

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO ISCRITTO AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 266-2023

Creditore procedente:

contro

Debitore esecutato:

Il Perito Immobiliare
Ing. Sergio Serra
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Indice

1	Premessa.	4
1.1	Immobili pignorati.	6
2	Quesito 1 - Informativa al debitore	7
3	Quesito 2-a – Verifica documentazione art. 567 comma 2 c.p.c.	8
4	Quesito 2-b – Elenco delle formalità	9
5	Quesito 2-c – Mappe censuarie	10
5.1	UIU01-Particella 3245	11
5.2	UIU02-Particella 3150	11
5.3	UIU03-Particella 3192	11
6	Quesito 2-d – Atti di provenienza	12
7	Quesito 2-e – Certificato di stato civile	13
8	Quesito 3 – Descrizione unità immobiliare	14
8.1	UIU01-Cagliari via Alagon	14
8.1.1	Localizzazione	14
8.1.2	Accesso	14
8.1.3	Descrizione catastale attuale e confini	14
8.1.4	Rappresentazione grafica	14
8.1.5	Descrizione esterna	15
8.1.6	Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza	17
8.1.7	Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare	18
8.2	UIU02-Cagliari via Carlo Baudi di Vesme	18
8.2.1	Localizzazione	18
8.2.2	Accesso	18
8.2.3	Descrizione catastale attuale e confini	18
8.2.4	Rappresentazione grafica	18
8.2.5	Descrizione esterna	19
8.2.6	Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza	20
8.2.7	Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare	21
8.3	UIU03-Cagliari via Montevecchio	21
8.3.1	Localizzazione	21
8.3.2	Accesso	21
8.3.3	Descrizione catastale attuale e confini	21
8.3.4	Rappresentazione grafica	22
8.3.5	Descrizione esterna	23
8.3.6	Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza	24
8.3.7	Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare	25
9	Quesito 4 – Conformità	26
9.1	UIU01	26
9.2	UIU02	26
9.3	UIU03	27
10	Quesito 5 – Accatastamento fabbricati	28
10.1	UIU01	28
10.2	UIU02	28
10.3	UIU03	28
11	Quesito 6 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	29

11.1	Ragioni del credito	29
11.2	UIU01	29
11.2.1	Utilizzazione strumento urbanistico	29
11.2.2	Titoli abilitativi edilizi	33
11.2.3	Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi	33
11.2.4	Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali	34
11.3	UIU02	34
11.3.1	Utilizzazione strumento urbanistico	34
11.3.2	Titoli abilitativi edilizi	37
11.3.3	Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi	39
11.3.4	Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali	39
11.4	UIU03	39
11.4.1	Utilizzazione strumento urbanistico	39
11.4.2	Titoli abilitativi edilizi	43
11.4.3	Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi	43
11.4.4	Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali	44
12	Quesito 7 – Formazione di lotti	45
13	Quesito 8 – Quote pignoramento e divisibilità	46
14	Quesiti 9 e 10 - Occupazione	47
15	Quesiti 11 e 12 - Vincoli	48
16	Quesito 13 – Stima del valore di mercato	49
16.1	Superficie commerciale	49
16.2	Determinazione della consistenza	49
16.3	UIU01	49
16.3.1	Superficie commerciale	49
16.3.2	Consistenza	49
16.3.3	Valore di mercato	50
16.4	UIU02	51
16.4.1	Superficie commerciale	51
16.4.2	Consistenza	51
16.4.3	Criterio del valore di mercato con metodo comparativo	51
16.4.4	Criterio del valore di capitalizzazione	51
16.4.5	Criterio del valore di trasformazione	51
16.5	UIU03	53
16.5.1	Superficie commerciale	53
16.5.2	Consistenza	53
16.5.3	Valore di mercato	54
17	Quesito 14 – Spese condominiali	55
18	Quesito 15 – Check list	56
19	Conclusioni.	57
20	Allegati.	58

I quesiti posti al sottoscritto furono quelli esposti nella tabella seguente:

	IL GIUDICE AFFIDA INCARICO AFFINCHÉ L'ESPERTO	
1	provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio	
2-a	verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei	
2-b	predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio	
2-c	acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta	
2-d	acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti	
2-e	verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.	
3	descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)	
4	accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato	
5	proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità	
6	indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di	

IL GIUDICE AFFIDA INCARICO AFFINCHÉ L'ESPERTO	
	dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali
7	dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
8	se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078
9	accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)
10	ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
11	indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
12	verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli
13	determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
14	acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
15	predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

Tabella 1 – Quesiti

1.1 Immobili pignorati.

Il pignoramento immobiliare, costituito dall'atto del 10.09.2023 allegato al fascicolo del procedimento, notificato al debitore il 06.10.2023 a mezzo UNEP inserito nella procedura risulta essere riferito ai seguenti beni immobili di proprietà, in ragione delle rispettive quote:

NR. UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (UIU)	DENOMINAZIONE ADOTTATA NELLA PRESENTE RELAZIONE	LISTA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE	DIRITTO PIGNORATO	QUOTA PARTE DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE
1	UIU01	in Comune di Cagliari, via Leonardo Alagon, 18 censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari, nella sezione A del foglio 19 con la particella numero 3245, sub 1, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza 46 m, rendita catastale euro 1019,18	Piena proprietà	100 %
2	UIU02	in Comune di Cagliari, via Carlo Baudi di Vesme, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari, nella sezione A del foglio 7 con la particella numero 3150, sub 25, categoria F/5	Piena proprietà	100 %
3	UIU03	in Comune di Cagliari, via Montevicchio, 17 censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari, nella sezione A del foglio 7 con la particella numero 3192, sub 8, categoria F/5	Piena proprietà	100 %

Tabella 2 – Lista delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento

Le unità immobiliari sopra descritte vengono pignorate con le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

2 Quesito 1 - Informativa al debitore

([Il CTU] "provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio")

L'informativa al debitore non è stata inviata perché il sottoscritto ha appreso dagli atti del procedimento prodotti dal creditore intervenuto Agenzia delle Entrate che il debitore sarebbe nel frattempo deceduto.

3 Quesito 2-a – Verifica documentazione art. 567 comma 2 c.p.c.

([il CTU] “verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”)

Agli atti era presente il certificato notarile rilasciato il 12.01.2024 a firma del Notaio Carlo Mario De Magistris, riferibile a tutte e tre le unità immobiliari citate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il certificato è allegato alla presente relazione come Allegato A), al quale si rimanda per ogni dichiarazione inerente alla provenienza.

In esso, per l'enumerazione delle unità immobiliari urbane oggetto del procedimento il Notaio ha adottato una numerazione progressiva che è stata coerentemente replicata dal sottoscritto nella propria presente relazione allo scopo di facilitarne la lettura e il confronto tra i documenti.

4 Quesito 2-b – Elenco delle formalità

([Il CTU] “predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio”)

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è riportato nella stessa certificazione notarile in Allegato A) e qui non è riepilogato.

5 Quesito 2-c – Mappe censuarie

[(Il CTU) "acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"]

Al fine della corretta identificazione delle unità immobiliari sul territorio, il sottoscritto ha provveduto a richiedere una visura catastale, una planimetria catastale e una mappa per ciascuna delle tre unità immobiliari oggetto del procedimento. L'esito della richiesta è esposto nella sottostante Tabella 3, che contiene anche il riferimento agli allegati alla presente relazione che ne forniscono evidenza documentale.



Figura 1 – Posizione in mappa dell'UIU01

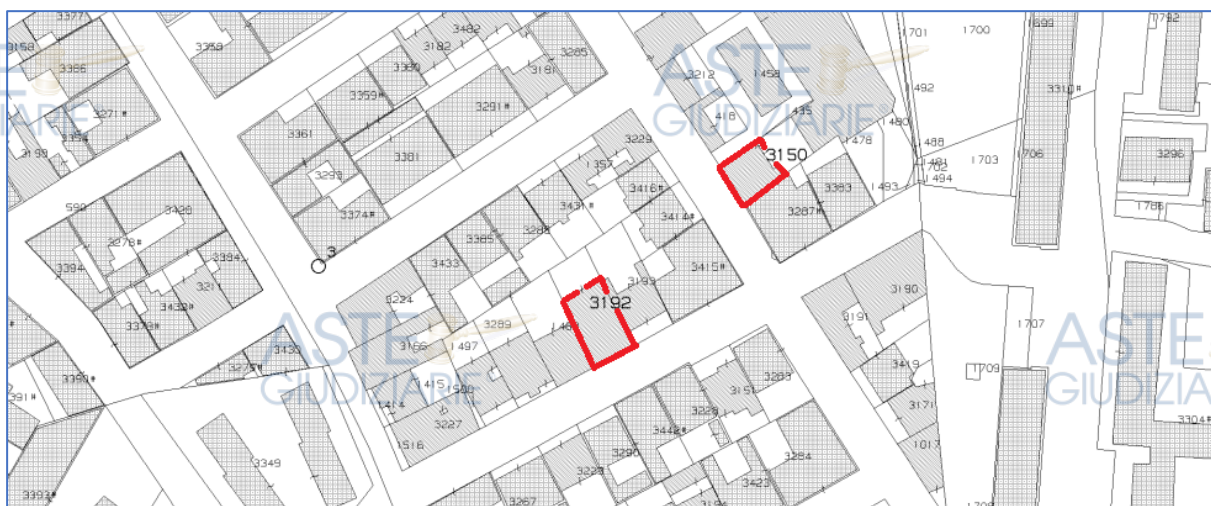


Figura 2 – Posizione in mappa dell'UIU02 (particella 3150) e UIU03 (particella 3192)

NR	DEN. UIU	DESCRIZIONE SINTETICA	MAPPA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE	VISURA CATASTALE
1	UIU01	Cagliari via Alagon, 18	Presente e allegata come Allegato B)	Assente in banca dati catastale	Presente e allegata come Allegato E)
2	UIU02	Cagliari via Carlo Baudi di Vesme, 17	Presente e allegata come Allegato C)	Assente in banca dati catastale	Presente e allegata come Allegato F)

NR	DEN. UIU	DESCRIZIONE SINTETICA	MAPPA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE	VISURA CATASTALE
3	UIU03	Cagliari via Montevecchio, 17	Presente e allegata come Allegato D)	Presente in banca dati catastale e allegata come Allegato H)	Presente e allegata come Allegato G)

Tabella 3 – Lista documenti utili alla corretta identificazione dei beni oggetto del pignoramento

5.1 UIU01-Particella 3245

L'unità immobiliare pignorata qui considerata è costituita da un'unità immobiliare avente categoria catastale C/1 negozi e botteghe sita al piano terra di un fabbricato costituito quattro livelli edificati fuori terra. Pertanto, non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica.

La particella del Catasto Fabbricati nella quale è attualmente censita l'unità immobiliare pignorata coincide con la particella del Catasto Terreni. In altre parole, sussiste un allineamento del numero di particella tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati.

Per illustrare graficamente la posizione dell'unità immobiliare pignorata nella mappa del Catasto Terreni, essa è stata rappresentata in mappa con il rettangolo di colore rosso in Figura 1.

5.2 UIU02-Particella 3150

L'unità immobiliare pignorata qui considerata è costituita da un'unità immobiliare avente categoria catastale F/5 lastrico solare sita al quarto piano alto di un fabbricato costituito quattro livelli edificati fuori terra, tre piani alti. Pertanto, non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica.

La particella del Catasto Fabbricati nella quale è attualmente censita l'unità immobiliare pignorata coincide con la particella del Catasto Terreni. In altre parole, sussiste un allineamento del numero di particella tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati.

Per illustrare graficamente la posizione dell'unità immobiliare pignorata nella mappa del Catasto Terreni, essa è stata rappresentata in mappa con il rettangolo di colore rosso in Figura 2.

5.3 UIU03-Particella 3192

L'unità immobiliare pignorata qui considerata è costituita da un'unità immobiliare avente categoria catastale F/5 lastrico solare sita al quarto piano alto di un fabbricato costituito quattro livelli edificati fuori terra, tre piani alti. Pertanto, non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica.

La particella del Catasto Fabbricati nella quale è attualmente censita l'unità immobiliare pignorata coincide con la particella del Catasto Terreni. In altre parole, sussiste un allineamento del numero di particella tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati.

Per illustrare graficamente la posizione dell'unità immobiliare pignorata nella mappa del Catasto Terreni, essa è stata rappresentata in mappa con il rettangolo di colore rosso in Figura 2.

6 Quesito 2-d – Atti di provenienza

([Il CTU] "acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti")

Il sottoscritto ha acquisito gli atti esposti nella sottostante Tabella 4 ed essi sono stati allegati alla relazione come specificato nella stessa tabella.

Non sono stati acquisite copie di altri atti, ma si rimanda alla certificazione notarile in Allegato A) per maggiori dettagli.

NR	UIU	TIPO	DATA	REPERTORIO	PUBBLICO UFFICIALE	ALLEGATO
1	UIU01	Compravendita	02.12.1999	50498	Gianmassimo Sechi	Presente e allegata come Allegato I)
2	UIU02 UIU03	Compravendita	07.12.1992	22585	Luigi De Riso	Presente e allegata come Allegato J)

Tabella 4 – Elenco degli atti di provenienza ultraventennali acquisiti

La ricognizione degli atti di provenienza elencati in Tabella 4 e del certificato notarile in Allegato A) consentono di determinare che la proprietà è attualmente in capo ai soggetti come precisato nella sottostante Tabella 5.

NR	UIU	TIPO DIRITTO	QUOTA PARTE DIRITTO	PERSONA	FONTE
1	UIU01	Piena proprietà	100%		Atto 1 in Tabella 4 e Allegato A)
2	UIU02	Piena proprietà	100%		Atto 2 in Tabella 4 e Allegato A)
3	UIU03	Piena proprietà	100%		Atto 2 in Tabella 4 e Allegato A)

Tabella 5 – Attuale proprietà dei beni oggetto di pignoramento come da atti trascritti

7 Quesito 2-e – Certificato di stato civile

([Il CTU] “verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”)

Preso atto che dall'esame della documentazione in atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile del debitore, il sottoscritto attesta di aver effettuato almeno due richieste via posta elettronica certificata al comune di Cagliari, senza ottenere risposta, come specificato nella sottostante Tabella 6 .

NR	DATA	MITTENTE	DESTINATARIO	ESITO	ALLEGATO
1	24.06.2025	Sergio Serra	Comune di Cagliari	Mancato riscontro	Allegato K)
2	01.10.2025	Sergio Serra	Comune di Cagliari	Mancato riscontro	Allegato L)

Tabella 6 – Elenco istanze rivolte al Comune di Cagliari volte all'ottenimento della documentazione qui richiesta

8 Quesito 3 – Descrizione unità immobiliare

([Il CTU] “descrive, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”)

8.1 UIU01-Cagliari via Alagon

8.1.1 Localizzazione

L'UIU01 è localizzata in corrispondenza delle coordinate geografiche: 39°13'04.0"N 9°07'24.3"E, quando espresse in gradi, minuti e secondi (DMS).

Essa trae unico ed esclusivo accesso dalla pubblica via dal varco pedonale sito nella via Leonardo Alagon, civico numero 18 del Comune di Cagliari. Essendo l'UIU01 distribuita al solo piano terra, non sono presenti altri accessi, neppure da zone o aree condominiali.

8.1.2 Accesso

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data 13.03.2025 alle ore 9:30 circa, alla presenza del Signor Antonello Farre dell'IVG, il quale ha condotto il sottoscritto nell'esame dello stato dei luoghi.

Nel corso dell'accesso eseguito in tale data, il sottoscritto ha rilevato le misure dell'unità immobiliare e tutte le sue caratteristiche necessarie per eseguire il mandato ricevuto dal Giudice del procedimento. Inoltre, il sottoscritto ha effettuato un rilievo fotografico.

8.1.3 Descrizione catastale attuale e confini

Al momento di redazione della presente relazione di stima, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava non aver mutato il proprio identificativo catastale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ed è pertanto censita come in atto di pignoramento.

L'identificativo catastale attuale risulta essere:

- unità immobiliare censita e distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione urbana A foglio 19 particella 3245 subalterno 1 categoria C/1, classe 5, consistenza 46 m2, superficie catastale NON indicata, rendita € 1.019,18, catastalmente sita nella via Leonardo Alagon, n. 18 al piano terra.

I confini sono i seguenti, elencati a partire da est e procedendo in verso orario: via Leonardo Alagon, particelle 3244, 3246, vano scala condominiale del maggior fabbricato del quale l'UIU01 fa parte.

I dati catastali e le coerenze dell'unità immobiliare sono stati desunti dal sottoscritto dai documenti catastali estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e allegati alla presente relazione come specificato in Tabella 3.

8.1.4 Rappresentazione grafica

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo risultava essere graficamente rappresentata come nella planimetria della sottostante Figura 3.

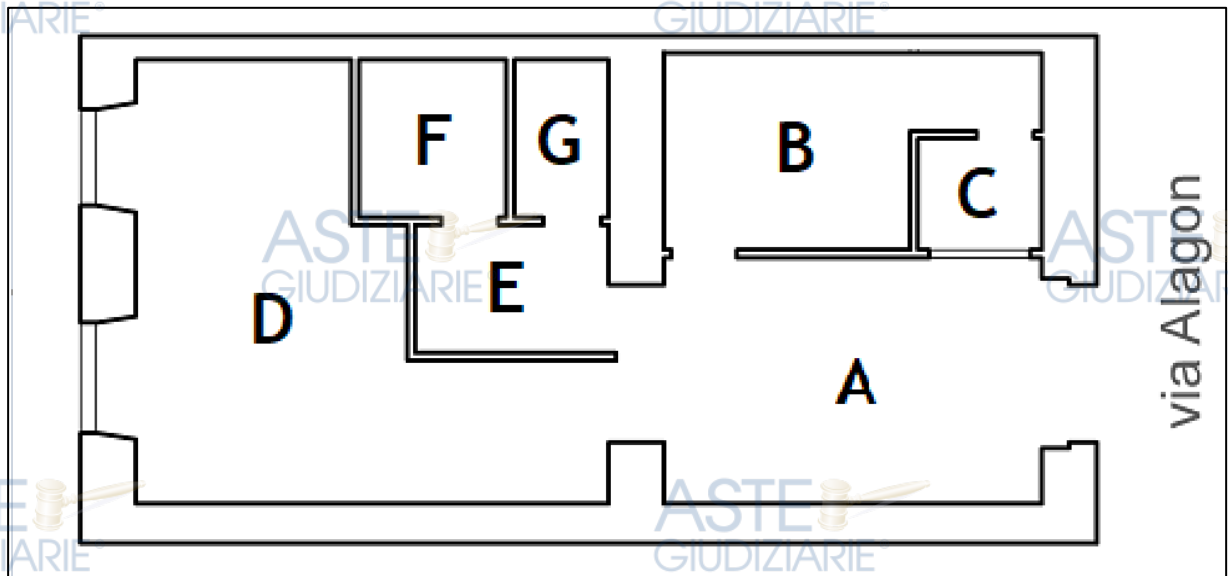


Figura 3 – Restituzione dello stato di fatto del rilievo dell'unità immobiliare UIU01

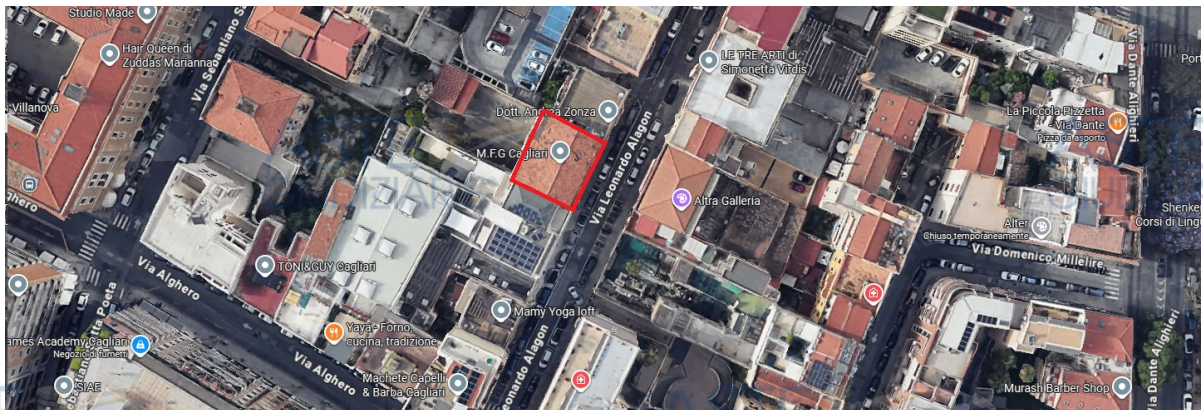


Figura 4 – Vista aerea dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento



Figura 5 – Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento – fronte stradale

8.1.5 Descrizione esterna

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un immobile inserito nel contesto urbano, con altri fabbricati in aderenza, libera su due lati, quello fronte strada, perché sulla pubblica via, e libero sul retro, perché è presente un'area cortilizia confinante. Essa si sviluppa al solo piano terra, senza possedere alcuna pertinenza esclusiva.

La struttura portante del fabbricato appare essere in muratura portante per quanto riguarda le strutture verticali, mentre i solai sono apparentemente costituiti da travetti prefabbricati tipo Bausta, pignatte in laterizio e getto integrativo in calcestruzzo.

L'unico accesso stradale all'unità immobiliare è l'ingresso stradale al civico 18 della via Leonardo Alagon ed è presidiato da una serranda metallica scorrevole su asse orizzontale, non motorizzata, alla quale fa seguito un serramento in alluminio e vetro con porta pedonale apribile ad anta a battente sul lato sinistro per chi entra.

Il contatore dell'utenza elettrica si trova all'interno dell'unità immobiliare sul muro perimetrale esterno, installato in appoggio sulla muratura perimetrale rivolta verso la via Leonardo Alagon.

Il contatore dell'utenza idrica si trova all'esterno dell'unità immobiliare sul muro perimetrale di confine tra essa e il vano scala condominiale. Il contatore dell'utenza idrica risulta, pertanto accessibile solo dal vano scala condominiale, quest'ultimo accessibile dalla via Leonardo Alagon, civico numero 20.

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si presenta completo e rifinito, con infissi, soglie e i davanzali nelle luci architettoniche e intonato al civile.

Sul prospetto esterno è presente un'insegna di un'attività commerciale, ora cessata, che verosimilmente necessiterà di essere rimossa.



Figura 6 – Prospetto esterno dell'unità immobiliare



Figura 7 – Prospetto esterno dell'unità immobiliare

8.1.6 Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza

Al momento del sopralluogo, il rilievo effettuato dal sottoscritto per accertare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della procedura ha mostrato che essa risultava **sostanzialmente conforme alla planimetria riportata in Figura 3**.

Si sottolinea che la rappresentazione grafica in figura è frutto dell'attività di rilievo effettuata dal sottoscritto e che NON è stata rilevata la presenza di una planimetria catastale depositata presso i competenti uffici.

Fatta questa necessaria premessa, si può attestare che l'unità immobiliare qui considerata è costituita da un locale commerciale che si sviluppa al solo piano terra di un maggior fabbricato, senza alcuna pertinenza esclusiva ad essa associata.

8.1.6.1 Piano terra

Al piano terra, l'UIU è costituita come in Figura 3 dai vani elencati in Tabella 7. Per essi è stata indicata anche la consistenza complessiva, utile poi per la stima del valore di mercato.

NR	LETTERA	DESCRIZIONE	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (m2)
1	A	Ingresso	3,77	
2	B	Disimpegno	3,77	
3	C	Saletta	3,77	
4	D	Laboratorio	3,77	
5	E	Disimpegno	2,20+soppalco	
6	F	Bagno	2,20+soppalco	
7	G	Ripostiglio	2,20+soppalco	
		TOTALE		64

Tabella 7 – Elenco dei vani presenti nell'UIU01

I serramenti interni erano in alluminio e vetro, le porte con anta cieca per la metà inferiore e con vetro opacizzato per la metà superiore. I serramenti soprastanti erano per intero dotati di vetro trasparente.

I serramenti esterni erano dello stesso tipo di quelli interni: alluminio e vetro, senza vetrocamera.

A presidio dell'oscuramento di tutti i serramenti esterni NON era presente alcuna soluzione. Le soglie delle porte finestre e finestre erano in materiale lapideo.

Gli impianti presenti all'interno dell'UIU erano:

- impianto elettrico utilizzatore, posato in parte sottotraccia e in parte con canale esterne;
- impianto di adduzione idrica, presente sia nel vano F che nel vano D;
- impianto di scarico fognario, presente sia nel vano F che nel vano D;

Non era presente impianto riscaldamento e neppure di climatizzazione con pompe di calore, né ogni altro impianto termico.

I vani individuati con le lettere F, G ed E erano sovrastati da un soffitto ad altezza di circa 2,2 m sul quale era stato ricavato un soppalco adibito a ricovero di materiali di vario tipo.

I pavimenti erano rivestiti in mattonelle di materiale ceramico di posa relativamente recente per quanto riguarda i vani A, B, C, E, F e G. Al contrario, la pavimentazione in materiale ceramico del solo vano D era molto più datata. Risalente, con ogni probabilità alla data di prima costruzione del fabbricato.

Tutte le pareti interne erano intonacate al civile liscio.

La superficie calpestabile interna è misurata al netto delle murature esterne ed interne.

Nel computo delle superfici esposte NON sono comprese quelle occupate dai tramezzi e dalle murature perimetrali, e neppure le superfici con destinazione diversa dalla mera superficie caratteristica dell'unità immobiliare, commerciale in questo caso, ma che comunque entrano in gioco nella determinazione del valore commerciale.

Oltre a quanto esposto in Tabella 7 soprastante, non sono presenti altri vani o accessori che possano avere influenza sulla determinazione della consistenza dell'unità immobiliare.

Le misure delle superfici indicate in Tabella 7 sono espresse in metri quadrati, mentre le misure delle altezze sono espresse in metri.

Si precisa che la consistenza in termini di mera superficie calpestabile come qui determinata risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

8.1.7 Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare

Al momento del sopralluogo, l'interno dell'unità immobiliare appariva essere in stato di manutenzione molto scarso.

Oltre allo stato di manutenzione scarso, va segnalato che nel vano D era presente una lesione degli strati superficiali degli intonaci del soffitto verosimilmente pregressa e datata, la cui presumibile origine è da considerarsi di natura infiltrativa con provenienza dall'unità immobiliare soprastante. Non è stato accertato in corso di sopralluogo se l'infiltrazione rilevata traeva origine dalla colonna di scarico delle acque nere o da impianti di adduzione idrica o da altre ragioni.

8.2 UIU02-Cagliari via Carlo Baudi di Vesme

8.2.1 Localizzazione

L'UIU02 è localizzata in corrispondenza delle coordinate geografiche: 39°14'17.1"N 9°06'41.6"E, quando espresse in gradi, minuti e secondi (DMS).

Essa trae unico ed esclusivo accesso dalla pubblica via dal varco pedonale sito nella via Carlo Baudi di Vesme, civico numero 17 del Comune di Cagliari. Da esso, attraverso il vano scala condominiale, si accede poi all'UIU oggetto del presente paragrafo.

Essendo l'UIU02 distribuita al solo quarto piano alto, non sono presenti altri accessi, neppure da zone o aree condominiali.

8.2.2 Accesso

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data 13.03.2025 alle ore 10:00 circa, alla presenza del Signor Antonello Farre dell'IVG, il quale ha condotto il sottoscritto nell'esame dello stato dei luoghi.

Nel corso dell'accesso eseguito in tale data, il sottoscritto ha rilevato le misure dell'unità immobiliare e tutte le sue caratteristiche necessarie per eseguire il mandato ricevuto dal Giudice del procedimento. Inoltre, il sottoscritto ha effettuato un rilievo fotografico.

8.2.3 Descrizione catastale attuale e confini

Al momento di redazione della presente relazione di stima, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava non aver mutato il proprio identificativo catastale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ed è pertanto censita come in atto di pignoramento.

L'identificativo catastale attuale risulta essere:

- unità immobiliare censita e distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione urbana A foglio 7 particella 3150 subalterno 25 categoria F/5, nessuna zona censuaria, micro zona, classe, consistenza, superficie catastale, nè rendita indicati in visura catastale, catastalmente sita nella via Carlo Baudi di Vesme, n. 17 al piano quarto.

I confini sono i seguenti, elencati a partire da sud ovest e procedendo in verso orario: via Carlo Baudi di Vesme, particelle 1458, 435, 3383, e 3287 dello stesso foglio A7.

I dati catastali e le coerenze dell'unità immobiliare sono stati desunti dal sottoscritto dai documenti catastali estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e allegati alla presente relazione come specificato in Tabella 3.

8.2.4 Rappresentazione grafica

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo risultava essere graficamente rappresentata come nella planimetria della sottostante Figura 8.

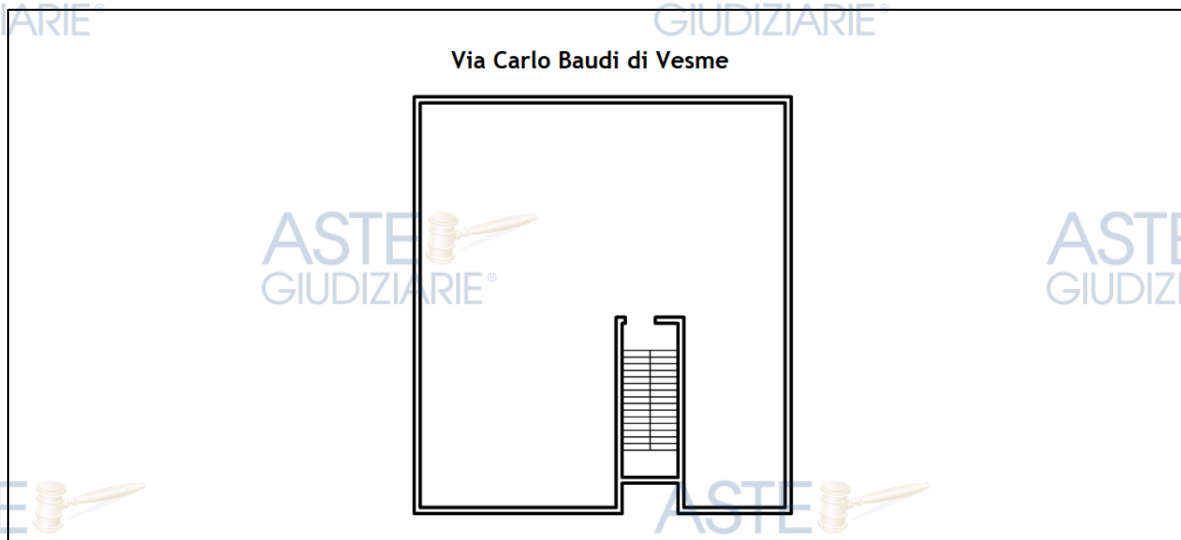


Figura 8 – Restituzione dello stato di fatto del rilievo dell'unità immobiliare UIU02

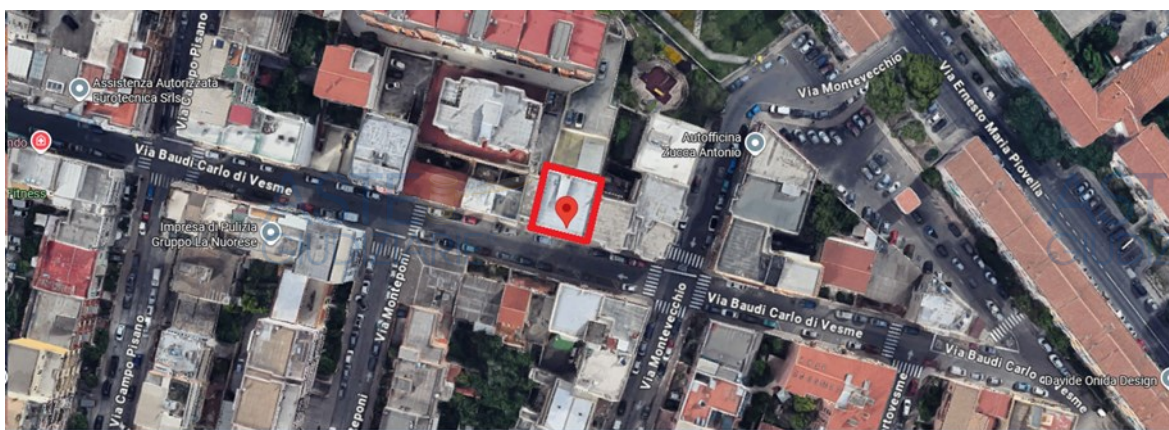


Figura 9 – Vista aerea dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento



Figura 10 – Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento – fronte stradale

8.2.5 Descrizione esterna

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un immobile inserito nel contesto urbano, con altri fabbricati in aderenza, libera su due lati, quello fronte strada, perché sulla pubblica via, e libero sul retro, perché è presente un'area cortilizia confinante, sebbene elevata al solo piano primo alto.

L'UIU02 si sviluppa al solo quarto piano alto, senza possedere alcuna pertinenza esclusiva.

La struttura portante del fabbricato appare essere in struttura intelaiata di cemento armato per quanto riguarda le strutture verticali, mentre i solai sono apparentemente costituiti da travetti prefabbricati tipo Bausta, pignatte in laterizio e getto integrativo in calcestruzzo.

L'unico accesso stradale all'unità immobiliare è l'ingresso stradale al civico 17 della via Carlo Baudi di Vesme ed è presidiato da un cancello metallica ad anta battente su asse verticale, non motorizzata, dal quale si accede a un androne condominiale e, da questo, attraverso un vano scala a doppia rampa non dotato di ascensore, infine si accede all'UIU02.

Non è stato rilevato alcun contatore di utenze di alcun tipo.

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si presenta completo e rifinito, con infissi, soglie e i davanzali nelle luci architettoniche e intonato al civile.



Figura 11 – Prospetto esterno dell'accesso dell'unità immobiliare

8.2.6 Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza

Al momento del sopralluogo, il rilievo effettuato dal sottoscritto per accertare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della procedura ha mostrato che essa risultava **sostanzialmente conforme alla planimetria riportata in Figura 8**.

Si sottolinea che la rappresentazione grafica in figura è frutto dell'attività di rilievo effettuata dal sottoscritto e che NON è stata rilevata la presenza di una planimetria catastale depositata presso i competenti uffici.

Fatta questa necessaria premessa, si può attestare che l'unità immobiliare qui considerata è costituita da una terrazza praticabile che si sviluppa al solo quarto piano alto di un maggior fabbricato, senza alcuna pertinenza esclusiva ad essa associata.

8.2.6.1 Piano terra

Al piano quarto, l'UIU02 è costituita come in Figura 8 dai vani elencati in Tabella 7. Per essi è stata indicata anche la consistenza complessiva, utile poi per la stima del valore di mercato.

NR	LETTERA	DESCRIZIONE	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (m2)
1	A	Ambiente unico	Non applicabile	147
		TOTALE		147

Tabella 8 – Elenco dei vani presenti nell'UIU02

L'unico serramento presente era quello di accesso dal vano scala condominiale alla superficie della terrazza praticabile. Esso era realizzato in alluminio e vetro.

Nell'UIU02 qui considerata NON era presente alcun impianto, ad eccezione di quanto segue:

- serbatoio d'acqua al servizio di una unità immobiliare sottostante, non identificata esattamente nel corso delle attività peritali;
- paranco ad azionamento elettrico per il sollevamento di materiali;
- caditoia per il deflusso delle acque meteoriche;
- antenna logaritmica per la ricezione del segnale radiotelevisivo

La pavimentazione della terrazza praticabile era rivestita con guaina bituminosa con lamina d'alluminio ed erano presenti risvolti perimetrali fino ad un'altezza di circa 15 cm su tutto il perimetro,

con eccezione della porzione riservata alla porta d'ingresso alla terrazza praticabile dal vano scala condominiale, dove era presente una lastra lapidea.

Su tutto il perimetro della terrazza praticabile era presente un parapetto avente altezza dal piano di calpestio pari a circa 72 cm. Tutte le pareti del parapetto erano intonacate al civile liscio.

La superficie calpestabile interna è misurata al netto delle murature esterne ed interne.

Oltre a quanto esposto in Tabella 7 soprastante, non sono presenti altri vani o accessori che possano avere influenza sulla determinazione della consistenza dell'unità immobiliare.

Le misure delle superfici indicate in Tabella 7 sono espresse in metri quadrati, mentre le misure delle altezze sono espresse in metri.

Si precisa che la consistenza in termini di mera superficie calpestabile come qui determinata risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

8.2.7 Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare

Al momento del sopralluogo, l'interno dell'unità immobiliare appariva essere in stato di manutenzione sufficiente.

Oltre allo stato di manutenzione, va segnalato che nel vano scala erano presenti svariate lesioni degli strati superficiali degli intonaci di porzioni di soffitto verosimilmente pregresse e datate, la cui presumibile origine è da considerarsi di natura infiltrativa con provenienza dalle luci architettoniche del vano scala stesso.

8.3 UIU03-Cagliari via Montevecchio

8.3.1 Localizzazione

L'UIU03 è localizzata in corrispondenza delle coordinate geografiche: 39°14'15.6"N 9°06'40.2"E, quando espresse in gradi, minuti e secondi (DMS).

Essa trae unico ed esclusivo accesso dalla pubblica via dal varco pedonale sito nella via Montevecchio, civico numero **15** del Comune di Cagliari. Da esso, attraverso il vano scala condominiale, si accede poi all'UIU oggetto del presente paragrafo.

Essendo l'UIU03 distribuita al solo quarto piano alto, non sono presenti altri accessi, neppure da zone o aree condominiali.

Si precisa che il numero civico dal quale l'UIU03 trae effettivo accesso stradale risulta differente rispetto a quello contenuto nella relativa visura catastale.

8.3.2 Accesso

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data 13.03.2025 alle ore 10:30 circa, alla presenza del Signor Antonello Farre dell'IVG, il quale ha condotto il sottoscritto nell'esame dello stato dei luoghi.

Nel corso dell'accesso eseguito in tale data, il sottoscritto ha rilevato le misure dell'unità immobiliare e tutte le sue caratteristiche necessarie per eseguire il mandato ricevuto dal Giudice del procedimento. Inoltre, il sottoscritto ha effettuato un rilievo fotografico.

8.3.3 Descrizione catastale attuale e confini

Al momento di redazione della presente relazione di stima, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava non aver mutato il proprio identificativo catastale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ed è pertanto censita come in atto di pignoramento.

L'identificativo catastale attuale risulta essere:

- unità immobiliare censita e distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione urbana A foglio 7 particella 3192 subalterno 8 categoria F/5, nessuna zona censuaria, micro zona, classe, consistenza pari a 192 m2, superficie catastale e rendita NON indicati in visura catastale, catastalmente sita nella via Montevecchio, n. 17 al piano quarto.

I confini sono i seguenti, elencati a partire da sud est e procedendo in verso orario: via Montevecchio, particella 463, cortile condominiale, particella 3193, dello stesso foglio A7.

I dati catastali e le coerenze dell'unità immobiliare sono stati desunti dal sottoscritto dai documenti catastali estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e allegati alla presente relazione come specificato in Tabella 3.

8.3.4 Rappresentazione grafica

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo risultava essere graficamente rappresentata come nella planimetria della sottostante

Figura 12 - Restituzione dello stato di fatto del rilievo dell'unità immobiliare UIU03

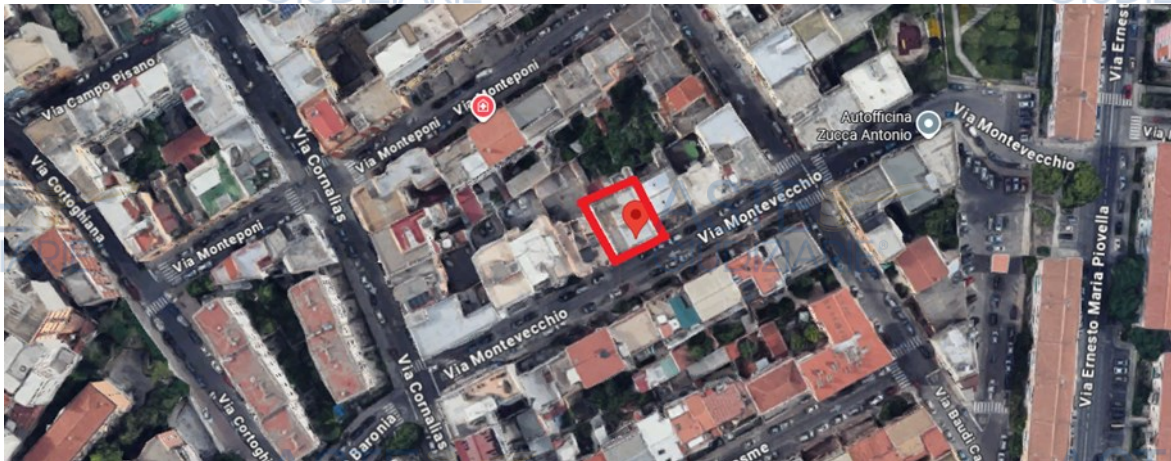


Figura 13 - Vista aerea dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

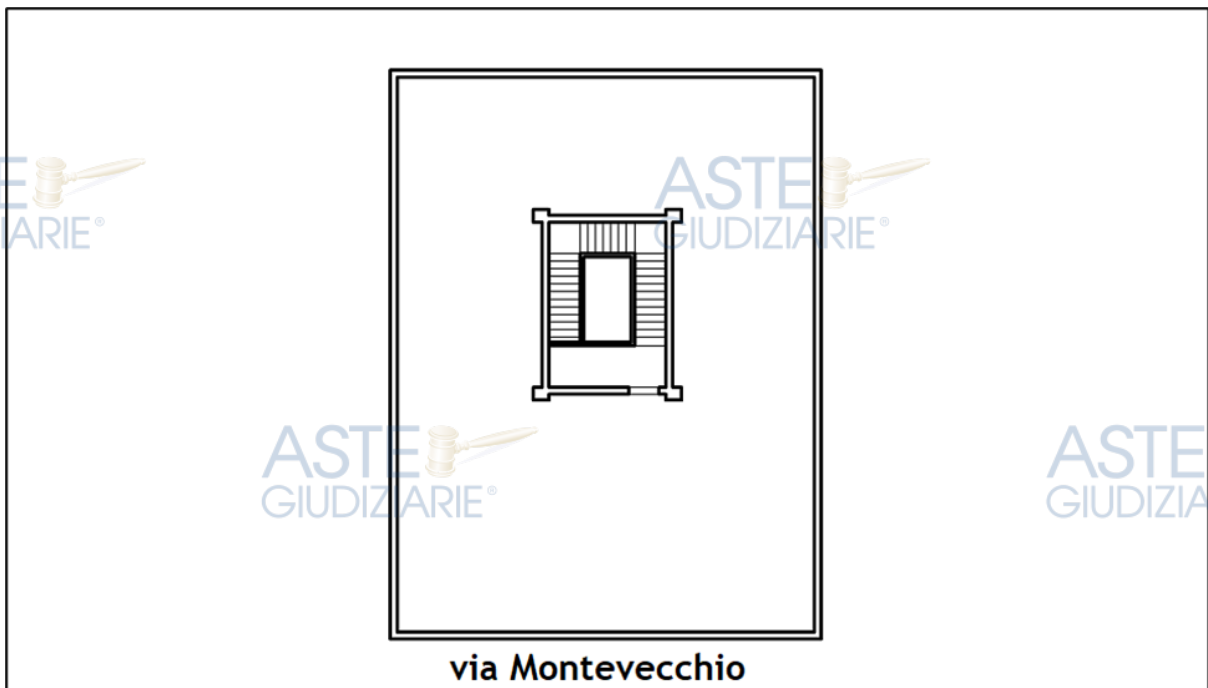


Figura 12 - Restituzione dello stato di fatto del rilievo dell'unità immobiliare UIU03

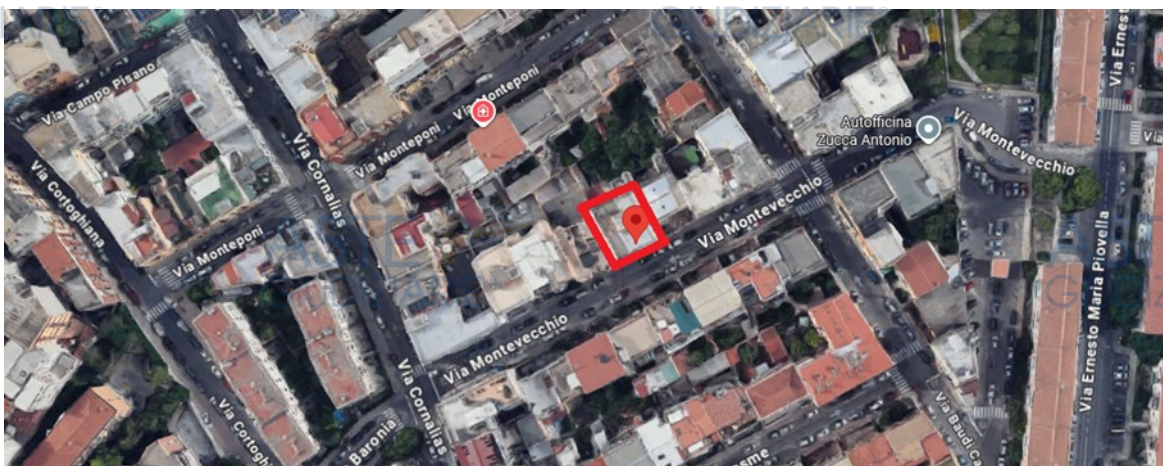


Figura 13 - Vista aerea dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento



Figura 14 - Vista esterna dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento - fronte stradale

8.3.5 Descrizione esterna

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un immobile inserito nel contesto urbano, con altri fabbricati in aderenza, libera su due lati, quello fronte strada, perché sulla pubblica via, e libero sul retro, perché è presente un'area cortilizia confinante, sebbene elevata al solo piano primo alto.

L'UIU03 si sviluppa al solo quarto piano alto, senza possedere alcuna pertinenza esclusiva.

La struttura portante del fabbricato appare essere in struttura intelaiata di cemento armato per quanto riguarda le strutture verticali, mentre i solai sono apparentemente costituiti da travetti prefabbricati tipo Bausta, pignatte in laterizio e getto integrativo in calcestruzzo.

L'unico accesso stradale all'unità immobiliare è l'ingresso stradale al civico 15 della via Montevecchio ed è presidiato da un cancello metallico ad anta battente su asse verticale, non motorizzato, dal quale si accede a un androne condominiale e, da questo, attraverso un vano scala a doppia rampa non dotato di ascensore, infine si accede all'UIU03.

Non è stato rilevato alcun contatore di utenze di alcun tipo.

Il maggior fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte si presenta completo e rifinito, con infissi, soglie e i davanzali nelle luci architettoniche e intonacato al civile.



Figura 15 – Prospetto esterno dell'accesso dell'unità immobiliare

8.3.6 Descrizione interna dell'unità immobiliare e sua consistenza

Al momento del sopralluogo, il rilievo effettuato dal sottoscritto per accertare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della procedura ha mostrato che essa risultava **sostanzialmente conforme alla planimetria riportata in Figura 12.**

Si sottolinea che la rappresentazione grafica in figura è frutto dell'attività di rilievo effettuata dal sottoscritto e che NON è stata rilevata la presenza di una planimetria catastale depositata presso i competenti uffici.

Fatta questa necessaria premessa, si può attestare che l'unità immobiliare qui considerata è costituita da una terrazza praticabile che si sviluppa al solo quarto piano alto di un maggior fabbricato, senza alcuna pertinenza esclusiva ad essa associata.

8.3.6.1 Piano terra

Al piano quarto, l'UIU03 è costituita come in Figura 12 dai vani elencati in Tabella 7. Per essi è stata indicata anche la consistenza complessiva, utile poi per la stima del valore di mercato.

NR	LETTERA	DESCRIZIONE	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (m2)
1	A	Ambiente unico	Non applicabile	173
		TOTALE		173

Tabella 9 – Elenco dei vani presenti nell'UIU03

L'unico serramento presente era quello di accesso dal vano scala condominiale alla superficie della terrazza praticabile. Esso era realizzato in alluminio e vetro.

Nell'UIU03 qui considerata NON era presente alcun impianto, ad eccezione di quanto segue:

- Alcuni serbatoi d'acqua al servizio di unità immobiliari sottostanti, non identificate esattamente nel corso delle attività peritali;
- caditoia per il deflusso delle acque meteoriche;
- antenne logaritmiche per la ricezione del segnale radiotelevisivo

La pavimentazione della terrazza praticabile era rivestita con guaina bituminosa ed erano presenti risvolti perimetrali fino ad un'altezza di circa 15 cm su tutto il perimetro, con eccezione della porzione riservata alla porta d'ingresso alla terrazza praticabile dal vano scala condominiale, dove era presente una lastra lapidea.

Su tutto il perimetro della terrazza praticabile era presente un parapetto avente altezza dal piano di calpestio pari a circa 80 cm. Tutte le pareti del parapetto erano intonacate al civile liscio.

La superficie calpestabile interna è misurata al netto delle murature esterne ed interne.

Oltre a quanto esposto in Tabella 7 soprastante, non sono presenti altri vani o accessori che possano avere influenza sulla determinazione della consistenza dell'unità immobiliare.

Le misure delle superfici indicate in Tabella 7 sono espresse in metri quadrati, mentre le misure delle altezze sono espresse in metri.

Si precisa che la consistenza in termini di mera superficie calpestabile come qui determinata risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

8.3.7 Condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare

Al momento del sopralluogo, l'interno dell'unità immobiliare appariva essere in stato di manutenzione sufficiente.

Oltre allo stato di manutenzione, va segnalato che nel vano scala erano presenti svariate lesioni degli strati superficiali degli intonaci di porzioni di soffitto verosimilmente pregresse e datate, la cui presumibile origine è da considerarsi di natura infiltrativa con provenienza dalle luci architettoniche del vano scala stesso e dal manto di rivestimento esterno del torrino scala.

9 Quesito 4 – Conformità

([Il CTU] “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”)

9.1 UIU01

Il sottoscritto ha accertato che vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, come meglio precisato nella tabella qui sotto.

Nr	DATO	ATTO PIGNORAMENTO	DATI CATASTALI ATTUALI	CONFORME
1	Comune	Cagliari	Cagliari	Sì
2	Via	Leonardo Alagnon	Leonardo Alagon	No
3	Civico	18	18	Sì
4	Piano		T	
5	Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Sì
6	Sezione	A	A	Sì
7	Foglio	19	19	Sì
8	Particella	3245	3245	Sì
9	Subalterno	1	1	Sì
10	Categoria cat.	C/1	C/1	Sì
11	Classe	5	5	Sì
12	Consistenza	46 m2	46 m2	Sì
13	Rendita cat.	€ 1019,18	€ 1019,18	Sì

Tabella 10 – Confronto tra descrizione in pignoramento e descrizione attuale per UIU01

Pertanto, si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono solo in minima parte erronei e consentono l'individuazione del bene.

9.2 UIU02

Il sottoscritto ha accertato che vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, come meglio precisato nella tabella qui sotto.

Nr	DATO	ATTO PIGNORAMENTO	DATI CATASTALI ATTUALI	CONFORME
1	Comune	Cagliari	Cagliari	Sì
2	Via	Carlo Baudi di Vesme	Carlo Baudi di Vesme	Sì
3	Civico		17	
4	Piano		4	
5	Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Sì
6	Sezione	A	A	Sì
7	Foglio	7	7	Sì
8	Particella	3150	3150	Sì
9	Subalterno	25	25	Sì
10	Categoria cat.	F/5	F/5	Sì
11	Classe			
12	Consistenza			
13	Rendita cat.			

Tabella 11 – Confronto tra descrizione in pignoramento e descrizione attuale per UIU02

Pertanto, si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono sufficienti a consentire l'individuazione del bene.

9.3 UIU03

Il sottoscritto ha accertato che vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, come meglio precisato nella tabella qui sotto.

Nr	DATO	ATTO PIGNORAMENTO	DATI CATASTALI ATTUALI	CONFORME
1	Comune	Cagliari	Cagliari	Sì
2	Via	Montevecchio	Montevecchio	Sì
3	Civico	17	17	Sì
4	Piano			
5	Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Sì
6	Sezione	A	A	Sì
7	Foglio	7	7	Sì
8	Particella	3192	3192	Sì
9	Subalterno	8	8	Sì
10	Categoria cat.	F/5	F/5	Sì
11	Classe			
12	Consistenza		192 M2	
13	Rendita cat.			

Tabella 12 – Confronto tra descrizione in pignoramento e descrizione attuale per UIU03

Pertanto, si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono sufficienti a consentire l'individuazione del bene.

10 Quesito 5 – Accatastamento fabbricati

([Il CTU] “proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità”)

10.1 UIU01

Il sottoscritto ha verificato che:

- NON si rende necessario procedere all'accatastamento dell'UIU01, in quanto già censita in Catasto Fabbricati;

Ciononostante, il sottoscritto ritiene che

- **sia necessario procedere con la presentazione una variazione catastale per “planimetria mancante” prima del perfezionamento di una vendita con atto pubblico, ma solo se il Giudice dell'esecuzione decidesse di applicare l'art. 19 comma 14 della L. 122/2010 al decreto di trasferimento da emettere in seno alla presente procedura.**

10.2 UIU02

Il sottoscritto ha verificato che:

- NON si rende necessario procedere all'accatastamento dell'UIU02, in quanto già censita in Catasto Fabbricati;

Ciononostante, il sottoscritto ritiene che

- **sia necessario procedere con la presentazione una variazione catastale per “planimetria mancante” prima del perfezionamento di una vendita con atto pubblico, ma solo se il Giudice dell'esecuzione decidesse di applicare l'art. 19 comma 14 della L. 122/2010 al decreto di trasferimento da emettere in seno alla presente procedura.**

10.3 UIU03

Il sottoscritto ha verificato che:

- NON si rende necessario procedere all'accatastamento dell'UIU03, in quanto già censita in Catasto Fabbricati;

11 Quesito 6 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

([Il CTU] "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali")

11.1 Ragioni del credito

Le ragioni del credito di tutte e tre le UIU qui considerate non possono essere antecedenti a quelle del titolo esecutivo. Quest'ultimo coincide con la data di apposizione della formula esecutiva sulla sentenza emessa dal Tribunale Penale di Cagliari, sezione 2° n. 2570 del 15.12.2020 (R.G. 873/2017 R.N.R. 15869/2012 CA), data del 21.02.2023.

L'entrata in vigore dell'ultima legge relativa al condono applicabile è la legge 326/2003 modificata con la legge 191/2004, quest'ultima entrata in vigore il 01.08.2004, con termine di presentazione della domanda fino a tutto il 30.12.2004.

Pertanto, in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni le eventuali difformità rilevate tra lo stato dei luoghi delle UIU e i titoli abilitativi edilizi costituiscono un abuso non sanabile e dovranno essere rimosse.

11.2 UIU01

11.2.1 Utilizzazione strumento urbanistico

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: zona omogenea B2* del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari attualmente vigente. Il contesto nel quale sorge il maggior fabbricato che occupa l'unità immobiliare è completamente urbanizzato.

Piano: Piano Urbanistico Comunale di Cagliari -

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq

ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000)

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi

anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.

SOTTOZONA B(n)*

Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo sono consentite deroghe limitatamente ai distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate).

Per avvalersi delle suddette deroghe è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno con particolare riferimento ai profili stradali. Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario si procederà alla redazione del planovolumetrico con le modalità delle zone BnR2. Tale incremento non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona.

SOTTOZONA B(n)R1

La sottozona comprende i tessuti insediativi, caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, per i quali si rendono necessarie misure conservative e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e dell'impianto urbano così definite:

- sono sempre consentiti gli interventi sugli immobili esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13;
- qualora siano presenti singoli edifici con caratteri tipologici e morfologici contrastanti con quelli prevalenti del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevoli di tutela, in tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento e demolizione, di cui alle lettere d), e), f), g) e h) dell'art. 13 sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, per conseguire l'omogeneità tipo-morfologica. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento;
- devono essere privilegiati gli interventi sulle pertinenze esterne volti al miglioramento e/o ripristino delle condizioni originarie, del rapporto tra edifici e spazio pubblico; così come deve essere

favorito il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti, etc.;

– nei lotti liberi è consentita l'edificazione delle volumetrie potenzialmente realizzabili nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, con l'obbligo di adeguarsi ai caratteri tipologici e morfologici del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevole di tutela. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

Sono comunque consentiti gli interventi di eliminazione delle superfetazioni, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere realizzati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbanistico.

SOTTOZONE B(n)R2

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificio, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.

SOTTOZONE B(n)R3

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione, la cui riqualificazione assume particolare rilevanza urbana.

Pertanto tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riqualificazione urbana (ex art.2, comma 2, L. 179/1992) nonché dei Programmi Pilota previsti a livello comunitario, statale e regionale, finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri dissestati mediante approcci innovativi e integrati, oltreché con le procedure previste per i Piani Particolareggiati della qualità di cui all'art.8.

Il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione costituisce il quadro di coordinamento e definisce al proprio interno le articolazioni funzionali per la predisposizione dei differenti strumenti di attuazione.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione gli interventi di cui alle lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 delle NTA.

AMBITI CLASSIFICATI RB

Negli edifici ricadenti in tali ambiti gli interventi devono essere mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Si applicano le prescrizioni particolari richiamate nell'art. 67 per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

11.2.2 Titoli abilitativi edilizi

Nel corso delle attività peritali, il sottoscritto ha compiuto un accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, rilevando che l'edificazione dell'unità immobiliare è stata regolata dai titoli abilitativi indicati nella sottostante Tabella 13.

Nr	TIPO	RIFERIMENTO	DATA	NOTE
1	Concessione edilizia	Reg. 84 n. 38 (407)	22.03.1949	Con tavole di progetto approvate in data 15.03.1949 prot. N. 1171
2	Concessione in variante	n. 39 prot. N. 4253	22.07.1950	Con tavole di progetto approvate in data 15.03.1949 prot. N. 1171
4	Agibilità intero edificio	n. 18992 prot. 4253	17.07.1951	

Tabella 13 – Titoli abilitativi edilizi riferiti all'UIU01

L'ultima situazione assentita dell'unità immobiliare qui considerata è quella indicata in Figura 16.

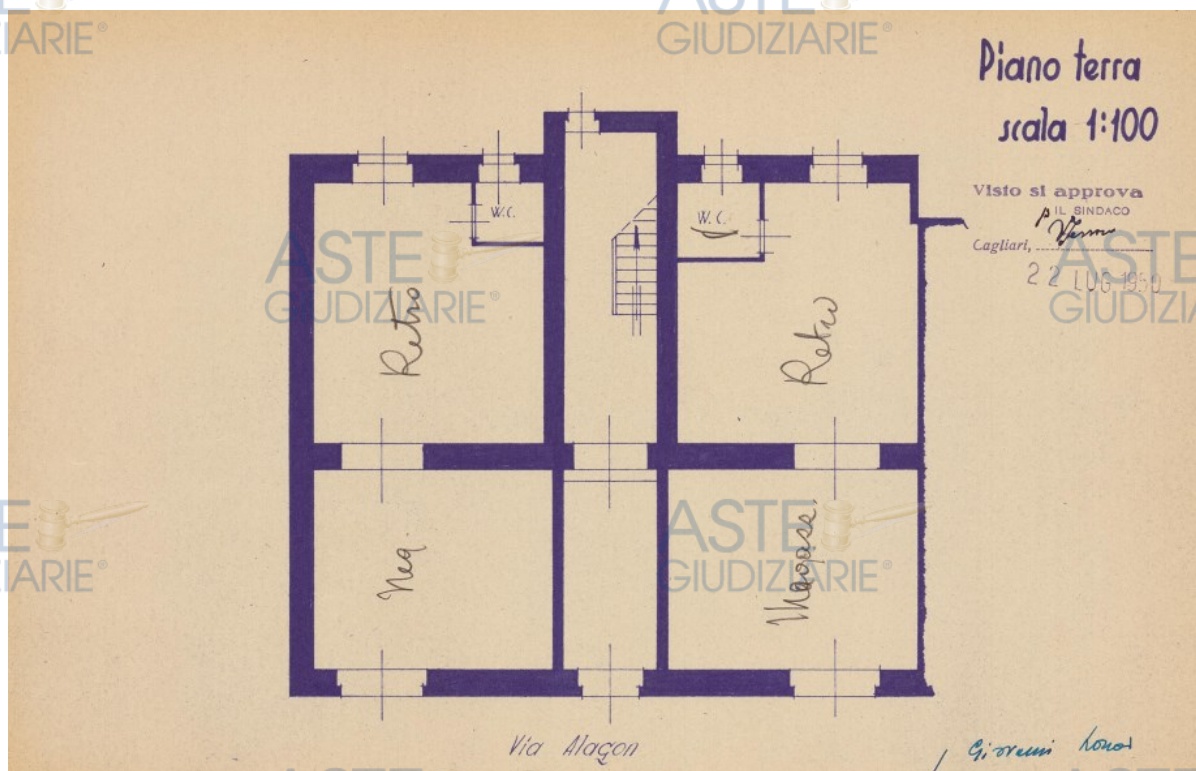


Figura 16 – Planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo in Tabella 13

Un maggior dettaglio relativo alla storia dei titoli edificativi edilizi relativi all'unità immobiliare qui considerata è reperibile nei documenti allegati come Allegato M).

11.2.3 Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi

Sulla base della documentazione raccolta presso il Comune di Cagliari sopra esposta e allegata alla presente relazione, il sottoscritto ha verificato che **lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare qui considerata è sostanzialmente conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune**, ad eccezione delle difformità rappresentate in Tabella 14.

	DIFFORMITÀ RILEVATE TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO	Variazione essenziale ?	Note
1	Ferma restando la complessiva coerenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, il sottoscritto ha rilevato che la distribuzione interna degli ambienti è diversa da quella riportata in progetto.	La difformità rilevata NON costituisce una variazione essenziale	La difformità è regolarizzabile a posteriori con una CILA tardiva e il pagamento di una sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Tabella 14 – Difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria di progetto approvata per l'UIU01

11.2.4 Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, inerente eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, il sottoscritto attesta che la documentazione progettuale acquisita NON consente l'effettuazione di tale valutazione.

Infatti, in nessuna delle tavole del progetto approvato reperite presso il Comune di Cagliari compare alcuna indicazione di misure del fabbricato. La misura è desumibile con ampia approssimazione solo dalla relazione dimensionale stimabile tra porte e finestre e spessori delle murature.

Senza un'espressa indicazione dimensionale relativa all'opera il cui progetto è comunque risultato assentito, non è possibile stabilire tolleranze dimensionali, perché manca uno dei termini di paragone.

11.3 UIU02

11.3.1 Utilizzazione strumento urbanistico

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: zona omogenea B3* del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari attualmente vigente. Il contesto nel quale sorge il maggior fabbricato che occupa l'unità immobiliare è completamente urbanizzato.

Piano: Piano Urbanistico Comunale di Cagliari

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000)

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi

anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.

SOTTOZONA B(n)*

Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo sono consentite deroghe limitatamente ai distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate).

Per avvalersi delle suddette deroghe è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno con particolare riferimento ai profili stradali. Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario si procederà alla redazione del planovolumetrico con le modalità delle zone BnR2. Tale incremento non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona.

SOTTOZONA B(n)R1

La sottozona comprende i tessuti insediativi, caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, per i quali si rendono necessarie misure conservative e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e dell'impianto urbano così definite:

- sono sempre consentiti gli interventi sugli immobili esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13;
- qualora siano presenti singoli edifici con caratteri tipologici e morfologici contrastanti con quelli prevalenti del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevoli di tutela, in tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento e demolizione, di cui alle lettere d), e), f), g) e h) dell'art. 13 sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, per conseguire l'omogeneità tipo-morfologica. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento;
- devono essere privilegiati gli interventi sulle pertinenze esterne volti al miglioramento e/o ripristino delle condizioni originarie, del rapporto tra edifici e spazio pubblico; così come deve essere favorito il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti, etc.;
- nei lotti liberi è consentita l'edificazione delle volumetrie potenzialmente realizzabili nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, con l'obbligo di adeguarsi ai caratteri tipologici e morfologici del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevole di tutela. Per tali

interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

Sono comunque consentiti gli interventi di eliminazione delle superfetazioni, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere realizzati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbanistico.

SOTTOZONE B(n)R2

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificio, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.

SOTTOZONE B(n)R3

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione, la cui riqualificazione assume particolare rilevanza urbana.

Pertanto tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riqualificazione urbana (ex art.2, comma 2, L. 179/1992) nonché dei Programmi Pilota previsti a livello comunitario, statale e regionale, finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri dissestati mediante approcci innovativi e integrati, oltreché con le procedure previste per i Piani Particolareggiati della qualità di cui all'art.8.

Il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione costituisce il quadro di coordinamento e definisce al proprio interno le articolazioni funzionali per la predisposizione dei differenti strumenti di attuazione.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione gli interventi di cui alle lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 delle NTA.

AMBITI CLASSIFICATI RB

Negli edifici ricadenti in tali ambiti gli interventi devono essere mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Si applicano le prescrizioni particolari richiamate nell'art. 67 per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

11.3.2 Titoli abilitativi edilizi

Nel corso delle attività peritali, il sottoscritto ha compiuto un accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, rilevando che l'edificazione dell'unità immobiliare è stata regolata dai titoli abilitativi indicati nella sottostante Tabella 15.

Nr	TIPO	RIFERIMENTO	DATA	NOTE
1	Licenza di costruzione	n. 1946 reg. n. 422	03.12.1966	Con tavole di progetto approvate in data 10.05.1966 prot. N. 4984
2	Licenza di costruzione	n. 429/268 prot. 4332 del 10.04.1967	10.04.1967	Con tavole di progetto approvate in data 31.10.1967 prot. N. 12580
4	Autorizzazione	n. 1383/2003A	29.10.2003	Opere non realizzate

Tabella 15 – Titoli abilitativi edilizi riferiti all'UIU02

Si segnala che a fronte dell'accesso agli atti compiuto dal sottoscritto in occasione del mandato affidato dal Giudice, il comune di Cagliari non ha reperito alcun certificato di agibilità dell'unità immobiliare né di tutto il maggior corpo di fabbrica.

L'ultima situazione assentita dell'unità immobiliare qui considerata è quella indicata in Figura 17. Immagine da considerare valida con una precisazione: l'immagine in Figura 17 rappresenta tutte e sole le unità immobiliari ai piani differenti rispetto a quella oggetto della procedura.

Infatti, nelle tavole di progetto approvate l'unità immobiliare al piano quarto dell'edificio, oggetto della procedura, non è rappresentata graficamente. Le sue misure, dunque, possono solo essere dedotte a grandi linee. Si nota, infatti, che le planimetrie non sono quotate, ad eccezione di quella del piano terra, che però non rappresenta la superficie della terrazza praticabile oggetto della procedura.

Quest'ultimo, infatti, deve essere inteso come costituito dalla superficie del locale al piano terra alla quale si aggiunge la superficie dei balconi ai piani alti. Ma, purtroppo, questi ultimi non risultano quotati nelle tavole del progetto approvato. Ne consegue che la misura della terrazza praticabile del piano quarto non è esattamente determinabile.

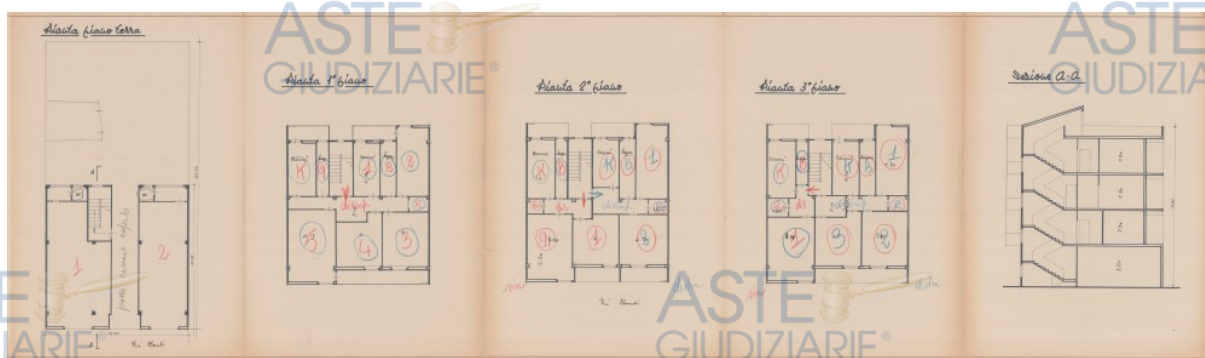


Figura 17 – Planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo in Tabella 15 – Parte 1

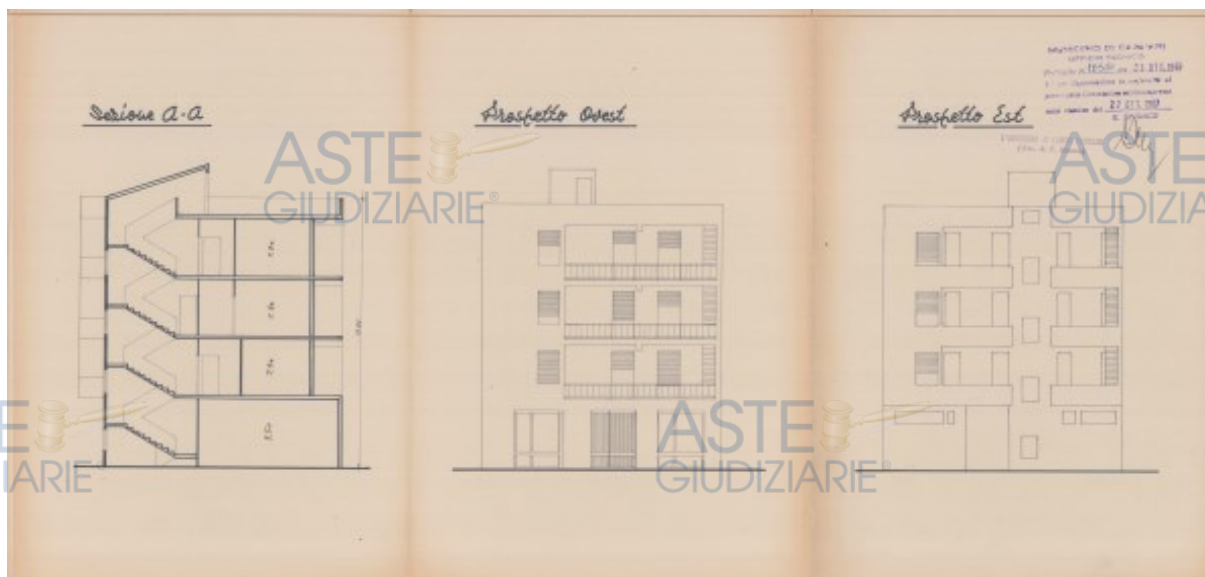


Figura 18 - Planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo in Tabella 15 – Parte 2

Un maggior dettaglio relativo alla storia dei titoli edificativi edilizi relativi all'unità immobiliare qui considerata è reperibile nei documenti allegati come Allegato N).

11.3.3 Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi

Sulla base della documentazione raccolta presso il Comune di Cagliari sopra esposta e allegata alla presente relazione, il sottoscritto ha verificato che **lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare qui considerata è sostanzialmente conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune**, ad eccezione delle difformità rappresentate in Tabella 16.

	DIFFORMITÀ RILEVATE TRA PROGETTO E STATO DEI LUOGHI	Variazione essenziale	Note
1	Ferma restando la complessiva coerenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, il sottoscritto ha rilevato che l'UIU02 qui considerata è sostanzialmente conforme al titolo abilitativo edilizio e al progetto ad esso allegato.		

Tabella 16 – Difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria di progetto approvata per l'UIU02

L'ultimo titolo abilitativo edilizi qualifica l'unità immobiliare come una terrazza praticabile e NON come un mero lastrico solare.

11.3.4 Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, inerente eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, il sottoscritto attesta che la documentazione progettuale acquisita NON consente l'effettuazione di tale valutazione.

Infatti, nelle tavole del progetto approvato reperite presso il Comune di Cagliari compaiono quotature insufficienti a dare risposta alla presente porzione del quesito. La misura è desumibile con ampia approssimazione solo dalla relazione dimensionale stimabile tra porte e finestre e spessori delle murature.

Senza un'espressa indicazione dimensionale relativa all'opera il cui progetto è comunque risultato assentito, non è possibile stabilire tolleranze dimensionali, perché manca uno dei termini di paragone.

11.4 UIU03

11.4.1 Utilizzazione strumento urbanistico

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: zona omogenea B3 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari attualmente vigente. Il contesto nel quale sorge il maggior fabbricato che occupa l'unità immobiliare è completamente urbanizzato.

Piano: Piano Urbanistico Comunale di Cagliari -

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme

generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000)

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedita appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi

anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.

SOTTOZONA B(n)*

Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo sono consentite deroghe limitatamente ai distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate).

Per avvalersi delle suddette deroghe è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno con particolare riferimento ai profili stradali. Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario si procederà alla redazione del planovolumetrico con le modalità delle zone BnR2. Tale incremento non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona.

SOTTOZONA B(n)R1

La sottozona comprende i tessuti insediativi, caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, per i quali si rendono necessarie misure conservative e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e dell'impianto urbano così definite:

- sono sempre consentiti gli interventi sugli immobili esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13;
- qualora siano presenti singoli edifici con caratteri tipologici e morfologici contrastanti con quelli prevalenti del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevoli di tutela, in tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento e demolizione, di cui alle lettere d), e), f), g) e h) dell'art. 13 sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, per conseguire l'omogeneità tipo-morfologica. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento;

– devono essere privilegiati gli interventi sulle pertinenze esterne volti al miglioramento e/o ripristino delle condizioni originarie, del rapporto tra edifici e spazio pubblico; così come deve essere favorito il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti, etc.;

– nei lotti liberi è consentita l'edificazione delle volumetrie potenzialmente realizzabili nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, con l'obbligo di adeguarsi ai caratteri tipologici e morfologici del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevole di tutela. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

Sono comunque consentiti gli interventi di eliminazione delle superfetazioni, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere realizzati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbanistico.

SOTTOZONE B(n)R2

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificio, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.

SOTTOZONE B(n)R3

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione, la cui riqualificazione assume particolare rilevanza urbana.

Pertanto tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riqualificazione urbana (ex art.2, comma 2, L. 179/1992) nonché dei Programmi Pilota previsti a livello comunitario, statale e regionale, finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri dissestati mediante approcci innovativi e integrati, oltreché con le procedure previste per i Piani Particolareggiati della qualità di cui all'art.8.

Il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione costituisce il quadro di coordinamento e definisce al proprio interno le articolazioni funzionali per la predisposizione dei differenti strumenti di attuazione.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione gli interventi di cui alle lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 delle NTA.

AMBITI CLASSIFICATI RB

Negli edifici ricadenti in tali ambiti gli interventi devono essere mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Si applicano le prescrizioni particolari richiamate nell'art. 67 per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

11.4.2 Titoli abilitativi edilizi

Nel corso delle attività peritali, il sottoscritto ha compiuto un accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, rilevando che l'edificazione dell'unità immobiliare è stata regolata dai titoli abilitativi indicati nella sottostante Tabella 17.

Nr	TIPO	RIFERIMENTO	DATA	NOTE
1	Richiesta edilizia approvata licenza NON		12.10.1967	Richiesta mai approvata , ma sono state approvate le tavole di progetto in data 29.12.1967 con prot. N. 15008
2	Licenza edilizia	n. 442/58	16.02.1968	Con tavole di progetto approvate in data 21.06.1968 con prot. N. 7708 N. B. Il titolo qui citato non è stato reperito dal Comune di Cagliari. Gli estremi citati sono desunti da altri documenti collaterali all'edificazione. Come, per esempio il documento di cui al punto 4 di questa stessa tabella
3	Richiesta di autorizzazione approvata NON			Opere non approvate e NON realizzate
4	Agibilità	Prot. n. 3167	22.09.1968	L'agibilità è riferita al titolo di cui al punto 2 della presente tabella

Tabella 17 – Titoli abilitativi edilizi riferiti all'UIU03

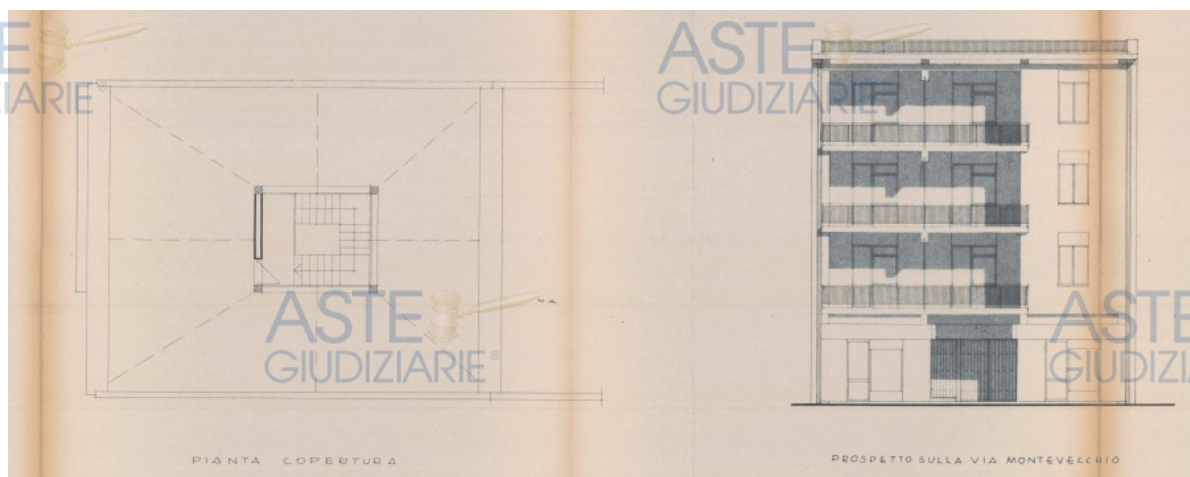


Figura 19 – Planimetria allegata al titolo abilitativo 2 in Tabella 17

Un maggior dettaglio relativo alla storia dei titoli edificativi edilizi relativi all'unità immobiliare qui considerata è reperibile nei documenti allegati come Allegato O).

11.4.3 Conformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi

L'ultima situazione assentita secondo le tavole di progetto dell'unità immobiliare qui considerata è quella indicata in Figura 19. Immagine da considerare valida con una precisazione: l'immagine in Figura 19 rappresenta una copertura del fabbricato realizzata con tetto a falda inclinata.

Al contrario, il certificato di agibilità di cui al punto 4 nella soprastante Tabella 17 dice a chiare lettere che *“la copertura dell’edificio è a terrazza praticabile con torretta-scala”*.

Sussiste quindi un’incongruenza tra gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio e il certificato di agibilità. Poiché il certificato di agibilità cita delle tavole di progetto *“approvate in data 16.02.1968 con n. 442/58 Div. Tecnica”*, data successiva a quelle reperite dal Comune di Cagliari, e poiché lo stesso certificato di agibilità è stato emesso in data 10.10.1968, data ovviamente successiva alle tavole di progetto approvate, si deve ritenere che l’ultimo progetto approvato fosse quello con copertura piana e NON con copertura a falda inclinata.

Per le considerazioni di cui sopra, sulla base della documentazione raccolta presso il Comune di Cagliari sopra esposta e allegata alla presente relazione, il sottoscritto può attestare che **lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare qui considerata è sostanzialmente conforme all’ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune**, ad eccezione delle difformità rappresentate in Tabella 18.

	DIFFORMITÀ RILEVATE TRA PROGETTO E STATO DEI LUOGHI	Variazione essenziale	Note
1	Ferma restando la complessiva coerenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all’ultimo progetto approvato, il sottoscritto ha rilevato che l’UIU03 qui considerata è sostanzialmente conforme al titolo abilitativo edilizio e al progetto ad esso allegato.		

Tabella 18 – Difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e l’ultima planimetria di progetto approvata per l’UIU03

L’ultimo titolo abilitativo edilizi qualifica l’unità immobiliare come una terrazza praticabile e NON come un mero lastrico solare.

11.4.4 Violazioni dimensionali eccedenti il 2% delle misure progettuali

Ai fini dell’applicazione dell’art. 34 d.P.R. 380/2001, inerente eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, il sottoscritto attesta che la documentazione progettuale acquisita NON consente l’effettuazione di tale valutazione.

Infatti, nelle tavole del progetto approvato reperite presso il Comune di Cagliari compaiono quotature insufficienti a dare risposta alla presente porzione del quesito. La misura è desumibile con ampia approssimazione solo dalla relazione dimensionale stimabile tra porte e finestre e spessori delle murature.

Senza un’espressa indicazione dimensionale relativa all’opera il cui progetto è comunque risultato assentito, non è possibile stabilire tolleranze dimensionali, perché manca uno dei termini di paragone.

12 Quesito 7 – Formazione di lotti

([Il CTU] “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”)

Il sottoscritto attesta che per via della distribuzione planimetrica dei vani e la loro misura, nessuna delle tre unità immobiliari oggetto di pignoramento è vendibile in lotti.

L’unico modo di formare dei lotti è quello di costituire tre lotti, ciascuno dei quali costituito da una sola delle tre unità immobiliari oggetto della procedura, come sotto meglio precisato.

Nr.	LOTTO	COSTITUZIONE	Note
1	Lotto 1	Unità immobiliare UIU01	
2	Lotto 2	Unità immobiliare UIU02	
3	Lotto 3	Unità immobiliare UIU03	

Tabella 19 – Formazione dei lotti per la vendita delle tre unità immobiliari

13 Quesito 8 – Quote pignoramento e divisibilità

([Il CTU] “se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 c.p.c.. dall’art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”)

Tutte e tre le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pignorate per l’intero. L’unico proprietario risulta essere ..., come meglio generalizzato nell’atto di pignoramento allegato all’atto introduttivo del procedimento.

14 Quesiti 9 e 10 - Occupazione

([Il CTU] "accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti))")

([Il CTU] "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale")

Al momento del sopralluogo compiuto in ciascuna delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, ognuna di esse risultava libera da persone e sottoposto a custodia dell'IVG, che ha permesso l'accesso al sottoscritto.

15 Quesiti 11 e 12 - Vincoli

([Il CTU] “indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”)

([Il CTU] “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”)

Gli atti di provenienza esaminati e allegati alla presente relazione non hanno consentito di accertare la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In detti atti non sono presenti, gravami da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore sulle unità immobiliari pignorate è indicato nella sottostante tabella.

Nr.	UIU	PERSONA	DIRITTO REALE	QUOTA PARTE
1	UIU01		Nuda proprietà	100%
2	UIU02		Piena proprietà	100%
3	UIU03		Piena proprietà	100%

Tabella 20 - Proprietà

Si precisa che il sottoscritto non ha potuto accertare il decesso della usufruttuaria dell'UIU01 alla data della scrittura della presente relazione.

16 Quesito 13 – Stima del valore di mercato

[(II CTU)] “determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”)

16.1 Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale tiene conto della superficie occupata dai tramezzi e di quella occupata dalle murature perimetrali, secondo le convenzioni previste nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia del Territorio.

La scelta di utilizzare tali criteri in luogo di altri, quali ad esempio le linee guida pubblicate dall’ABI, oppure quelle pubblicate da Nomisma, piuttosto che le norme UNI di riferimento, è dovuta al fatto che coerentemente con tale scelta adottata è stato poi possibile utilizzare, anche se solo per un confronto della stima del valore di mercato, i dati desumibili dalla banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio) che pubblica trimestralmente i valori medi a metro quadro rilevati sul mercato immobiliare, Comune per Comune. Infatti, la banca dati dell’OMI usa lo stesso metodo di calcolo delle superfici, rendendo i valori calcolati dal sottoscritto comparabili con quelli desunti dalla banca dati.

16.2 Determinazione della consistenza

Come anticipato nel paragrafo 8, la consistenza dell’unità immobiliare in termini di mera superficie calpestabile risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato della stessa.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell’unità immobiliare, il sottoscritto ha tenuto conto di tutti gli elementi intrinseci dell’unità immobiliare, quali: le condizioni di uso e manutenzione, le finiture, il tipo e la qualità degli impianti presenti, nonché delle caratteristiche estrinseche dell’unità immobiliare, ovvero del suo orientamento rispetto ai punti cardinali, del Comune ove è situata, della facilità di accesso, ecc.

Il valore di mercato esposto tiene conto dell’età del fabbricato e delle sue condizioni di manutenzione e si colloca all’interno del campo di oscillazione dei valori desunti dalla banca dati OMI, la quale riporta i valori medi rilevati dall’Agenzia del Territorio per fabbricati di simili caratteristiche presenti nella stessa zona di quello qui valutato.

Nella determinazione della superficie commerciale, non sono mai inserite le superfici dei vani non regolarmente assentiti da un idoneo titolo abilitativo edilizio. Inoltre, l’uso delle superfici è stato assunto essere quello di progetto e non quello effettivamente riscontrato dallo stato dei luoghi.

16.3 UIU01

16.3.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell’unità immobiliare UIU01 oggetto di pignoramento è rappresentata in Tabella 21, dove è esposta la superficie commerciale rilevata dalla misura dello stato dei luoghi, secondo la convenzione citata nei paragrafi che precedono.

16.3.2 Consistenza

CONSISTENZA ANALITICA						
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. misurata (cmq)	Fattore di scala (m/cm)*2	Sup. misurata (mq)	Coeff. pond.(%)
A	T	Locale commerciale	75,00	1,00	75,00	100,00%
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotond.)						mq. 75

Tabella 21 – Determinazione della consistenza dell’unità immobiliare pignorata UIU01

16.3.3 Valore di mercato

La determinazione del valore a metro quadro dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento la cui superficie commerciale è esposta in Tabella 21 NON è stata effettuata dal sottoscritto con il metodo del Market Comparison Approach.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: CAGLIARI							
Comune: CAGLIARI							
Fascia/zona: Centrale/SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1400	1800	L	7,5	9,2	L
Negozi	NORMALE	1700	2700	L	12,7	17,8	L

Tabella 22 - Valori OMI per abitazioni nella zona d'interesse UIU01

Si è preferito invece adottare il metodo di stima del confronto con i valori medi proposti dall'OMI, rappresentati in Tabella 22.

Il valore di mercato a nuovo dell'unità immobiliare pignorata si potrebbe così ottenere come prodotto della superficie commerciale ottenuta e mostrata nella Tabella 23 (consistenza*valore medio).

CONSISTENZA ANALITICA							
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. misurata (cmq)	Fattore di scala (m/cm) ²	Sup. misurata (mq)	Coeff. pond. (%)	Sup. Comm. (mq)
A	T	Locale commerciale	75,00	1,00	75,00	100,00%	75
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotond.) mq.							75
VALORE DI MERCATO (VM) minimo:				127500	pari ad €/mq.	1.700	
VALORE DI MERCATO (VM) massimo:				202500	pari ad €/mq.	2.700	
VALORE DI MERCATO (VM) più appropriato:				€ 165.000	pari ad €/mq.	2.200	

Tabella 23 - Determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata UIU01

Al valore di stima così ottenuto deve essere sottratto il costo necessario per la modifica del fabbricato per riportarlo allo stato assentito, quindi il costo della pratica edilizia denominata CILA tardiva e al pagamento della relativa sanzione, per via delle difformità indicate in Tabella 14.

Per la determinazione dei costi di cui sopra, essendo lavorazioni di ridotta entità, il sottoscritto ritiene che un computo metrico non sarebbe adeguato a stimarne il costo e pertanto ne ha quantificato l'entità sommariamente per esperienza professionale, in 2.500 euro onnicomprensivi di IVA, spese tecniche e cassa professionale e sanzioni

Pertanto, tenendo conto delle decurtazioni del valore di mercato dell'unità immobiliare sopra esposte, il valore esposto in Tabella 23 deve essere decurtato di € 2.500 per arrivare al valore di mercato dell'unità immobiliare per la vendita, nelle condizioni attuali dell'unità immobiliari pari a:

Valore di mercato UIU01 = € 162.500,00

16.4 UIU02

16.4.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare UIU02 oggetto di pignoramento è rappresentata in Tabella 24, dove è esposta la superficie commerciale rilevata dalla misura dello stato dei luoghi, secondo la convenzione citata nei paragrafi che precedono.

16.4.2 Consistenza

CONSISTENZA ANALITICA							
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. misurata (cmq)	Fattore di scala (m/cmq)*2	Sup. misurata (mq)	Coeff. pond.(%)	Sup. Comm. (mq)
A	4	Lastrico solare	153,00	1,00	153,00	100,00%	153
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrot.) mq.							153

Tabella 24 – Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare pignorata UIU02

16.4.3 Criterio del valore di mercato con metodo comparativo

La determinazione del valore a metro quadro dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento la cui superficie commerciale è esposta in Tabella 24 NON è stata effettuata dal sottoscritto con il metodo del Market Comparison Approach e neppure con altri metodi di stima.

La ragione è che il sottoscritto non ha potuto reperire né in banca dati OMI, né in altre banche dati alcuna transazione riferita esclusivamente al trasferimento di proprietà di una terrazza praticabile, senza che esso fosse associato ad altre unità immobiliari.

Questo non deve stupire, poiché se il criterio di stima è quello del valore di mercato dell'unità immobiliare e il mercato è pressoché assente, allora è difficile, quando non impossibile stimare il valore.

Valore di mercato = indeterminabile per mancanza di dati su transazioni analoghe

16.4.4 Criterio del valore di capitalizzazione

Il criterio del valore di capitalizzazione presuppone che un'unità immobiliare abbia un valore assimilabile a un capitale finanziario investito in attività analoghe a quelle dell'unità immobiliare che fornisce lo stesso rendimento.

Un esempio concreto di questo concetto è il seguente: un'unità immobiliare che produce una rendita da locazione in una zona del territorio dove tipicamente le rendite da locazione hanno un valore noto pari al 5% del valore dell'unità immobiliare ha un valore di mercato identico al valore di capitalizzazione di quel capitale investito con quel tasso di interesse.

Il caso in esame non consente direttamente l'applicazione di questo criterio. Esso consente però di pensare.

16.4.5 Criterio del valore di trasformazione

Per definire altri criteri di determinazione del valore commerciale della terrazza praticabile partiamo dal presupposto che nella sua attuale configurazione l'unità immobiliare non è produttrice di una rendita, non soddisfa alcune esigenze o necessità di un investitore o di un acquirente. Pertanto, ad essa non può essere attribuito un valore.

In astratto, la determinazione del valore di mercato attuale potrebbe essere resa possibile dall'applicazione del criterio del valore di trasformazione.

Questo criterio presuppone che la terrazza praticabile potrebbe divenire produttiva di rendita qualora essa fosse trasformata con delle opere edilizie in un'altra unità immobiliare che produce una rendita o soddisfa un bisogno.

Ma, l'applicazione di tale criterio di scontra con la necessità della sussistenza di tre presupposti:

- 1 la trasformazione deve essere favorevole, perché l'unità immobiliare si trova in una condizione di trasformabilità che la porta a un miglior uso**
- 2 la trasformazione deve essere legittima;**
- 3 la trasformazione deve essere tecnicamente fattibile;**

16.4.5.1 Caso di utilizzo della terrazza a scopo edificatorio

Il presupposto di cui al punto 1 è sussistente perché la terrazza praticabile potrebbe essere vantaggiosamente trasformata in un'abitazione o uno studio o in un ripostiglio o in altro ancora, produttivo di maggior rendita.

Il presupposto di cui al punto 2 NON è sussistente perché la terrazza praticabile in questione NON può essere legittimamente trasformata in un'abitazione e, in ogni caso, nessuna cubatura può essere realizzata legittimamente su di essa.

Il presupposto di cui al punto 3 sarebbe sussistente solamente se sulla terrazza fossero installati e/o posati arredi o impianti o strutture leggere che non aggravano la struttura portante del fabbricato secondo.

Il presupposto di cui al punto 3 NON sarebbe sussistente se sulla terrazza fosse edificato un ulteriore piano in elevazione. Infatti, in questo caso, sarebbe necessario procedere con l'esecuzione di un nuovo calcolo statico dell'intera struttura del corpo di fabbrica, previo suo accurato rilievo e previa qualificazione dei materiali utilizzati per l'intera struttura. Attività, questa, possibile pressoché solo in via teorica e non di fatto. Ammesso e non concesso che si potesse realisticamente eseguire l'attività qui sommariamente descritta, sarebbe comunque molto improbabile che una struttura edificata alla fine degli anni settanta del secolo scorso soddisfacesse per qualità dell'eseguito l'attuale normativa di copertura del calcolo delle strutture degli edifici.

Insomma, la strada del criterio di stima basato sul valore di trasformazione della terrazza per un utilizzo edificatorio non è applicabile in concreto al caso in esame.

16.4.5.2 Caso di utilizzo della terrazza per installazione impianto fotovoltaico

Possiamo ripetere l'analisi appena svolta per il caso dell'edificazione di un manufatto edilizio, applicandolo al caso in cui la terrazza praticabile UIU02 oggetto della procedura fosse utilizzata allo scopo di installarvi un impianto fotovoltaico

Il presupposto di cui al punto 1 è sussistente perché la terrazza praticabile potrebbe essere vantaggiosamente trasformata in un piccolo campo fotovoltaico, produttivo di maggior rendita rispetto all'attuale utilizzo.

Il presupposto di cui al punto 2 è sussistente perché la terrazza praticabile in questione può essere legittimamente trasformata in un piccolo campo fotovoltaico.

Il presupposto di cui al punto 3 è sussistente perché su una terrazza praticabile possono per definizione essere installati impianti il cui peso e aggravio sulle strutture è dello stesso ordine di grandezza dei normali arredi delle unità immobiliari e della frequentazione delle persone. Si parla, infatti di un ordine di grandezza di un centinaio di chilogrammi a metro quadro.

Insomma, la strada del criterio di stima basato sul valore di trasformazione della terrazza in un campo fotovoltaico, produttivo di una rendita, consente, poi, con il criterio del valore di capitalizzazione, di attribuire un valore di mercato anche alla terrazza oggetto del presente procedimento, secondo lo schema che segue.

Anzitutto, utilizziamo la banca dati OMI per la determinazione del saggio di capitalizzazione da utilizzare in quella zona per un intervento di tipo immobiliare come quello oggetto del presente paragrafo.

Si noti che l'investimento è comunque immobiliare perché il campo fotovoltaico deve essere installato su un lastrico solare. Pertanto, tutta l'attività di preparazione dei supporti e le manutenzioni dell'impianto saranno strettamente connesse a quelle della copertura del fabbricato, che coincide con il piano di posa del campo fotovoltaico.

Nell'ipotesi che

- tutta la produzione di energia venisse acquistata dal GSE;
- che il GSE la acquistasse pagandola al prezzo minimo garantito, pari a € 0,0468 €/kWh;
- l'installazione dell'impianto si ammortizzasse in circa 25 anni, senza applicazione di tassi di sconto;

si avrebbe la situazione rappresentata in Tabella 26.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	900	1200	L	5,2	7	L

Tabella 25 – Valori OMI per la zona e la tipologia di utilizzo d'interesse per la UIU02 e la UIU03

Dall'elaborazione dei dati esposti, si può ricavare un saggio di capitalizzazione annuo per un laboratorio nella zona d'interesse pari a circa il 7%.

		UIU02
Superficie	m2	153
Rendimento annuo specifico	€/anno/m2	7,00 €
Rendimento annuo	€/anno	1.071,00 €
Saggio di capitalizzazione	adim.	7%
Valore di capitalizzazione a regime	€	15.300,00 €
Costo d'impianto specifico	€/m2	450,00 €
Costo d'impianto complessivo	€	68.850,00 €
Rateo annuale ammortamento impianto (durata 25 anni)	€/anno	2.754,00 €
Valore di trasformazione terrazza praticabile	€	12.546,00 €

Tabella 26 – Stima del valore di mercato della terrazza praticabile UIU02

16.5 UIU03

16.5.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare UIU03 oggetto di pignoramento è rappresentata in Tabella 27, dove è esposta la superficie commerciale rilevata dalla misura dello stato dei luoghi, secondo la convenzione citata nei paragrafi che precedono.

16.5.2 Consistenza

CONSISTENZA ANALITICA							
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. misurata (cmq)	Fattore di scala (m/cm)*2	Sup. misurata (mq)	Coeff. pond.(%)	Sup. Comm. (mq)
A	4	Lastrico solare	179,00	1,00	179,00	100,00%	179
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrot.)						mq.	179

Tabella 27 – Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare pignorata UIU03

16.5.3 Valore di mercato

Seguendo lo stesso percorso logico deduttivo utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'UIU02, si perviene anche alla determinazione del valore di mercato dell'UIU03, come rappresentato in Tabella 28.

		UIU03
Superficie	m2	179
Rendimento annuo specifico	€/anno/m2	7,00 €
Rendimento annuo	€/anno	1.253,00 €
Saggio di capitalizzazione	adim.	7%
Valore di capitalizzazione a regime	€	17.900,00 €
Costo d'impianto specifico	€/m2	450,00 €
Costo d'impianto complessivo	€	80.550,00 €
Rateo annuale ammortamento impianto (durata 25 anni)	€/anno	3.222,00 €
Valore di trasformazione terrazza praticabile	€	14.678,00 €

Tabella 28 - Stima del valore di mercato della terrazza praticabile UIU03

17 Quesito 14 – Spese condominiali

([Il CTU] “acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”)

Il sottoscritto attesta che per nessuna delle tre unità immobiliari oggetto del procedimento e di pignoramento è stato possibile reperire i recapiti dell’amministratore di condominio esposti all’interno dei locali comuni, per interloquire in merito alla risposta da dare al quesito qui posto.

Si attesta, inoltre, che tutte e tre le unità immobiliari fanno parte di un condominio e, pertanto, sono potenzialmente portatrici di una quota parte di oneri condominiali.

18 Quesito 15 – Check list

([Il CTU] “predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti”)

La check list, compilata solo parzialmente con i dati in possesso e di competenza del sottoscritto, si trova allegata alla presente relazione come Allegato P).

19 Conclusioni.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti, ribadisce le conclusioni a cui è giunto: l'unità immobiliare pignorata risulta essere pienamente commerciabile ai sensi di legge, previa demolizione dell'abuso edilizio di cui al punto 7 della Tabella 14 e vendibile sul libero mercato.

Il valore di mercato stimato per la commercializzazione dell'unità immobiliare è pari a:

Valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata UIU01	€	162.500,00
Valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata UIU02	€	12.500,00
Valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata UIU03	€	14.700,00

Nella redazione della presente relazione, il sottoscritto giura di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Cagliari 03.11.2025

Il Perito Immobiliare
Ing. Sergio Serra

20 Allegati.

- Allegato A)** Certificato notarile;
- Allegato B)** Mappa catastale UIU01;
- Allegato C)** Mappa catastale UIU2;
- Allegato D)** Mappa catastale UIU03;
- Allegato E)** Visura catastale storica analitica UIU01;
- Allegato F)** Visura catastale storica analitica UIU02;
- Allegato G)** Visura catastale storica analitica UIU03;
- Allegato H)** Planimetria catastale UIU03;
- Allegato I)** Atto a rogito notaio Gianmassimo Sechi del 02.12.1999 repertorio 50498;
- Allegato J)** Atto a rogito notaio Luigi De Riso del 07.12.1992 repertorio 22585;
- Allegato K)** Istanza presentata in data 24.06.2025 al Comune di Cagliari per l'ottenimento dei certificati anagrafici del debitore;
- Allegato L)** Istanza presentata in data 01.10.2025 al Comune di Cagliari per l'ottenimento dei certificati anagrafici del debitore;
- Allegato M)** Serie di allegati con vari titoli e tavole relativi all'edificazione dell'UIU01;
- Allegato N)** Serie di allegati con vari titoli e tavole relativi all'edificazione dell'UIU02;
- Allegato O)** Serie di allegati con vari titoli e tavole relativi all'edificazione dell'UIU03;
- Allegato P)** Check list;
- Allegato Q)** Immagini UIU01;
- Allegato R)** Immagini UIU02;
- Allegato S)** Immagini UIU03.