



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



GENNAIO 2026





ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



GENNAIO 2026



INDICE

INDICE.....	1
1. Premessa.....	3
2. Caratteristiche urbanistiche	5
2.1. Normativa Urbanistica locale:.....	7
2.1.1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari (vigente)	7
2.1.2. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari (Adottato)	22
2.2. Piani Sovraordinati:.....	29
2.2.1. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna	29
2.2.2. P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna	51
3. Immobile ubicato nella , Cagliari	55
3.1. Descrizione dell’immobile, dell’intorno e del maggiore fabbricato generale.....	56
3.2. Storia amministrativa dell’immobile.....	65
3.3. Eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità	67
3.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali.....	74
3.5. Consistenza dell’immobile	75
3.6. Stima dell’immobile	79





1. Premessa

Il presente Allegato D contiene la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, ricompreso all'interno del territorio comunale di Cagliari, di proprietà della Signora _____ (diritto di usufrutto per la quota di 1/1), nata a _____ il _____ C.F. _____ e del Signor _____ (nuda proprietà per la quota di 1/1), nato a Cagliari il _____ C.F. _____

Il presente allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica volta alla puntuale risposta ai quesiti peritali posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ricompreso nel maggiore fabbricato ubicato nella _____. L'unità immobiliare si estende interamente al quarto piano dello stabile, ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al _____.

Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al _____, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Nel seguito verrà dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione del prezzo che verrà ottenuto in sintesi. Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita del bene da stimare.

La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico sull'immobile. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità. Questo equivale a dire che la destinazione d'uso attualmente in essere sia destinata nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità.

Nel sopralluogo effettuato e svolto all'interno dell'immobile di cui sopra, sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato del bene posto alla base della presente relazione di perizia.

In diverse occasioni lo scrivente si è recato inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Cagliari e dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, per reperire la documentazione e le certificazioni dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

La documentazione reperita tramite accesso agli atti viene riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari, mentre la documentazione catastale acquisita viene riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. A tali allegati si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.

2. Caratteristiche urbanistiche

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Cagliari, precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via e la via

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente di Cagliari. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025.

Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

All'interno del P.U.C. vigente del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata principalmente sulla pianificazione vigente, riportando anche quanto previsto dalla pianificazione adottata.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

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

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

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



2.1. Normativa Urbanistica locale:

2.1.1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari (vigente)

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Cagliari è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 08/10/2003, con successiva verifica di coerenza mediante Determ. Dir. Gen. n° 779/DG del 05/12/2003, e pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 2 del 20/01/2004. Tale Piano ha subito diverse varianti negli anni e l'ultima in ordine cronologico è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 01/06/2021, verifica di coerenza effettuata con Determ. Dir. Gen. n° 33744 del 06/07/2021, pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 43 del 22/07/2021.

L'immobile oggetto del presente studio, come anticipato in precedenza, ricade nella zona urbanistica omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate), come riportato nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo), alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 11, 12, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Cagliari. Per una maggiore completezza di informazioni, lo scrivente riporta nel seguito anche l'articolo 13 (Definizione degli interventi) e l'articolo 14 (Criteri per la suddivisione in zone omogenee) del medesimo piano.

Art. 11 – DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C)

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.

Art. 12 – RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

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. 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.

ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);*
- b) *manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);*
- c) *restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);*
- d) *ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);*
- e) *ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);*
- f) *nuova costruzione (Art. 8 R.E.);*
- g) *ampliamento (Art. 9 R.E.);*
- h) *demolizione (Art. 10 R.E.);*
- i) *mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).*

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro.

ART. 14 CRITERI PER LA SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base dalle definizioni di zone omogenee contenute nel Decreto regionale 2266/U del 20.12.1983 e tenendo conto della pianificazione previgente, con riferimento ai differenti campi del consolidamento, della riqualificazione e della trasformazione.

Nella normativa si distinguono i seguenti ambiti:

ZONE CONFERMATE, identificate con le stesse sigle distintive del Piano dei Servizi, nelle quali si confermano le norme previgenti, o si procede a revisioni ed integrazioni delle stesse non incidenti sui parametri urbanistici;

ZONE RIDEFINITE nelle quali, pur confermando la zona generale omogenea di appartenenza del Piano dei Servizi, si ridefiniscono norme diversificate, incidenti anche sui parametri urbanistici, in relazione ai differenti livelli e modalità di riqualificazione.

ZONE DI TRASFORMAZIONE nelle quali le norme definiscono i parametri urbanistici e le linee guida per l'attuazione degli interventi, comprendenti la localizzazione preferenziale dei volumi, la ripartizione in unità di intervento e gli strumenti di attuazione.

Per le zone urbanistiche interessate da precedente pianificazione attuativa, riconfermate dal PUC con la stessa classificazione di zona omogenea, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art.17 L. 1150/42).

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano.

Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

La trasformabilità delle aree, comunque classificate, interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale, prescritti dal D.Lgs. 22/1997 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, la verifica della presenza di fenomeni di inquinamento deve essere effettuata per le superfici interessate da attività di cava, discariche, trattamento di rifiuti organici e/o inorganici, utilizzo sistematico, trattamento e /o deposito di prodotti chimici o petroliferi.

Art. 16 - LA ZONA "B"

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.*

ART. 17 - LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9*

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

SOTTOZONE B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:*

- a) sottozona B1: 5 mc/mq;*

- b) sottozona B2: 5 mc/mq;
- c) sottozona B3: 5 mc/mq;
- d) sottozona B4: 3 mc/mq.

2. *le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;*

3. *l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.*

4. *gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;*

5. *la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;*

6. *le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;*

7. *le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:*

- a) sottozona B1: $h = 22$ mt
- b) sottozona B2: $h = 16$ mt
- c) sottozona B3: $h = 13$ mt
- d) sottozona B4: $h = 22$ mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

SOTTOZONE B5

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;*
- 2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*
- 3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
- 4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;*
- 5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*

6. *gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
7. *Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;*
9. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;*
10. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.*

SOTTOZONE B6

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare i 3 mc/mq;*
2. *l'area coperta non deve superare il valore di 1/4 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*

3. *l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 400; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
4. *lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non potrà superare i ml 25,00;*
5. *l'altezza degli edifici non deve superare il valore massimo di ml 10,50 cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani abitabili oltre l'eventuale piano interrato, o seminterrato, e piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 14,00, comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*
6. *gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml. 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
7. *le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 25,00 di cui al precedente punto 4;*
9. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 16 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani.*

10. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno la soluzione progettuale potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico con arretramento rispetto all'asse stradale diverso da quello minimo definito dal punto 6 del presente articolo;

SOTTOZONE B7

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. l'indice di densità fondiaria non deve superare il valore di 1 mc/mq;
2. l'area dei lotti non deve essere inferiore ai mq. 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
3. l'area coperta non deve superare i 360 mq;
4. l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 7,50;
5. le costruzioni devono risultare arretrate rispetto a tutti i confini di almeno ml 5,00. Il distacco minimo fra edifici dovrà essere di ml 10,00;
6. sono altresì consentiti spazi interni aventi carattere di patio sistemato a giardino, definiti da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml 6,00;
7. le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;
8. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 3, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici;

9. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 10,50 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani;*

SOTTOZONA B8

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;*
2. *le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;*
3. *può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml.5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;*
4. *possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;*
5. *i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;*

6. *gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;*
7. *per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;*
8. *l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5 mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;*
9. *per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;*
10. *per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato. Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario.*

SOTTOZONE B9

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare l'indice di 0,375 mc/mq;*

2. *la superficie coperta, comprensiva di quella di eventuali costruzioni preesistenti, deve risultare contenuta nella misura di 1/20 dell'area del lotto;*
3. *l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i ml. 7,50;*
4. *i distacchi minimi dai confini del lotto dovranno risultare di ml. 8,00;*
5. *sono altresì consentiti spazi interni aventi il carattere di 'patio' sistemato a giardino, definito da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml. 6,00;*
6. *gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino; dovrà essere conservata l'alberatura di alto fusto esistente;*
7. *per funzioni di rappresentanza istituzionale o di promozione scientificoculturale di rilevanza urbana, proposte da fondazioni o associazioni pubblico-private, nel rispetto e nella salvaguardia delle preesistenze edilizie e dei giardini, la densità fondiaria può essere elevata fino al valore di 0,7 mc/mq con una superficie coperta massima pari a 1/10 dell'area del lotto.*

RICOSTRUZIONI

Nel caso di demolizione anche parziale di un edificio per la successiva ricostruzione è ammesso il recupero integrale della volumetria esistente se l'indice di edificabilità fondiario risulta inferiore o uguale al valore limite di 7 mc/mq. Nel caso in cui il volume esistente superi detto valore limite la ricostruzione è consentita con un indice fondiario pari a 7 mc/mq. Nella ricostruzione dovrà farsi riferimento ai parametri previsti per le sottozone di appartenenza, fatta salva la densità fondiaria determinata come nei commi precedenti e con possibilità di deroga limitatamente all'altezza massima. In tale caso non sono dovute cessioni per standard.

Quando l'intervento preveda la costruzione di cubature in misura superiore a quelle preesistenti demolite, devono essere effettuate cessioni gratuite di aree al Comune nella misura pari a 18 mq ogni 100 mc calcolate sulla quota di cubatura eccedente la densità fondiaria di 3 mc/mq, ovvero sulla quota eccedente quella preesistente assentita ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio.

Dette aree 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.

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.

2.1.2. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari (Adottato)

Con deliberazione del consiglio comunale n° 159 del 25/11/2025 è stato adottato il nuovo P.U.C. di Cagliari in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), con successiva pubblicazione nel B.U.R.A.S. n° 64 del 04/12/2025.

Come anticipato in precedenza, l'immobile in oggetto ricade nella zona urbanistica omogenea B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).

La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 29 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, i quali verranno nel seguito riportati. Per maggiore completezza di informazioni, si riporta anche l'articolo 8 "Tipologie di intervento".

ARTICOLO 8 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. *Le tipologie di intervento edilizio sono quelle stabilite dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e risultano così articolate:*

- a) *manutenzione ordinaria;*
- b) *manutenzione straordinaria;*
- c) *restauro e risanamento conservativo;*
- d) *ristrutturazione edilizia;*
- e) *nuova costruzione;*
- f) *ristrutturazione urbanistica.*

Sono altresì possibili gli interventi di seguito indicati:

- g) *ampliamento;*
- h) *demolizione;*
- i) *mutamento della destinazione d'uso.*

ARTICOLO 29 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. 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. 8, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ 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, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici come definiti nel Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.

All'interno dei cortili possono essere realizzati parcheggi interrati e, nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile, protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile. In tal caso gli interventi sono subordinati a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, previa valutazione positiva della documentazione progettuale da parte della Commissione per il Paesaggio.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone omogenee B è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste dalle rispettive sottozone, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile. Sono fatte salve specifiche disposizioni previste per la disciplina delle unità cartografiche nei Quadri Normativi e quanto previsto dalle norme regionali per gli ampliamenti volumetrici a sostegno dei soggetti disabili.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale ricomprende diverse tipologie di tessuto urbano articolate nelle seguenti sottozone urbanistiche B di completamento residenziale:

- **Prime Espansioni della città nuova (PE) di Cagliari, così articolate:**

B-C (conservazione): costituite da tessuti urbani che presentano prevalentemente caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

B-R (riqualificazione): costituite da tessuti urbani che presentano ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione.

- **Successive Espansioni fino agli anni "50 (SE) così articolate:**

B-ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile - ADR); sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e un definito rapporto tra spazi privati e pubblici.

Nelle sottozone **B-ADR** sono individuabili le seguenti differenti tipologie di tessuto insediativo:

Città di Cagliari

- a) tessuti urbani compatti a cortina;
- b) tessuti urbani a impianto aperto;
- c) tessuti urbani della città giardino;

Municipalità di Pirri

- d) tessuti urbani compatti con l'edificato attestato sul filo strada;
- e) - tessuti urbani a impianto aperto;

B-ARU (Ambiti di Rinnovamento Urbano - ARU): sono le parti di città che presentano criticità tipo morfologiche e sono caratterizzate da una qualità urbana non adeguata.

All'interno delle sottozone **B-ARU** i tessuti insediativi sono differenziati in relazione al differente grado di qualità urbana, per il quale si rendono necessarie categorie d'intervento diverse, come di seguito indicate:

- a) **B-ARU 1** - tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia;
- b) **B-ARU 2** - tessuti urbani oggetto di ristrutturazione urbanistica;

- Il **Tessuto Urbano delle Espansioni Recenti (TUER)**, risulta più frammentato e risulta evidente la formazione di un tessuto urbano per addizioni non sempre adeguatamente connesso agli altri settori urbani. Lo stesso è suddiviso in:

B-PL - comparti oggetto di piano attuativo nel periodo di vigenza del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato nei primi anni '60, successivamente classificate zone urbanistiche B a seguito dell'entrata in vigore del Piano dei Servizi nei primi anni '80,

B-ED - comparti sviluppati in assenza di un piano attuativo, sfruttando la prossimità con assi urbanizzati e/o la disponibilità di aree libere nelle parti contermini della città consolidata, interessati successivamente, in parte, dall'approvazione di Piani di Risanamento Urbanistico (PRU).

**ARTICOLO 32 - IL TESSUTO URBANO DELLE ESPANSIONI RECENTI:
SOTTOZONE B-PL, B-ED**

1. Il **Tessuto Urbano delle Espansioni Recenti (TUER)**, risulta più frammentato ed è evidente la formazione di un tessuto urbano per addizioni non sempre adeguatamente connesso agli altri settori urbani. Lo stesso è suddiviso in:

- **B-PL** - comparti oggetto di piano attuativo nel periodo di vigenza del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato nei primi anni "60, successivamente classificate zone urbanistiche B a seguito dell'entrata in vigore del Piano dei Servizi nei primi anni "80,
- **B-ED** - comparti sviluppati in assenza di un piano attuativo, sfruttando la prossimità con assi urbanizzati e/o la disponibilità di aree libere nelle parti contermini della città consolidata, interessati successivamente, in parte, dall'approvazione di Piani di Risanamento Urbanistico (PRU). L'obiettivo in questi ambiti, interessati da un edificato spesso con caratteri insediativi di marginalità, è quello di migliorare la qualità urbana e insediativa risolvendo le criticità riscontrate che, in linea generale, possono riguardare l'accessibilità, la dotazione effettiva di aree standard e un rapporto tra spazi pubblici e privati non definito.

2. **B-PL:** Nelle sottozone **B- PL** interessate da precedente pianificazione attuativa, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art.17 L. 1150/42).

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo originario. Il Piano prende atto degli eventuali interventi modificativi effettuati, con regolare titolo abilitativo edilizio, applicando le norme delle differenti classificazioni urbanistiche stabilite negli strumenti urbanistici generali successivi a quello dell'originario piano attuativo.

È comunque possibile l'approvazione di un nuovo piano attuativo che contenga modifiche anche sostanziali al piano attuativo originario nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

3. **B-ED:** *Nelle sottozone B- ED interessate da piani di risanamento urbanistico è confermata la relativa disciplina urbanistica, fatte salve eventuali possibili modifiche previste dal nuovo PUC in adeguamento alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e a quelle del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.*

Le altre aree classificate sottozona B- ED comprendono 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 riordino urbano (ex art. 40 L.R. 8/2015), finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri caratterizzati prevalentemente da degrado e marginalità mediante approcci innovativi e integrati.

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. 8 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento a condizione che il progetto dell'intervento proposto sia coerente con un progetto di riqualificazione complessivo che deve interessare l'intero ambito e possa essere attivatore della rigenerazione complessiva.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planivolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 8 delle NTA.

2.2. Piani Sovraordinati:

2.2.1. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

➤ 01 – GOLFO DI CAGLIARI

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
- 5. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*

6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

- a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- d) *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
- e) *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

2. *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.*
3. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*
2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 - a) *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 - b) *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 - c) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 - d) *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 - e) *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 - f) *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*

g) *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*

4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*

- a) *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- b) *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- c) *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. *Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:*

- 1. *Golfo di Cagliari*
- 2. *Nora*
- 3. *Chia*
- 4. *Golfo di Teulada*
- 5. *Anfiteatro del Sulcis*
- 6. *Carbonia e Isole sulcitane*

7. *Bacino metallifero*
8. *Arburese*
9. *Golfo di Oristano*
10. *Montiferru*
11. *Planargia*
12. *Monteleone*
13. *Alghero*
14. *Golfo dell'Asinara*
15. *Bassa valle del Coghinas*
16. *Gallura costiera nordoccidentale*
17. *Gallura costiera nord-orientale*
18. *Golfo di Olbia*
19. *Budoni - San Teodoro*
20. *Monte Albo*
21. *Baronia*
22. *Supramonte di Baunei e Dorgali*
23. *Ogliastra*
24. *Salto di Quirra*
25. *Bassa valle del Flumendosa*
26. *Castiadas*
27. *Golfo orientale di Cagliari*

2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*
 - a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
 - b) *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*
5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*

8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 - a) *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - b) *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - c) *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - d) *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR.*

- e) *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
- f) *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
- g) *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
- *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale.*

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
2. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

➤ ESPANSIONI RECENTI

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 63, 64, 65, 70, 71, 72 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. *L'edificato urbano è costituito da:*

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

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

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

- a. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
- b. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
- c. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
- d. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*

- e. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
- f. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
- g. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

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

- a. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
- b. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
- c. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*

- d. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
- e. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*
- f. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

Articolo: 70 - Espansioni recenti. Definizione

1. *Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.*

Articolo: 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:*
- a. *l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;*

b. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.

Articolo: 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

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

- a. gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;*
- b. gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;*
- c. gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.*

- FASCIA COSTIERA - BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI
(ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18, 19 e 20 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*
2. *Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:*
 - a. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 - b. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 - c. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*
3. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*
 - a. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
 - b. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*

c. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

- 4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*
- 5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*
- 6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

- 1. L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotoco (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
- 2. Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

- a. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
- b. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- c. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- d. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- e. *Grotte e caverne;*
- f. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- g. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- h. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- i. *Praterie e formazioni steppiche;*
- j. *Praterie di posidonia oceanica;*
- k. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
- l. *Alberi monumentali.*

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

- a. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- b. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- c. *le aree gravate da usi civici;*

d. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
 - a. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 - b. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 - c. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*

d. attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

- 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
- 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*
- 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*
 - a. le zone omogenee A e B;*
 - b. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
 - c. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

- 1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:*
 - a. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*

b. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*

1. *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell’Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
2. *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
3. *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

2. *Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:*

1. *nell’ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*

- a. *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*

2. *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell’art. 11, 1° comma lett. c):*

- a. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
- b. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
- c. *completamento degli insediamenti esistenti;*

3. *in tutta la fascia costiera:*

- a. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
- b. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- a. *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- b. *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

➤ OASI PERMANENTI DI PROTEZIONE FAUNISTICA

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 33 e 37 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

ARTICOLO 33 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELE. DEFINIZIONE

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*

2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*

- a. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
- b. *Aree protette nazionali.*
- c. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
- d. *Altre aree tutelate.*

ARTICOLO 37 - ALTRE AREE TUTELE. INDIRIZZI

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

2.2.2. P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna

➤ Hg0

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona studiata per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

➤ D4 – DANNO POTENZIALE MOLTO ELEVATO

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona soggetta a danno potenziale molto elevato (D4). La disciplina riguardante tale zona viene trattata all'interno dell'articolo 22 e dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., nel seguito riportati.

ARTICOLO 22: Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1. *La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.*
2. *Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.*

3. *bis.* Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.
4. Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.
5. I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelatamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.

ARTICOLO 40 - Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con il quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 49/2010.

1. Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe PAI/PGRA.
2. Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:
 - P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
 - P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;
 - P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.
3. Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:

Classi di Danno Potenziale	Classi di Pericolosità Idraulica		
	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).
5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).
6. Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.

3. Immobile ubicato nella _____, Cagliari

L'immobile oggetto di stima, di proprietà della Signora _____ (diritto di usufrutto per la quota di 1/1), nata a _____ il _____, C.F. _____ e del Signor _____ (nuda proprietà per la quota di 1/1), nato a Cagliari il _____, C.F. _____, risulta censito al N.C.E.U. _____ del Comune di Cagliari, al _____, e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in otto piani fuori terra ed è edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, in _____. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Cagliari al _____, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Per l'immobile in oggetto verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'immobile comprensiva dell'analisi dello stato conservativo degli ambienti, degli impianti e delle finiture;
- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, l'ultimo progetto approvato, e quello catastale attualmente depositato;
- un sotto paragrafo in cui verrà fornita una compiuta individuazione dell'immobile attraverso i suoi confini catastali;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;
- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore dell'immobile ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.

3.1. Descrizione dell'immobile, dell'intorno e del maggiore fabbricato generale

L'immobile oggetto di stima, come anticipato in precedenza, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al _____, e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in otto piani fuori terra ed è edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, in _____.

Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Cagliari al _____, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

L'area in cui sorge il maggiore fabbricato, che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa e si trova nel settore Nord-Est del centro abitato di Cagliari, a circa 750 metri in linea d'aria dallo stagno di Molentargius e a circa 1.350 metri dal centro storico della città. La zona è ben servita da numerosi servizi collettivi e infrastrutture cittadine, tra cui alcune scuole di diversi ordini e gradi, una struttura sportiva ed il vicino mercato civico di San Benedetto. Questa area è inoltre attraversata da un tratto dell'Asse Mediano di Scorrimento, importante arteria del traffico automobilistico cittadino, distante in linea d'aria circa 300 metri.

La città di Cagliari, capoluogo della Sardegna, conta circa 150.000 abitanti, mentre la sua area metropolitana raggiunge i 420.000 residenti, rappresentando il principale polo urbano dell'isola. Situata al centro del Golfo degli Angeli, la città vanta una delle spiagge più rinomate della Sardegna, il Poetto. Il Comune è servito dalla linea ferroviaria regionale, che collega Cagliari con Sassari e altri importanti centri dell'isola. La rete di trasporti pubblici comprende anche numerose linee di autobus ARST, che garantiscono i collegamenti con il resto del territorio sardo. Inoltre, l'aeroporto di Cagliari, situato all'interno dell'area metropolitana, offre voli verso le principali destinazioni italiane ed europee. Il porto cittadino, infine, assicura collegamenti marittimi con le maggiori località del Mediterraneo ed è una meta frequentata da crociere nazionali e internazionali.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel lotto di terreno censito al N.C.T. di Cagliari al _____. In tale terreno, insistono diversi corpi di fabbrica, gemelli rispetto a quello che ospita l'immobile in oggetto.

Il maggiore fabbricato ha una forma planimetrica pressoché regolare e, nel suo complesso, si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio realizzato con una struttura portante di tipo mista.

Pertanto, la tipologia costruttiva prevalente risulta omogenea, realizzata parzialmente in muratura portante, e parzialmente con elementi in cemento armato staticamente intelaiati e gettati in opera.

I solai sono del tipo tradizionale in laterocemento. La copertura del maggiore fabbricato è del tipo piana, con sovrastante lastrico solare. I tramezzi di compartimentazione interna degli appartamenti sono realizzati con appositi blocchi di laterizio.

Come precedentemente anticipato, tale maggiore fabbricato è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via _____, su cui si affaccia il prospetto Sud-Est e la via _____ su cui si affaccia il prospetto Nord-Est dell'edificio.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via _____ al _____, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Cagliari. Il maggiore fabbricato sopra citato è composto da diverse unità immobiliari intestate a soggetti terzi, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei piani che costituiscono tale edificio sviluppato in otto livelli fuori terra (dal piano terra al piano settimo) ed in un piano interrato dove è ubicata un'autorimessa. L'immobile in oggetto è ubicato al piano quarto dell'edificio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, ed a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Quanto sopra riportato è relativo alla descrizione generica del maggiore fabbricato che comprende l'immobile in oggetto e del contesto in cui insiste. Invece, per ogni doveroso accertamento circa la descrizione approfondita dell'immobile si rimanda a quanto contenuto nel proseguo del capitolo, dove verrà fornito ogni ragguaglio in merito alle finiture, alle strutture, agli impianti ed allo stato generale della singola unità immobiliare.

L'accesso al maggiore fabbricato avviene dalla _____ consentendo l'ingresso al cortile condominiale e, successivamente, al vano scala condominiale.

Quest'ultimo, unitamente all'ascensore, garantisce il collegamento verticale tra i vari livelli dell'edificio, compreso il quarto piano, ove è situato l'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Tale ingresso è garantito da un portoncino blindato dotato di apposita serratura di sicurezza, installato nella parete Sud/Est del pianerottolo, ubicato all'interno del vano scala condominiale. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 007 contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il primo ambiente presente all'interno dell'immobile in oggetto è denominato Ingresso. Tale vano ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 8,50 mq e non è finestrato.

Nella parete Nord/Ovest del vano ingresso, di fianco alla porta di accesso all'immobile dal vano scala, si trova l'ingresso ad un piccolo vano di forma planimetrica rettangolare estesa circa 1,50 mq. denominato ripostiglio.

Di fronte alla suddetta porta di ingresso dell'immobile e, dunque, nella parete Sud/Est del vano ingresso si trova la porta di accesso al soggiorno. Questo vano occupa interamente l'angolo Est dell'immobile con la sua estensione di circa 30,50 mq. sviluppata in una forma planimetrica irregolare. Al centro di questo ambiente è ubicato un pilastro, elemento strutturale del maggior edificio, mentre nella parete Sud/Est del soggiorno sono posizionate due porte finestre che garantiscono l'accesso al balcone 01, ed una finestra che insieme garantiscono la corretta areazione ed illuminazione di questo vano. Infine, nel suo angolo Ovest, il soggiorno dispone di un ulteriore accesso che lo collega direttamente al vano denominato disimpegno.

Quanto sopra descritto trova riscontro nelle immagini comprese tra la n° 008 e la n° 022 contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Nella parete Sud-Ovest del vano ingresso è posizionata una porta che regola il passaggio verso il citato disimpegno che si sviluppa per circa 11,00 mq in una forma planimetrica irregolare e su cui si affacciano gli ingressi dei restanti vani interni ricompresi nell'immobile in oggetto.

Di fronte all'accesso al soggiorno e, dunque, nella parete Nord/Ovest del disimpegno, è ubicato l'ingresso della cucina, un vano esteso circa 22,50 mq in una forma planimetrica irregolare. Nella parete Nord/Ovest del vano, di fronte all'ingresso dal disimpegno, sono posizionate due finestre che garantiscono a questo ambiente la corretta areazione e illuminazione.

Nella parete Sud/Ovest della cucina è stata realizzata la zona cottura, mentre nell'angolo Ovest del vano si trova la porta che consente l'accesso al balcone 03. Il balcone 03 risulta posizionato nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato e si estende per circa 9,50 mq in una forma planimetrica irregolare.

Si segnala che in corrispondenza dei parapetti di questo balcone, è stato installato un infisso in vetro e P.V.C. che chiude il balcone 03 rendendolo un vano interno all'immobile. La liceità riguardante l'installazione del suddetto infisso verrà discussa nel capitolo dedicato agli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto. Nell'angolo Est del balcone 03 è posizionato l'accesso al bagno 02 mentre nella parete Sud/Est è posizionato l'accesso alla camera 02.

Quanto sopra descritto trova riscontro nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 038 contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Dal balcone 03, come affermato poche righe sopra, è possibile accedere al bagno 02, un ambiente di forma planimetrica rettangolare estesa circa 6,00 mq. al cui interno sono stati installati i servizi igienici quali un water, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno. Questo vano dispone di un altro ingresso posizionato nella sua parete Sud/Est che lo mette in comunicazione con il disimpegno. Adiacente al bagno 02 si trova il vano denominato camera 02 che si estende per circa 13,50 mq in una forma rettangolare. Come già affermato questo ambiente riporta un accesso dal balcone 03 e dispone di un accesso, posizionato nella sua parete Sud/Est, dal disimpegno.

Gli elementi descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 043 e la n. 047 dell'Allegato A.

Nell'angolo Est del disimpegno, dunque di fronte all'ingresso della camera 02, sono ubicati gli ingressi della camera 01 e l'ingresso del bagno 01. La camera 01 riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 15,00 mq ed ha nella sua parete Sud/Ovest, l'accesso ad un'area esterna dell'immobile denominata balcone 02. Invece il bagno 01 si estende per circa 8,00 mq in una forma planimetrica rettangolare la cui corretta areazione ed illuminazione è garantita da una finestra posizionata nella parete Sud/Est. Inoltre all'interno del bagno 01 sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno. La descrizione di questi due ambienti è visibile nelle foto comprese tra la n. 048 e la n. 055 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'immobile dispone, oltre al balcone 03 di ulteriori due ambienti esterni ovvero il balcone 01, con accesso esclusivo dal soggiorno ed il balcone 02 con accesso esclusivo, come segnalato nelle righe precedenti, dalla camera 01.

Il balcone 01 riporta una forma planimetrica rettangolare e si estende per circa 6,00 mq ed è posizionato sul prospetto Sud/Est del maggior fabbricato mentre il balcone 02 riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 5,50 mq ed è posizionato sul prospetto Sud/Ovest dell'edificio.

Le immagini relative a questi due ambienti esterni sono visualizzabili tramite la consultazione delle foto comprese tra la n. 056 e la n. 062 del più volte citato Allegato A.

Infine si segnala che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile raccogliere il rilievo fotografico del vano denominato studio ma esclusivamente il suo rilievo metrico. Questo vano è posizionato nella zona Sud/Ovest dell'immobile e si estende in una forma planimetrica rettangolare per circa 8,00 mq. Tale vano dispone di una finestra posizionata nella sua parete Sud/Ovest ed è accessibile dal disimpegno tramite la porta ubicata nella parete Nord-Est del vano.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente utilizzato come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste.

L'ingresso all'unità abitativa è garantito da un portoncino blindato, con rivestimento color legno chiaro, a due ante di cui una fissa ed una a bandiera con chiusura a battente, dotata di serratura di sicurezza, il quale risulta funzionante ed attualmente efficiente.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, al netto dei due bagni, della camera 01 e dei balconi 01, 02 e 03. Pertanto, la maggior parte degli ambienti dell'immobile possiedono una pavimentazione realizzata tramite l'utilizzo di mattonelle in gres porcellanato di forma esagonale e di colore chiaro, posate con andamento parallelo alle pareti verticali. Nel bagno 01, il piano di calpestio è rivestito con mattonelle di gres porcellanato di forma irregolare e di colore chiaro, posate con inclinazione di 45 gradi rispetto alle pareti verticali del vano. Invece, nel bagno 02 la pavimentazione è realizzata con elementi di gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm), color legno, posate con andamento parallelo a quello delle pareti del vano.

Nella camera 01 la pavimentazione è stata realizzata tramite l'utilizzo di mattonelle di gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm), di colore chiaro con motivi floreali., posate parallelamente all'andamento delle pareti del vano. Infine, nei tre balconi la pavimentazione è stata realizzata con l'utilizzo di mattonelle di gres porcellanato da esterni di forma rettangolare (10 cm X 20 cm) di colore scuro posate con andamento parallelo a quello delle pareti.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali degli ambienti comprese nell'immobile sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato di colore intonato alla pavimentazione.

Le pareti verticali dei due bagni e della cucina risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di vari colori e disegni, di forma quadrata (lato 20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino alla copertura dei vani. Anche la facciata del maggior edificio in corrispondenza dei tre balconi risulta rivestita con elementi di gres porcellanato da esterni di colore scuro e forma rettangolare (20 cm X 10 cm).

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di diversi colori secondo l'ambiente mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di color bianco.

I parapetti dei balconi sono parzialmente in metallo e parzialmente in muratura, e risultano intonacati e tinteggiati con pittura per esterni, avente colore uniforme rispetto a quello impiegato per il rivestimento dei prospetti dell'edificio. Si ricorda che in corrispondenza dei parapetti del balcone 03 è stato installato un infisso a tutta altezza realizzato con telaio in P.V.C. e vetro opaco.

Le porte interne di separazione tra i vari ambienti sono in legno di buona fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni con telaio in legno e vetro singolo, del tipo a bandiera con chiusura a doppio battente, al netto della finestra presente in Bagno 01, la quale è a bandiera con chiusura a battente singolo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in granito dello spessore di 2-3 cm, e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili in materiale plastico. Si segnala che negli accessi ai balconi oltre alla soglia anche la cornice è realizzata con lastre di granito.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati nei servizi igienici, nella zona cottura della cucina e nel Balcone 03. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate che scaricano le acque piovane raccolte sul piano del cortile condominiale.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici e dagli scarichi in genere interni all'unità immobiliare, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico, installato nel Bagno 01, relativo alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

I terminali dell'impianto di riscaldamento, rilevati nei diversi vani interni dell'immobile, sono presumibilmente alimentati da una caldaia condominiale.

Inoltre, nell'angolo Sud del balcone 03 è stata rilevata la presenza di un punto di fornitura del gas cittadino.

Nella parete Nord-Ovest della Cucina si segnala la presenza di un aspiratore per i fumi prodotti dal vicino piano cottura. La parete su cui è posto l'aspiratore risulta essere perimetrale e dunque i fumi aspirati vengono successivamente scaricati verso l'esterno dell'immobile.

Infine, in prossimità del portoncino di ingresso all'immobile, precisamente di fianco alla porta del ripostiglio, sulla parete Nord/Ovest del vano ingresso, è presente l'unità interna dell'impianto citofonico condominiale.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto. È doveroso sottolineare che tale immobile è attualmente in uso da parte dei soggetti eseguiti ed è dunque presumibile ritenere che gli impianti che dotano l'immobile siano pienamente funzionanti.

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento per quanto, come già affermato, è presumibile ritenere che essi siano pienamente funzionanti. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato alcun fenomeno di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni ed esterni.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste.

L'immobile è risultato, in sede di sopralluogo, occupato ed utilizzato dal soggetto eseguito . Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere in nuda proprietà del signor , C.F. ed in usufrutto da parte della signora , C.F. entrambi eseguiti

Lo scrivente sottolinea come è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi, direttamente dai soggetti eseguiti, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico in piena autonomia.

Per ogni doveroso approfondimento si consiglia la consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica al cui interno è stato organizzato l'ampio rilievo fotografico raccolto in fase di sopralluogo.

Al riguardo della consistenza e della disposizione spaziale degli ambienti ispezionati si consiglia la consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in fase di sopralluogo.



3.2. Storia amministrativa dell'immobile

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Cagliari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Cagliari. Nel seguito verranno, invece, riportate le analisi che da essi scaturiscono attraverso le debite sovrapposizioni da effettuarsi con l'esito dei rilievi eseguiti sui luoghi.

Si precisa il fatto che, il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, è composto da otto piani fuori terra. L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ubicato al piano quarto del maggiore fabbricato.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi al maggiore fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima. Si precisa che sono stati reperiti esclusivamente due titoli edilizi per quanto concerne il maggiore fabbricato. Mentre, per la singola unità immobiliare oggetto di perizia, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risulta edificato originariamente mediante la Licenza di Costruzione rilasciata in data 29/12/1970, prot. n° 16239, Reg. n° 489/369, la quale ha come oggetto la *“costruzione di un complesso edilizio nella traversa , lottizzazione Serra, secondo il progetto approvato in data 28/12/1970 n° 16152”*.

Nel fascicolo di riferimento sono state reperite le planimetrie assentite relative al maggiore complesso edilizio costituito da sette corpi di fabbrica identificati con le lettere dalla “A” alla “G”. L'appartamento oggetto di perizia è ubicato nel corpo di fabbrica denominato “A”, l'unico che si affaccia nella . Il resto del maggiore complesso edilizio si sviluppa nella via

Il secondo ed ultimo titolo edilizio reperito, fornito dall'U.T.C. del Comune di Cagliari, è la Concessione Edilizia rilasciata il 12/04/1974, prot. n° 4697, approvata dalla Commissione Edilizia della seduta del 21/12/1973, relativa alla variante interna dei corpi di fabbrica denominati “A” e “B”.

Nel fascicolo di riferimento sono state reperite le planimetrie assentite di tutti i piani dei due corpi di fabbrica oggetto del suddetto titolo edilizio, ma non è stata reperita la Concessione Edilizia. I dati sopra indicati sono stati individuati dai timbri presenti negli elaborati progettuali.

Quest'ultimo titolo edilizio rappresenta l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, ovvero l'appartamento ubicato al piano quarto dello stabile denominato "A", in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Cagliari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Cagliari.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

3.3. Eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Nel presente capitolo, lo scrivente provvederà a fornire un quadro relativo all'immobile oggetto di pignoramento, in merito all'analisi sugli eventuali abusi riscontrati e alla loro sanabilità, mediante il confronto tra le planimetrie dello stato reale, con le planimetrie depositate in catasto e con i progetti approvati.

Le planimetrie dello stato reale, scaturite dal rilievo metrico condotto sull'immobile, sono consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo. La planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia, invece, corredata di relativa visura catastale storica, viene riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Per quanto riguarda le planimetrie progettuali approvate, invece, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari. Come analizzato nel capitolo precedente, si precisa ulteriormente che in merito alla situazione progettuale assentita, si farà riferimento alla Concessione Edilizia rilasciata il 12/04/1974, prot. n° 4697, approvata dalla Commissione Edilizia della seduta del 21/12/1973, relativa alla variante interna dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B".

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e la planimetria catastale consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo, ma vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Pertanto, non state rilevate particolari difformità, al netto di alcune differenze di lieve entità del tutto formali e quindi suscettibili di sanatoria.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'appartamento, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente ribadisce ulteriormente che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso precisare che in linea generale il nuovo deposito catastale dovrà sempre avvenire successivamente alla bonifica progettuale, di modo da includere le eventuali variazioni urbanistiche o le ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per opere non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come sottolineato in precedenza, si farà riferimento alla Concessione Edilizia rilasciata il 12/04/1974, prot. n° 4697, approvata dalla Commissione Edilizia della seduta del 21/12/1973, relativa alla variante interna dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B".

Il suddetto titolo edilizio è consultabile all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Cagliari. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2, ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo, ma vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale.

La difformità più rilevante è certamente la chiusura del balcone 03. In sede di sopralluogo è stata rilevata una vetrata installata lungo tutto il perimetro esterno del suddetto balcone 03. Tale vetrata non è rappresentata nelle Tavole progettuali di riferimento e preclude l'agibilità del bagno 02 e soprattutto della camera 02, in quanto a tali vani non è garantita la corretta aerazione diretta degli ambienti. A tale proposito però, lo scrivente ritiene doveroso sottolineare che uno dei due soggetti esegutati, precisamente il Signor _____, in sede di sopralluogo ha sottolineato il fatto che la chiusura del balcone 03 è stata oggetto di apposito condono edilizio. Pertanto, stando a tali informazioni, non è da considerare come abuso. Lo scrivente sottolinea che la pratica di tale condono edilizio non è stata fornita dall'U.T.C. di Cagliari durante l'accesso agli atti, pertanto, non è stato possibile analizzarla. Lo stesso esegutato ha fornito allo scrivente l'atto di donazione stipulato dal Notaio Dott. Marcello Dolia in data 17/03/2006, Rep. n° 22644, Racc. n° 9982, con il quale la Signora _____, ha ceduto la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, al Signor _____. Nel suddetto atto di donazione viene indicata la Concessione Edilizia con la quale è stato edificato il maggiore fabbricato e successivamente viene riportato quanto segue:

(...) *"per i lavori successivi eseguiti sull'immobile è stata ottenuta in data 9 dicembre 1997, dal Comune di Cagliari, la concessione in sanatoria n. 6289."* (...)

Da tale informazione non sono chiari i lavori eseguiti, ma, considerato che si tratta di un condono edilizio, e non sono state rilevate altre difformità rispetto alla concessione edilizia di riferimento, è presumibile che l'oggetto del condono sia proprio relativo alla vetrata installata nel balcone 03. Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente, sino a prova contraria, ritiene plausibile non considerare la chiusura del balcone 03 un abuso rispetto ai titoli edilizi assentiti. Lo scrivente suggerisce ad un ipotetico e futuro aggiudicatario, un'apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari per maggiori approfondimenti.

L'atto di donazione sopra menzionato è consultabile all'interno dell'Allegato O – Atto di donazione.

In riferimento al suddetto condono edilizio relativo alla vetrata del balcone 03, si precisa che nonostante tale opera sia stata regolarizzata a livello urbanistico, non è certo che l'immobile sia regolarmente suscettibile di regolare agibilità.

Si sottolinea che il condono regolarizza un abuso edilizio, e l'agibilità prevede il rispetto dei requisiti igienico sanitari. In particolare, la chiusura di un balcone rende automaticamente inagibili gli ambienti interni all'immobile adiacenti (ovvero gli ambienti che su questa veranda chiusa presentano finestre e porte finestre), in quanto vengono privati di aerazione e di illuminazione diretta.

Tale precisazione si ritiene di fondamentale importanza anche in ottica di eventuali e future pratiche edilizie. Ad esempio, in caso di una manutenzione straordinaria dell'immobile, potrebbe non essere rilasciata l'agibilità a fine lavori, in quanto la vetrata con consente il pieno rispetto delle norme igienico sanitarie degli ambienti adiacenti al balcone oggetto della chiusura.

Le ulteriori difformità riscontrate sono di lievi entità e quindi considerate formali, dunque suscettibili di sanatoria. Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che, nell'eventualità in cui ci fossero eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero anch'esse di lieve entità.

Pertanto, anche tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

Nel seguito, a supporto di quanto sopra analizzato, si riporta inoltre il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*”

1-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) *del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) *del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) *del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) *del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. *Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea ulteriormente che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

- 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...)*

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Cagliari, oltre alle informazioni fornite da uno dei due soggetti eseguiti, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Cagliari. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.



3.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali

L'immobile oggetto di stima, di proprietà della Signora (diritto di usufrutto per la quota di 1/1), nata a il , C.F. e del Signor (nuda proprietà per la quota di 1/1), nato a Cagliari il , C.F. risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al , e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato, e possiede una categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in otto piani fuori terra ed è edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, tra la via e la via , e insiste al N.C.T. del Comune di Cagliari al , così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati. Si precisa ulteriormente che l'appartamento si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato. Nel lato esposto a Nord/Est confina parzialmente con il vano scala e parzialmente con un'unità immobiliare di proprietà di soggetto terzo. Anche nel piano superiore e in quello inferiore l'appartamento confina con ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetti terzi escluse dalla presente procedura.

I confini Nord/Ovest e Sud/Ovest si affacciano verso il cortile interno ricompreso nel maggiore fabbricato, Mentre, il lato esposto a Sud/Est, si affaccia verso la

Nel seguito, lo scrivente andrà a determinare i confini riferiti al catasto terreni relativi al lotto nel quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al .

Tale Particella confina sul lato Nord/Ovest con mentre nel lato Sud/Est confina parzialmente con la e parzialmente con la

. Il lato esposto a Sud/Est, invece, confina con la mentre, quello esposto a Nord/Est confina con la

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

3.5. Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale del bene oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle Unità immobiliari ordinarie, categoria R/1 Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

“Criteri generali”

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*
[...]

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - I. *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - II. *del 25 per cento qualora non comunicanti;*
 - c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*
 - I. *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - II. *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
 - d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.*
2. *La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.*
3. *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1."*

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'intero appartamento. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i balconi, invece, la loro consistenza sarà computata al 30 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza dell'immobile, viene riportato nella Tavola 2.3 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Descrizione: Immobile ad uso abitativo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne			
Ingresso	8,32	1,00	15,38
Soggiorno	30,80	1,00	18,61
Ripostiglio	1,32	1,00	17,96
Disimpegno	11,40	1,00	4,32
Cucina	22,48	1,00	16,31
Bagno 01	8,16	1,00	13,42
Bagno 02	6,10	1,00	4,94
Camera 01	14,48	1,00	7,23
Camera 02	13,53	1,00	6,93
Studio	8,22	1,00	18,84
Balcone 01	6,10	0,30	1,83
Balcone 02	5,44	0,30	1,63
Balcone 03	9,20	0,30	2,76
Totale superficie netta di pavimento	145,55		130,16
Incremento tamponature, tramezzi e parapetti (15,410%)	22,43		
Totale superficie lorda dell'immobile	167,98		150,91

In riferimento alla tabella sopra riportata, si può quindi definire la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, la quale è pari a **150,91** mq.
Alla luce della quantificazione della superficie commerciale dell'immobile precedentemente calcolata, si procede nel seguito trattazione alla valutazione economica in base agli studi effettuati da parte dello scrivente ed in base alle analisi riportate alle pagine precedenti.



3.6. Stima dell'immobile

L'immobile oggetto di stima, di proprietà della Signora (diritto di usufrutto per la quota di 1/1), nata a il , C.F. e del Signor (nuda proprietà per la quota di 1/1), nato a Cagliari il , C.F. risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al , e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in otto piani fuori terra ed è edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, in . Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Cagliari al , così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Stato progettuale approvato presso il Comune di Cagliari;
- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Planimetria del N.C.E.U. relativa alla Particella censita al , sita nel Comune di Cagliari;
- Stralcio del P.U.C. del Comune di Cagliari (vigente e adottato);
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.
- Immagini sul Piano Paesaggistico Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile attraverso il sopralluogo condotto dallo scrivente nella giornata del 03/12/2025.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quello oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente.

Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso Abitativo nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento è presente e risulti apprezzabile un accettabile mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso Abitativa.

Le rilevazioni ottenute sono relative al secondo semestre 2025 e i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 207 m² commerciali, appartamento al piano terzo con ascensore, sito in via _____, Cagliari. (Si precisa che l'immobile è ubicato nel maggiore complesso edilizio in cui ricade l'appartamento oggetto di stima).
Oggetto di vendita a 2.169,00 €/m²;
2. 145 m² commerciali, appartamento al piano quarto con ascensore, sito in via _____, Cagliari. Oggetto di vendita a 2.069,00 €/m²;
3. 165 m² commerciali, appartamento al piano primo con ascensore, sito in via Carlo Goldoni, Cagliari. Oggetto di vendita a 2.090,00 €/m²;

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale. Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobili ad uso abitativo, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 2.109,33 €/m², ottenuto prendendo in considerazione il valore medio dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 1° semestre 2025).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

I dati riportati dal predetto centro studio, per mq di immobili con destinazione del tipo "Residenziale", con tipologia "Abitazioni civili" e stato conservativo "normale" per la Fascia/Zona: "Semicentrale/GENNERUXI - ", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 2.100,00 max. €/mq 2.700,00.

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, che pubblica periodicamente un listino prezzi realizzato da personale tecnico qualificato relativo alla compravendita e alla locazione relative a tutte le trattazioni relative ai centri italiani. Il portale Internet "Borsino Immobiliare" è gestito dalla Borsino Service S.r.l. con sede a Roma in via Grazia Deledda 38, contiene diversi strumenti di calcolo utili alle valutazioni immobiliari.

I valori pubblicati nel portale risultano "statistici" e vengono di continuo aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

I dati vengono reperiti dai principali portali immobiliari nazionali, la rete di referenti locali, l'Agenzia delle Entrate OMI, l'Istat e la Banca d'Italia. Nel portale ogni territorio comunale è stato suddiviso in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori indicati nel portale sono riferiti al metro quadro commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso "Abitazioni civili" ubicati nella zona "/GENNERUXI " di Cagliari:

- Borsino Immobiliare (Abitazioni in stabili di fascia media):
min. 1.800,00. €/mq, medio 2.162,00 €/mq, max. 2.515,00 €/mq

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

La Fiaip è il punto di riferimento per tutti i professionisti del settore immobiliare e per le famiglie italiane. È la principale associazione di categoria del settore riconosciuta dalla Comunità Europea, con oltre 10mila agenti immobiliari, 500 consulenti del credito, 15.200 agenzie immobiliari, e più di 45mila operatori del settore (tra agenti immobiliari, turistici, consulenti del credito, promotori immobiliari, amministratori e gestori di beni immobili).

La presenza capillare su tutto il territorio nazionale, operata attraverso 20 sedi regionali e 105 collegi provinciali e interprovinciali, rappresenta per gli associati un punto di informazione e di consulenza professionale nonché di difesa sindacale degli interessi della Categoria.

Fiaip, da più di 40 anni, oltre ad essere fra le più grandi e dinamiche Federazioni di categoria Europee, è anche accreditata presso il Parlamento Europeo.

In Italia è referente tecnica dell'O.P.M.I. Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare, che raccoglie l'adesione di numerosi tra deputati e senatori sia di maggioranza che di opposizione.

L'osservatorio immobiliare dei prezzi della "vecchia" provincia di Cagliari, nasce dalla forte esigenza percepita dagli agenti immobiliari Fiaip di mettere ordine nelle valutazioni spesso cervelotiche che girano tra i professionisti, ponendo in una posizione di svantaggio e confusione gli utenti che cercando di vendere, acquistare o locare un bene immobiliare. Questo osservatorio immobiliare, costruito da Fiaip Cagliari, è il frutto del lavoro degli agenti immobiliari, profondi conoscitori del territorio, che con cura suddividono le zone. In più, dettagliati riferimenti e parametri utilizzati ogni giorno dagli agenti immobiliari, veri conoscitori del mercato, ne fanno uno strumento insostituibile per la pratica quotidiana nel confronto dei prezzi.

Le rilevazioni pubblicate per il comune di Cagliari nell'anno 2024 forniscono i seguenti valori unitari massimi e minimi di vendita, relativi ad immobili ad uso "residenziale" ubicati nella zona " – Bandello" di Cagliari:

- Fiaip (buono stato):
min. 1.865,00 €/mq, max. 2.290,00 €/mq.

Lo scrivente ritiene corretto considerare i tre valori minimi suggeriti dagli Osservatori sopra elencati, considerata la qualità costruttiva e lo stato delle finiture dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale scelta deriva dal fatto che, se pur l'immobile si presenta in un buono stato e risulta potenzialmente utilizzabile sin da subito, è doveroso tenere in considerazione della data di edificazione. In particolare, un valore unitario a mq più elevato dei valori minimi utilizzati dallo scrivente, potrebbe essere raggiunto a seguito di una ristrutturazione che prevede il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico che tenga conte delle attuali normative in materia, oltre alla sostituzione degli infissi con l'installazione di elementi con caratteristiche orientate ad un maggiore efficientamento energetico, ed eventualmente anche il rifacimento della pavimentazione interna dell'immobile.

Pertanto, la media tra i tre valori minimi considerati, fornisce un valore unitario pari a 1.921,67 €/mq.

Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche dell'immobile quali:

- L'immobile è ampio e possiede tre balconi di pertinenza esclusiva;
- L'unità immobiliare si sviluppa su un unico intero piano;
- L'immobile è ubicato al quarto piano del maggiore fabbricato.
- L'appartamento gode di un ottimo affaccio su tre lati;
- L'unità immobiliare non è dotata di posto auto di pertinenza.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 1.921,67 €/mq pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche superficiali, di localizzazione, di panoramicità non perfettamente aderenti a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

È pertanto possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare stessa.

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

- qualificazione ambientale;
- prossimità ai parcheggi pubblici;
- prossimità ai mezzi pubblici;
- prossimità al verde;
- prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici.

Per quel che riguarda l'edificio si fa riferimento a:

- caratteristiche tipologiche e strutturali;
- qualità tipologica dell'edificio;
- stato conservativo dell'edificio;
- dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato;
- caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;
- qualità degli elementi comuni.

Per quel che riguarda l'unità immobiliare si fa riferimento a:

- taglio
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori
- parcheggi esclusivi
- affaccio
- panoramicità
- luminosità
- qualità distributiva e funzionalità ambienti
- coefficienti di piano.

Per rendere più oggettive possibile tali valutazioni si fa riferimento ai criteri per la misurabilità del giudizio di qualità delle suddette caratteristiche prodotti dalla FIAIP. Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al micro-intorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	1,01
Normale	1,00	
Carente	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		1,000

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'edificio:

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	
Edificio di tipo intensivo	0,98	0,98
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		0,996

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'unità e dunque i valori utilizzati per il calcolo della consistenza del parametro K3 legato all'unità produttiva:

PARAMETRI DELL'UNITÀ	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Taglio		
Piccolo	1,04	
Medio piccolo	1,02	
Medio	1,00	
Medio grande	0,98	0,98
Grande	0,97	
Stato conservativo		
Ottimo	1,10	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,85	
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,97	

Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	
Normale	1,00	
Carente	0,95	0,95
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	1,01
Normale	1,00	
Scadente	0,95	
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	1,02
Assente	1,00	
Luminosità		
Buono	1,00	1,00
Medio	0,98	
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	1,00
Ultimo	1,03	

Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,996
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,992

Il valore unitario precedentemente calcolato in 1.921,67 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/m}^2 1.921,67 \times K = \text{€/m}^2 1.921,67 \times 0,992 = \text{€/m}^2 1.906,30$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a €/mq 1.906,30.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 2.109,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.906,30 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 2.007,82 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 2.007,82, prima definito, alla superficie commerciale dell'immobile precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato:

$$\text{€/m}^2 2.007,82 \times S = \text{€/m}^2 2.007,82 \times 150,91 \text{ m}^2 = \text{€ } 303.000,12$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso abitativo	150,91	124,81	20,74
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 2.007,82
Valore derivante da stima			€ 303.000,12
A detrarre oneri per bonifiche amministrative			- € 2.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile			€ 300.000,12

Valore di mercato dell'immobile:

300.000,12 €

(dicansi euro trecentomila/12)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile si presenta in un buono stato e risulta potenzialmente abitabile sin da subito.

Nonostante ciò, considerata la data di edificazione dello stabile, si potrebbe incrementare il valore dell'appartamento in oggetto mediante una ristrutturazione che prevede il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico che tenga conto delle attuali normative in materia, oltre alla sostituzione degli infissi con l'installazione di elementi con caratteristiche orientate ad un maggiore efficientamento energetico, ed eventualmente anche il rifacimento della pavimentazione interna dell'immobile. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In conclusione, lo scrivente sottolinea che non è stato ritenuto necessario valutare l'incidenza economica dell'usufrutto rispetto al valore di stima del bene, in quanto i proprietari dell'immobile sono entrambi esecutati, ciascuno per i propri diritti, ovvero usufrutto e nuda proprietà, i quali formano l'intera proprietà dell'appartamento pignorato.