



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo iscritto al N° 270/2017 del R.E.

promosso da
 contro
 creditori inter-



Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Irene Pili



Oggetto: Integrazione alla CTU del procedimento sopra indicato in seguito a Quesito del G.E. del 20.10.2025 relativo ai lotti 43 e 44.

La sottoscritta CTU, in seguito a quesito posto dal G.E. notificatole a mezzo pec in data 20.10.2025 riscontra quanto segue:

1. Riscontro CTU al foglio A/13 mappale 2344 sub. 41 (lotto 43).

Trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 152,28 mq al Piano Terzo x 100% = 152,28 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 182,21 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 157,21 mq x 10%) = 25,72 mq per un totale di circa 178,00 mq.

La Superficie utile dell'unità calcolata come da quadro delle definizioni uniformi art. 2 della L.R 23/85 aggiornata è pari a circa 127,96 mq.

Con la L.R. 18/25 è stato modificato l'art. 7 bis della L.R. 23/85 in materia di tolleranze edilizie, ai sensi del quale per immobili aventi superficie utile compresa tra 100 e 300 mq è applicabile la tolleranza edilizia del 4%.

Le dimensioni esterne misurate nel prospetto nord ovest non eccedono la tolleranza edilizia del 4% come sopra definita, risultando tali misure esterne conformi alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A.

Permangono alcune difformità oltre la tolleranza edilizia del 4% come definita dal DPR 380/2001 sulle misure interne del tramezzo dei bagni, larghezza cucina, e salone, rispetto alle misure dell' Autorizzazione di variante 174/2012 A.

In una camera a sud est vi è una portafinestra a due ante in luogo di una ad un'anta come nell'Autorizzazione di variante 174/2012 A.



Le difformità sopra descritte sono sanabili e rientrano in interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali dell'edificio (art. 15 comma 2 della L.R. 23/85) eseguibili mediante CILA ai sensi dell'art 15 comma 5 della L.R. 23/85, pertanto ai sensi del comma 7 dello stesso articolo il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 al momento della regolarizzazione con una mancata CILA.

Il mappale 2344 non ricade ad oggi all'interno di alcun vincolo paesaggistico.

Osservazione: Si rammenta che permangono le osservazioni generali e numerate riportate nella perizia principale e che pur non essendoci ad oggi il vincolo paesaggistico ricadente sul lotto permane il fatto che non è presente agli atti del rilascio dei titoli edificatori della palazzina il nullaosta paesaggistico rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, fatto sul quale si pongono riserve. Non è presente agli atti documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. Non è presente agibilità. Inoltre si fa presente che non si conoscono le condizioni allo stato di fatto degli impianti termici, acustici ed elettrici di cui non è stato possibile verificare il funzionamento al momento del sopralluogo, come descritto nello stato di fatto della perizia.

Il valore venale del sub 41 mappale 2344 aggiornato a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. 18/25 risulta, pertanto, pari a:

€ 2.831,23/mq valore ottenuto a seguito di aggiornamento monetario ad oggi del valore indicato in perizia;

$$\text{€ } 2.831,23/\text{mq} \times (152,28 \text{ mq} + 25,72 \text{ mq}) = \text{€ } 2.831,23/\text{mq} \times 178 \text{ mq} = \text{Euro } 503.958,94;$$

Il valore dell'immobile aggiornato è pari a: Euro 504.000,00.

2. Riscontro CTU al foglio A/13 mappale 2344 sub. 42 (lotto 44).

Trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 152,61 mq al Piano Terzo x 100% = 152,61 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 181,74 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 156,74 mq x 10%) = 25,67 mq per un totale di circa 178,28 mq.

La Superficie utile dell'unità calcolata come da quadro delle definizioni uniformi art. 2 della L.R 23/85 aggiornata è pari a circa 127,21 mq.



Con la L.R. 18/25 è stato modificato l'art. 7 bis della L.R. 23/85 in materia di tolleranze edilizie, ai sensi del quale per immobili aventi superficie utile compresa tra 100 e 300 mq è applicabile la tolleranza edilizia del 4%.

Le dimensioni esterne misurate nel prospetto nord ovest non eccedono la tolleranza edilizia del 4% come sopra definita, risultando tali misure esterne conformi alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A.

Permangono alcune difformità oltre la tolleranza edilizia del 4% come definita dal DPR 380/2001 sulle misure interne del tramezzo dei bagni, larghezza cucina, e salone, rispetto alle misure dell'Autorizzazione di variante 174/2012 A

Le difformità sopra descritte sono sanabili e rientrano in interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali dell'edificio (art. 15 comma 2 della L.R. 23/85) eseguibili mediante CILA ai sensi dell'art 15 comma 5 della L.R. 23/85, pertanto ai sensi del comma 7 dello stesso articolo il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 al momento della regolarizzazione con una mancata CILA.

Il mappale 2344 non ricade ad oggi all'interno di alcun vincolo paesaggistico.

Osservazione: Si rammenta che permangono le osservazioni generali e numerate riportate nella perizia principale e che pur non essendoci ad oggi il vincolo paesaggistico ricadente sul lotto permane il fatto che non è presente agli atti del rilascio dei titoli edificatori della palazzina il nullaosta paesaggistico rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. Non è presente agibilità. Inoltre si fa presente che non si conoscono le condizioni allo stato di fatto degli impianti termici, acustici ed elettrici di cui non è stato possibile verificare il funzionamento al momento del sopralluogo, come descritto nello stato di fatto della perizia.

Il valore venale del sub 42 mappale 2344 aggiornato a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. 18/25 risulta, pertanto, pari a:

€ 2.831,23/mq valore ottenuto a seguito di aggiornamento monetario ad oggi del valore indicato in perizia;

€ 2.831,23/mq x (152,61 mq + 25,67 mq) = € 2.831,23/mq x 178,28 mq = Euro 504.751,68;

Il valore dell'immobile aggiornato è pari a: Euro 504.800,00.

Cagliari 06/11/2025



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il CTU
Ing Irene Pili



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

