

comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale. Tale condizione risulta, di fatto, cautelativa per la Procedura andando a contemplare il deposito di un'autorizzazione in sanatoria in accertamento di conformità per la bonifica di tali piccole incongruenze dimensionali.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione.

Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione in sanatoria prot. n°9.802 del 07 maggio 2007.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale in fase di approvazione emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto in fase di autorizzazione dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà.

Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili.

Per effettuare tali modifiche, integrazioni e portare a compimento l'iter procedurale con l'ottenimento del titolo in sanatoria dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge



e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità. Resta fermo il fatto che qualsiasi modifica, soprattutto impiantistica, finalizzata al ripristino dell'abitabilità dell'immobile di cui al Lotto 5 necessiterà di un successivo certificato di agibilità che sarà a cura e spese del futuro esercente. Tali oneri non vengono quantificati da parte dello scrivente in quanto non può, allo stato attuale, conoscersi l'entità delle modifiche ipoteticamente apportate all'immobile da parte di un futuro proprietario.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) pari a € 581,01. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/3 di € 581,01 con un contributo IMU da essa derivante di € 839,44 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

#### 4.5.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il



provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

#### **4.5.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

“(…)

*La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 92,74 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 7.2).*



## Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
<b>Piano Terra</b>			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	76,46	1,00	76,46
Soppalco	13,79	0,70	9,65
Terrazza	12,69	0,30	3,81
<b>Somma</b>			<b>92,74</b>

(...)".

**4.6. OMISSIONES**

**4.7. Lotto 6 – “Appartamento sito in Cagliari, via S’Ecca Manna, 12 – Sub. 13”**

**4.7.1. Inquadramento urbanistico**

L’unità immobiliare ad uso abitativa oggetto di stima risulta ubicata in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all’interno della quale è ubicato anche l’immobile individuato dal Lotto 5. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l’immobile di cui al Lotto 6 e quello di cui al Lotto 5 sono ubicati in posizione confinante ed interconnessa condividendo il medesimo pianerottolo d’ingresso comprese alcune pertinenze. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l’analisi urbanistica anche in questa sede. La stessa è identica all’analisi già effettuata per il Lotto 5 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l’intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 5.

Attualmente l’abitazione non è occupata da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All’interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico. L’area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella



parte centrale cittadina. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 3 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Normativa Urbanistica locale:

3) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari

Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona A, Centro storico.

Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 18, 20, 30, 31, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 5. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.6.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 6.

Piani Sovraordinati:

9) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso



dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)"..

#### 10)P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 3. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.4.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 6.

### 4.7.2. Descrizione del complesso edilizio

L'immobile di cui al presente Lotto 6 presenta medesime caratteristiche del precedente Lotto 5. L'appartamento oggetto di stima sorge all'interno di un lotto eterogeneo in cui è edificato un complesso edilizio situato nella parte Ovest del centro storico del Comune di Cagliari. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma allungata grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da altri fabbricati confinanti, realizzati in aderenza, eccettuato il prospetto principale che si affaccia sulla via S'Ecca Manna e presenta un piccolo cortile tra l'accesso pedonale dalla strada e il fabbricato. L'immobile si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al fabbricato oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'immobile costituente il Lotto 6 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via S'Ecca Manna, il Corso Vittorio Emanuele II e la via Palabanda. Il lotto è completamente recintato con un'alta muratura di mattoni nelle parti non edificate in aderenza, presenta un solo ingresso unicamente pedonale ubicato al civico 12 della via S'Ecca Manna. Tale ingresso è condiviso dall'immobile di cui al Lotto 6 con l'immobile di cui al Lotto 5. Questi sono collocati al piano primo della costruzione generale e sono raggiungibili da una rampa di scale in comune.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via S'Ecca Manna, strada senza uscita con accesso dalla via Palabanda verso l'intersezione tra questa ed il corso Vittorio Emanuele II che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico viale Trieste e viale Fra Ignazio.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio generale, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su due livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura e pietra locale, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre.

L'immobile occupa il piano primo con accesso da un pianerottolo in comune con l'appartamento di cui al Lotto 5. Dall'accesso pedonale sulla strada è presente un piccolo e stretto cortile su cui è edificato un locale di sgombero di ridotte dimensioni con accanto una rampa di scale unica realizzata in aderenza del muro di recinzione laterale di collegamento tra il cortile ed il pianerottolo di cui sopra. Tale pianerottolo coperto ma ad aria passante costituisce lo smistamento ai due appartamenti di cui al presente Lotto 6 ed al confinante Lotto 5. Il piccolo cortile è pavimentato con un battuto di cemento e non presenta aree piantumate di nessun genere. Lateralmente al cortile sono presenti la recinzione laterale e gli ulteriori volumi dei fabbricati confinanti. Al piano terra è ubicato un ulteriore immobile, sempre di proprietà della ditta debitrice, non considerato all'interno della relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati, oggetto di contenzioso con soggetto esterno alla presente procedura ed accesso dal civico 10 della stessa via. Di quest'immobile ulteriore ubicato al piano terra lo scrivente fornirà riscontro in apposito paragrafo.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-salone che smista dapprima in un vano cieco di disimpegno che conduce ad un ulteriore disimpegno che smista su un angolo cottura e su una camera da letto dotata di bagno. Le stanze dell'appartamento possiedono finestre ed aperture per l'ingresso della luce e dell'aerazione naturali. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere mediocre. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente mediocri. Si sottolinea la necessità di manutenzione straordinaria non più procrastinabile dell'immobile finalizzata al ripristino della funzionalità degli impianti ed alla loro messa a norma. Allo stato attuale l'immobile è privo di contratti di fornitura elettrico e idrico nonostante la presenza degli allacci. Attraverso nuovo contratto di fornitura, dunque, tali servizi potrebbero essere facilmente ripristinati.

L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta debitrice che ne detiene il possesso. L'immobile deriva da un frazionamento realizzato negli anni passati e di cui è stato reperito il progetto, allegato alla relazione di perizia redatta dai tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Lo stato dell'immobile è compatibile con



un lungo arco di tempo trascorso senza occupazione prolungata a carattere abitativo anche saltuaria.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

#### **4.7.3. Individuazione catastale del complesso edilizio**

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 8324, subalterno 13. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 6 è catastalmente intestata alla con sede in [REDACTED].

L'unità immobiliare ad uso abitativo possiede categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico", Classe 4, Zona Censuaria 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, escluse aree scoperte 68 mq, rendita catastale € 522,91.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetrà un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 6, andando a ricoprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Per tale ragione dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 8324.

Tale mappale possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

#### **4.7.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili**

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 6 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

#### 4.7.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. La relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice risultava comunque comprensiva dell'esito di un accesso agli atti eseguito presso gli enti preposti e contenuti in appositi allegati.

Lo scrivente ha analizzato in autonomia l'esito degli accessi agli atti compiuto ed allegato alla relazione di perizia inclusa nella proposta di piano. L'analisi della documentazione progettuale approvata e relativa al presente Lotto 6 ha posto in luce alcune situazioni di particolare interesse seppure non di entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che, come d'altronde già anticipato in precedenza, l'immobile di cui al Lotto 6 risulta privo del certificato di agibilità in quanto derivante da una procedura di Sanatoria edilizia licenziata positivamente. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali incongruenze e di ulteriori abusi di scarsa rilevanza nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati:

1. Concessione in sanatoria prot. n° 8.823 del 19 aprile 2007;

Nel proseguo si riporta quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura ed allegata alla proposta di piano per ciò che concerne l'individuazione delle incongruenze e delle difformità urbanistiche. I tecnici riportano infatti al proposito un elenco delle incongruenze rilevate che di seguito si riporta.

"...)

*Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, a meno di lievi differenze nelle misure non degne di nota.*

*Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.*

"...".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Cagliari lo scrivente ha verificato quanto sopra individuato. I tecnici all'epoca incaricati non quantificano gli oneri per la realizzazione delle sanatorie e delle bonifiche delle incongruenze rilevate



intendendo tali valori economici già ricompresi all'interno del valore globale dell'immobile.

Con quanto sopra lo scrivente intende meglio esplicitare il fatto che il valore di mercato dell'immobile deve intendersi, nelle intenzioni dei C.T.P., al netto di eventuali spese derivanti dalle bonifiche amministrative ed urbanistiche. Lo scrivente a tale proposito non rileva particolari problematiche in merito ritenendo, comunque, di dover andare ad esplicitare meglio tali oneri quantificando le cifre economiche ad uso e consumo del Commissario Giudiziale. Tale condizione risulta, di fatto, cautelativa per la Procedura andando a contemplare il deposito di un'autorizzazione in sanatoria in accertamento di conformità per la bonifica di tali piccole incongruenze dimensionali.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate ed effettuate a partire dalla documentazione analizzata catastalmente, lo scrivente sottolinea come debba essere correttamente ripristinato l'allineamento tra quanto effettivamente presente sui luoghi e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, sia nel merito delle destinazioni d'uso indicate che dei tramezzi. Pertanto, si rende necessario un nuovo deposito catastale di una planimetria in grado di rappresentare la situazione effettiva dei luoghi.

Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00. La variazione catastale prevista dovrà andare a fornire un deposito di una nuova planimetria e la modifica in mappa al Catasto Terreni tale da rendere coerente l'impronta del fabbricato con quanto depositato al Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione in sanatoria prot. n°9.823 del 19 aprile 2007.

La documentazione autorizzata dall'U.T.C. di Cagliari viene riportata all'interno degli allegati alla relazione di perizia redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice al quale si rimanda per la consultazione. In particolare, per il raffronto di seguito proposto si farà riferimento alle planimetrie relative al sopra citato titolo edilizio.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale in fase di approvazione emerge come lo stato dei luoghi sia generalmente coerente con quanto in fase di autorizzazione dal punto di vista dimensionale e volumetrico ma presenta alcune incongruenze di carattere minore, comunque suscettibili di riordino al fine di raggiungere l'inequivocabile liceità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Tali incongruenze coincidono con quelle già a suo tempo identificate da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Le difformità individuate ai punti superiori rappresentano degli abusi formali, ovvero delle mere difformità tra la rappresentazione dello stato progettuale approvato e la realtà. Qualora, all'epoca della presentazione del progetto fosse stata rappresentata la situazione attualmente rilevabile, il



progetto sarebbe comunque stato approvato non sussistendo alcuna ostativa. Per quanto sopra tali abusi risultano sanabili.

Per effettuare tali modifiche, integrazioni e portare a compimento l'iter procedurale con l'ottenimento del titolo in sanatoria dovrà essere predisposta una pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato. Per la redazione e presentazione di tale pratica lo scrivente individua un importo di 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

Come più volte accennato in precedenza l'appartamento risulta privo del certificato di agibilità. Resta fermo il fatto che qualsiasi modifica, soprattutto impiantistica, finalizzata al ripristino dell'abitabilità dell'immobile di cui al Lotto 6 necessiterà di un successivo certificato di agibilità che sarà a cura e spese del futuro esercente. Tali oneri non vengono quantificati da parte dello scrivente in quanto non può, allo stato attuale, conoscersi l'entità delle modifiche ipoteticamente apportate all'immobile da parte di un futuro proprietario.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) pari a € 522,91. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/3 di € 522,91 con un contributo IMU da essa derivante di € 755,50 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

#### 4.7.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si



ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La cognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.

#### **4.7.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una cognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile.

In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente.

Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti.

Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

*La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 65,64 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 8.2).*



**Calcolo superficie commerciale**

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
<b>Piano Terra</b>			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	56,15	1,00	56,15
Soppalco	9,53	0,70	6,67
<b>Sommano</b>			<b>65,64</b>

**4.7.7.1. OMISSIONES**

**4.8. Lotto 7 – “Locale commerciale sito in Cagliari, Largo Carlo Felice, 56” - Venduto**

**4.9. Lotto 8 – “Locale di sgombero sito in Cagliari, Largo Carlo Felice, 54”**

**4.9.1. Inquadramento urbanistico**

L’unità immobiliare pertinenziale asservita all’uso commerciale oggetto di stima risulta ubicata in una zona del Comune di Cagliari facente parte del centro storico cittadino. Tale zona risulta essere la medesima all’interno della quale sono ubicati anche gli immobili individuati dai Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che l’immobile di cui al Lotto 8 e quello di cui al Lotto 7 sono confinanti ed interconnessi da un collegamento interno libero all’accesso ubicato all’interno della medesima costruzione all’interno della quale si trovano entrambi i Lotti. Per quanto sopra lo scrivente non provvederà a ripetere l’analisi urbanistica anche in questa sede rispetto a quanto già riportato per i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. La stessa è identica all’analisi già effettuata per il Lotto 1 ed alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento (come per gli altri lotti). Anche il presente Lotto è sottoposto, dunque, alla medesima normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l’intero territorio comunale che il solo abitato, già distinti e analizzati per il Lotto 1 e per gli ulteriori lotti.

Attualmente la pertinenza diretta individuata dal Lotto 8 del locale commerciale di cui al Lotto 7 non è occupato da parte della ditta debitrice o di chicchessia, non risulta essere in uso e dunque non è soggetto alle manutenzioni ordinarie

periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. L'immobile è nella disponibilità della ditta concordataria.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea A, Centro storico. L'area di sedime è interna al centro storico cittadino andando a posizionarsi proprio nella parte centrale cittadina. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati, quali, come sopra già accennato, il Piano Quadro per il Centro Storico e il Piano Particolareggiato per il Centro storico.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si provvede comunque a riproporre gli esiti delle analisi svolte per il Lotto 1 a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari

Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della regione autonoma della Sardegna n.2 del 20/01/2004

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona A, Centro storico.

Gli articoli 10 e 13 delle N.T.A. del richiamato P.U.C. affrontano in termini generali le destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi edilizi consentiti.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona A viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Gli articoli 4, 5, 17, 20 del Piano Quadro per il recupero del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento. Gli articoli 17, 26, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari riportano gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. e dei Piani Particolareggiati già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 8.

Piani Sovraordinati:



## 2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)"..

## 3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 33, 37, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 8.

### 4.9.2. Descrizione del complesso edilizio

Il locale di sgombero oggetto di stima sorge all'interno di un maggiore fabbricato situato nella parte Sud-Ovest del centro abitato di Cagliari, in particolare nella sua zona centrale. Il maggiore fabbricato all'interno di cui è collocato il presente immobile risulta lo stesso del precedente immobile di cui al Lotto 7 e, per tale ragione, si provvederà a fornire una descrizione sintetica dettata dal fatto che gli elementi utili sono già stati forniti alle pagine precedenti, ma anche per via del fatto che il presente immobile possiede una consistenza ed una tipologia assai limitata e semplice. Il locale di sgombero coincidente con il Lotto 8 è ubicato al piano terra di un maggiore fabbricato storico, di pregio, pluripiano con destinazione d'uso principale abitativa e uffici, indipendente, inserito in aderenza con altre costruzioni di medesima tipologia e caratteristiche generali ed inserito nel più grande isolato avente forma allungata e ricompreso tra il largo Carlo Felice, la via Angioy, la via Mameli ed il vicolo Carlo Felice. Il locale di sgombero è ricavato nel sottoscala dell'androne di ingresso condominiale, è chiuso da muratura e accessibile attraverso una porta, possiede un'altezza interna variabile in conseguenza del fatto che la sua copertura è una rampa di scale, ha una dimensione di circa 4,00 mq. Tali informazioni sono state acquisite da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, acquisite dai documenti catastali analizzati e riprese dalla descrizione fornita a suo tempo dai tecnici all'epoca incaricati.

Il locale di sgombero è configurato su un unico livello con un solo accesso diretto e

organizzato da un unico ambiente di ridotte dimensioni. Lo scrivente non ha svolto un sopralluogo presso il presente immobile al fine di non tardare ulteriormente nella conclusione dell'incarico ricevuto ritenendo, comunque, proceduralmente più vantaggioso favorire la rapidità della conclusione del lavoro anche nell'ottica del valore immobiliare di mercato assai ridotto. Anche i tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice non svolsero il sopralluogo presso il presente immobile. A tale proposito lo scrivente resta comunque a disposizione del Commissario Giudiziale al fine di completare tali attività anche in seguito al deposito della presente relazione di perizia.

L'immobile di cui al presente Lotto 8 confina con il locale commerciale coincidente con il Lotto 7. Nonostante ciò, i due immobili risultano indipendenti, separati, non comunicanti. Il contratto di vendita preliminare ha riguardato unicamente il Lotto 7 e non il presente Lotto 8 che, per tale ragione, resta nella piena disponibilità della ditta concordataria.

#### 4.9.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione A, al Foglio 18 mappale 2110, subalterno 34. La particella che individua l'immobile di cui al Lotto 8 è catastalmente intestata alla **ASSOCIAZIONE ASTE** con sede in

L'unità immobiliare a servizio diretto o indiretto di altre attività possiede categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 3, Zona Censuaria 1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita catastale € 25,25.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica il fabbricato commerciale male identifica la proprietà dei soggetti proprietari ed oggetto della presente relazione di perizia. Tale mappale perimetrava un'area maggiore dell'area di sedime del Lotto 8, andando a ricomprendere al suo interno ulteriori proprietà esterne alla presente Procedura. Nonostante questo, non dovrà essere apportata una modifica alle mappe catastali dei Terreni in quanto non necessario e non economicamente vantaggioso. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 18 - Particella 2110.

Tale mappale possiede in mappa la sagoma del “tipo mappale” del fabbricato abitativo e presenta una sagoma non conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in quanto include al suo interno anche ulteriori proprietà.

Lo scrivente, nell'ambito delle analisi svolte sui documenti catastali reperiti, non ha rilevato sostanziali incongruenze tali da comportare situazioni non risolvibili attraverso opportune bonifiche di scarsa rilevanza tecnica ed economica.

#### 4.9.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i

medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 8 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale. Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

#### 4.9.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto all'immobile. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile risulta di limitate dimensioni, con destinazione d'uso locale di sgombero, ricavato in un sottoscala. I professionisti all'epoca incaricati dalla ditta debitrice non hanno, all'interno della relazione di perizia allegata alla proposta di piano e già agli atti della procedura, inserito alcun documento progettuale. Con buona probabilità non è presente un progetto approvato presso gli archivi del Comune di Cagliari del maggiore fabbricato in quanto eccessivamente datato e di questo non ne viene dato riferimento da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente risulta probabile il fatto che, nei decenni trascorsi, gli aventi titolo non abbiano mai presentato progetti di modifica e trasformazione del locale di sgombero ricavato nel sottoscala dell'androne d'ingresso del palazzo di cui al civico 54 del Largo Carlo Felice. Anche di tale aspetto non viene dato riferimento da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Lo scrivente reputa comunque verosimile quanto sopra supposto e, per tale ragione, non intende approfondire ulteriormente tale tematica ritenendone la portata di carattere marginale.

Per tale ragione non si indicano titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta, probabilmente, presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato antecedentemente al 1967.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

“(…)

*Non avendo avuto accesso all'immobile, nulla si può dire circa la conformità urbanistica*



All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha svolto l'accesso presso l'immobile non ritenendo essenziale tale attività ed al fine di velocizzare le operazioni anche alla luce dei ritardi accumulati per l'espletamento del presente incarico.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, è stata reperita la rendita catastale del complesso edilizio di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) pari a € 25,25. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data sopra indicata si è partiti dunque da tale valore andando ad interpolare i dati comunali.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella C/2 di € 25,25 con un contributo IMU da essa derivante di € 36,48 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura.

#### 4.9.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventory generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La cognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.



La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200010 e costituisce vincolo. Descrizione: Quartiere Di Castello, Villanova, Stampace E Marina, Con Le Zone Piazza Yenne, Torri Pisane, Cattedrale, Palazzo Boi, Il Castello, Viale Merello, Sito Nel Comune Di Cagliari Ha, Una Struttura Particolare - Pubblicazione: Gu N. 173 Del 1977-06-27 - Emissione: 1977-06-08 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3-4 - Decreto Che Modifica Un Vincolo Esistente - Modificabilità Previa Autorizzazione.



#### **4.9.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura effettuando un rilievo metrico del lotto e dei manufatti in quanto assenti all'interno della relazione di perizia già agli atti della Procedura ed elaborata da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice. Nella visita svolta è stata effettuata una cognizione di dettaglio, comunque generale, un rilievo metrico ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata effettuata la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente al fine di completare le analisi. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, ha redatto tali elaborati sulla scorta dei rilievi metrici effettuati anche al fine di completare la documentazione necessaria per la valutazione dell'immobile. Lo scrivente non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabile la superficie commerciale indicata. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura e verificata sui luoghi successivamente da parte dello scrivente.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

“(…)

*Anche per il lotto in questione vale quanto detto per il Lotto n°7 cioè che non è stato possibile accedervi quindi verrà fatta una valutazione sintetica e prudenziale avvalendosi esclusivamente della documentazione in nostro possesso come progettazioni ed autorizzazioni comunali e planimetria catastale, si precisa esclusivamente che l'immobile è situato nello stesso fabbricato del precedente Lotto n°7, che trattasi di un ripostiglio sottoscala con altezza massima, come riportato*



nella pianta catastale, pari a 272 cm ed altezza minima pari a 50 cm ed una superficie di circa 4 mq come riportato nella visura catastale (All. 10).

(...)"

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha svolto l'accesso presso l'immobile non ritenendo essenziale tale attività ed al fine di velocizzare le operazioni anche alla luce dei ritardi accumulati per l'espletamento del presente incarico.

#### 4.9.7.1. OMISSIONES

### 4.10. Lotto 9 – “Villa con giardino sita in Pula, Località Is

Molas”

#### 4.10.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Pula facente parte della periferia cittadina facendo parte di una frazione. La fascia della periferia di Pula, comprese le sue frazioni, è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetta la villa. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrire la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Attualmente l'abitazione è nella piena disponibilità della ditta concordataria, non in uso e dunque non soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Alla luce di quanto ispezionato direttamente sui luoghi la situazione rilevata perdura da alcuni anni.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea F Zone turistiche. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino principale andando a posizionarsi all'interno della Frazione di Is Molas, nell'entroterra collinare. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma di Fabbricazione di Pula e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.