfatta in quanto l'immobile risulta edificato tra il 1981 e 1983, quindi prima del 31.03.2003, ma non risulta soddisfatta la seconda, poiché la ragione del credito per cui si procede (contratto di mutuo stipulato nel 2007) è successiva all'entrata in vigore della sopra citata legge.

Pertanto, l'acquirente ai pubblici incanti non potrà utilizzare neppure lo strumento del condono edilizio per provare a regolarizzare l'immobile.

Alla luce di quanto sopra scritto, il sottoscritto CTU ritiene opportuno segnalare che:

a) esulando l'immobile da qualsiasi ipotesi di sanatoria, lo stesso potrà essere venduto all'incanto o assegnato, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

b) esulando l'immobile da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, lo stesso potrà essere demolito per ordine dell'amministrazione comunale, od acquisito al patrimonio della stessa, anche in danno all'acquirente o all'assegnatario. Tuttavia, qualora si verificasse il caso b), l'acquirente ai pubblici incanti, tenuto conto che trattasi di un immobile edificato da quasi 40 anni per il quale è esistita una licenza edilizia di riferimento, seppur scaduta al momento della sua edificazione, potrebbe rivolgersi al TAR competente per territorio al fine di ottenere una sentenza favorevole volta al mantenimento dell'opera.

Per quanto riguarda il piccolo corpo di fabbrica al piano terra, per il quale non è databile con certezza la sua realizzazione, lo stesso non può essere regolarizzato in alcun modo per gli stessi motivi esposti in precedenza per l'appartamento e, pertanto, lo stesso andrebbe demolito al fine di ripristinare lo stato dei luoghi assentito dalla concessione edilizia n.295/1983.

5.6 AGIBILITÀ

Per l'immobile in esame (appartamento al secondo piano) non è stata rintracciata dai tecnici comunali alcuna pratica relativa al rilascio del certificato di abitabilità (oggi sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità). Pertanto, lo stesso risulta privo del suddetto certificato.

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



nel sopra citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell’edilizia”.

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

a) *“«Art. 24 (L) (Agibilità). - 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell’opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.*

b) *“5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*

a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*

b) *certificato di collaudo statico di cui all’articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*

c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all’articolo 77, nonché all’articolo 82;*

d) *gli estremi dell’avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

e) *dichiarazione dell’impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi”*



f) Attestato di prestazione energetica (APE).

Sulla base di quanto esposto nel precedente paragrafo 5.5, essendo l'immobile pignorato da ritenersi completamente abusivo, in quanto edificato sulla base di una licenza edilizia scaduta e mai rinnovata, lo stesso non possiede i requisiti necessari affinché possa essere presentata la segnalazione certificata di agibilità.

5.7 INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il bene è intestato al solo debitore per una quota pari all'intero.

5.8 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è nel pieno possesso del debitore che risulta ivi residente con la sua famiglia.

5.9 VINCOLI

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

Aree Tutelate dalla Regione Sardegna – Norma 150 m dai fiumi – D. Lgs. 42/04

Art. 142 – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini.

PAI (2006) Piena – Vincolo a rischio idrogeologico Norma Hi2

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

Art. 24 – Studio di compatibilità idraulica.

Art. 29 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

Piano Gestione Rischio Alluvioni – Piena Sardegna. Norma Hi2_P2_1a_E4_Ri3

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

Art. 39 – Ambito territoriale di applicazione

Art. 40 – Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del Pgra con Il Quadro conoscitivo derivante dal Pai, ai sensi dell'Articolo 9 del D.Lgs. 49/2010

Art. 41 – Norme per le aree di pericolosità PAI/PGRA

Art. 42 – Verifica e aggiornamenti alle mappe del PAI/PGRA

Art. 43 – Contratti di fiume

Art. 44 – Scenari di intervento strategico e coordinato

Art. 45 – Attivazione della piattaforma per la gestione e il monitoraggio delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico

Art. 46 – Attivazione del repertorio regionale delle frane

Art. 47 – Invarianza Idraulica

PPR Sardegna

Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e isole sulcitane

Art. 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

Art. 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

Art. 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

Art. 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

Art. 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

Art. 112 - Impianti energetici



Aree organizzazione mineraria

Art. 9 – Disciplina dei beni identitari

Art. 57 – Aree di insediamento produttivo di interesse storico – culturale. Definizione

Art. 58 – Aree di insediamento produttivo di interesse storico – culturale. Prescrizioni

Centri matrice

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

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

Art. 51 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

Art. 52 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

Art. 53 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

Art. 63 – Edificato urbano. Definizioni

Art. 64 – Edificato urbano. Prescrizioni

Art. 65 – Edificato urbano. Indirizzi

Art. 66 – Centri di antica e prima formazione. Rinvio

Centri di prima formazione

Art. 9 – Disciplina dei beni identitari

Art. 57 – Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

Art. 58 – Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

Piano stralcio delle fasce pluviali - Fascia C - Sulcis - Riu San Milano

Art. 3 – Deliberazione n. 1 del 20/06/2013

5.10 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare, per un dato immobile, il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento uso residenza ricadente nel centro storico del comune di Carbonia, da ritenersi abusivo in quanto edificato sulla base di una licenza edilizia già scaduta al momento della sua edificazione e non sanabile per quanto riportato nel precedente § 5.5.

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

Dal punto di vista estimativo, per unità immobiliari simili a quella in esame, le indagini di mercato, condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno consentito di accertare l'esistenza di un mercato immobiliare cui riferire la determinazione del valore del bene oggetto di stima.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" del bene in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

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



Trattandosi di un appartamento uso residenza, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà e condizioni di mercato.

Con riferimento ai dati di mercato (all.10), recuperati attraverso la consultazione di vari siti web riportanti inserzioni immobiliari nel Comune di Carbonia – zona via Alfieri, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare una valutazione unitaria oscillante intorno ai 800,00 €/mq.

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

a) Unità immobiliare uso residenza mq 105 x 800,00 €/mq x 0,5 = **€ 42.000,00.**

6. CONCLUSIONI

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

Cagliari, lì 2 Dicembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

