

NOTA DI CHIARIMENTO DEL C.T.U. – LOTTO 2

In ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 16/01/2026, la sottoscritta Ing. Donatella Mereu, Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura, fornisce i seguenti chiarimenti in merito alle questioni sollevate dall'aggiudicataria con riferimento al Lotto 2, ed in particolare alla possibile sussistenza di un onere economico connesso alla mancanza di parcheggi.

1) Individuazione del bene oggetto di stima

L'incarico peritale ha avuto ad oggetto la valutazione dell'unità immobiliare individuata nella procedura esecutiva dagli identificativi catastali Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2, corrispondente al locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Assemini, all'angolo tra via Marconi e via Campidano.

A tali identificativi catastali risulta associata la relativa planimetria catastale (allegato n. 6 della perizia depositata), che individua la consistenza e i confini della proprietà oggetto di stima.

Come indicato nella relazione di perizia depositata agli atti, l'unità immobiliare risulta accessibile direttamente dalla pubblica via, mediante ingressi posti su via Marconi e via Campidano e, all'esito del sopralluogo e degli accertamenti effettuati, non sono state riscontrate pertinenze riferibili all'unità commerciale.

2) Sintesi delle doglianze dell'aggiudicataria

Nell'istanza presentata dall'aggiudicataria viene evidenziata una presunta divergenza tra quanto rappresentato nella documentazione catastale e quanto risultante dalla documentazione urbanistica del fabbricato.

In particolare, l'istante osserva che dalla planimetria catastale le aree esterne risulterebbero attribuite alla sola unità abitativa posta al piano superiore, mentre dalla documentazione



urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ed in particolare dall'ultima concessione edilizia, risulterebbe che gli affacci del locale commerciale sono rivolti verso una veranda delimitata posta nel cortile esterno.

Secondo quanto sostenuto nell'istanza, tale cortile risulterebbe attribuito ai fini catastali, ma non urbanistici, alla sola abitazione.

L'aggiudicataria ritiene pertanto che la delimitazione catastale dei due subalterni, intestati alla medesima ditta, abbia determinato la mancata assegnazione dei parcheggi al locale commerciale, oltre ad aver eliminato la veranda rappresentata nella concessione edilizia, la quale avrebbe consentito un affaccio non diretto del locale commerciale sul cortile.

Nella medesima istanza viene inoltre sostenuto che la relazione estimativa non avrebbe rilevato tale divergenza tra la documentazione urbanistica e quella catastale né valutato il possibile onere economico derivante dalla necessità di reperire o monetizzare i parcheggi.

3) Esame della documentazione catastale e urbanistico-edilizia

Ai fini del corretto inquadramento delle questioni sollevate nell'istanza dell'aggiudicataria, appare necessario distinguere tra la documentazione catastale e la documentazione urbanistico-edilizia del fabbricato, trattandosi di atti aventi natura e finalità differenti.

La planimetria catastale individua la consistenza e i confini delle singole unità immobiliari ai fini dell'identificazione catastale della proprietà e della relativa intestazione.

Gli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rappresentano invece la configurazione del fabbricato sotto il profilo edilizio e urbanistico e costituiscono la base documentale sulla quale l'Amministrazione Comunale verifica la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

Ne consegue che la rappresentazione, negli elaborati progettuali, di elementi quali cortili, scale, verande o aree destinate a parcheggio descrive l'assetto del fabbricato nel suo complesso ma non comporta, di per sé, l'attribuzione di tali spazi ad una specifica unità immobiliare.

A titolo esemplificativo, negli elaborati progettuali possono essere rappresentati elementi distributivi del fabbricato, quali cortili, scale o accessi carrabili, che svolgono una funzione di collegamento e utilizzo delle diverse unità immobiliari, senza che da ciò possa desumersi la loro appartenenza ad una singola unità sotto il profilo catastale o proprietario.

Dalla documentazione urbanistica esaminata, richiamata nella relazione di perizia, risulta che il fabbricato è stato oggetto di diversi titoli edilizi, tra i quali la Concessione Edilizia n. 17/1983, corrispondente a quella indicata nell'istanza dell'aggiudicataria come "ultima concessione edilizia", il cui elaborato grafico è riportato nell'allegato n. 14 della perizia depositata.

Negli elaborati grafici allegati a tale titolo edilizio risultano rappresentate aperture del locale commerciale verso l'area cortilizia del fabbricato; nel medesimo elaborato tali aperture sono indicate come "porte bloccate da inferiate", circostanza che evidenzia come le stesse non costituiscano accessi praticabili al cortile ma semplici affacci verso l'area esterna.

Negli stessi elaborati progettuali risulta inoltre rappresentata un'area cortilizia indicata come parcheggio; tale rappresentazione, tuttavia, non contiene alcuna attribuzione di parcheggi specificamente riferiti al locale commerciale oggetto del Lotto 2.

Alla luce di quanto sopra esposto, la rappresentazione negli elaborati progettuali degli elementi del fabbricato, quali cortile, veranda o aree destinate a parcheggio, descrive l'assetto edilizio e urbanistico dell'edificio ma non consente di attribuire automaticamente tali spazi ad una specifica unità immobiliare.

La consistenza delle singole unità immobiliari e l'eventuale presenza di pertinenze risultano invece dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali associate ai relativi identificativi, dalle quali, nel caso in esame, non emerge l'attribuzione di parcheggi al locale commerciale oggetto del Lotto 2.

4) Valutazioni in ordine agli oneri connessi alla mancanza di parcheggi

Con riferimento al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dalle verifiche svolte e dalla

documentazione esaminata non risulta, allo stato degli atti, che l'aggiudicataria sia tenuta al versamento di somme in ragione della mancanza di parcheggi con riferimento al Lotto 2.

Dalla documentazione catastale e urbanistica esaminata non emerge infatti l'attribuzione di aree destinate a parcheggio al locale commerciale oggetto di stima, né risulta che tali spazi costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare.

L'immobile è stato pertanto posto in vendita e aggiudicato nello stato di fatto e di diritto risultante dagli atti della procedura, dal quale non emerge la presenza di parcheggi pertinenti riferiti al locale commerciale.

Eventuali verifiche in ordine alla dotazione degli standard urbanistici, ivi compresa la necessità di reperimento o monetizzazione dei parcheggi, potranno essere effettuate dall'Amministrazione Comunale esclusivamente nell'ambito di procedimenti amministrativi futuri, attivabili su iniziativa dell'aggiudicataria successivamente all'acquisto dell'immobile, non costituendo allo stato un onere certo né determinato.

Quartu Sant'Elena, 18/03/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Donatella Mereu

