

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°150/2023**

**Promossa da 4MORI Sardegna srl**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **contro \*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Consulente tecnico d'ufficio**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Ing. Enrico Angioni**

**SOMMARIO**

**1. PREMESSE**

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 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 DEGLI IMMOBILI**

**5.3. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**

**5.4. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**

**5.5. INDICAZIONE COMPROPRIETARI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

**5.6. AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

**5.7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**5.8. VINCOLI**

**5.9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

**6. CONCLUSIONI**



## 1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 23 Novembre 2023, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°7 della via Iglesias, 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 23.01.2023, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 15.05.2023, si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano descritti come segue:

**"1) Di proprietà \*\*\*\*\* per la quota di 1/1**

**Comune di Villamassargia**

*nella via Aldo Moro n.7 distinti al Catasto Fabbricati del predetto Comune nella sez. urbana E, fg.1, part.762, sub 2 e sub 3.*

**2) Nuda proprietà di \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 e per la quota di 1/1 di usufrutto di \*\*\*\*\***

**Comune di Villamassargia**

*nella via Aldo Moro n.7 distinti al Catasto Fabbricati del predetto Comune nella sez. urbana E, fg.1, part.762, sub 1".*

## 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 1.12.2023 allorquando, per via telematica, il sottoscritto acquisiva 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, individuati i beni oggetto di

pignoramento, il sottoscritto, in data 07.12.2023, 20.12.2023 e 21.12.2023 procedeva ad acquisire, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, le visure, lo stralcio di mappa e le planimetrie catastali (all.2) degli immobili indicati nel precedente paragrafo 2.

In data 07.12.2023, tramite PEC, il sottoscritto inoltrava una richiesta al Comune di Villamassargia al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione degli immobili oggetto di perizia. Detta richiesta veniva protocollata in pari data con il n.14360.

In data 30.12.2023, il sottoscritto inviava ai debitori, agli indirizzi indicati in atti (Villamassargia - via Aldo Moro n.5 e Sestu - Via Alessandro Volta n.11), rispettivamente, due raccomandate A.R. con le quali trasmetteva copia dell'informativa redatta dal Tribunale di Cagliari comunicando, contestualmente, che il sopralluogo presso gli immobili si sarebbe tenuto in data 26.01.2024 alle ore 11:00.

In data 08.01.2024, tramite PEC, il sottoscritto riceveva dal Comune di Villamassargia copia della seguente documentazione:

- Pratica edilizia n.159/1977, approvata con concessione n.159/1977, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione sul prolungamento della via Monte Mixi (ora via Aldo Moro – all.3);
- Pratica edilizia n.68/1998, approvata con concessione edilizia n.29/1998, relativa costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione su un lastrico solare nella via Aldo Moro n.5 (all.4);
- Pratica edilizia n.69/2006, approvata con autorizzazione edilizia n.35/2006, relativa al completamento dei lavori di cui alla suddetta concessione edilizia n.29/1998 (all.5).

In data 10.01.2024, il sottoscritto veniva contattato dalla sig.ra \*\*\*\*\*,



la quale comunicava la sua piena disponibilità all'effettuazione del sopralluogo per il giorno 26.01.2024.

In tale data, il sottoscritto si recava presso gli immobili pignorati siti in Villamassargia e, alla presenza dei debitori, procedeva ad effettuare un esame dello stato dei luoghi ed alcune misurazioni atte a verificare l'effettiva consistenza delle unità immobiliari oggetto di perizia. Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una documentazione fotografica (all.6).

Durante il sopralluogo i debitori producevano copia di una sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari nella Causa Civile n.115/2010 (all.7), che, secondo loro, assegnava una quota di proprietà sui beni oggetto di pignoramento a \*\*\*\*\* (figlia extraconiugale avuta dal sig. \*\*\*\*\*).

I risultati delle operazioni condotte durante il sopralluogo presso gli immobili sono stati riportati in apposito Verbale (all.8) sottoscritto con firma dai presenti.

Successivamente, in data 29.01.2024, con riferimento all'Esecuzione Immobiliare n.651/2002, in cui gli immobili di cui trattasi risultavano oggetto di pignoramento, i debitori trasmettevano al sottoscritto una istanza del Notaio Dr. Ernesto Quinto Bassi (all.9) secondo la quale non risultava "osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art.2650 c.c."

In data 09.02.2024, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamassargia al fine di ottenere alcuni chiarimenti in merito ad alcune anomalie riscontrate nei progetti approvati ed avere un parere circa la possibilità di regolarizzazione amministrativa degli immobili.

In data 15.02.2024, il sottoscritto, tramite il servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva copia delle note di trascrizione pregiudizievoli, delle iscrizioni ipotecarie e delle note di trascrizione degli atti di provenienza (all.10) relativi agli immobili



pignorati.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, inoltre, si è provveduto ad effettuare le indagini di mercato, che sono state condotte mediante una serie di accertamenti presso alcune agenzie immobiliari on-line riportanti pubblicità di vendita su immobili ricadenti in Comune di Villamassargia. Gli esiti di tali indagini sono stati riportati nella tabella riepilogativa costituente l'allegato 11 della presente relazione.

#### 4. DATI CATASTALI

Sulla base degli accertamenti catastali condotti dal sottoscritto C.T.U., si segnala che gli immobili oggetto di perizia risultano censiti come segue:

- **In capo alla ditta \*\*\*\*\* , usufrutto per una quota pari all'intero, e \*\*\*\*\* , nuda proprietà per una quota pari all'intero**
- 1) Unità immobiliare uso residenza sita in Villamassargia, via Aldo Moro n.5, piani S1-T, censito nel C.F. alla Sezione E Foglio 1 mappale 762 subalterno 1, Categoria A2, Classe 6, Vani 7, Rendita € 433,82.
- **In capo alla ditta \*\*\*\*\* per una quota pari all'intero**
- 2) Unità immobiliare uso magazzino sita in Villamassargia, via Aldo Moro n.5, piano S1, censito nel C.F. alla Sezione E Foglio 1 mappale 762 subalterno 2, Categoria C2, Classe 6, Consistenza mq 51, Rendita € 89,55;
- 3) Lastrico solare sito in Villamassargia, via Aldo Moro n.7, piano 1°, censito nel C.F. alla Sezione E Foglio 1 mappale 762 subalterno 3, Categoria F5, Consistenza mq 233.

Si segnala che sul lastrico solare di cui al punto 3) risulta edificata un'unità immobiliare destinata a residenza, attualmente, ancora allo stato di rustico.

#### 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 ipo-catastali effettuate dal sottoscritto (all.10), tenuto conto della certificazione notarile in atti, si riporta, di seguito, il sottostante prospetto riassuntivo:

### 1) Immobile uso residenza sito in Villamassargia C.F. Sez. E Foglio 1 Mappale

#### 762 Sub 1

A) ISCRIZIONE DEL 27.09.2002, REG. GEN. 44264, REG. PART. 4558

- Titolo: ipoteca giudiziale
- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.
- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\* (usufrutto per 1/1) e \*\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/1)
- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762 sub 1

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

B) TRASCRIZIONE DEL 3.12.2003, REG. GEN. 45103, REG. PART. 31206

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 18/11/2023
- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.
- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\* (usufrutto per 1/1) e \*\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/1)
- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762 sub 1

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

C) ISCRIZIONE DEL 09.08.2002, REG. GEN. 26820, REG. PART. 4045

- Titolo: ipoteca giudiziale in rinnovamento dell'ipoteca di cui al precedente punto A
- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.
- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\* (usufrutto per 1/1) e \*\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/1)
- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762 sub 1

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

D) TRASCRIZIONE DEL 12.06.2023, REG. GEN. 19596, REG. PART. 14653

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 15/05/2023
- A favore di: 4MORI Sardegna srl
- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\* (usufrutto per 1/1) e \*\*\*\*\* (nuda proprietà per 1/1)

- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762 sub 1

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

**2) Immobiliare uso magazzino sito in Villamassargia C.F. Sez. E Foglio 1 Mappale 762 Sub 2**

A) ISCRIZIONE DEL 27.09.2002, REG. GEN. 44264, REG. PART. 4558

- Titolo: ipoteca giudiziale
- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.
- Contro: vari soggetti tra \*\*\*\*\*
- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762



sub 2

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

B) TRASCRIZIONE DEL 3.12.2003, REG. GEN. 45103, REG. PART. 31206

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 18/11/2023

- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 2

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

C) ISCRIZIONE DEL 09.08.2002, REG. GEN. 26820, REG. PART. 4045

- Titolo: ipoteca giudiziale in rinnovamento dell'ipoteca di cui al precedente punto A

- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 2

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

D) TRASCRIZIONE DEL 12.06.2023, REG. GEN. 19596, REG. PART. 14653

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 15/05/2023

- A favore di: 4MORI Sardegna srl

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 2



- Quota: intero

\*\*\*\*\*

**3) Lastrico solare in Villamassargia C.F. Sez. E Foglio 1 Mappale 762 Sub 3**

A) ISCRIZIONE DEL 27.09.2002, REG. GEN. 44264, REG. PART. 4558

- Titolo: ipoteca giudiziale

- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

- Contro: vari soggetti tra \*\*\*\*\*

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 3

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

B) TRASCRIZIONE DEL 3.12.2003, REG. GEN. 45103, REG. PART. 31206

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 18/11/2023

- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 3

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

C) ISCRIZIONE DEL 09.08.2002, REG. GEN. 26820, REG. PART. 4045

- Titolo: ipoteca giudiziale in rinnovamento dell'ipoteca di cui al precedente punto A

- A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobile: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 3



- Quota: intero

\*\*\*\*\*

D) TRASCRIZIONE DEL 12.06.2023, REG. GEN. 19596, REG. PART. 14653

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 15/05/2023

- A favore di: 4MORI Sardegna srl

- Contro: vari soggetti tra cui \*\*\*\*\*

- Immobili: vari immobili tra cui C.F. Villamassargia Sezione E Foglio 1 Mappale 762

sub 3

- Quota: intero

\*\*\*\*\*

#### NOTE SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (12.06.2023) non risultano passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto di pignoramento. In particolare, l'immobile individuato dal subalterno 1 è pervenuto alla ditta \*\*\*\*\* (usufrutto per l'intero) e \*\*\*\*\* (nuda proprietà per l'intero) in forza di atto di donazione trascritto in data 20.04.1998 ai nn.9268/6226. Mentre gli immobili individuati dai subalterni 2 e 3 sono pervenuti alla ditta \*\*\*\*\*, per una quota pari all'intero, in forza di atto di donazione trascritto in data 20.04.1998 ai nn.9269/6227.

Come risultante dall'istanza presentata del Notaio Bassi nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n.651/2002 prodotta dai debitori (all.9), non risulta la continuità delle trascrizioni nel periodo antecedente alla stipula degli atti di donazione sopracitati.

Infatti, l'esame delle visure catastali acquisite (all.2) evidenzia quanto segue: il mappale 762 (ex 67/B) del catasto terreni, sul quale è stato edificato il fabbricato costituito dagli immobili pignorati, risultava intestato a tale \*\*\*\*\* già a partire dall'impianto meccanografico istituito in data 14.05.1985.



A seguito dell'introduzione degli immobili nel catasto fabbricati, avvenuta in data 28.11.1997, i subalterni 1, 2 e 3 venivano intestati alla ditta catastale \*\*\*\*\* (quota "da verificare ciascuno per i propri diritti") \*\*\*\*\* (quota "da verificare ciascuno per i propri diritti"), nonostante non fosse stato stipulato alcun atto di compravendita in favore di \*\*\*\*\*.

Successivamente, nonostante l'assenza del passaggio di proprietà della quota di **Antoco Loco** in favore di \*\*\*\*\* , il medesimo \*\*\*\*\* , con i sopracitati atti di donazione trascritti in data 14.04.1998, cedeva gli immobili oggetto di pignoramento per una quota pari all'intero.

## 5.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 5.2.1 Immobile uso residenza via Aldo Moro n.5 – C.F. Sezione E Foglio 1 mappale 762 sub 1

Come si rileva dalla foto aerea (foto 1), l'immobile in esame è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce, con gli altri immobili pignorati, un fabbricato edificato su complessivi tre livelli (foto da 2 a 7) di cui uno seminterrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 5 della via Aldo Moro (foto 8).

Come desumibile dalle planimetrie stato attuale, redatte dal sottoscritto C.T.U (all.12-13), l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato) e risulta costituita come segue. Al piano seminterrato da un vano uso garage - magazzino (foto da 9 a 12); al piano terra da: ingresso (foto 13), salone (foto 14 -15), pranzo – soggiorno (foto da 16 - 17), cucina (foto 18), tre camere (foto da 19 a 22), un bagno (foto 23), vano scala (foto 12 – 24) e anditi di disimpegno (foto 25). Completano la consistenza dell'immobile un loggiato fronte strada (foto 26 – 27 – 28) ed un'ampia veranda situata nella parte posteriore del lotto (foto da 29 a 32).



Si precisa che durante il sopralluogo il sottoscritto ha accertato che una porzione di seminterrato appartenente al sub 1 risultava annessa al confinante sub 2, mentre una porzione del loggiato al piano terra appartenente al sub 1, costituendo l'ingresso al piano terra dell'immobile edificato al primo piano (sub 3), risultava a questo annesso. Tenuto conto che, per quanto si riferirà nel successivo paragrafo 5.4, non è possibile regolarizzare la cessione della porzione del seminterrato, nel calcolo delle superfici del sub 1, il sottoscritto farà riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale.

Con riferimento alle sopra citate planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile piano terra (calpestabile): mq 149,00 circa;
- superficie non residenziale (garage/magazzino): mq 57,00 circa;
- superficie non residenziale (loggiato + veranda): mq 76 circa;
- superficie lorda coperta piano seminterrato: mq 65 circa;
- superficie lorda coperta piano terra: mq 175 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del piano terra, il 40% della superficie lorda del garage/magazzino ed il 25% della superficie complessiva di loggiato e veranda, si ottiene una superficie commerciale complessiva di circa 220 mq.

#### **Caratteristiche tecniche e di finitura**

**Strutture:** struttura portante mista in muratura e cemento armato; tramezzi in laterizio; solai piani di interpiano e a falde inclinate di copertura in laterocemento.

**Finiture:** prospetti del fabbricato al rustico ad eccezione del prospetto fronte strada che risulta intonacato al piano terra; garage/magazzino e vano scala al rustico, pareti della cucina e del bagno rivestite in parte con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; parete del salone rivestita con pannellatura in finta pietra, restanti pareti



interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in grès dotati di zoccolino battiscopa; infissi interni in legno tamburato; serramenti esterni in legno e vetro dotati in parte di portelloni in legno ed in parte di avvolgibile e cassonetto porta-rollo.

**Impianti:** impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura al piano terra. Impianto elettrico esterno protetto da canalette di sezione circolare nel seminterrato. Il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

Al piano terra l'immobile è dotato di una stufa a pellet e di un camino per il riscaldamento invernale e di alcuni split per la climatizzazione sia invernale sia estiva.

**Stato d'uso e di manutenzione:** per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale per la porzione di immobile al piano terra, mentre la porzione di immobile al piano seminterrato è priva delle finiture (intonaci, tinteggiature, massetti e pavimenti); si segnala la presenza di alcune tracce di umidità nel soffitto del loggiato (foto 27 – 28) ed in una delle camere da letto (foto 22).

Altresì, si segnala che durante il sopralluogo, i debitori dichiaravano che a seguito di uno slittamento di natura franosa che ha interessato anche il loro lotto, il comune di Villamassargia ha provveduto ad eseguire un intervento di messa in sicurezza mediante la realizzazione di un muro di contenimento in cemento armato a valle dei fondi.

Il suddetto slittamento ha prodotto un lieve distacco tra il marciapiede al piano seminterrato ed il fabbricato (foto 33), ma, per quanto potuto accertare, non ha innescato alcun cinematismo lesivo nella costruzione.

**Spazi condominiali:** costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile – giardino – rampa carrabile (foto da 34 a 42). Detta



porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l'altra metà da una porzione del mappale confinante.

### **5.2.2 Immobile uso magazzino via Aldo Moro n.5 – C.F. Sezione E Foglio 1 mappale 762 sub 2**

Come si rileva dalla foto aerea (foto 1), l'immobile in esame è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce con gli altri immobili pignorati un fabbricato edificato su complessivi tre livelli (foto da 2 a 7) di cui uno seminterrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la rampa carrabile con ingresso dalla via Aldo Moro (foto 42) non identificata dal alcun numero civico.

Come desumibile dalla planimetria stato attuale, redatta dal sottoscritto CTU (all.13), l'unità immobiliare risulta ubicata al piano seminterrato e risulta costituita da un ampio ingresso adibito a salottino (foto 43 – 44 – 45), da un bagno (foto 46) e da due vani adibiti, rispettivamente, a pranzo-soggiorno con annesso angolo cottura (foto 47 – 48 – 49) e a camera da letto (foto 50).

Si precisa che durante il sopralluogo il sottoscritto ha accertato che una porzione del confinante sub 1 risultava annessa al sub 2. Tenuto conto che, per quanto si riferirà nel successivo paragrafo 5.4, non è possibile regolarizzare detta annessione, nel calcolo delle superfici del sub 2, il sottoscritto farà riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale.

Con riferimento alle sopra citate planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile non residenziale: mq 51,00 circa;
- superficie lorda coperta: mq 60 circa.

### **Caratteristiche tecniche e di finitura**



**Strutture:** struttura portante mista in muratura e cemento armato; tramezzi in laterizio; solai piani di interpiano e a falde inclinate di copertura in laterocemento.

**Finiture:** prospetti del fabbricato al rustico ad eccezione del prospetto fronte strada che risulta intonacato al piano terra; pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in parte con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate; restanti pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti parte in grès e parte in laminato dotati di zoccolino battiscopa; infissi interni in legno tamburato; porta di ingresso in alluminio, serramento a vasistas nella camera da letto in PVC, restanti serramenti esterni in legno e vetro dotati di avvolgibile e cassonetto porta-rullo.

**Impianti:** impianto idrico incassato nella muratura; impianto elettrico in parte fuori traccia protetto entro canalette in PVC ed in parte incassato nella muratura. Il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

L'immobile è dotato di un camino per il riscaldamento invernale.

**Stato d'uso e di manutenzione:** per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale.

Si segnala che durante il sopralluogo, i debitori dichiaravano che a seguito di uno slittamento di natura franosa che ha interessato anche il loro lotto, il comune di Villamassargia ha provveduto ad eseguire un intervento di messa in sicurezza mediante la realizzazione di un muro di contenimento in cemento armato a valle dei fondi.

Il suddetto slittamento ha prodotto un lieve distacco tra il marciapiede al piano seminterrato ed il fabbricato (foto 33), ma, per quanto potuto accertare, non ha innescato alcun cinematisma lesivo nella costruzione.

**Spazi condominiali:** costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile – giardino – rampa carrabile (foto da 34 a 42). Detta



porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l'altra metà da una porzione del mappale confinante.

### **5.2.3 Immobile al rustico sito via Aldo Moro n.7 – C.F. Sezione E Foglio 1 mappale 762 sub 3**

Come si rileva dalla foto aerea (foto 1), l'immobile in esame è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce con gli altri immobili pignorati un fabbricato edificato su complessivi tre livelli (foto da 2 a 7) di cui uno seminterrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 5A della via Aldo Moro (foto 51).

Per quanto detto immobile risulta accatastato come lastrico solare, lo stesso è individuato da un appartamento in corso di costruzione edificato sul succitato lastrico solare in sopraelevazione al già descritto subalterno 1. Come desumibile dalla planimetria stato attuale, redatta dal sottoscritto CTU (all.12-14), l'unità immobiliare risulta costituita da: vano scala (foto 52), zona giorno (foto 53 – 54 – 55), tre camere (foto da 56 a 60), due bagni (foto 61 – 62), ampio vano (foto 63 – 64 – 65) e anditi di disimpegno (foto 66 – 67 – 68). Completa la consistenza dell'immobile un'ampia veranda (foto 69 – 70 – 71 – 72).

Si precisa che l'ingresso al piano terra (vano scala), dante accesso all'appartamento edificato al primo piano, è stato ricavato mediante la chiusura (e contestuale annessione) di una porzione del loggiato appartenente al sub 1.

Con riferimento alle sopra citate planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile appartamento (calpestabile): mq 138,00 circa;
- superficie non residenziale (veranda): mq 45,00 circa;





- superficie lorda vano scala P.T.: mq 5 circa;
- superficie lorda coperta piano primo: mq 172 circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del piano primo e del vano scala, il 25% della superficie della veranda, si ottiene una superficie commerciale complessiva di circa 188 mq.

### **Caratteristiche tecniche e di finitura**

**Strutture:** struttura portante mista in muratura e cemento armato; tramezzi in laterizio; solai piani di interpiano e a falde inclinate di copertura in laterocemento.

**Finiture:** prospetti del fabbricato al rustico ad eccezione del prospetto fronte strada che risulta intonacato al piano terra; i soffitti e le pareti interne sono prive di finiture; l'immobile è privo dei pavimenti, dei battiscopa e degli infissi (sia interni, sia esterni) ad eccezione del portone di ingresso al piano terra; al momento del sopralluogo si è rilevato che le aperture verso l'esterno erano protette da pannellature precarie.

**Impianti:** impianti idrico assente; impianto elettrico assente anche se presente la predisposizione di scatole e corrugati.

**Stato d'uso e di manutenzione:** per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione è quello di un immobile ancora in corso di costruzione. Per ultimare l'immobile, a grandi linee, sono necessarie le seguenti lavorazioni: eventuali opere di muratura ove necessario; installazione impianti idrico, elettrico (compresi i frutti) ed eventualmente di climatizzazione; realizzazione del massetto; posa in opera dei pavimenti, dei battiscopa e dei rivestimenti di parete ove necessario; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

Si segnala che durante il sopralluogo, i debitori dichiaravano che, a seguito di uno slittamento di natura franosa del terreno che ha interessato anche il loro lotto, il comune di Villamassargia ha provveduto ad eseguire un intervento di messa in



sicurezza mediante la realizzazione di un muro di contenimento in cemento armato a valle dei fondi.

Il suddetto slittamento ha prodotto un lieve distacco tra il marciapiede al piano seminterrato ed il fabbricato (foto 33), ma, per quanto potuto accertare, non ha innescato alcun cinematismo lesivo nella costruzione.

**Spazi condominiali:** costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile – giardino – rampa carrabile (foto da 34 a 42). Detta porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l'altra metà da una porzione del mappale confinante.

#### 5.2.4 Dati urbanistici

Dall'esame delle cartografie del P.U.C. vigente (all.15) si è desunto che il fabbricato costituito dagli immobili pignorati ricade in zona classificata "B" – di completamento.

Per tale zona sono previste le seguenti prescrizioni urbanistiche:

*"Art. 29 - Zona B - residenziale di completamento*

- 1. Sono così classificate dal P.U.C. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.*
- 2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.*
- 3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio complementari, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.*
- 4. Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai*



parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

5. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una volumetria e di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

6. Nella zona Omogenea di tipo B il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto.

7. Nella zona Omogenea di tipo B si applicano integralmente le categorie di intervento previste agli artt. 12, 13, 14 e 15 del R.E.C.

8. Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = 250 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore; è inoltre ammessa l'edificazione su lotti di superficie inferiore a 250 mq, purché comunque di consistenza maggiore di mq 100 e non derivanti da frazionamenti effettuati in data posteriore all'adozione delle presenti norme di attuazione.

If Indice di edificabilità fondiaria = 3,0 mc/mq;

RC Rapporto di Copertura = 40%

H max = ml. 7,5 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

H min. = ml. 3,6 calcolata secondo quanto disposto all'art. 82 del R.E.C.

Parcheggi di pertinenza = 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Potranno essere utilizzati a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e l'eventuale filo di fabbricazione arretrato;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 5 mq/30 mq. S.u. e comunque come

prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 57;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq/30 mq. S.f

D1 distanza dai confini di proprietà = m.4; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di preprogetto unitario sottoscritto anche dal proprietario confinante interessato;

D2 distanza dai confini di zona = m.5;

D3 distanza fra edifici = m.8; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968.

D4 distanza tra pareti finestrate m.8

9. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo la classificazione del Codice della Strada ed è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

10. Le recinzioni a giorno non potranno superare i m. 2,0 dal piano di campagna (m. 1,0 max di basamento + rete metallica o altro materiale a giorno)".

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alla lettura dello stralcio delle norme tecniche di attuazione (all.15)

### 5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono di identificare i beni sottoposti a procedura esecutiva. Tuttavia, tenuto conto che sul lastrico solare individuato dal subalterno 3 risulta edificata un'unità immobiliare ancora allo stato di rustico, sarebbe opportuno procedere ad una sua variazione catastale atta a modificare la categoria da F5 (lastrico solare) a F4 (fabbricato in corso di costruzione).



## 5.4 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E SANABILITÀ

### 5.4.1 Appartamento S1 – P.T, censito nel C.F. alla Sez. E F°1 mapp. 762 sub 1

Con riferimento alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile in esame è stato costruito sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.159/1977 (all.4).

In detta pratica edilizia si rileva, immediatamente, un'incongruenza tra quanto riportato nella concessione e quanto rappresentato nell'elaborato grafico ad essa allegato. Infatti, dalla lettura della concessione si evince che la medesima veniva rilasciata "A condizione che il fabbricato oggetto della presente concessione edilizia, venga ubicato a 4 mt. dai confini privati", mentre nell'elaborato grafico ad essa allegato il fabbricato risulta ubicato ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati.

Dall'esame del suddetto elaborato grafico, si rileva che in progetto era prevista la realizzazione di un'unica unità immobiliare costituita da un piano terra adibito a civile abitazione, collegato mediante una scala a chiocciola ad un ampio vano al piano seminterrato destinato a garage.

Tuttavia, nella pratica edilizia approvata con concessione n.29/1998, relativa alla costruzione del primo piano (individuabile tramite il sub 3), lo stato attuale riportato nella Tavola 2 per il piano terra e per il piano seminterrato non corrisponde a quello di cui alla concessione n.159/1977.

In particolare, confrontando la planimetria del progetto di cui alla concessione n.159/1977 (all.3) con la Tavola 1 del progetto di cui alla concessione n.29/1988 (all.4), si rileva che il piano seminterrato risulta frazionato in due porzioni, di cui una collegata all'appartamento al piano terra con una scala lineare, adibite entrambe a magazzino, e che il piano terra presenta lievi modifiche della sagoma, della

distribuzione interna e dei prospetti.

Nel merito si precisa che, prima dell'approvazione del progetto per la costruzione del primo piano, non risulta presentata alcuna pratica edilizia relativa alle variazioni riscontrate per il piano terra (modifiche della sagoma con lieve ampliamento del volume, della distribuzione interna e dei prospetti) e per il piano seminterrato (modifica della destinazione d'uso e frazionamento) rispetto al progetto di cui alla concessione n.159/1977.

Altresi durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'immobile di cui trattasi presentava alcune difformità rispetto allo stato attuale dichiarato nel progetto di cui alla concessione n.29/1998. Dette difformità possono essere riassunte sinteticamente come segue: a) modifica di uno dei prospetti mediante l'apertura di una finestra sul vano scala all'altezza del piano terra; b) realizzazione di un camino e della relativa canna fumaria; c) una porzione del sub 1 al piano seminterrato risultava annessa al confinante subalterno 2; d) l'altezza utile del piano seminterrato ( $h = m$  3,35 circa) è inferiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie (rispettivamente  $h = 3,70$  m).

### **Sanabilità**

Come evidenziato nei precedenti paragrafi, l'unità immobiliare di cui trattasi costituisce, con le altre due unità oggetto di pignoramento, un unico fabbricato edificato sul mappale 762 del catasto terreni. Inoltre, l'intero fabbricato, seppur edificato sulla base delle concessioni edilizie n.159/1977 e 29/1998, risulta non conforme agli strumenti urbanistici poiché edificato senza rispettare le distanze dai confini tra privati.

In particolare, nella concessione n.159/1977 è indicata esplicitamente la condizione secondo la quale la medesima veniva rilasciata a patto che il fabbricato fosse



edificato ad una distanza di almeno 4 metri dal confine tra privati. Nel merito, il sottoscritto CTU ha anche rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione, il fabbricato veniva inquadrato all'interno del lotto edificatorio ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati.

Tale fatto implica che la concessione non poteva essere rilasciata neppure con la prescrizione in essa riportata, in quanto il fabbricato indicato in progetto non avrebbe mai potuto rispettarla. In pratica, l'Ufficio Tecnico avrebbe dovuto respingere la pratica senza il rilascio della concessione ed invitare il richiedente a presentare un nuovo progetto in cui il fabbricato rispondesse a tutte le norme urbanistiche stabilite per la zona B.

In tali condizioni, per poter esprimere un parere circa la sanabilità dell'immobile, in data 09.02.2024, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di incontrare uno dei tecnici comunali. Durante il colloquio, il tecnico accertava le incongruenze sul rilascio delle concessioni e confermava che l'intero fabbricato poteva essere considerato illegittimo. Inoltre, per quanto attiene alla sanabilità, sosteneva che, forse, sarebbe possibile presentare un accertamento di conformità con opere, laddove il fabbricato in oggetto risultasse collegato ai fabbricati edificati sui mappali confinanti (anch'essi edificati senza il rispetto della distanza dei 4 metri dai i confini tra privati) mediante una pergola ad aria passante come a comporre un insieme di unità immobiliari edificate a schiera.

Alla luce di tali affermazioni, per poter provare a risolvere i problemi legati alla liceità dell'immobile, il sottoscritto C.T.U., di seguito, propone una serie di ipotesi che l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe proporre al suddetto ufficio ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare.

#### **Ipotesi n.1**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile, o meglio della maggior parte di esso, passerebbe attraverso l'esecuzione di un intervento edilizio volto a riportare il fabbricato ad un organismo che rispetti le norme urbanistiche per la zona B. L'esecuzione di tale intervento prevedrebbe la demolizione dei muri perimetrali lungo i due lati che confinano con i lotti privati e la ricostruzione degli stessi ad una distanza di 4 metri dai confini.

Trattandosi, di un fabbricato edificato in muratura portante, l'intervento di demolizione sarebbe da eseguirsi con il massimo delle cautele in modo tale da non pregiudicare la statica dell'intero edificio. Inoltre, l'arretramento delle murature laterali comporterebbe un intervento sostanziale anche sugli impianti idrico ed elettrico, che dovrebbero essere adeguati al nuovo organismo edilizio, nonché un'attenta analisi sulla possibilità di dover demolire e ricostruire il tetto.

In questa ipotesi, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere, laddove il tecnico incaricato preveda anche la ricomposizione degli spazi interni ove necessario.

Si specifica che il progetto dovrà interessare l'intero fabbricato e, quindi, tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e dovrà rispettare la suddivisione del piano seminterrato tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali in quanto trattasi di due immobili aventi proprietà differenti. Inoltre, al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale, edificata in parte sul loggiato di pertinenza del sub 1, si potrebbe prevedere la costituzione di una servitù di passaggio su detto loggiato.

**Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**  
**Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il





parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia".

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale<sup>1</sup> (mq) x valore unitario tabella<sup>2</sup> (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 1 il volume è pari a circa 525,96 mc e che la superficie convenzionale è pari a circa 205,00 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 525,96 x 1,1216 €/mc = € 589,92

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 205,00 x 405,00 €/mq) = € 4.981,00.

La somma di detti contributi determina gli oneri di permesso di costruire complessivi in circa Euro 5.570,92. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 5.570,92 € = Euro 11.141,84.**

#### **Costi demolizione e ripristino**

Come già descritto in precedenza, per l'immobile in esame, le lavorazioni da eseguire consisterebbero, sinteticamente, nella demolizione delle murature

<sup>1</sup> Calcolata ai sensi della Legge n.10/1977

<sup>2</sup> Maggiorata ai sensi della Legge n.10/1977



perimetrali laterali, nella loro ricostruzione alla corretta distanza dai confini, nell'adeguamento degli impianti e nelle opere di finitura.

Per l'esecuzione di tali opere si stima a corpo un costo pari a circa **20.000,00 Euro**.

#### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in accertamento di conformità con opere e la successiva variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 3.500,00**.

**Costo complessivo** = € (11.141,84 + 20.000,00 + 3.500,00) ≈ **Euro 35.000,00**

#### **Ipotesi n.2**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile passerebbe attraverso l'esecuzione dell'intervento edilizio paventato dal tecnico comunale che prevedrebbe il collegamento del fabbricato oggetto di perizia con i fabbricati edificati sui mappali confinanti mediante la realizzazione di un pergolato ad aria passante.

Ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere. Nel merito, si specifica che il progetto dovrà interessare sia il fabbricato costituito dagli immobili oggetto di pignoramento, sia i fabbricati edificati sui mappali confinanti. Inoltre, il progetto dovrà rispettare la suddivisione del piano seminterrato tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali in quanto trattasi di due immobili aventi proprietà differenti. Al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale, si può prevedere la costituzione di una servitù di passaggio sul loggiato di pertinenza del sub 1.

**Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**



### **Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia".

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale (mq) x valore unitario tabella (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 1 il volume è pari a circa 659,11 mc e che la superficie convenzionale è pari a circa 222,00 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 659,11 x 1,1216 €/mc = € 739,26

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 222,00 x 405,00 €/mq) = € 5.394,60.

La somma di detti contributi determina gli oneri di permesso di costruire complessivi in circa Euro 6.133,86. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 6.133,86 € = Euro 12.267,72.**

### **Costi realizzazione pergolato**

Ipotizzando che i due pergolati laterali di collegamento con i fabbricati vicini vengano



realizzati mediante la posa in opera di circa 24 travi in legno lamellare della lunghezza di circa 6 metri, si stima a corpo un costo pari a circa 24.000,00 Euro da suddividersi tra i vari proprietari interessati dall'intervento. Per il subalterno 1 in oggetto, si stima una quota pari a circa **4.000,00 Euro**.

### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in accertamento di conformità con opere e della variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 1.700,00**.

**Costo complessivo** = € (12.267,72 + 4.000,00 + 1.700,00) ≈ **Euro 18.000,00**.

### **Ipotesi n.3**

Dall'esame della documentazione acquisita, si è rilevato che la ragione del credito per cui si procede (agosto 2002) è antecedente all'entrata in vigore della legge n.326/2003 e che l'immobile in esame risulta realizzato alla fine degli '70, quindi prima del 31.03.2003. In tali condizioni, ai sensi dell'art.40 comma 6 della Legge n.47/85, la regolarizzazione dell'immobile potrebbe avvenire attraverso lo strumento del condono edilizio nel caso in cui vengano rispettate le prescrizioni volumetriche stabilite dalla L.R. n.4/2004 (Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio) all'art.1 commi b), c) e d).

In sintesi, dette prescrizioni prevedono che la domanda di sanatoria possa essere presentata qualora siano verificate le seguenti condizioni:

- le opere abusive abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura inferiore al 25% della volumetria originaria e comunque non superiore ai 250 mc;



- le nuove costruzioni abusive abbiano una volumetria inferiore ai 300 mc;
- i complessi immobiliari abusivi, che fermo restando il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, non superino i 1.200 mc complessivi.

Nel caso in esame, ammettendo il piano seminterrato destinato a garage e/o cantina – magazzino, lo stesso non rientra nel calcolo del volume del fabbricato ai sensi dei disposti del D.A. 2266/U del 22.12.1983 ma solo nel calcolo delle superfici non residenziali. Pertanto il volume complessivo del fabbricato, considerando i soli piano terra e primo, è stimabile in circa 1.180 mc. In tali condizioni il fabbricato rispetta il limite dei 1.200 mc complessivi.

Tuttavia, nel caso in cui l'immobile venga considerato totalmente illegittimo, il volume del piano terra (stimato in circa 659 mc) risulterebbe superiore ai 300 mc stabiliti dalla L.R. n.4/2004.

Nel merito, tenuto conto che, comunque, la volumetria del fabbricato è conforme alle norme urbanistiche e assentita con delle concessioni (per quanto non rilasciabili) non ancora revocate, l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe accordarsi con l'Ufficio Tecnico su una linea interpretativa atta a considerare come effettivamente illegittime le sole porzioni di unità immobiliare che non rispettano la distanza dai confini; in pratica i volumi dell'unità immobiliare ricompresi tra i 3 e i 4 metri dal confine tra privati.

In tale ipotesi, il volume abusivo da sanare (circa mc 89,14) potrebbe essere ricondotto a quello di un generico ampliamento che rispetterebbe i limiti del 25% del volume assentito e dei 250 mc stabiliti dalla L.R. n.4/2004.

Il progetto in sanatoria dovrà rispettare per il piano seminterrato sia la suddivisione tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali trattandosi di due immobili aventi proprietà differenti, sia la destinazione



d'uso garage e/o cantina – magazzino. Inoltre, si potrebbe prevedere la costituzione di una servitù di passaggio sul loggiato di pertinenza del sub 1 al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

In tale ipotesi, ammettendo che le difformità rientrino nella casistica definita dalla tipologia di abuso n. 1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), la sanzione amministrativa può essere così determinata:

A) oblazione calcolata come prodotto della superficie convenzionale in ampliamento ( $0,60 \times \text{mq } 5,81 + \text{mq } 16,14 = \text{mq } 19,63$ ) per l'oblazione unitaria pari ad €/mq 100,00 (per immobili a destinazione residenziale) pari a € 1.963,00;

B) anticipo sugli oneri concessori calcolato come prodotto della predefinita superficie (mq 19,63) per l'importo unitario pari a 38,00 €/mq per complessivi € 745,94.

Sommando i due contributi si determina la sanzione complessiva come segue:

**Sanzione** =  $(1.963,00 + 745,94) \text{ €} = \text{Euro } 2.708,94.$

#### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in sanatoria e della variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 2.200,00.**

**Costo complessivo** = €  $(2.708,94 + 2.200,00) \simeq \text{Euro } 5.000,00.$

### **5.4.2 Magazzino sito in Villamassargia – C.F. F°1 mappale 762 sub 2**

Con riferimento alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale,



l'immobile in esame è stato costruito sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.159/1977 (all.4).

In detta pratica edilizia si rileva, immediatamente, un'incongruenza tra quanto riportato nella concessione e quanto rappresentato nell'elaborato grafico ad essa allegato. Infatti, dalla lettura della concessione si evince che la medesima veniva rilasciata "A condizione che il fabbricato oggetto della presente concessione edilizia, venga ubicato a 4 mt. dai confini privati", mentre nell'elaborato grafico ad essa allegato il fabbricato risulta ubicato ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati.

Dall'esame del suddetto elaborato grafico, si rileva che in progetto era prevista la realizzazione di un'unica unità immobiliare costituita da un piano terra adibito a civile abitazione, collegato mediante una scala a chiocciola ad un ampio vano al piano seminterrato destinato a garage.

Tuttavia, nella pratica edilizia approvata con concessione n.29/1998, relativa alla costruzione del primo piano (individuabile tramite il sub 3), lo stato attuale riportato nella Tavola 2 per il piano seminterrato non corrisponde a quello di cui alla concessione n.159/1977.

In particolare, confrontando la planimetria del progetto di cui alla concessione n.159/1977 (all.3) con la Tavola 1 del progetto di cui alla concessione n.29/1988 (all.4), si rileva che il piano seminterrato risulta frazionato in due porzioni adibite entrambe a magazzino, di cui una (sub 1) collegata all'appartamento al piano terra con una scala lineare.

Nel merito si precisa che, prima dell'approvazione del progetto per la costruzione del primo piano, non risulta presentata alcuna pratica edilizia relativa alle variazioni riscontrate per il piano seminterrato (modifica della destinazione d'uso e



frazionamento) rispetto al progetto di cui alla concessione n.159/1977.

Altresì durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'immobile di cui trattasi presentava alcune difformità rispetto allo stato attuale dichiarato nel progetto di cui alla concessione n.29/1998. Dette difformità possono essere riassunte sinteticamente come segue: a) apertura di una luce a vasistas in uno dei vani con conseguente modifica del prospetto laterale; b) utilizzo dell'immobile ai fini abitativi; c) annessione al sub 2 di una porzione del confinante sub 1; d) realizzazione di un camino e della relativa canna fumaria; e) l'altezza utile dell'immobile è inferiore rispetto a quella riportata negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

### **Sanabilità**

Come evidenziato nei precedenti paragrafi, l'unità immobiliare di cui trattasi costituisce, con le altre due unità oggetto di pignoramento, un unico fabbricato edificato sul mappale 762 del catasto terreni. Inoltre, l'intero fabbricato, seppur edificato sulla base delle concessioni edilizie n.159/1977 e 29/1998, risulta non conforme agli strumenti urbanistici poiché edificato senza rispettare le distanze dai confini tra privati.

In particolare, nella concessione n.159/1977 è indicata esplicitamente la condizione secondo la quale la medesima veniva rilasciata a patto che il fabbricato fosse edificato ad una distanza di almeno 4 metri dal confine tra privati. Nel merito, il sottoscritto CTU ha anche rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione, il fabbricato veniva inquadrato all'interno del lotto edificatorio ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati.

Tale fatto implica che la concessione non poteva essere rilasciata neppure con la prescrizione in essa riportata, in quanto il fabbricato indicato in progetto non avrebbe mai potuto rispettarla. In pratica, l'Ufficio Tecnico avrebbe dovuto respingere la



pratica senza il rilascio della concessione ed invitare il richiedente a presentare un nuovo progetto in cui il fabbricato rispondesse a tutte le norme urbanistiche stabilite per la zona B.

In tali condizioni, per poter esprimere un parere circa la sanabilità dell'immobile, in data 09.02.2024, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di incontrare uno dei tecnici comunali. Durante il colloquio, il tecnico accertava le incongruenze sul rilascio delle concessioni e confermava che l'intero fabbricato poteva essere considerato illegittimo. Inoltre, per quanto attiene la sanabilità, sosteneva che, forse, sarebbe possibile presentare un accertamento di conformità con opere, laddove il fabbricato in oggetto risultasse collegato ai fabbricati edificati sui mappali confinanti (anch'essi edificati senza il rispetto della distanza dei 4 metri dai i confini tra privati) mediante una pergola ad aria passante come a comporre un insieme di unità immobiliari edificate a schiera.

Alla luce di tali affermazioni, per poter provare a risolvere i problemi legati alla liceità dell'immobile, il sottoscritto C.T.U., di seguito, propone una serie di ipotesi che l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe proporre al suddetto ufficio ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare.

### **Ipotesi n.1**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile, o meglio della maggior parte di esso, passerebbe attraverso l'esecuzione di un intervento edilizio volto a riportare il fabbricato ad un organismo che rispetti le norme urbanistiche per la zona B.

L'esecuzione di tale intervento prevedrebbe la demolizione del muro che non rispetta la distanza dai confini tra i privati e la sua ricostruzione ad una distanza di 4 metri dai confini.

Trattandosi, di un fabbricato edificato in muratura portante, l'intervento di



demolizione sarebbe da eseguirsi con il massimo delle cautele in modo tale da non pregiudicare la statica dell'intero edificio. Inoltre, l'arretramento delle murature laterali comporterebbe un intervento sostanziale anche sugli impianti idrico ed elettrico, che dovrebbero essere adeguati al nuovo organismo edilizio, nonché un'attenta analisi sulla possibilità di dover demolire e ricostruire il tetto.

In questa ipotesi, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere, laddove il tecnico incaricato preveda anche la ricomposizione degli spazi interni ove necessario.

Si specifica che il progetto dovrà interessare l'intero fabbricato e, quindi, tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e dovrà rispettare la suddivisione del piano seminterrato tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali in quanto trattasi di due immobili aventi proprietà differenti. In questo caso per il sub 2, non è possibile la regolarizzazione ai fini abitativi.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia".

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:



Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale<sup>3</sup> (mq) x valore unitario tabella<sup>4</sup> (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 2, trattandosi di un seminterrato a destinazione garage e/o magazzino, ai sensi del D.A. 2266/U del 22.12.1983 il volume urbanistico è da intendersi pari a zero e che la superficie convenzionale è pari a circa 27,11 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 0,00 x 1,1216 €/mc = € 0,00;

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 27,11 x 405,00 €/mq) = € 658,77.

Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 658,77 € = Euro 1.317,54.**

#### **Costi demolizione e ripristino**

Come già descritto in precedenza, per l'immobile in esame, le lavorazioni da eseguire consisterebbero, sinteticamente, nella demolizione delle murature perimetrali laterali, nella loro ricostruzione alla corretta distanza dai confini, nell'adeguamento degli impianti e nelle opere di finitura.

Per l'esecuzione di tali opere si stima a corpo un costo pari a circa **6.000,00 Euro.**

#### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in accertamento di conformità con opere e la successiva variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta

<sup>3</sup> Calcolata ai sensi della Legge n.10/1977

<sup>4</sup> Maggiorata ai sensi della Legge n.10/1977



pratica, per il subalterno 2 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 1.200,00**.

**Costo complessivo** = € (1.317,54 + 6.000,00 + 1.200,00) ≈ **Euro 8.500,00**.

### **Ipotesi n.2**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile passerebbe attraverso l'esecuzione dell'intervento edilizio paventato dal tecnico comunale che prevedrebbe il collegamento del fabbricato oggetto di perizia con i fabbricati edificati sui mappali confinanti mediante la realizzazione di un pergolato ad aria passante.

Ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere. Nel merito, si specifica che il progetto dovrà interessare sia il fabbricato costituito dagli immobili oggetto di pignoramento, sia i fabbricati edificati sui mappali confinanti. Inoltre, il progetto dovrà rispettare la suddivisione del piano seminterrato tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali in quanto trattasi di due immobili aventi proprietà differenti.

In questa ipotesi è possibile prevedere la regolarizzazione del subalterno 2 ai fini abitativi a patto che vengano rispettate le previsioni di cui al D.M. del 1975 sulle superfici aero-illuminati.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in



conformità alla normativa vigente, in misura doppia”.

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale (mq) x valore unitario tabella (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 2 il volume è pari a circa 198,00 mc e che la superficie convenzionale è pari a circa 51,00 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 198,00 x 1,1216 €/mc = € 222,08

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 51,00 x 405,00 €/mq) = € 1.239,30.

La somma di detti contributi determina gli oneri di permesso di costruire complessivi in circa Euro 1.461,38. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 1.461,38 € = Euro 2.922,76.**

### **Costi realizzazione pergolato**

Ipotizzando che i due pergolati laterali di collegamento con i fabbricati vicini vengano realizzati mediante la posa in opera di circa 24 travi in legno lamellare della lunghezza di circa 6 metri, si stima a corpo un costo pari a circa 24.000,00 Euro da suddividersi tra i vari proprietari interessati dall'intervento. Per il subalterno 1 in oggetto, si stima una quota pari a circa **1.000,00 Euro**.

### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in



accertamento di conformità con opere. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 500,00**.

**Costo complessivo** = € (2.922,76 + 1.000,00 + 500,00) ≈ **Euro 4.400,00**.

### **Ipotesi n.3**

Dall'esame della documentazione acquisita, si è rilevato che la ragione del credito per cui si procede (agosto 2002) è antecedente all'entrata in vigore della legge n.326/2003 e che l'immobile in esame risulta realizzato alla fine degli '70, quindi prima del 31.03.2003. In tali condizioni, ai sensi dell'art.40 comma 6 della Legge n.47/85, la regolarizzazione dell'immobile potrebbe avvenire attraverso lo strumento del condono edilizio nel caso in cui vengano rispettate le prescrizioni volumetriche stabilite dalla L.R. n.4/2004 (Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio) all'art.1 commi b), c) e d).

In sintesi, dette prescrizioni prevedono che la domanda di sanatoria possa essere presentata qualora siano verificate le seguenti condizioni:

- le opere abusive abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura inferiore al 25% della volumetria originaria e comunque non superiore ai 250 mc;
- le nuove costruzioni abusive abbiano una volumetria inferiore ai 300 mc;
- i complessi immobiliari abusivi, che fermo restando il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, non superino i 1.200 mc complessivi.

Nel caso in esame, ammettendo il piano seminterrato destinato a garage e/o cantina – magazzino, lo stesso non rientra nel calcolo del volume del fabbricato ai sensi dei disposti del D.A. 2266/U del 22.12.1983 ma solo nel calcolo delle superfici non residenziali. Pertanto il volume complessivo del fabbricato, considerando i soli piano



terra e primo, è stimabile in circa 1.180 mc. In tali condizioni il fabbricato rispetta il limite dei 1.200 mc complessivi.

Nel merito, tenuto conto che la volumetria del subalterno 2, destinato a garage e/o cantina-magazzino) è da intendersi pari a zero, l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe accordarsi con l'Ufficio Tecnico su una linea interpretativa atta a considerare come effettivamente illegittima la sola porzione di unità immobiliare che non rispetta la distanza dai confini; ovvero quella superficie dell'unità immobiliare che risulta ricompresa tra i 3 e i 4 metri dal confine tra privati.

Il progetto in sanatoria dovrà rispettare per il piano seminterrato sia la suddivisione tra i subalterni 1 e 2 secondo la dividente rilevabile dai progetti e dalle planimetrie catastali trattandosi di due immobili aventi proprietà differenti, sia la destinazione d'uso garage e/o cantina – magazzino.

#### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

##### **Sanzione amministrativa**

In tale ipotesi, ammettendo che le difformità rientrino nella casistica definita dalla tipologia di abuso n. 1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), la sanzione amministrativa può essere così determinata:

A) oblazione calcolata come prodotto della superficie convenzionale in ampliamento (0,60 x mq 5,81 = mq 3,49) per l'oblazione unitaria pari ad €/mq 100,00 (per immobili a destinazione residenziale) pari a € 349,00;

B) anticipo sugli oneri concessori calcolato come prodotto della predefinita superficie (mq 3,49) per l'importo unitario pari a 38,00 €/mq per complessivi € 132,24.

Sommando i due contributi si determina la sanzione complessiva come segue:

**Sanzione = (349,00 + 132,24) € = Euro 481,24.**



**Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in sanatoria. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 500,00**.

**Costo complessivo** = € (481,54 + 500,00) ≈ **Euro 1.000,00**.

**5.4.3 Appartamento al rustico 1° P. – C.F. Sez. E Foglio 1 Mappale 762 sub 3**

L'immobile in esame è stato edificato sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.29/1998 come sopraelevazione del piano terra assentito con la concessione edilizia n.159/1977 di cui ai precedenti paragrafi.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.29/1998, si rileva che la stessa non poteva essere rilasciata in quanto l'immobile indicato in progetto non rispetta le norme urbanistiche in termini di distanza dai confini tra privati (3 metri anziché i 4 stabiliti dalle norme). Inoltre, in detto progetto (Tavola 4) risulta errato il calcolo del volume del fabbricato in sopraelevazione, presumibilmente, a causa di una errata interpretazione dei dettati di cui al D.A. 2266/U del 22.12.1983 sul calcolo delle altezze dei fabbricati.

Successivamente, il Comune di Villamassargia ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n.35/2006 per il completamento dei lavori di costruzione dell'immobile. Anche detta autorizzazione, per quanto sopra esposto, non poteva essere rilasciata in quanto riferibile ad una preesistente concessione "irregolare".

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'appartamento risultava ancora allo stato di rustico essendo privo di finiture, impianti e infissi e che presentava le seguenti difformità di costruzione rispetto al progetto di cui alla concessione n.29/1998: a) modifiche della distribuzione interna; b) modifica nei





prospetti; c) lievi modifiche nella costruzione del tetto.

## **b) Sanabilità**

Come evidenziato nei precedenti paragrafi, l'unità immobiliare di cui trattasi costituisce, con le altre due unità oggetto di pignoramento, un unico fabbricato edificato sul mappale 762 del catasto terreni. Inoltre, l'intero fabbricato, seppur edificato sulla base delle concessioni edilizie n.159/1977 e 29/1998, risulta non conforme agli strumenti urbanistici poiché edificato senza rispettare le distanze dai confini tra privati.

In tali condizioni, per poter esprimere un parere circa la sanabilità dell'immobile, in data 09.02.2024, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di incontrare uno dei tecnici comunali. Durante il colloquio, il tecnico accertava le incongruenze sul rilascio delle concessioni e confermava che l'intero fabbricato poteva essere considerato illegittimo. Inoltre, per quanto attiene la sanabilità, sosteneva che, forse, sarebbe possibile presentare un accertamento di conformità con opere, laddove il fabbricato in oggetto risultasse collegato ai fabbricati edificati sui mappali confinanti (anch'essi edificati senza il rispetto della distanza dei 4 metri dai i confini tra privati) mediante una pergola ad aria passante come a comporre un insieme di unità immobiliari edificate a schiera.

Alla luce di tali affermazioni, per poter provare a risolvere i problemi legati alla liceità dell'immobile, il sottoscritto C.T.U., di seguito, propone una serie di ipotesi che l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe proporre al suddetto ufficio ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare.

### **Ipotesi n.1**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile, o meglio della maggior parte di esso, passerebbe attraverso l'esecuzione di un intervento edilizio volto a riportare il

fabbricato ad un organismo che rispetti le norme urbanistiche per la zona B. L'esecuzione di tale intervento prevedrebbe la demolizione dei muri perimetrali lungo i due lati che confinano con i lotti privati e la ricostruzione degli stessi ad una distanza di 4 metri dai confini.

Trattandosi, di un fabbricato edificato in muratura portante, l'intervento di demolizione sarebbe da eseguirsi con il massimo delle cautele in modo tale da non pregiudicare la statica dell'intero edificio. Inoltre, l'arretramento delle murature laterali comporterebbe un intervento sostanziale che potrebbe comportare demolizione e ricostruzione del tetto.

In questa ipotesi, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere, laddove il tecnico incaricato preveda anche la ricomposizione degli spazi interni ove necessario.

Si specifica che il progetto dovrà interessare l'intero fabbricato e, quindi, tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e dovrà prevedere anche le opere edili necessarie per l'ultimazione dell'appartamento, attualmente, allo stato di rustico.

Inoltre, al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale, edificata in parte sul loggiato di pertinenza del sub 1, si potrebbe prevedere la costituzione di una servitù di passaggio su detto loggiato.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire



in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia”.

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale (mq) x valore unitario tabella (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 3 il volume è pari a circa 608,10 mc e che la superficie convenzionale è pari a circa 166,71 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 608,10 x 1,1216 €/mc = € 682,05

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 166,71 x 405,00 €/mq) = € 4.051,03.

La somma di detti contributi determina gli oneri di permesso di costruire complessivi in circa Euro 4.733,08. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 4.733,08€ = Euro 9.466,16.**

### **Costi demolizione e ripristino**

Come già descritto in precedenza, per l'immobile in esame, le lavorazioni da eseguire consisterebbero, sinteticamente, nella demolizione delle murature perimetrali laterali e nella loro ricostruzione alla corretta distanza dai confini. Non si esclude che l'intervento possa interessare anche la demolizione e ricostruzione del tetto dato lo spostamento delle murature perimetrali.

Per l'esecuzione di tali opere si stima a corpo un costo pari a circa **25.000,00 Euro**.

### **Spese tecniche**



Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in accertamento di conformità con opere e la successiva variazione catastale. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 2.500,00**.

**Costo complessivo** = € (9.466,16 + 25.000,00 + 2.500,00) ≈ **Euro 37.000,00**.

### **Ipotesi n.2**

In questa ipotesi, la regolarizzazione dell'immobile passerebbe attraverso l'esecuzione dell'intervento edilizio paventato dal tecnico comunale che prevedrebbe il collegamento del fabbricato oggetto di perizia con i fabbricati edificati sui mappali confinanti mediante la realizzazione di un pergolato ad aria passante.

Ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, potrebbe essere presentata una pratica in accertamento di conformità con opere. Nel merito, si specifica che il progetto dovrà interessare sia il fabbricato costituito dagli immobili oggetto di pignoramento, sia i fabbricati edificati sui mappali confinanti. Inoltre, dovrà costituirsi una servitù di passaggio sul loggiato di pertinenza del sub 1 al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

Nel caso in esame, ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera c) della L.R. n.23/85, sentito il parere del tecnico comunale, si può affermare che l'immobile sia stato edificato senza un progetto regolarmente approvato. In tali condizioni, la pratica in accertamento di conformità potrebbe interessare l'intero volume del fabbricato.

Ai sensi dell'art.16 comma 4 della L.R. n.23/85, "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in



conformità alla normativa vigente, in misura doppia”.

Gli oneri di permesso di costruire sono rappresentati dal contributo per gli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da calcolarsi sulla base delle tabelle parametriche comunali come segue:

Oneri urbanizzazione = Volume edificato (mc) x valore unitario tabella (€/mc);

Costo di costruzione = 0,06 x (Super. convenzionale (mq) x valore unitario tabella (€/mq)).

Tenuto conto che per il subalterno 1 il volume è pari a circa 711,68 mc e che la superficie convenzionale è pari a circa 169,00 mq, viste le tabelle parametriche utilizzate dal Comune di Villamassargia, si stimano i seguenti importi:

Contributo oneri di urbanizzazione = mc 711,68 x 1,1216 €/mc = € 798,22

Contributo sul costo di costruzione = 0,06 x (mq 169,00 x 405,00 €/mq) = € 4.106,70.

La somma di detti contributi determina gli oneri di permesso di costruire complessivi in circa Euro 4.904,92. Tenuto conto che la sanzione da corrispondere è pari al doppio degli oneri di permesso di costruire, la stessa è calcolabile come segue:

**Sanzione = 2 x 4.904,92 € = Euro 9.809,84.**

### **Costi realizzazione pergolato**

Ipotizzando che i due pergolati laterali di collegamento con i fabbricati vicini vengano realizzati mediante la posa in opera di circa 24 travi in legno lamellare della lunghezza di circa 6 metri, si stima a corpo un costo pari a circa 24.000,00 Euro da suddividersi tra i vari proprietari interessati dall'intervento. Per il subalterno 1 in oggetto, si stima una quota pari a circa **3.000,00 Euro**.

### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in



accertamento di conformità con opere. Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 1.000,00**.

**Costo complessivo** = € (9.809,84 + 3.000,00 + 1.000,00) ≈ **Euro 13.900,00**

### **Ipotesi n.3**

Dall'esame della documentazione acquisita, si è rilevato che la ragione del credito per cui si procede (agosto 2002) è antecedente all'entrata in vigore della legge n.326/2003 e che l'immobile in esame risulta realizzato alla fine degli '90, quindi prima del 31.03.2003. In tali condizioni, ai sensi dell'art.40 comma 6 della Legge n.47/85, la regolarizzazione dell'immobile potrebbe avvenire attraverso lo strumento del condono edilizio nel caso in cui vengano rispettate le prescrizioni volumetriche stabilite dalla L.R. n.4/2004 (Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio) all'art.1 commi b), c) e d).

In sintesi, dette prescrizioni prevedono che la domanda di sanatoria possa essere presentata qualora siano verificate le seguenti condizioni:

- le opere abusive abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura inferiore al 25% della volumetria originaria e comunque non superiore ai 250 mc;
- le nuove costruzioni abusive abbiano una volumetria inferiore ai 300 mc;
- i complessi immobiliari abusivi, che fermo restando il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, non superino i 1.200 mc complessivi.

Nel caso in esame, ammettendo il piano seminterrato destinato a garage e/o cantina – magazzino, lo stesso non rientra nel calcolo del volume del fabbricato ai sensi dei disposti del D.A. 2266/U del 22.12.1983 ma solo nel calcolo delle superfici non residenziali. Pertanto il volume complessivo del fabbricato, considerando i soli piano



terra e primo, è stimabile in circa 1.180 mc. In tali condizioni il fabbricato rispetta il limite dei 1.200 mc complessivi.

Tuttavia, nel caso in cui l'immobile venga considerato totalmente illegittimo, il volume del primo piano (stimato in circa 711 mc) risulterebbe superiore ai 300 mc stabiliti dalla L.R. n.4/2004.

Nel merito, tenuto conto che, comunque, la volumetria del fabbricato è conforme alle norme urbanistiche e assentita con delle concessioni (per quanto non rilasciabili) non ancora revocate, l'acquirente ai pubblici incanti potrebbe accordarsi con l'Ufficio Tecnico su una linea interpretativa atta a considerare come effettivamente illegittime le sole porzioni di unità immobiliare che non rispettano la distanza dai confini; in pratica i volumi dell'unità immobiliare ricompresi tra i 3 e i 4 metri dal confine tra privati.

In tale ipotesi, il volume abusivo da sanare per il subalterno 3 (circa mc 96,52) potrebbe essere ricondotto a quello di un generico ampliamento che rispetterebbe i limiti del 25% del volume assentito e dei 250 mc stabiliti dalla L.R. n.4/2004.

Inoltre, si potrebbe costituire una servitù di passaggio sul loggiato di pertinenza del sub 1 al fine di mantenere la scala di accesso al primo piano nella posizione attuale.

### **Stima sanzione amministrativa, costi demolizione e ripristino e spese tecniche**

#### **Sanzione amministrativa**

In tale ipotesi, ammettendo che le difformità rientrino nella casistica definita dalla tipologia di abuso n. 1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), la sanzione amministrativa può essere così determinata:

A) oblazione calcolata come prodotto della superficie convenzionale in ampliamento (0,60 x mq 1,74 + mq 14,57 = mq 15,61) per l'oblazione unitaria pari ad €/mq 100,00



(per immobili a destinazione residenziale) pari a € 1.561,00;

B) anticipo sugli oneri concessori calcolato come prodotto della predefinita superficie

(mq 15,61) per l'importo unitario pari a 38,00 €/mq per complessivi € 593,18.

Sommando i due contributi si determina la sanzione complessiva come segue:

**Sanzione = (1.561,00 + 593,18) € = Euro 2.154,18.**

### **Spese tecniche**

Oltre i costi sopra determinati sono da calcolarsi gli oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione e presentazione del progetto in sanatoria.

Tenuto conto delle difficoltà tecniche riscontrabili nella predisposizione della suddetta pratica, per il subalterno 1 si stima una quota di onorario pari a circa **Euro 2.000,00.**

**Costo complessivo = € (2.154,18 + 2.000,00) ≈ Euro 4.200,00.**

### **5.5 AGIBILITÀ**

Per gli immobili in esame non è stata rintracciata dai tecnici comunali alcuna pratica relativa al rilascio del certificato di abitabilità (oggi sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità). Pertanto, gli stessi risultano privi 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, gli immobili devono 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 gli immobili devono 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) – non inserito nel comma 5, ma richiesto, di solito, dagli uffici tecnici comunali.*

Nel caso in esame, esaminato lo stato amministrativo degli immobili, il sottoscritto CTU espone quanto segue:

#### **5.5.1 Appartamento in Villamassargia C.F. Sez. E F.1 mappale 726 sub 1**

Allo stato attuale, l'immobile non soddisfa il requisito di agibilità relativo alla



conformità dello stesso rispetto al progetto approvato, poiché il progetto è stato approvato sulla base di una concessione edilizia irregolare. Tuttavia, si segnala che la regolarizzazione amministrativa dell'immobile ricondurrebbe lo stesso al soddisfacimento di tutti i requisiti di agibilità, a patto che vengano conseguite le dichiarazioni di conformità degli impianti o, in alternativa, per impianti installati ante 2008, le dichiarazioni di rispondenza tecnica.

#### **5.5.2 Magazzino in Villamassargia C.F. Sez. E F.1 mappale 726 sub 2**

Allo stato attuale, l'immobile non soddisfa il requisito di agibilità relativo alla conformità dello stesso rispetto al progetto approvato, poiché il progetto è stato approvato sulla base di una concessione edilizia irregolare. Tuttavia, si segnala che la regolarizzazione amministrativa dell'immobile ricondurrebbe l'immobile al soddisfacimento di tutti i requisiti di agibilità, a patto che vengano conseguite le dichiarazioni di conformità degli impianti o, in alternativa, per impianti installati ante 2008, le dichiarazioni di rispondenza tecnica.

#### **5.5.3 Immobile in Villamassargia C.F. Sezione E F.1 mappale 726 sub 3**

Allo stato attuale, l'immobile non soddisfa il requisito di agibilità relativo alla conformità dello stesso rispetto al progetto approvato, poiché il progetto è stato approvato sulla base di una concessione edilizia irregolare. Inoltre, trattasi di un appartamento non ultimato ancora in corso di costruzione. Tuttavia, si segnala che la sua regolarizzazione amministrativa ed il suo completamento ricondurrebbero l'unità immobiliare al soddisfacimento di tutti i requisiti di agibilità, a patto che vengano conseguite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **5.6 INDICAZIONE COMPROPRIETARI**

#### **Indicazione comproprietari**



Gli immobili oggetto di perizia sono regolarmente intestati ai debitori così come indicati nell'atto di pignoramento e non risultano altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento.

Nel merito, si ritiene opportuno segnalare che, durante il sopralluogo, i debitori producevano al sottoscritto una sentenza emessa dal Tribunale di Cagliari nella Causa Civile n.115/2010 (all.7), che, secondo loro, assegnava una quota di proprietà sui beni oggetto di pignoramento a \*\*\*\*\* (figlia extraconiugale avuta dal sig. \*\*\*\*\*).

Tuttavia, dall'esame della suddetta sentenza, al sottoscritto C.T.U. sembra che il Tribunale di Cagliari abbia rigettato l'istanza della ricorrente (\*\*\*\*\* e che, pertanto, non le sia stata riconosciuta alcuna quota di proprietà sugli immobili oggetto della presente perizia.

## 5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati risultano nel possesso dei relativi proprietari.

## 5.8 VINCOLI

Sulla base delle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Villamassargia, tenuto conto dei quadri normativi, rispettivamente, regionale e nazionale, si è accertato che gli immobili non sono soggetti a particolari vincoli, se non quelli derivanti dalle norme e prescrizioni urbanistiche già descritte nei precedenti paragrafi.

## 5.9 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, gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento bi-livello uso civile abitazione, da un locale magazzino e da un appartamento al rustico.

Per unità immobiliari simili a quelle 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 dei beni oggetto di stima.

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

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

In particolare, trattandosi di unità immobiliari uso residenza e di un locale magazzino, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato. Si precisa che ai valori così determinati dovranno essere sottratti gli importi necessari per la regolarizzazione amministrativa dei vari immobili.

Nel merito, per tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto, cautelativamente,



utilizzerà quali costi per la regolarizzazione degli immobili quelli determinati per le ipotesi n.1 descritte nel paragrafo 5.4 essendo i più onerosi.

Con riferimento ai dati di mercato (all.10), recuperati attraverso la consultazione di vari siti web riportanti inserzioni immobiliari nel Comune di Villamassargia, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare le seguenti valutazioni unitarie:

- Appartamento sito in Villamassargia (sub 1): 800,00 €/mq;
- Magazzino in Villamassargia (sub 2): 600,00 €/mq;
- Appartamento al rustico in Villamassargia (sub 3): 500,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato dei beni in esame secondo i seguenti calcoli:

**1) Lotto n.1 – Appartamento bi-livello in Villamassargia sub 1**

a) mq 220 x 800,00 €/mq = € 165.000,00

b) Costi regolarizzazione = € 35.000,00

**Valore Lotto n.1:**  $(a - b) = € (165.000,00 - 35.000,00) = € 130.000,00$

**2) Lotto n.2 – Magazzino sub 2**

a) mq 60 x 600,00 €/mq = € 36.000,00

b) Costi regolarizzazione = € 8.500,00

**Valore Lotto n.2:**  $(a + b) = € (33.000,00 - 8.500,00) = € 27.500,00$

**3) Lotto n.3 – Appartamento al rustico sub 3**

a) mq 188 x 500,00 €/mq = € 94.000,00

b) Costi regolarizzazione = € 37.000,00

**Valore Lotto n.3:**  $(a - b) = € (95.000,00 - 37.000,00) = € 57.000,00$

## 6. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, rassegno la





presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la  
parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 22 Febbraio 2024



Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

Firmato digitalmente

