

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Composizione lotto.....	23
Titolarità	23
Stato di occupazione	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Patti	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2016 del R.G.E.....	33
Lotto Unico	33

INCARICO

All'udienza del 19/07/2023, il sottoscritto Ing. Pillitu Franco, con studio in Via Santo Stefano, 2 - 09038 - Cagliari (CA), email francopillitu@gmail.com, PEC franco.pillitu@pec.eppi.it;franco.pillitu@ingpec.eu, Tel. 070 91 37 487 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - VIALE RINASCITA 72 (Coord. Geografiche: 39.550012, 8.786363)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la documentazione relativa ai certificati ipotecari fino al 2016, mentre non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione. Lo scrivente ha provveduto ad integrare sia le visure catastali, le planimetrie, e le visure in Conservatoria.

PRECISAZIONI

Come riportato anche nella sezione "DATI CATASTALI" si specifica che:

dal raffronto tra la rappresentazione catastale e gli elaborati progettuali riferiti all'ultimo titolo edilizio, emerge quanto segue:

•Negli Elaborati Progettuali risulta evidente che l'area pertinenziale del fabbricato comprende, oltre alla porzione rappresentata nella pratica catastale, identificata sia al NCT che al NCEU con il n. 1090, anche altre particelle, per una superficie scoperta che si estende fino alla pubblica via, e che comprende anche uno stradello privato che collega i parcheggi del negozio con la via Leonardo.

•Le particelle costituenti le pertinenze scoperte di cui sopra riportate negli elaborati progettuali venivano identificate ai nn che seguono: 1107 – 1543/d – 1089.

•Le medesime particelle, nella mappa attuale, risultano identificate dai nn 3533 e 6331; sono intestate a ditta diversa dagli esegutati, e, in riferimento alla 6331, non vi è piena corrispondenza grafica con gli elaborati progettuali.

•Il procedimento di esecuzione immobiliare è riferito alla sola particella 1090.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Sergio Floris	14/10/1988	21954	6783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	07/11/1988	25213	17369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/1992	**** Omissis ****	Atto di rettifica della compravendita pubblicata il 07/11/1988 al n. 17369 di registro particolare, per aver erroneamente indicato la denominazione della società acquirente.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris	03/06/1992	31359	9471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/06/1992	14764	10266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2009	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA da Notaio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marcello Dolia	03/03/2009	28647	14974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	02/04/2009	10003	7095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CAGLIARI il 20/01/2020
 Reg. gen. 1160 - Reg. part. 123
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 68.348,74

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - INEFFICACIA ATTI**

Trascritto a Cagliari il 11/07/2012

Reg. gen. 18638 - Reg. part. 14783

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 29/01/2016

Reg. gen. 2121 - Reg. part. 1630

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a CAGLIARI il 04/10/2019

Reg. gen. 28425 - Reg. part. 21421

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CAGLIARI il 04/10/2019

Reg. gen. 28424 - Reg. part. 21420

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**

Trascritto a CAGLIARI il 11/10/2019

Reg. gen. 29123 - Reg. part. 2829

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: NOTA Il soggetto "OLIVO SUPERMERCATI SRL" è stato inserito come soggetto terzo (è la società oggetto del provvedimento di esecuzione) in quanto nell'elenco dei soggetti a "favore" della piattaforma procedure.it non compariva il suddetto "OLIVO SUPERMERCATI SRL". Il soggetto, ovvero la persona giuridica in questione, compare solo nell'elenco dei soggetti "contro".

- **ATTO AMMINISTRATIVO**

Trascritto a CAGLIARI il 11/10/2019

Reg. gen. 29124 - Reg. part. 2830

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

E' stato integrato, a cura dello scrivente CTU, l'elenco delle formalità trattate nella Relazione Notarile, redatta nel 2016 e comprendente solo le prime due Trascrizioni, identificate dai nn Reg. G/P 18638/14783 del 11/07/2012, e 2121/1630 del 29/01/2016.

Le formalità succedutesi dopo tale data e fino a tutto il 04.05.2024 sono 5.

Sono state integrate, altresì, le visure della Conservatoria mancanti.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina con il Viale Rinascita a OVEST, con le Particelle 3458 - 3913 a NORD, con le Particelle 1901 - 1090/a SUD, mentre a EST confina con il Foglio Catastale limitrofo, ovvero con l'Allegato A del Foglio 37 medesimo e le particelle 440 e 441.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino / Spogliatoio / Disimpegni (PS1)	362,12 mq	388,28 mq	0,60	232,97 mq	3,00 m	INTERRATO
GARAGE (PS1)	80,22 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	3,00 m	INTERRATO
VANI TECNICI - CELLE FRIGO (PS1)	26,88 mq	40,38 mq	0,60	24,23 mq	3,00 m	INTERRATO
VANI TECNICI - ASCENSORE E MOTORE (PS1)	9,22 mq	12,46 mq	0,60	7,48 mq	3,00 m	INTERRATO
VANI TECNICI - ANTINCENDIO (PS1)	12,47 mq	14,57 mq	0,30	4,37 mq	3,00 m	INTERRATO
VANI TECNICI - MOTORI CELLE FRIGO (PS1)	16,64 mq	19,40 mq	0,30	7,76 mq	3,00 m	INTERRATO
NEGOZIO - Vani principali e Accessori Diretti (PT)	506,22 mq	546,27 mq	1	546,27 mq	3,25 m	TERRA
VANI TECNICI - Ascensore (PT)	4,12 mq	6,43 mq	0,60	3,86 mq	3,25 m	TERRA
Balcone scoperto (PT)	24,55 mq	25,05 mq	0,25	6,26 mq	0,00 m	TERRA
Cortile posteriore (PT)	56,40 mq	72,53 mq	0,10	7,25 mq	0,00 m	TERRA
Piazzale anteriore (Area come identificativi catastali)	114,43 mq	114,43 mq	0,10	11,44 mq	0,00 m	TERRA
ESPOSIZIONE - Vani principali e Accessori Diretti (P1)	281,09 mq	330,96 mq	1	330,96 mq	3,00 m	PRIMO
VANI TECNICI - Ascensore (P1)	4,13 mq	6,43 mq	0,60	3,86 mq	3,00 m	PRIMO
Terrazza	174,85 mq	179,09 mq	0,20	35,82 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				1266,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1266,53 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato si presta ad essere comodamente frazionato secondo piani orizzontali, stante il notevole sviluppo planovolumetrico e la presenza di una scala che consente l'accesso autonomo del piano primo.

Per quanto sopra si può tranquillamente affermare che l'immobile permette una divisione secondo piani orizzontali, senza escludere a priori quelli verticali, da valutare caso per caso in base alle esigenze contingenti, e al rapporto costi/benefici.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato può essere considerato buono nel complesso, con alcune precisazioni, ovvero con giudizio differenziato a seconda del piano esaminato.

Il PIANO INTERRATO si presenta in buone condizioni, pur se in uno stato di totale abbandono.

Il PIANO TERRA, sede di un'attività aperta al pubblico, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

Il PIANO PRIMO, anch'esso in una condizione di totale abbandono, presenta tracce evidenti di infiltrazioni d'acqua dalla copertura a terrazza.

Vedasi anche quanto riportato alla voce "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni identificate catastalmente.

Trattasi di una singola unità immobiliare urbana.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1090	1		D8				12896	S1-T-P	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
37	1090				ENTE URBANO		ha 00 are 7 ca 75				

Corrispondenza catastale

LE DIFFERENZE RISCONTRATE CON LE RAPPRESENTAZIONI CATASTALI SONO LE SEGUENTI:

PIANO INTERRATO

- Nella rappresentazione catastale, sul lato EST, sono erroneamente rappresentate delle finestre che non ci sono nella realtà, ne potrebbero esserci, stante il fatto che il locale è completamente interrato.

PIANO TERRA

- Nella rappresentazione catastale, non è riportata la tettoia esistente nel cortile posteriore.

PIANO PRIMO

- Dal confronto con lo stato dei luoghi si riscontrano delle differenze nelle superfici finestrate prospicienti la terrazza, e nella porta d'accesso dell'antibagno.

NOTA

Si rilevano errori nell'inserimento in mappa catastale del sedime del fabbricato, ove non risulta l'area scoperta del cortile posteriore; tale pertinenza cortilizia viene rappresentata come una superficie coperta; si riscontrano differenze notevoli anche nella rappresentazione planimetrica dell'area scoperta prospiciente la via Rinascita e l'area medesima rappresentata in mappa catastale.

NOTA

Dal raffronto tra la rappresentazione catastale e gli elaborati progettuali riferiti all'ultimo titolo edilizio, emerge quanto segue:

- Negli Elaborati Progettuali risulta evidente che l'area pertinenziale del fabbricato comprende, oltre alla porzione rappresentata nella pratica catastale, identificata sia al NCT che al NCEU con il n. 1090, anche altre particelle, per una superficie scoperta che si estende fino alla pubblica via, e che comprende anche uno stradello privato che collega i parcheggi del negozio con la via Leonardo.
- Le particelle costituenti le pertinenze scoperte di cui sopra riportate negli elaborati progettuali venivano identificate ai nn che seguono: 1107 - 1543/d - 1089.
- Le medesime particelle, nella mappa attuale, risultano identificate dai nn 3533 e 6331; sono intestate a ditta diversa dagli esecutati, e, in riferimento alla 6331, non vi è piena corrispondenza grafica con gli elaborati progettuali.
- Il procedimento di esecuzione immobiliare è riferito alla sola particella 1090.

IN MERITO ALLE VARIAZIONI NECESSARIE

E' necessario ripresentare una pratica catastale di aggiornamento, che dovrà seguire la pratica di accertamento di conformità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1090 Categoria D8 Piano S1-T-P
Dal al 03/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1090, Sub. 1

		Categoria D8 Rendita € 12.896,00 Piano S1-T-P
Dal al 01/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1090, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.896,00 Piano S1-T-P

NOTA

per quanto attiene il 1^ periodo citato (fino al 18.11.1991) trattasi della prima dichiarazione di fabbricato urbano, ovvero della sua Costituzione.

I cambiamenti sono stati introdotti in atti a far data dal 07/04/2005.

NOTA

per quanto attiene al 3^ periodo, i dati catastali sono inalterati, mentre la causale di questa nuova intestazione è riferita ad una "VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO" che non viene riportata; trattasi, presumibilmente, di un aggiornamento in essere a tutto il 01.05.2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale di San Gavino Monreale

Norma

B_1

Descrizione

Zona di completamento residenziale

Articoli

Art. 14, Art. 16A, Art. 16B, Art. 16C, Art. 16D

Art. 14 - Zona B - Di Completamento - Sottozona B1

In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.

Sono ammesse concessioni singole nei lotti ancora liberi, nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di fabbricabilità fondiaria If 3.0 mc/mq

Altezza massima Hmax 10.0 m e comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada

Numero di piani 3

Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati

2.5 m dai confini stradali

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile.

Indice di copertura, Ic 0.67 mq/mq

Nei lotti con superficie inferiore ai mq 200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (3mc/mq).

È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali.

Art. 16A - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Zona B - Hi4)

1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a.le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

b.gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

c.le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso)

d.le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI).

e.le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

2.In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a.DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

b.la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

c.le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

d.le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)

e.gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

f.gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

g.le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

h.i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)

i.la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

l. le opere di sistemazione e manutenzione inedificate e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

3.In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a.gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

b.gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso)

c.gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

d.gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

e.gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

f.la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

g.le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

h.allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

i.nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

4.Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare:

a.strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b.protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c.cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d.nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

e.nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f.nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

5.Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a.l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b.la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c.l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;

d.gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.

5.bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

Art. 16B - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Elevata (Zona B – Hi3)

1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 16.A

2.Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 16.A, comma 4.

3.In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente:

a.DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

b.AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 16.A, comma 2, lettere e, f, (riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

c.interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

d.nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

e.la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

4.In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

5.In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

Art. 16C - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Media (Zona B – Hi2)

1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 16.A e 16.B

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a.le NUOVE COSTRUZIONI; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

b.i CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO, (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

c.gli AMPLIAMENTI, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

d.la realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

e.l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

f.gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

g.la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI)

Art. 16D - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Moderata (Zona B – Hi1)

1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Norma

L_500

Descrizione

Limite dei 500 metri dal perimetro di area urbana

Norma

P_u

Descrizione

Perimetro area urbana

Mapa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2022

Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi) e studi comunali

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Norma

Hg0

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Norma

ESPANSIONI FINO ANNI 50

Descrizione

ESPANSIONI FINO ANNI 50

Articoli

Art. 63, Art. 64, Art. 65, Art. 67, Art. 68, Art. 69

Art. 63 - Edificato urbano. Definizione

1.L'edificato urbano è costituito da:

- a.Centri di antica e prima formazione;
- b.Espansioni fino agli anni cinquanta;
- c.Espansioni recenti;
- d.Espansioni in programma;

e. Edificato urbano diffuso.

Art. 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:

a. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;

b. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;

c. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;

d. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;

e. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;

f. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;

g. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Art. 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:

a. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;

b. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;

c. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;

d. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;

e. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;

f. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.

Art. 67 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Definizione

1. Costituiscono espansioni sino agli anni cinquanta le porzioni di edificato urbano originate dal- l'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

Art. 68 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni:

a. l'azione della pianificazione comunale deve essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;

b. per tali ambiti, (normalmente classificati come zone B dalla pianificazione urbanistica) è necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;

c. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano. In ogni caso deve mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;

d. le densità edilizie vanno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento;

e. i regolamenti edilizi e le norme tecniche di attuazione dei PUC devono prescrivere le procedure per approfondire la conoscenza del contesto, della domanda sociale e per la valutazione dell'entità e qualità delle trasformazioni da programmare. In ogni caso, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte;

f. gli interventi attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni atte a mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

a. tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;

b. la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

International Bird Area

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Norma

IBA178

Descrizione

Codice: IBA178 - Nome: Campidano Centrale - Regione: Sardegna

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

TITOLI EDILIZI

I titoli edilizi riferiti al fabbricato oggetto di causa, ricavati dall'accesso agli atti al comune di San Gavino Monreale, ovvero forniti al CTU, risultano essere i seguenti, in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n. 44/90 del 24.07.1990, relativa alla "Costruzione di un locale per attività commerciale".
- Concessione Edilizia n. 57/91 del 14.06.1991, relativa alla "Variante alla Concessione 44/90".
- Concessione Edilizia n. 116/91 del 22.11.1991, relativa alla "Costruzione di un edificio commerciale al piano terra e residenze ai piani alti".
- Concessione Edilizia n. 49/93 del 27.05.1993, inerente il mero rinnovo della C.E. n. 116/91, priva di qualsivoglia elaborato grafico o relazionale; trattavasi, in altre parole, della richiesta di un riesame e di ulteriori termini di validità della C.E. 116/91.

Dai riscontri dell'accesso agli atti non sono state trovate evidenze in merito alle comunicazioni di inizio e fine lavori di rito, in riferimento a tutte le predette C.E.

Non vi è alcun riscontro neppure per quanto attiene all'agibilità dei locali, o in merito all'avvenuto deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile, pur essendo l'edificio realizzato in calcestruzzo armato.

Si specifica, prima di ogni ulteriore trattazione, che le ultime due Concessioni Edilizie fornite allo scrivente CTU (116/91 - 49/93), anche se recanti i crismi dell'ufficialità, nulla hanno a che vedere con l'immobile oggetto di esecuzione.

I titoli edilizi in questione sono, in effetti, riferiti alla medesima persona giuridica richiedente, come pure a fabbricati da erigersi nella medesima via (Viale Rinascita) e sono caratterizzati, persino, da una identificazione catastale che comprende un mappale avente lo stesso numero.

Trattasi però del progetto di un altro fabbricato, da edificarsi a breve distanza da quello in trattazione nella presente perizia, ovvero quasi di fronte.

Il tutto si evince dalla disamina di una serie di evidenze:

•L'oggetto della richiesta che risulta essere riferita ad una "nuova costruzione", mentre sarebbe dovuto essere "Variante in corso d'opera", con l'indicazione delle opere già eseguite, quelle immmodificate, e quelle sottoposte alla variante stessa.

•La forma del lotto risulta essere diversa per forma, dimensioni e orientamento.

•La forma del fabbricato rappresentata negli elaborati a corredo è completamente diversa per sviluppo in pianta e in altezza.

•L'identificativo catastale indicato nelle C.E. 116/91 – 49/93, ovvero la particella 1543 rappresenta in realtà una particella già frazionata e sarebbe dovuto essere indicata come 1543 "b", mentre la porzione citata nelle prime due C.E. è correttamente identificata come 1543 "d".

Ai fini della presente consulenza tecnica d'ufficio non si ritiene, per quanto sin qui illustrato, di dover allegare stralci progettuali delle C.E. 116/91 – 49/93, in quanto riferiti a fabbricato del tutto estraneo al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Si verificheranno le differenze fra quanto previsto in sede progettuale e lo stato dei luoghi rilevato, in funzione dell'ultimo titolo edilizio valido, ovvero la Concessione Edilizia n. 57/91 del 14.06.1991.

PREMESSA

Gli elaborati grafici a corredo della pratica autorizzativa, realizzati a mano, con scarsa precisione e cura del dettaglio, non possono essere considerati degli esecutivi nel senso del termine oggi comunemente accettato; mancano, infatti, di particolari costruttivi, di quote dettagliate, posizionamento univoco degli infissi, delle stratigrafie dell'involucro e relativi spessori, e quant'altro oggi comunemente richiesto dagli Enti deputati al controllo ed alla verifica dell'attività edilizia.

Nelle varie rappresentazioni grafiche sono contenuti degli errori non trascurabili, ora nella forma di quote analitiche diverse dalle misure grafiche, ora nelle sezioni identificate in pianta in un modo e realizzate in un'altra, ecc.

Vedasi ad esempio la "Sezione X – X1" il cui sviluppo in pianta (visibile nel solo Piano Terra, mentre non è rappresentata negli altri due piani) è una linea spezzata dalla quale scaturirebbe una sezione completamente diversa da quella rappresentata negli elaborati.

In dettaglio:

•È stata sezionata una parte del balcone per uno sviluppo di oltre 3.50 ml, mentre la linea di sezione non interessa quella porzione.

•E' stato sezionato il blocco "Ascensore WC" ma, anche in questo caso, la linea di sezione non interessa quella porzione.

•Lo stesso dicasi per la scala esterna ubicata nel cortile posteriore.

•Si può ipotizzare che il progettista abbia disegnato in pianta una determinata sezione, e, nel corso dello sviluppo di questa, abbia cambiato idea e optato per una linea dritta passante per il blocco "Ascensore WC", il che spiegherebbe il balcone sezionato; mancherebbe la rappresentazione del servizio igienico del piano interrato situato nel sottoscala, che dovrebbe essere, invece, perfettamente visibile.

• A prescindere dalle varie ipotesi sulla predetta linea di sezione e, in entrambi i casi, dovrebbero essere comunque rappresentate le finestre poste sul lato nord del negozio al piano terra, che invece non ci sono.

•Manca il terreno sezionato nel cortile posteriore, quasi come se il piano di campagna fosse stato scavato sino alla quota del pavimento del piano interrato, ma se così fosse dall'uscita posta sul retro del locale commerciale si cadrebbe nel vuoto; da un raffronto con il prospetto posteriore si evince invece che la quota del cortile è posta al livello del piano terra, così come si rileva che la scala esterna non è stata disegnata affatto.

•Il cavedio di aerazione motori è rappresentato in pianta, pur senza alcuna definizione, ma dalla sezione non si rileva la presenza.

Un altro esempio di scarsa qualità e chiarezza degli elaborati concessori riguarda la porzione di corpo di fabbrica definito nell'Allegato "A", realizzato a cura dello scrivente, come "SOPPALCO", e come "ARCHIVIO" nella rappresentazione catastale.

Tale vano, la cui presenza è rilevabile nell'elaborato progettuale solo dalle sezioni e dagli alzati, mentre non è presente in pianta, si evince avere un'altezza interna di c.a ml 2.10, interpolando le scarne misure presenti.

Possiede, pertanto, un'altezza inferiore a ml 2.40, indispensabile per poter essere utilizzato almeno come locale di sgombero, è dotato di superfici finestrate, ma non di una porta, ovvero non risulterebbe accessibile in alcun modo, e neppure ispezionabile.

Nello stato dei luoghi tale porzione di corpo di fabbrica è stata resa accessibile tramite una porta collegata ad una scala esterna in acciaio, ed è utilizzato come una sorta di deposito; è stato realizzato, altresì, un minuscolo servizio igienico.

Lo scrivente CTU ritiene che il vano in questione fosse stato originariamente concepito come un volume tecnico, atto a favorire l'evacuazione dei fumi derivanti da un incendio, e/o ad ospitare impianti di aspirazione forzata; si tende ad escludere la presenza di sistemi di spegnimento automatico in quanto, dal sopralluogo effettuato, non si evince la presenza di sistemi "SPRINKLER" o similari; il tutto senza escludere a priori che tali impianti automatici fossero presenti in passato.

Il fatto che tale corpo di fabbrica abbia a che fare con la prevenzione incendi, trova conforto nella presenza di didascalie descriventi ora una linea di idranti, ora una cassetta, oppure una cisterna costituente la riserva idrica antincendio; si rileva, altresì e chiaramente visibile, un timbro dei VVF di Cagliari recante il prot. 7793 del 07.06.1991, e la dicitura "VISTO EDILIZIO AGLI EFFETTI DELLA PREVENZIONE INCENDI".

Si evince, infine, lo studio di una via di fuga e/o di raggiungimento di un luogo sicuro in caso di incendio, dalla posizione isolata dell'ascensore, e dalla presenza di scale antincendio, che permettono di raggiungere, da qualsiasi piano, il cortile posteriore e la terrazza più alta.

Per quanto precede, e ai fini della presente perizia estimativa, a tale "vano" non sarà attribuito un valore commerciale, ovvero verrà considerato come un mero volume tecnico non utilizzabile autonomamente.

Un ulteriore esempio, infine, della scarsa precisione degli elaborati è legato al sedime del corpo di fabbrica. In generale, e a prescindere dalla singola tavola grafica, tale area rappresentata graficamente negli elaborati progettuali, è leggermente diversa da quella rilevabile dallo stato dei luoghi.

Tuttavia il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in aderenza ai lotti limitrofi, ovvero in presenza di confini certi, materializzati e verificabili in sito al momento della costruzione; vi sono infatti delle costruzioni in aderenza preesistenti nella situazione a contorno, come si evince dalla planimetria generale, ove vengono specificate anche le altezze di tali manufatti; risulta pertanto evidente che le differenze in oggetto sono da addebitarsi alla scarsa precisione e cura degli elaborati progettuali.

TUTTO CIO' PREMESSO, LE DIFFERENZE RICONTRATE SONO LE SEGUENTI:

PIANO SEMINTERRATO

•AA) Sono state realizzate delle partizioni atte a delimitare due disimpegni, uno spogliatoio, e un locale denominato “magazzino” negli elaborati grafici.

•BB) La forma del vano tecnico antincendio è diversa, e risulta essere di dimensioni minori.

•CC) Il vano ascensore è orientato in modo da essere parallelo al muro controterra, ovvero presenta una diversa angolazione, come pure il disimpegno che ne costituisce l'accesso, e il vano motore. (tale modifica si ripercuote su tutti i livelli, e sarà identificata sempre con l'identificativo CC))

NOTA

Si rileva, altresì, che il W.C. realizzato nel sottoscala (che viene dichiarata “in ferro per uscita di emergenza”) sembra essere lievemente differente per forma e dimensioni dagli elaborati grafici, ma in questi non è riportata alcuna quota analitica al riguardo per poter effettuare un riscontro puntuale.

PIANO TERRA

•DD) Le superfici finestrate che prospettano sul cortile posteriore sono differenti.

•EE) La scala antincendio in acciaio è differente, non garantisce il collegamento con la terrazza del piano primo, e, come già accennato, consente l'accesso al volume tecnico denominato nell'Allegato “A”, come “SOPPALCO” -

•FF) La partizione muraria delimitante una piccola cella frigo non è stata realizzata, o è stata demolita.

•CC) Il vano ascensore presenta una diversa angolazione, come pure il disimpegno che ne costituisce l'accesso, e il servizio igienico.

•GG) È stata posta in opera una sorta di tettoia costituita da una lastra di cemento ondulato poggiante su una struttura metallica costituita da elementi di varie sezioni e dimensioni, avente sostanzialmente carattere di precarietà / provvisorietà. La struttura è malamente ancorata al muro di recinzione e fissata alla bell'e meglio alle predette aste metalliche.

PIANO PRIMO

•HH) Sono state realizzate delle partizioni atte a delimitare un bagno e un antibagno nello spigolo situato a Nord Ovest.

•II) Le superfici finestrate posizionate a Nord Est, e a Est, sono differenti per forma e foro architettonico.

•LL) Manca una scala che costituirebbe la continuità del percorso sicuro antincendio, collegando le due terrazze poste a quota diversa con la scala d'emergenza situata sul cortile posteriore.

•MM) sono state realizzate delle partizioni atte a delimitare un servizio nella porzione di corpo di fabbrica denominato “SOPPALCO”.

•CC) Il vano ascensore presenta una diversa angolazione, come pure il disimpegno che ne costituisce l'accesso.

NOTA

Dalla disamina della pianta del piano primo, raffrontando quanto raffigurato negli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi, si rileva un differente ingombro della scala che consente l'accesso al piano, ma tale discrepanza è dovuta ad una errata rappresentazione grafica.

Il pianerottolo della scala, infatti, inizia a filo con il sedime del piano terra, e non con la proiezione del piano primo, che presenta un ingombro maggiore essendo realizzato a sbalzo.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue:

-Per quanto riguarda i punti "AA", "CC", "FF" e "HH", trattasi di mere opere interne che non modificano i volumi, le superfici, e neppure i prospetti; risultano pertanto opere suscettibili di Concessione in Sanatoria.

-Per quanto riguarda il punto "BB", ovvero della cisterna di riserva idrica antincendio, si è in presenza di un minore ingombro e, in ogni caso, trattasi di un volume tecnico che risulta essere completamente interrato; rientra, pertanto, tra le opere suscettibili di Concessione in Sanatoria.

-Per quanto riguarda i punti "DD", e "II", ovvero delle differenze riscontrate in merito alle superfici finestate, queste risultano essere comunque sufficienti ad assicurare il corretto rapporto illuminotecnico previsto dalla normativa, che risulta essere uguale o superiore a 1/8 della superficie di pavimento; risultano pertanto opere suscettibili di Concessione in Sanatoria.

-Per quanto riguarda il punto "GG", si ritiene la realizzazione della tettoia un'opera non sanabile, per palese mancanza dei requisiti; tale manufatto non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini, e risulta essere carente anche sotto il profilo costruttivo, tanto da rendere impossibile attestarne l'idoneità strutturale.

La tettoia andrà pertanto demolita e andranno realizzate le opere strettamente necessarie per la rimessa in pristino della situazione preesistente.

-Per quanto riguarda i punti "EE", e "LL", ovvero delle differenze riscontrate in merito allo sviluppo della scala antincendio e del percorso sicuro e/ o via di fuga, è il caso di rimarcare quanto segue.

Se, dal punto di vista strettamente urbanistico l'opera difforme sarebbe perfettamente sanabile, gli originali apprestamenti costituivano condizione imprescindibile per ottenere il nullaosta dai VVF.

Pertanto, va prevista la rimessa in pristino della situazione assentita.

-Per quanto riguarda il punto "MM", si ritiene la realizzazione del predetto servizio igienico un'opera non sanabile, per mancanza dei requisiti; tale vano non ha l'altezza minima abitabile, fissata in ml 2.40 per locali di sgombero, servizi igienici e disimpegni, essendo caratterizzata da un sviluppo in altezza di circa 2.10 ml.

Trattasi, in ogni caso, di un'opera realizzata in una porzione di corpo di fabbrica avente funzione di apprestamenti antincendio, i quali non prevedono, e anzi escludono a priori, la presenza di persone in questo volume.

Le suddette partizioni, andranno pertanto demolite e andranno realizzate le opere strettamente necessarie per la rimessa in pristino della situazione preesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato.

I solai sono in latero – cemento.

Le murature sono realizzate in blocchi di cls sui piani in elevazione, mentre le opere murarie contro terra sono in calcestruzzo armato.

Il manto di copertura è realizzato tramite la posa in opera di coibentazione e impermeabilizzazione di solai piani, costituenti terrazze praticabili e non praticabili.

Gli intonaci sono realizzati al civile con malta eminentemente cementizia.

Le tinteggiature sono realizzate con vernici al quarzo.

I pavimenti sono in grès per interni, di scelta commerciale improntata all'ordinarietà.

Gli infissi sono realizzati in profilati metallici verniciati.

L'impianto elettrico è realizzato in massima parte con manicotti e giunti, e in piccola parte sottotraccia e sotto pavimento; gli apparecchi utilizzatori sono costituiti da lampade al neon a soffitto, e prese di vario genere da 12 - 14 Ampere.

L'impianto idrico è realizzato sotto traccia e sottopavimento, così come si evince da un esame visivo dei servizi igienici presenti in sito.

L'immobile è dotato di ascensore, che serve tutti i piani.

STATO MANUTENTIVO

In merito si specifica quanto segue.

Le strutture non presentano tracce di fessurazione evidenti.

Per quanto attiene al manto di copertura della terrazza sovrastante la sala destinata ad "esposizione" al piano primo, risulta necessario il rifacimento delle impermeabilizzazioni, stante le infiltrazioni presenti nel locale.

Le tinteggiature esterne appaiono ben eseguite, ma di vecchia realizzazione.

Le tinteggiature interne al piano Terra sono ben eseguite e in buono stato manutentivo.

Le tinteggiature interne al Piano Primo sono da rifare ex novo stante le già citate infiltrazioni d'acqua.

I pavimenti sono in buono stato conservativo.

Lo stesso dicasi degli infissi.

Per quanto attiene l'impianto elettrico, al piano terra non sono stati rilevati malfunzionamenti, mentre negli altri due livelli non è stato possibile verificarne la funzionalità ed efficienza stante il fatto che gli apparecchi utilizzatori non erano sotto tensione.

Per quanto riguarda l'ascensore, è del tutto evidente che non viene utilizzato da molto tempo, e non risulta collegato all'alimentazione, pertanto nulla è dato di sapere sulla funzionalità dell'impianto.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - VIALE RINASCITA 72

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere la sede di un'attività commerciale che tratta articoli per la casa, e segnatamente la
**** Omissis ****

La ditta in questione risulta conduttrice del locale in trattazione in virtù di un contratto di locazione già presente nel fascicolo della procedura in trattazione; la scadenza del contratto medesimo è fissata al 30.09.2024.

Il contratto stabilisce, tramite una planimetria catastale con le opportune evidenziazioni, quali parti del fabbricato risultano locate, e quali restano nella disponibilità dell'Esecutato, ovvero:

Il Piano Seminterrato e il Piano Primo sono esclusi dal contratto, così come una parte del Piano Terra ove sono ubicati dei beni di proprietà della locatrice.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il corpo di fabbrica in trattazione consta di un'unica unità immobiliare, ovvero non vi sono parti condominiali.

PATTI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - VIALE RINASCITA 72
Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività commerciale, articolata su due livelli fuori terra e un piano interrato. L'accesso avviene dal viale Rinascita al civico 72, sia per quanto attiene al Piano Terra che per quanto riguarda il Piano Interrato, dotato di rampa carrabile; anche il Piano Primo possiede un accesso autonomo pur senza essere contrassegnato da uno specifico n. civico. Il piano seminterrato è destinato a magazzino / ricovero merci, mentre l'attività aperta al pubblico è ubicata al Piano Terra; al Piano Primo è ubicata una vasta sala destinata, come si apprende dagli elaborati concessori, a "Esposizione".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1090, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1090, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.003.231,13
CRITERI DI STIMA (Metodo sintetico comparativo o a valore di mercato + Somma algebrica dei costi

relativi all'Accertamento di Conformità, con la redazione di un apposito Computo Metrico Estimativo in relazione alle demolizioni/rimesse in pristino + decurtazione del 10 % stante l'assenza di garanzia per vizi occulti)

***** Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di San Gavino Monreale, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il secondo semestre 2023, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di San Gavino Monreale per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene: •una valutazione oscillante tra € 800,00 e 1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie ragguagliata: € 900,00 €/mq. Il valore dell'immobile, così calcolato in automatico dalla piattaforma "Procedure.it", e al netto dei costi per la sanatoria, risulta essere pari a 1.139.877,00 --

----- SOTTRAZIONE DEI COSTI RELATIVI ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' -----

---- I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile si possono stimare in: •€ 2.700,00 riferiti agli onorari professionali e diritti SUAPE •€ 500,00 riferiti all'oblazione •€ 275,75 necessari per la demolizione della tettoia posteriore •€ 18.620,00 riferiti alla rimessa in pristino della scala antincendio •€ 3.080,00 riferiti alla rimessa in pristino della piccola scala collegante le due terrazze allo scopo di delineare un percorso di fuga o verso un luogo sicuro in attesa dei soccorsi, sempre ai fini degli apprestamenti antincendio. Per quanto attiene alle ultime due voci, ovvero alla prevista demolizione e alla rimessa in pristino della scala antincendio, si è redatto un apposito computo metrico estimativo dal quale si evincono le cifre sopra riportate. Il tutto per un totale parziale, in negativo, di € 25.175,75 in relazione alla sanatoria. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andranno sottratti i costi di cui sopra, pari a € 25.175,75, ovvero, in cifre: € 1.139.877,00 - 25.175,75 = 1.114.701,25 Si ritiene, altresì, che stante l'assenza di garanzia per vizi occulti, ovvero assenza di evidenze in merito al deposito di calcoli strutturali, alla dichiarazione di agibilità, e alla conformità degli impianti, si debba operare la decurtazione di rito del 10 % al valore di stima. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andrà sottratta la decurtazione del 10 %, pari a € 111.470,13, ovvero, in cifre: € 1.114.701,25 - (1.114.701,25 * 0.10) = 1.003.231,13, che costituisce il valore finale di stima del compendio pignorato. Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza, si ricalcolerà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata. Tale valore unitario è pari a (1.003.231,13 / 1266,53 mq) = 792,110041 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Centro commerciale San Gavino Monreale (SU) - VIALE	1266,53 mq	792,11 €/mq	€ 1.003.231,13	100,00	€ 1.003.231,13

RINASCITA 72					
Valore di stima:					€ 1.003.231,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillitu Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A. Restituzione planimetrica (A - 1...n) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B. Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C. Rilievo fotografico (C - 1...n) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D. Estratti catastali - visure - mappe - planimetrie (D - 1..n) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. Visure Conservatoria (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F. Stralcio Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G. Stima dei costi della Sanatoria (demolizioni e ripristini) (Aggiornamento al 02/05/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - VIALE RINASCITA 72
Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività commerciale, articolata su due livelli fuori terra e un piano interrato. L'accesso avviene dal viale Rinascita al civico 72, sia per quanto attiene al Piano Terra che per quanto riguarda il Piano Interrato, dotato di rampa carrabile; anche il Piano Primo possiede un accesso autonomo pur senza essere contrassegnato da uno specifico n. civico. Il piano seminterrato è destinato a magazzino / ricovero merci, mentre l'attività aperta al pubblico è ubicata al Piano Terra; al Piano Primo è ubicata una vasta sala destinata, come si apprende dagli elaborati, a "Esposizione".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1090, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1090, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale di San Gavino Monreale Norma B_1 Descrizione Zona di completamento residenziale Articoli Art. 14, Art. 16A, Art. 16B, Art. 16C, Art. 16D Art. 14 - Zona B - Di Completamento - Sottozona B1 In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme. Sono ammesse concessioni singole nei lotti ancora liberi, nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi: Indice di fabbricabilità fondiaria If 3.0 mc/mq Altezza massima Hmax 10.0 m e comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada Numero di piani 3 Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati 2.5 m dai confini stradali Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile. Indice di copertura, Ic 0.67 mq/mq Nei lotti con superficie inferiore ai mq 200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (3mc/mq). È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua. Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali. Art. 16A - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Zona B - Hi4) 1.Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di INTERVENTI strutturali e non strutturali di SISTEMAZIONE IDRAULICA e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a.le OPERE e gli interventi IDRAULICI per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) b.gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) c.le attività di MANUTENZIONE IDRAULICA compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI o parte di esso) d.le opere di sistemazione e RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI). e.le OPERE URGENTI degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la

tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) 2. In materia di patrimonio EDILIZIO PUBBLICO E PRIVATO nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. DEMOLIZIONE DI EDIFICI senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) b. la RIPARAZIONE DI EDIFICI esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) c. le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA degli edifici; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) d. le opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso) e. gli INTERVENTI PER RIDURRE LA VULNERABILITÀ degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) f. gli INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) g. le OPERE DI ADEGUAMENTO richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) h. i MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso) i. la realizzazione e l'integrazione di IMPIANTI PRIVATI DI DEPURAZIONE, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) l. le opere di sistemazione e manutenzione inedificate e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) 3. In materia di INFRASTRUTTURE a rete o puntuali PUBBLICHE o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) b. gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI, o parte di esso) c. gli interventi di adeguamento per L'INTEGRAZIONE DI INNOVAZIONI TECNOLOGICHE; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) e. gli interventi di AMPLIAMENTO e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali NON DELOCALIZZABILI, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) f. la RICOSTRUZIONE di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) g. le NUOVE INFRASTRUTTURE a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) h. allacciamenti a reti

principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) i. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) 4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre VIETATO realizzare: a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme; b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; d. nuovi impianti o ampliamenti di IMPIANTI DI TRATTAMENTO, smaltimento e di recupero dei rifiuti; e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; f. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme. 5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera d., e., f., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi: a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore; b. la manutenzione ordinaria o straordinaria; c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico - sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI; d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI. 5.bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) Art. 16B - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Elevata (Zona B - Hi3) 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 16.A 2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 16.A, comma 4. 3. In materia di PATRIMONIO EDILIZIO sono inoltre consentiti esclusivamente: a. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) b. AMPLIAMENTI in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 16.A, comma 2, lettere e, f, (riduzione vulnerabilità e adeguamento igienico sanitario) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) c. interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) d. nuovi IMPIANTI TECNOLOGICI destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili; (Serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi; (Non serve studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI) 4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con

Descrizione Limite dei 500 metri dal perimetro di area urbana				
			Norma	P_u
	Descrizione	Perimetro	area	urbana
			Mappa	del pericolo
geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2022 Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi) e studi comunali Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del -				
				Norma Hg0

	Piano	Paesaggistico	Regionale	Sardegna
	Norma	ESPANSIONI	FINO	ANNI
	Descrizione	ESPANSIONI	FINO	ANNI
	Articoli Art. 63,	Art. 64, Art. 65,	Art. 67, Art. 68,	Art. 69

30 / 33
30 di 33

consolidamento, sia di trasformazione e restauro; d.conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto; e.dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale; f.evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi; g.prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa. Art. 65 - Edificato urbano. Indirizzi 1.I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi: a.il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire; b.gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti; c.tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale; d.i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili; e.il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati; f.la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici. Art. 67 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Definizione 1. Costituiscono espansioni sino agli anni cinquanta le porzioni di edificato urbano originate dal- l'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta. Art. 68 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Prescrizioni 1.I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni: a.l'azione della pianificazione comunale deve essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione; b.per tali ambiti, (normalmente classificati come zone B dalla pianificazione urbanistica) è necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali; c.deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano. In ogni caso deve mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico; d.le densità edilizie vanno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento; e.i regolamenti edilizi e le norme tecniche di attuazione dei PUC devono prescrivere le procedure per approfondire la conoscenza del contesto, della domanda sociale e per la valutazione dell'entità e qualità delle trasformazioni da programmare. In ogni caso, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte; f.gli interventi

attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni atte a mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno. Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi 1.I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi: a.tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare; b.la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

_____ International Bird Area Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del -
Norma IBA178 _____ Descrizione Codice: IBA178 - Nome: Campidano
Centrale - Regione: Sardegna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2016 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Centro commerciale			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - VIALE RINASCITA 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Centro commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1090, Sub. 1, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1090, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1266,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato può essere considerato buono nel complesso, con alcune precisazioni, ovvero con giudizio differenziato a seconda del piano esaminato. Il PIANO INTERRATO si presenta in buone condizioni, pur se in uno stato di totale abbandono. Il PIANO TERRA, sede di un'attività aperta al pubblico, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo. Il PIANO PRIMO, anch'esso in una condizione di totale abbandono, presenta tracce evidenti di infiltrazioni d'acqua dalla copertura a terrazza. Vedasi anche quanto riportato alla voce "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività commerciale, articolata su due livelli fuori terra e un piano interrato. L'accesso avviene dal viale Rinascita al civico 72, sia per quanto attiene al Piano Terra che per quanto riguarda il Piano Interrato, dotato di rampa carrabile; anche il Piano Primo possiede un accesso autonomo pur senza essere contrassegnato da uno specifico n. civico. Il piano seminterrato è destinato a magazzino / ricovero merci, mentre l'attività aperta al pubblico è ubicata al Piano Terra; al Piano Primo è ubicata una vasta sala destinata, come si apprende dagli elaborati concessori, a "Esposizione".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

