

relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

nell'esecuzione immobiliare n° 160/2024

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Paolo Mulargia

Creditore pignorante: Xxxxxx Xxxxxxxx

Creditore intervenuto: Xxxxx Xxxxx

Debitrice: Xxxxxxxx Xxxxxxxx

Custode



1. PREMESSE	5
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	10
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	17
4 RISPOSTA AI QUESITI – IMMOBILE IN CAGLIARI	19
4.1 INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE	19
4.2. VERIFICA, ANALISI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE	20
4.2.A VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	20
4.2.B.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ E MUTAMENTI CATASTALI	20
4.2.B.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	22
4.2.C ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE	23
4.2.D ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	24
4.2.E CERTIFICATO DI STATO CIVILE	24
4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	24
4.4 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO	29
4.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO	29
4.6 SITUAZIONE URBANISTICA	30
4.6.1 DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	30
4.6.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	35
4.6.3 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	44
4.6.4 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	45
4.6.5. TITOLI ABILITATIVI, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE, SANABILITÀ E ABITABILITÀ	63



4.6.5.1 TITOLI ABILITATIVI	63
4.6.5.2 DIFFORMITÀ RILEVATE E TITOLI ABILITATIVI NON CONSEGUITI	64
4.6.5.3 POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE E COSTI	71
4.6.6 ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	74
4.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI	74
4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI	74
4.9 POSSESSO DELL'IMMOBILE	74
4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO	74
4.11 PRESENZA DI VINCOLI	75
4.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	75
4.13 VALORE COMMERCIALE	75
4.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	78
4.15 CHECK LIST	78
5 RISPOSTA AI QUESITI – IMMOBILE IN CAPOTERRA	78
5.1 INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE	78
5.2. VERIFICA, ANALISI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE	79
5.2.B.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ E MUTAMENTI CATASTALI	79
5.2.B.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	79
5.2.C ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE	83
5.2.D ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	83
5.2.E CERTIFICATO DI STATO CIVILE	83
5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	83
5.4 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO	88



5.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO	88
5.6 SITUAZIONE URBANISTICA	88
5.6.1 DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	88
5.6.2 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	94
5.6.3. TITOLI ABILITATIVI, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE, SANABILITÀ E ABITABILITÀ	94
5.6.3.1 TITOLI ABILITATIVI	94
5.6.3.2 DIFFORMITÀ RILEVATE – POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE - COSTI	94
5.6.3.3 ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	95
5.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI	95
5.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI	95
5.9 POSSESSO DELL'IMMOBILE	95
5.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO	96
5.11 PRESENZA DI VINCOLI	96
5.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	96
5.13 VALORE COMMERCIALE	96
5.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	99
5.15 CHECK LIST	99
6 – ELENCO ALLEGATI	99
7 - DEPOSITO	101



1. PREMESSE

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 11 novembre 2024 il sottoscritto ing. Paolo Mulargia, nato a Cagliari il 17 novembre 1965, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3305, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 160/2024. In data 15 novembre 2024 tramite deposito telematico ho prestato il giuramento di rito e accetto l'incarico che qui di seguito si riporta (allegato 1):

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le

necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

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

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del

Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accertamenti preliminari

Le operazioni peritali sono iniziate presso lo studio del sottoscritto CTU con la disamina della documentazione rinvenuta agli atti, al fine di accertarne la completezza e individuare con esattezza gli immobili oggetto di pignoramento.

Informativa per il debitore

- In data 15 novembre 2024, il sottoscritto ha inviato alla debitrice una raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore". Detta raccomandata è stata ricevuta in data 27 novembre 2024 (allegato 2).
- In data 10 giugno 2025, in occasione del sopralluogo presso l'immobile sito in Cagliari vico III di via sant'Efisia, [REDACTED] ha riferito di non aver mai ricevuto la suddetta raccomandata e ha fornito un indirizzo email a cui spedire l'informativa per le vie brevi.
- A seguito di quanto riferito [REDACTED], in data 12 giugno 2025, il sottoscritto ha inviato alla debitrice l' "Informativa per il debitore" all'indirizzo email fornito. Altresì, ha inviato alla stessa anche due nuove raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore", una presso l'abitazione in Cagliari vico III di via Sant'Efisia n. 2 e l'altra presso l'abitazione in Capoterra via Lombardia 71; la prima è stata ricevuta in data 17.06.2025, la seconda risulta ancora in giacenza presso l'Ufficio postale di Capoterra (allegato 2).

Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizi Catastali

Nei giorni 12, 13 e 29 novembre e 17 dicembre 2024, per via telematica presso il mio studio e presso l'archivio del Catasto, ho acquisito la seguente documentazione catastale relativa all'immobile pignorato:
immobile in Cagliari (allegato A1)

- visura storica CF Cagliari Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4 (ex Particella 4077 sub 1)

- modello 55 CF Cagliari Partita 51455
- modello 55 CF Cagliari Partita 7730

- planimetria catastale del 2003 CF Cagliari Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1
- planimetria catastale del 1968 CF Cagliari Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1
- estratto di mappa CT Cagliari Foglio 18 Particella 7937

immobile in Capoterra (allegato B1)

- visura storica CF Capoterra Foglio 5 Particella 2463 sub 22 (ex sub 12)
- visure storiche CT Capoterra Foglio 5 Particelle 2463, 2180, 1640 e 77
- planimetria catastale del 2003 CF Capoterra Foglio 5 Particella 2463 sub 22
- elaborato planimetrico del 2020 CF Capoterra Foglio 5 Particella 2463
- elaborato planimetrico del giugno 2022 CF Capoterra Foglio 5 Particella 2463
- elaborato planimetrico del luglio 2022 CF Capoterra Foglio 5 Particella 2463
- estratto di mappa CT Capoterra Foglio 5 Particella 2463

Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (SPI ex Conservatoria)

Nei giorni 13 e 14 novembre 2024, per via telematica presso il mio studio e presso l'archivio del Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la seguente documentazione ipotecaria relativa agli immobili pignorati:

immobile in Cagliari (allegato A2)

- elenco sintetico per immobile Cagliari CF Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4 relativa al periodo post meccanizzazione del SPI
- elenco sintetico per immobile Cagliari CF Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1 relativa al periodo post meccanizzazione del SPI
- formalità di cui agli elenchi sintetici di cui sopra

immobile in Capoterra (allegato B2)



- elenco sintetico per immobile Capoterra CF Foglio 5 Particella 2463 sub 22 relativa al periodo post meccanizzazione del SPI

- elenco sintetico per immobile Capoterra CF Foglio 5 Particella 2463 sub 12 relativa al periodo post meccanizzazione del SPI

- formalità di cui agli elenchi sintetici di cui sopra

Accertamenti presso gli Uffici Tecnici

immobile in Cagliari

- In data 19 dicembre 2024, tramite email ho inviato all'apposito impiegato del Comune di Cagliari richiesta per il rintracciamento dei numeri di riferimento delle eventuali pratiche edilizie relative all'immobile in esame (allegato A3). In data 20 dicembre 2024 il suddetto impiegato ha risposto, tramite email, fornendo i numeri di riferimento di due pratiche (allegato A3) che, però, si riferiscono a un altro immobile ubicato nello stesso fabbricato.

- In data 23 dicembre 2024, per via telefonica, ho richiesto a un altro impiegato del Comune di Cagliari eventuali numeri di riferimento di pratiche edilizie relative all'immobile in esame. Detto impiegato ha fornito i seguenti numeri di riferimento:

✓ pratica 1203/2001

✓ pratica 730/2002

✓ pratica 923/2004

- In data 23 dicembre 2024, tramite pec all'Ufficio Protocollo del Comune di Cagliari, ho inviato all'Ufficio Edilizia Privata richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia integrale delle pratiche edilizie come sopra individuate. In data 29 gennaio 2025 l'Ufficio Accesso agli Atti ha fornito copia digitale della seguente documentazione:

- Pratica 1584-2000 del 04.12.2000 con Autorizzazione 134-2001A del 26.01.2001, relativa a "lavori consistenti nella demolizione e rifacimento della pavimentazione, dei rivestimenti del bagno, dell'impianto idrico, dei sanitari,

sostituzione degli infissi interni, tinteggiatura delle pareti interne e dei soffitti” (allegato A4).

- pratica n. 1203/2001 del 24.09.2001 con Autorizzazione n. 2508/2001A del 13.12.2001, relativa a lavori di “sostituzione alcune travi di sostegno del solaio, tarlate, e del tavolato di calpestio” (allegato A5)
- pratica n. 730/2002 del 11.07.2002 con Autorizzazione n. 1115/2002 del 07.08.2002, relativa a lavori di “intonacatura e tinteggiatura dei prospetti, rimozione sostituzione delle capriate in legno, del manto di copertura in tegole, del tavolato e della impermeabilizzazione, sostituzione della controsoffittatura non praticabile” (allegato A6)
- pratica n. 923/2004 del 12.10.2004 con Autorizzazione n. 1341/2004A del 16.11.2004, relativa alla “sostituzione degli infissi esterni con altri delle stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti” (allegato A7)
- In data 21 dicembre 2024, tramite pec, ho inviato all'Ufficio SUAPE del Comune di Cagliari richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia integrale delle eventuali pratiche relative all'immobile in esame (allegato A3). In data 14 gennaio 2025, tramite pec, il suddetto ufficio ha prodotto copia della pratica individuata col codice univoco (CU) 3864 del 2019, relativa a lavori di restauro e risanamento conservativo dell'intero edificio di cui l'unità immobiliare in esame è parte, e consistenti, in particolare, nel risanamento delle facciate prospicienti la pubblica via in corrispondenza delle vie Sant'Efisio civici 67 e 69 e Vico III Sant'Efisio civici 2, 4, 6 ed 8 (allegato A8).
- In data 24 dicembre 2024, tramite pec all'Ufficio Protocollo del Comune di Cagliari, ho inviato all'Ufficio Edilizia Privata richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui sorge il fabbricato in esame. Tale certificato è stato rilasciato tramite pec in data 20 gennaio 2025 (allegato A9).

immobile in Capoterra

- In data 21 dicembre 2024, tramite pec, ho inviato all'Ufficio Edilizia Privata e all'Ufficio Condono del Comune di Capoterra richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia integrale di tutte le pratiche edilizie inerenti l'immobile in esame. In data 30 dicembre 2024 e in data 3 gennaio 2025 (ad integrazione), tramite PEC, l'Ufficio Accesso agli Atti ha fornito copia digitale della seguente documentazione:

- ✓ pratica edilizia n. 402 protocollo n. 18627 del 15.11.1994, relativa alla costruzione di 36 alloggi unifamiliari di edilizia agevolata convenzionata, approvata con Concessione Edilizia n. 143 del 03.01.1996 (stralcio allegato B3).
- ✓ pratica edilizia n. 91 protocollo n. 7508 del 23.04.1996, relativa a varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 229/1994. Tale pratica non riguarda l'immobile in esame e, pertanto, non viene allegata alla presente relazione.
- ✓ D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) del 21.04.2000 protocollo n. 7465/M¹ (allegato B4)
- ✓ Certificato di Agibilità Parziale in data 15.12.2008 relativo all'unità immobiliare in esame (allegato B5)

accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sestu

- In data 26 dicembre, ai sensi di quanto disposto al punto 2.e) dell'incarico affidatogli, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sestu richiesta per il rilascio del Certificato di Stato Civile e dell'eventuale Certificato di Matrimonio della esecutata. In data 30 dicembre 2024 il suddetto Ufficio, tramite Posta Elettronica Certificata, ha inviato al sottoscritto il Certificato di Stato Civile della esecutata (allegato 3).

accertamenti presso la RAS - ARGEA

In data 26 dicembre 2024, il sottoscritto ha inviato alla RAS - Servizio territoriale Rurale, Agro-Ambiente e Infrastrutture, una email per chiedere se esista un Ufficio

¹ Il protocollo non è indicato negli elaborati della D.I.A. prodotti dal Comune, ma è riportato nel Certificato di Agibilità Parziale (allegato B5)

regionale e/o un link internet a cui riferirsi per poter dare risposta al quesito riguardante l'accertamento di eventuali usi civici gravanti sui terreni su cui sorgono gli immobili in esame.

In data 27 dicembre 2024, il Geom. [REDACTED] dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale - Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture - Settore Usi civici, ha comunicato tramite email che i collegamenti con i documenti riguardanti gli usi civici dei vari Comuni della Sardegna stanno avendo dei problemi e che, quindi, avrebbe provveduto lo stesso Ufficio a inviarli via email, previa precisazione dei Comuni interessati dalla CTU. In pari data, tramite email detto Ufficio ha prodotto gli Inventari delle terre civiche del Comune di Capoterra e ha precisato che nel Comune di Cagliari non risultano presenti usi civici accertati.

immobile in Cagliari

Secondo quanto rilevato dall'Ufficio dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale - Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture - Settore Usi civici, detti inventari, nel Comune di Cagliari non sono presenti usi civici (allegato A10).

immobile in Capoterra

Secondo quanto rilevabile dall'inventario prodotto dall'Ufficio dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale - Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture - Settore Usi civici, il terreno su cui sorge l'immobile in esame non è gravato da usi civici (allegato B6).

accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate

- In data 26 dicembre 2024, tramite PEC, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale CAGLIARI 1 e Ufficio Territoriale CAGLIARI 2 di verificare se risultino registrati eventuali contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione a coniuge separato inerenti gli immobili in esame e, in caso affermativo, di acquisirne copia. In data 3 febbraio

CAGLIARI 2 dava risposta tramite PEC alla richiesta effettuata (allegato 4).

accertamenti condominiali

immobile in Cagliari

Come si rileva dal verbale del sopralluogo effettuato in data 10 giugno 2025, la Sig.ra XXXXXXX ha riferito che l'immobile in esame non fa parte di un condominio costituito (allegato 14).

immobile in Capoterra

In data 24 febbraio 2025, tramite Posta Elettronica, ho inviato all'Amministratore del Condominio di cui l'u.i. è parte un elenco dettagliato delle informazioni di carattere condominiale richieste nei quesiti (allegato B7).

In data 28 febbraio 2025, tramite Posta Elettronica, l'amministratore del Condominio ha fornito le informazioni richieste (allegato B7).

sopralluoghi

immobile in Cagliari

In data 10 giugno 2025, previi accordi telefonici col referente dell'IVG [REDACTED]

[REDACTED], ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, dove effettuavo un esame dello stato dei luoghi e una documentazione fotografica (allegato A17). Al termine delle operazioni redigevo un verbale di sopralluogo firmato dai presenti (allegato A14).

immobile in Capoterra

In data 19 febbraio 2025, previi accordi telefonici col referente dell'IVG [REDACTED]

[REDACTED] ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, dove effettuavo un esame dello stato dei luoghi e una documentazione fotografica (allegato B13). Al termine delle operazioni redigevo un

verbale di sopralluogo firmato dai presenti (allegato B11).

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base della documentazione prodotta in atti e di quanto accertato dal sottoscritto C.T.U. presso i competenti uffici e in sede di sopralluogo, risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

1. Per l'intero della piena proprietà: appartamento per singolo abitante (l'unica camera da letto presente ha superficie maggiore di 9 mq e minore di 14 mq, pertanto a norma del regolamento edilizio di Cagliari può essere destinata solamente a letto singolo) sito in Comune di Cagliari, vico III di via Sant'Efisio n. 2, piano terra - censito nel C.F. alla Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4 (ex Particella 4077 sub 1) e insistente su area attualmente distinta nel C.T. Foglio 18 Particella 7937.

- Si rileva e sottolinea che il tratto di strada antistante l'immobile è transennato in corrispondenza degli incroci con la via Sant'Efisio e la via Fara. Lo scrivente ha richiesto con PEC al Comune di Cagliari - Servizio Protezione Civile quali siano le cause del posizionamento delle transenne. A seguito della richiesta effettuata il suddetto ufficio comunale ha inviato tramite pec tre documenti; in particolare, l'ultimo di essi, ossia quello datato 18 dicembre 2017 a firma del presidente dell'Associazione "Stampace Sicuro" espone quanto segue:

- a partire dal 2006 si sono verificate perdite idriche che hanno provocato il dilavamento del terreno al di sotto del manto stradale, con conseguente cedimento dei caseggiati ubicati nell'area (NDR tra cui quello in vico III di via Sant'Efisio n. 2 nel quale si trova l'immobile in esame)
- nel 2015 l'Associazione "Stampace Sicuro" ha provveduto al consolidamento delle fondazioni delle abitazioni danneggiate
- ad inizio 2018 si doveva dare inizio al consolidamento delle strutture fuori terra (NDR: lo scrivente non ha ricevuto documentazione in merito alla

realizzazione di tali opere)

i tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni hanno accertato che le perdite sussistevano ancora, anche se in misura minore, così come i vuoti da esse provocati (NDR: come detto tali lavori e quindi tali accertamenti risalgono al 2015)

- i pompieri e la Protezione Civile del Comune hanno chiuso al traffico la parte bassa del vico III Sant'Efisio a causa della pericolosità della strada e dei possibili crolli degli edifici (NDR: come detto, il tratto di strada antistante l'immobile in esame è tuttora transennato).

Nel merito si precisa che non è possibile per il sottoscritto CTU accertare la sussistenza delle perdite idriche e dei vuoti nel sottosuolo da esse provocati, comunicati dai tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni, e di conseguenza le eventuali conseguenze sulla sicurezza strutturale dell'immobile in esame.

Al momento del sopralluogo l'immobile non presentava segnali di cedimenti strutturali.

- Detto immobile è attualmente costituito da una camera da letto singola, un pranzo soggiorno con angolo cottura, un piccolo vano accatastato come "studio" e attualmente adibito a camera da letto (ma senza possederne la superficie minima di 9 mq disposta dal regolamento edilizio), un antibagno (nel quale si trova una doccia), un bagno e un sottoscala direttamente comunicante con l'angolo cottura (detto sottoscala ha altezza media inferiore a 2,40 metri e, quindi, non è adibibile a ripostiglio, benché attualmente sia utilizzato come tale, non è abitabile e non è da considerare nel calcolo delle superfici), nel quale si trova una piccola cisterna per riserva idrica.

- Sono presenti difformità urbanistiche regolarizzabili mediante una pratica di Accertamento di conformità con realizzazione di opere e richiesta di



autorizzazione paesaggistica (§ 4.6.5.3).

- L'immobile ricade nella Classe omogenea D4 (danno potenziale molto elevato) della Mappa del danno potenziale (PAI-PGRA) – REV. 2023.
- Valore commerciale stimato: 154.016,72 €.

2. Per l'intero della piena proprietà: appartamento di tipo economico popolare sito in Comune di Capoterra, via Lombardia 71, piani secondo (abitazione) e seminterrato (posto auto e cantina). L'immobile è parte dell'Edificio "E" Scala "E" di un complesso di due fabbricati aventi un totale di 6 vani scala e 36 appartamenti ed è individuato con l'Interno 5. Esso è censito nel Catasto Fabbricati di Capoterra Foglio 5 particella 2463 sub 22 (ex sub 12) e insiste su area attualmente distinta nel C.T. Foglio 5 particella 2463.

Detto immobile è attualmente costituito da un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, un bagno, un bagno di servizio ad aerazione forzata e una veranda. Completano la consistenza un sottotetto di altezza massima metri 1,50 (N.B. dimensioni che non ne consentono l'utilizzo, nemmeno come ripostiglio) accessibile dal disimpegno mediante una scala retrattile e dal pianerottolo mediante un'altra scala retrattile, un posto auto coperto nel piano interrato e una cantina nel piano interrato.

È presente una difformità di costruzione non sanabile costituita dalla chiusura di una porzione di veranda mediante una vetrata (da rimuovere -§ 5.6.3.2).

L'immobile ricade nella Classe omogenea D4 (danno potenziale molto elevato) della Mappa del danno potenziale (PAI-PGRA) – REV. 2023.

Valore commerciale stimato: 124.030,41 €.

4 RISPOSTA AI QUESITI – IMMOBILE IN CAGLIARI

4.1 INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

- In data 15 novembre 2024, il sottoscritto ha inviato alla debitrice una raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore". Detta raccomandata è stata



ricevuta in data 27 novembre 2024 (allegato 2).

- In data 10 giugno 2025, in occasione del sopralluogo presso l'immobile sito in Cagliari vico III di via sant'Efisia, la Sig.ra XXXXXXX ha riferito di non aver mai ricevuto la suddetta raccomandata e ha fornito un indirizzo email a cui spedire l'informativa per le vie brevi.
- A seguito di quanto riferito dalla Sig.ra XXXXXXX, in data 12 giugno 2025, il sottoscritto ha inviato alla debitrice l'"Informativa per il debitore" all'indirizzo email fornito. Altresì, ha inviato alla stessa anche due nuove raccomandata A.R. con l'"Informativa per il debitore", una presso l'abitazione in Cagliari vico III di via Sant'Efisia n. 2 e l'altra presso l'abitazione in Capoterra via Lombardia 71; la prima è stata ricevuta in data 17.06.2025, la seconda risulta ancora in giacenza presso l'Ufficio postale di Capoterra (allegato 2).

4.2. VERIFICA, ANALISI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

4.2.A VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Tramite il portale del processo telematico, ho verificato l'avvenuto deposito del certificato ipotecario attestante, con riferimento all'immobile pignorato i passaggi di proprietà pubblicati nei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (12.07.2024). Non è invece presente una certificazione catastale riportante le variazioni catastali subite dall'immobile nello stesso periodo.

4.2.B.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ E MUTAMENTI CATASTALI

Il sottoscritto C.T.U. ha rinnovato tutti gli accertamenti ipocatastali relativi all'immobile in esame avvenuti nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (12.07.2024) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso (allegato A1 e allegato A2).

Come si rileva da quanto sotto esposto, per l'immobile pignorato risulta comprovata la continuità delle trascrizioni nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso.

Provenienza

- Trascrizione del 28.11.2000, reg. gen. 35487 - reg. part. 23426, dell'atto notarile pubblico in data 23.11.2000, rep. 6834, Notaio [REDACTED] recante compravendita.

L'abitazione di tipo popolare in Cagliari vicolo 3 S.Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1 passa per la quota di 1/1 da



[REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED]

- Trascrizione del 29.12.2003, reg. gen. 48472 - reg. part. 33519, dell'atto notarile pubblico in data 18.12.2003, rep. 17480/6680, Notaio [REDACTED] recante compravendita.

L'abitazione di tipo economico in Cagliari vicolo III Sant'Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1 passa da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED]

- Variazione del 27/02/2014 Pratica n. CA0040301 in atti dal 27/02/2014 Bonifica identificativo catastale (n. 6790.1/2014).

L'immobile censito nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1 viene

ricensito nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4

- Trascrizione del 26.03.2024, reg. gen. 9609 - reg. part. 7610, dell'atto notarile pubblico in data 21.03.2024, rep. 4409/3438, Notaio [REDACTED] recante compravendita.

L'abitazione di tipo economico in Cagliari vicolo III di via Sant'Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4 passa da [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

4.2.B.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto C.T.U. ha rinnovato tutti gli accertamenti ipotecari relativi all'immobile in esame avvenuti nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (12.07.2024) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso (allegato A2).

Sulla base dei detti accertamenti risulta quanto di seguito si elenca:

- Iscrizione del 28.11.2000, registro generale 35488 registro particolare 5859

Titolo: atto notarile pubblico del 23.11.2000 repertorio 6835 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] recante ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo

- Capitale Lire 85.000.000 - Tasso interesse annuo 6,95 % - Totale Lire 170.000.000 - Durata 10 anni
- Immobili: abitazione di tipo popolare in Cagliari vicolo 3 S.Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1
- A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

✓ Si segnala che detta iscrizione risale a più di vent'anni antecedenti la data del pignoramento (12.07.2024) e che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE® non è stata rinvenuta né la sua cancellazione né il suo rinnovo.

- Iscrizione del 29.12.2003, registro generale 48477 registro particolare 6523
 - Titolo: atto notarile pubblico del 18.12.2003 repertorio 17481/6681 Notaio Dr. [REDACTED] recante ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo
 - Capitale € 80.000,00 – Tasso interesse annuo 6 % - Totale € 160.000,00 - Importi variabili - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Durata 10 anni - Stipulazione contratto unico
 - Immobili: abitazione di tipo economico in Cagliari vico III Sant'Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 4077 sub 1
 - A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
 - Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
- Trascrizione del 12.07.2024, reg. gen. 22986 - reg. part. 17992 dell'atto giudiziario in data 18.06.2024 repertorio n. 3191/2024 - Autorità emittente: Corte d'Appello di Cagliari – U.N.E.P. Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA), recante atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
 - Immobili: più immobili tra cui abitazione di tipo popolare in Cagliari vicolo terzo di via S.Efisio n. 2 piano T censita nel CF alla Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4
 - A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
 - Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

4.2.C ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

In data 29 novembre 2024, per via telematica presso il mio studio, ho acquisito l'estratto di mappa catastale relativo alla particella su cui sorge l'immobile in esame

(allegato A1).

Inoltre, pur non richiesto dai quesiti, ma ritenendolo utile, in data 20.01.2024 ho acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui sorge il fabbricato in esame (allegato A9).

4.2.D ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Le visure effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei RR.II. (allegato A2) comprendono la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale (TR. 33519/2003).

4.2.E CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Come si rileva dal certificato di stato civile (allegato 3), la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX

4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TIPOLOGIA: l'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione.

UBICAZIONE: esso è sito in Comune di Cagliari, vico III di via Sant'Efisio n. 2, piano terra ed è parte di un fabbricato edificato su due livelli fuori terra (documentazione fotografica allegato A17 - foto 1 e 2).

Esso si trova nel centro storico dell'abitato di Cagliari, quartiere Stampace, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, ben servita dai principali servizi pubblici e privati.

- Si rileva e sottolinea che il tratto di strada antistante l'immobile è transennato in corrispondenza degli incroci con la via Sant'Efisio e la via Fara (foto 3 e 4). Lo scrivente ha richiesto con PEC al Comune di Cagliari - Servizio Protezione Civile quali siano le cause del posizionamento delle transenne. A seguito della richiesta effettuata il suddetto ufficio comunale ha inviato tramite pec tre documenti; in particolare, l'ultimo di essi, ossia quello datato 18 dicembre 2017 a firma del presidente dell'Associazione "Stampace Sicuro" espone quanto segue:

- a partire dal 2006 si sono verificate perdite idriche che hanno provocato il dilavamento del terreno al di sotto del manto stradale, con conseguente cedimento dei caseggiati ubicati nell'area (NDR tra cui quello in vico III di via Sant'Efisio n. 2 nel quale si trova l'immobile in esame)

- nel 2015 l'Associazione "Stampace Sicuro" ha provveduto al consolidamento delle fondazioni delle abitazioni danneggiate
- ad inizio 2018 si doveva dare inizio al consolidamento delle strutture fuori terra (NDR: lo scrivente non ha ricevuto documentazione in merito alla realizzazione di tali opere)
- i tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni hanno accertato che le perdite sussistevano ancora, anche se in misura minore, così come i vuoti da esse provocati (NDR: come detto tali lavori e quindi tali accertamenti risalgono al 2015)
- i pompieri e la Protezione Civile del Comune hanno chiuso al traffico la parte bassa del vico III Sant'Efisio a causa della pericolosità della strada e dei possibili crolli degli edifici (NDR: come detto, il tratto di strada antistante l'immobile in esame è tuttora transennato).

Nel merito si precisa che non è possibile per il sottoscritto CTU accertare la sussistenza delle perdite idriche e dei vuoti nel sottosuolo da esse provocati, comunicati dai tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni, e di conseguenza le eventuali conseguenze sulla sicurezza strutturale dell'immobile in esame.

Al momento del sopralluogo l'immobile non presentava segnali di cedimenti strutturali.

CONSISTENZA: come si rileva dalla planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (allegato A15), l'appartamento è attualmente costituito da una camera da letto singola (foto 5), un pranzo soggiorno con angolo cottura (foto 6), un piccolo vano

accatastato come "studio" e attualmente adibito a camera da letto (ma senza possederne la superficie minima di 9 mq disposta dal regolamento edilizio - (foto 7), un antibagno (foto 8) nel quale si trova una doccia), un bagno (foto 9) e un sottoscala (foto 10) direttamente comunicante con l'angolo cottura (detto sottoscala ha altezza media inferiore a 2,40 metri e, quindi, non è adibibile a ripostiglio, benché attualmente sia utilizzato come tale, non è abitabile e non è da considerare nel calcolo delle superfici), nel quale si trova una piccola cisterna per riserva idrica.

CARATTERISTICHE TECNICHE E DI FINITURA

- **Strutture:** struttura portante in muratura, solaio di copertura con tetto a due falde sorretto da capriate in legno e sormontato da coppi, solaio di interpiano in travi di legno e tavolato.
 - **Finiture esterne:**
 - tamponature intonacate e tinteggiate
 - portoncino d'ingresso in legno e blindato
 - finestre a vasistas in legno e vetrocamera, con scurini e inferriata esterna
 - **Finiture interne:**
 - porte in legno tamburato
 - partiture interne intonacate e tinteggiate, quelle dell'angolo cottura, del bagno e dell'antibagno parzialmente rivestite in grès ceramico
 - pavimenti in laminato
 - **Impianti:** gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono sottotraccia, incassati nella muratura e collegati alla rete pubblica.
- Nell'antibagno è presente una doccia, nel bagno sono presenti lavabo, water e bidè (e attualmente vi è collocata una lavatrice).

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi normale.

- Si rileva e sottolinea che il tratto di strada antistante l'immobile è transennato in

corrispondenza degli incroci con la via Sant'Efisio e la via Fara. Lo scrivente ha richiesto con PEC al Comune di Cagliari - Servizio Protezione Civile quali siano le cause del posizionamento delle transenne. A seguito della richiesta effettuata il suddetto ufficio comunale ha inviato tramite pec tre documenti; in particolare, l'ultimo di essi, ossia quello datato 18 dicembre 2017 a firma del presidente dell'Associazione "Stampace Sicuro" espone quanto segue:

- a partire dal 2006 si sono verificate perdite idriche che hanno provocato il dilavamento del terreno al di sotto del manto stradale, con conseguente cedimento dei caseggiati ubicati nell'area (NDR tra cui quello in vico III di via Sant'Efisio n. 2 nel quale si trova l'immobile in esame)
- nel 2015 l'Associazione "Stampace Sicuro" ha provveduto al consolidamento delle fondazioni delle abitazioni danneggiate
- ad inizio 2018 si doveva dare inizio al consolidamento delle strutture fuori terra (NDR: lo scrivente non ha ricevuto documentazione in merito alla realizzazione di tali opere)
- i tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni hanno accertato che le perdite sussistevano ancora, anche se in misura minore, così come i vuoti da esse provocati (NDR: come detto tali lavori e quindi tali accertamenti risalgono al 2015)
- i pompieri e la Protezione Civile del Comune hanno chiuso al traffico la parte bassa del vico III Sant'Efisio a causa della pericolosità della strada e dei possibili crolli degli edifici (NDR: come detto, il tratto di strada antistante l'immobile in esame è tuttora transennato).

Nel merito si precisa che non è possibile per il sottoscritto CTU accertare la sussistenza delle perdite idriche e dei vuoti nel sottosuolo da esse provocati, comunicati dai tecnici che hanno effettuato il consolidamento delle fondazioni, e di conseguenza le eventuali conseguenze sulla sicurezza strutturale dell'immobile in

esame.

Al momento del sopralluogo l'immobile non presentava segnali di cedimenti strutturali.

SERVITÙ E ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE OPPORTUNO RILEVARE: dalle pratiche urbanistiche acquisite (allegati da A4 ad A8) e per quanto possibile verificare al momento del sopralluogo, non si rilevano servitù attive o passive.

SUPERFICIE CALPESTABILE: sulla base della planimetria stato attuale, redatta dal sottoscritto CTU, (allegato A15), risulta una superficie calpestabile (al netto di tamponature e tramezzi) pari a circa 49 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE: sulla base della planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU, risulta una superficie calpestabile (al lordo di tamponature e tramezzi) pari a circa 72 m²

CONFINI: come si rileva dall'estratto di mappa (allegato A1) e dall'ortofoto tratta dalla piattaforma internet "StimatrixFormap" (allegato A11), l'immobile confina con altri immobili dello stesso fabbricato a nord e a est (non è possibile individuare gli identificativi catastali di questi in quanto non risulta depositato in Catasto l'elaborato planimetrico con l'individuazione grafica dei subalterni), col vico III di via sant'Efisio a sud e con la via Sant'Efisio a ovest.

DATI CATASTALI ATTUALI: come si rileva dalla visura storica effettuata dal sottoscritto C.T.U. (allegato A1), l'immobile in esame risulta attualmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari
- Sezione A Foglio 18 Particella 7937 sub 4
- Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale totale 70 m² (70 m² escluse aree scoperte) Rendita Euro 343,44
- Indirizzo Località Su Ghillanu piano T
- Intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

PARTI COMUNI: dalle pratiche urbanistiche acquisite (allegati da A4 ad A8) e per quanto possibile verificare al momento del sopralluogo e, l'immobile in esame non ha parti comuni con altre proprietà.

MILLESIMI DI PARTI COMUNE: Come si rileva dal verbale del sopralluogo effettuato in data 10 giugno 2025, la Sig.ra XXXXXXX ha riferito che l'immobile in esame non fa parte di un condominio costituito (allegato A14).

PERIODO DI COSTRUZIONE: Come si rileva dallo stralcio della Stralcio Tavola Etg_008 del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) (allegato A12), l'immobile è parte del fabbricato n. 300220004, per il quale la tabella dei parametri fornisce una datazione anteriore al 1866.

4.4 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento rinvenuto in atti coincidono con quelli attuali.

4.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO

- Come si rileva dai passaggi di proprietà descritti nel § 4.2.b.1 e dalla visura catastale (allegato A1), l'intestazione catastale dell'immobile coincide con quella riportata nella nota di trascrizione del SPI: [REDACTED] quota 1/1.

- La planimetria catastale differisce dallo stato attuale a causa:
 - dell'annessione del ripostiglio al pranzo soggiorno, avvenuta mediante demolizione della tramezzatura di separazione tra i due vani, e al suo utilizzo come angolo cottura
 - del diverso posizionamento del tramezzo di separazione tra il bagno e il vano accatastato come "studio"
 - non è rappresentato il sottoscala; ciò in conseguenza del fatto che la planimetria catastale riporta la scala che consente l'accesso a un appartamento sito al piano superiore; a parere dello scrivente essa non dovrebbe essere

rappresentata in quanto non serve l'unità immobiliare in esame.

4.6 SITUAZIONE URBANISTICA

4.6.1 DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Come si rileva dal sito internet "Sardegna Territorio" al link

https://webgis.regione.sardegna.it/puc_serviziconsultazione/ElencoComuni.ejb

(allegato A12),

nel Comune di Cagliari attualmente vigente il **Piano Urbanistico Comunale**, la cui

prima stesura è stata approvata con Adozione definitiva Del. C.C. N. 64 del

08/10/2003, verifica di coerenza Determ. Dir. Gen. N. 779/DG del 05/12/2003 e

pubblicazione BURAS n. 2 del 20/01/2004; l'ultimo aggiornamento è stato approvato

con Adozione definitiva Del. C.C. N. 84 del 01/06/2021, verifica di coerenza Determ.

Dir. Gen. N. 33744 del 06/07/2021 e pubblicazione BURAS n. 43 del 22/07/2021.

Come si rileva dal CDU acquisito dallo scrivente (allegato A9), la particella catastale

su cui giace il fabbricato di cui l'immobile in esame è parte ricade in **Zona A (centro**

storico), in area di massima attenzione nella carta di rischio archeologico;

L'unità immobiliare in esame è pertanto regolamentata dagli **articoli 15** (Zona A), e

66 (Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale)

delle Norme di Attuazione del PUC:

NTA del PUC

ART. 15 LA ZONA A

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che

rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o

da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte

integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di Piano riportante la perimetrazione di

zona e la localizzazione delle aree destinate a servizi.

La normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico.

ART. 66 PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' E DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nelle aree di trasformazione si procede alla verifica delle compatibilità con le modalità esemplificate nelle schede dello "Studio di compatibilità paesistico-ambientale".

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione allegata al PUC:

LA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO: Contiene informazioni riguardanti le aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici e definisce i perimetri delle aree di particolare attenzione all'interno delle quali i progetti che interessano il suolo e il sottosuolo sono sottoposti a differenti modalità di controllo.

Il territorio comunale risulta distinto in tre ambiti:

1. Territorio periferico;
2. Area di particolare attenzione;
3. **Area di massima attenzione;**

Nel *Territorio periferico*, dove è minimo il rischio archeologico, le opere di edificazione e trasformazione promosse dai privati non sono soggette a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza archeologica, che riceverà comunicazione dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'approvazione del progetto; limitatamente agli interventi comprendenti scavi per nuovi edifici o di sistemazione di lotti ineditati.

Gli elaborati da trasmettere consisteranno:

- rilievo dello stato attuale dell'intero lotto;
- piano degli scavi previsti (scala 1/200).

L'Ufficio della Soprintendenza si riserva di fare ricognizioni di controllo finalizzati alla mappatura scientifica del territorio.

Per le opere pubbliche, oltre alla documentazione di cui sopra, è fatto obbligo di dare comunicazione, entro sette giorni, della data di inizio dei lavori.

Nelle *aree di particolare attenzione* ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico. Sono pertanto soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica tutti i lavori e le opere riguardanti:

scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione;

sistemazioni di superfici e lotti ineditati;

Gli elaborati specifici da trasmettere alla Soprintendenza all'atto dell'approvazione del progetto, consistono:

rilevato quotato stato attuale;

piano quotato degli scavi previsti; (scala 1/100);

sezioni del terreno (1/100);

sezioni degli edifici e piante dei piani interrati e dei Piani terra.

E' fatto obbligo di preavvisare la Soprintendenza sette giorni prima dell'inizio dei lavori; nel caso sia previsto il progetto preliminare è opportuno verificare l'opportunità di una preventiva campagna coordinata di indagini geotecniche e archeologiche.

Nelle *aree di massima attenzione*, oltre ai precedenti, sono soggetti a nulla osta anche le seguenti opere: - manutenzioni ordinarie e straordinarie comportanti

modifiche ai suoli e sottosuoli; - opere interne relativamente ai piani terreni e

interrati. Nelle opere pubbliche è opportuno prevedere una quota percentuale del finanziamento per gli eventuali oneri di scavo archeologico.

Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire,

attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

LA CARTA DEL RISCHIO GEOLOGICO

L'analisi relativa al rischio idrogeologico dovrà essere effettuata con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono arrecare danno alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi, che si avvarrà di specifici elaborati cartografici tematici, (Carta geologica, Carta morfologica, Carta delle acclività, Carta del rischio, ecc.), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologico-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, e in particolare al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilievi, indagini, prove.

Le indagini dovranno contenere la verifica delle eventuali situazioni di rischio che possono manifestarsi sia nelle fasi di realizzazione degli interventi o di costruzione delle opere sia nelle fasi di esercizio o di gestione.

Le metodologie da applicare nella redazione dello studio geologico-tecnico sono quelle dell'analisi geotecnica del terreno, avente un dettaglio tale da definire, per ciascun litotipo distinto nella cartografia, i parametri geotecnici e geomeccanici necessari a fornire, in maniera indicativa e di massima, il modello di comportamento meccanico del substrato geologico soggetto ad instabilità geomorfologica o ad intervento.

Le indagini devono in particolare accertare le condizioni di stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dannosi conseguenti all'inserimento delle opere.

Saranno anche da considerare gli eventuali fenomeni di subsidenza possibili nelle aree di riporto di materiali terrosi o conseguenti a modifiche del regime delle acque superficiali e profonde.

I risultati delle analisi dovranno essere contenuti oltre che in apposita cartografia (Carta geologica-tecnica, Carta delle acclività, Carta della permeabilità, Carta della stabilità dei versanti, del rischio di instabilità dei versanti o di esondazione) anche in una relazione geologico-tecnica il cui livello di approfondimento dovrà essere commisurato all'importanza dell'intervento da realizzare.

La relazione dovrà contenere l'illustrazione del programma d'indagine anche in motivato giudizio di affidabilità dei risultati ottenuti e di compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche geologico-tecniche dell'area interessata.

Per le aree industriali dismesse da sottoporre ad interventi di bonifica o riqualificazione e trasformazione dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alla presenza di possibili fenomeni di degrado e di contaminazione del suolo e delle acque, la loro ampiezza e la loro consistenza, e quelli conseguenti di decontaminazione e recupero ambientale.

Per quanto riguarda quest'ultimi dovranno essere descritte le modalità e le tecniche di eventuale disinquinamento e bonifica e la relativa efficacia a cura di esperti di ingegneria ambientale.

CARTA DEI BENI CULTURALI

A seguito dell'analisi sul patrimonio edilizio è stata definita una mappatura riguardante edifici e complessi edilizi che costituiscono un insieme di elevato livello qualitativo e di rilevante interesse architettonico, artistico, storico.

(Prescrizioni di intervento).

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, B*, BR, C*, C, D, F, G, F, S è sempre consentita la manutenzione ordinaria, nonché il Restauro come definito dalla Normativa del Piano quadro del Centro Storico.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti in cui sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto diretto con le "emergenze" stesse.

4.6.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU allegato A9), è vigente il **Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)** approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n° 41 del 20/04/2016, in via definitiva per gli immobili ai quali sono state attribuite le classi di valore I (conservazione) e II (riqualificazione), con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 126 del 12/08/2021 per le "parti del PPCS in trasformazione".

Come si rileva dal sito internet

https://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=monitoraggio_strumenti_urbanistici

il Centro Matrice da PPR 2006 è stato copianificato.

*

Come si rileva dal CDU, la particella catastale su cui giace il fabbricato di cui l'immobile in esame è parte è individuata all'interno dell'isolato 22-0 Stampace e risulta in parte in classe di valore IA2 (ID Ecografico 300220003), in parte in classe di valore II A (ID Ecografico 300220004) e in piccolissima parte in Viabilità. (**NDR:** Come si rileva dal confronto tra la planimetria catastale della specifica unità immobiliare in esame (allegato A1) e lo stralcio della Stralcio della Tavola Etg_008 - schede di classificazione del patrimonio urbano - Stampace (allegato A12), - l'immobile pignorato risulta più specificamente in **classe di valore II A (ID Ecografici 300220004)**, per il quale la tabella dei parametri fornisce una datazione anteriore al 1866 e riferisce di alterazioni reversibili).

L'unità immobiliare in esame è pertanto regolamentata dagli **articoli, 32** (Struttura

delle Norme relative alla disciplina degli interventi edilizi), **33** (Categorie di intervento ammissibili per le diverse Classi di valore), **39** (Disposizioni generali per la Classe di valore II.A), **40** (Disposizioni specifiche per la Classe di valore II.A), **delle Norme di Attuazione del PPCS:**

NTA del PPCS

ART. 32 - Struttura delle Norme relative alla disciplina degli interventi edilizi

1. Le Norme di cui al presente Capo IV contengono le disposizioni generali e specifiche per disciplinare gli interventi sugli Organismi Edilizi e sulle relative aree di pertinenza, oggetto di classificazione in conformità a quanto indicato nel precedente Capo III.
2. Il contenuto delle Norme è di tipo prescrittivo; sono esplicitati gli interventi consentiti ai fini della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione, compatibili con la rispettiva Classe di Valore, con specifiche prescrizioni per l'elemento costitutivo interessato.
3. Per le classi di valore "I – Conservazione" e "II – Riqualificazione", in distinti articoli sono indicate le disposizioni generali per gli edifici del periodo prebellico e del periodo postbellico, declinati facendo riferimento ai diversi elementi costitutivi (involucro esterno, sistema interno e spazi esterni). Sono poi indicate in distinti articoli le disposizioni specifiche per ciascuna sotto classe di valore riferite alla tipologia edilizia interessata.
4. Per le classi di valore "III – Trasformazione" ... omissis ...

ART. 33 - Definizione delle categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore

1. Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:

Classe I – Conservazione - ... omissis ...

Classe II - Riqualificazione - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire

limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

Classe III – Trasformazione ... omissis ...

ART. 39 - Disposizioni generali per gli edifici di classe II.A

1. Negli edifici appartenenti alla classe II.A sono ammessi gli interventi di riqualificazione indicati nel presente articolo.

Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio e devono essere tali da assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto delle prescrizioni di seguito indicate:

2. INVOLUCRO ESTERNO

Le norme del presente punto contengono disposizioni generali per gli interventi sul fronte principale, su quello secondario e su tutti gli elementi che li costituiscono (basamento, parte della facciata sopra il basamento, tetto):

Disposizioni per l'intero involucro esterno

2.1 La sagoma planivolumetrica storicamente consolidata dell'edificio deve essere conservata, senza alterarne i limiti esterni, o qualora interessata da superfetazioni o alterazioni incongrue, deve essere prevista la loro eliminazione. L'eventuale ricostruzione di volumetrie regolarmente assentite è possibile solo attraverso la definizione di soluzioni progettuali totalmente coerenti con i caratteri tipologici e architettonici del fabbricato.

2.2 È ammessa la reintegrazione di elementi mancanti, l'asportazione degli elementi incongrui, la sostituzione di elementi degradati non più recuperabili. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di materiale compatibile e devono avere la medesima conformazione ed aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio. È consentito il rifacimento di parti di muratura esterna degradata e non recuperabile a condizione che vengano mantenuti la posizione, la dimensione e tutti gli elementi che incidono sul disegno architettonico della facciata.

2.3 E' ammessa la riparazione, la sostituzione e l'integrazione degli impianti tecnologici in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli impianti devono essere posizionati in modo da non risultare visibili da punti di vista significativi circostanti, considerando prioritariamente il loro posizionamento occultati all'interno dell'edificio o, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli internamente, siano previsti in punti ottimali del fronte secondario, collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio ed integrati in modo armonico con la composizione architettonica del fronte;

Fronte Principale

2.4 Per gli interventi che determinano modifiche al fronte principale deve essere presentato un prospetto unitario, in scala 1:100, esteso agli edifici contermini con la rappresentazione dei cromatismi attuali e di progetto.

2.5 Sono consentite modeste modifiche alle bucatore (porte e finestre) del basamento, quali ad esempio l'allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio ed essere comprese in un progetto esteso all'intero fronte dell'edificio a condizione che venga mantenuta l'eventuale simmetria del prospetto. Nel caso di basamento già completamente modificato gli interventi proposti possono portare ad un assetto diverso purché architettonicamente coerente ed il progetto si estenda a tutto il fronte principale.

2.6 È obbligatoria l'eliminazione delle aperture aggiunte qualora non siano conformi alla caratterizzazione architettonica dell'edificio. Va conservata l'unicità dell'edificio mantenendo le differenze fra edifici adiacenti.

2.7 Non sono ammessi gli impianti a rete e tecnologici a vista.

Fronte Secondario

2.8 Sono consentite modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intero fronte dell'edificio e devono essere finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti.

2.9 Nel basamento è consentita la realizzazione di nuove bucatore a condizione che si inseriscano in modo armonico nella struttura architettonica di tutto il fronte secondario.

2.10 Nella parte della facciata sopra il basamento possono essere realizzati balconi prospicienti sulle corti e comunque non prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso ed in coerenza con i caratteri architettonici del fronte interessato.

Tetto

2.11 in presenza di coperture storiche lignee è ammessa la riparazione e/o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originarie, della quota di imposta e di colmo della copertura. È consentita la sostituzione delle coperture recenti non coerenti per morfologia con il tipo edilizio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale e della medesima conformazione e aspetto di quelli storici, se presenti o documentabili, o di quelli sostituiti, se coerenti con i caratteri dell'edificio fatto salvo quanto previsto agli articoli successivi. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica del contesto;

2.12 Vanno conservati i lucernari esistenti solo se il loro posizionamento è ordinato e coerente con il disegno delle falde ed inoltre a condizione che la superficie complessiva dei lucernari previsti su una falda non superi quella pari a 1/10 della superficie della stessa falda. E' ammessa la realizzazione di nuovi lucernari alle condizioni previste dall'articolo 78.

2.13 Non è consentita la realizzazione di terrazze sulle coperture a tetto esistenti, fatte salve le eventuali incisioni che si dovessero rendere necessarie per localizzare esclusivamente dotazioni impiantistiche richieste per adeguamenti alla normativa di settore, da ricavarsi in corrispondenza del tetto afferente al fronte secondario, in posizioni le più possibili occultate e non visibili da punti di vista pubblici significativi, previa dimostrazione dell'impossibilità di localizzarli all'interno dell'edificio o nella corte interna, adeguatamente protetti.

3. SISTEMA INTERNO

Le norme del presente punto contengono disposizioni generali per gli interventi sul sistema interno e su tutti gli elementi che lo costituiscono (sistema distributivo verticale e sistema distributivo orizzontale):

SISTEMA DISTRIBUTIVO VERTICALE

3.1 Deve essere prioritariamente mantenuto l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni quali atri, androni e vani scala. È privilegiato il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi storici verticali (scale) e orizzontali quali androni e atri.

3.2 È ammesso l'inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, anche al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare gli elementi o gli ambienti architettonici di pregio. L'inserimento del nuovo ascensore non deve occultare, con pareti piene o volumi chiusi, gli spazi vuoti del vano scala, né diminuire la superficie degli scalini o dei pianerottoli. Nel rinnovamento degli ascensori realizzati nel periodo prebellico, devono essere conservate le cabine e le strutture

metalliche esterne caratteristiche.

SISTEMA DISTRIBUTIVO ORIZZONTALE

3.3 Sono ammesse la riparazione, il consolidamento, il rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.).

3.4 È ammessa la demolizione e realizzazione di tramezzi, controsoffittature, l'apertura e la chiusura di porte, e la modificazione delle aperture esistenti nei muri portanti per consentire variazioni distributive, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari, purché non vengano alterati gli elementi decorativi e architettonici di pregio.

3.5 E' sempre ammesso il frazionamento nel rispetto delle disposizioni di cui alla classe di valore e di quelle di cui all'art. 67.

4. SPAZI ESTERNI

CORTILI E GIARDINI

4.1 Si devono conservare le pavimentazioni storiche esistenti, gli eventuali rifacimenti e reintegrazioni devono essere effettuati con sistemi e materiali tradizionali.

4.2 Devono essere eliminate le superfetazioni, quali ad esempio tettoie e corpi di fabbrica incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente del cortile o giardino.

4.3 Nei giardini è ammessa la realizzazione di manufatti accessori, quali pensiline, gazebo e tettoie purché con disegno semplice privo di eccessivi elementi decorativi e tali da occupare una superficie minima che non incida in modo significativo sulla superficie a verde e tale da non alterare le caratteristiche del giardino.

4.4 Deve essere assicurata la conservazione degli alberi di pregio (diametro a 1 metro da terra di almeno 40 cm).

ART. 40 - Disposizioni specifiche per gli edifici di classe II.A

1. Le disposizioni del presente articolo sono relative al patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione



residenziale caratterizzato dalla presenza di alterazioni limitate o diffuse di tipo reversibile appartenenti alla sottoclasse II.A.2 (**NDR**: si tratta di un refuso della bozza iniziale, le sottoclassi II.A.1 e II.A.2 sono state accorpate in un'unica classe II.A). Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, ricadono in questa sottoclasse gli edifici di elevato valore storico culturale delle seguenti tipologie edilizie:

EDIFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE O MISTA

Centro storico di Cagliari

- Case a schiera (tipologie A, B, C, D dell'Abaco dei tipi edilizi);
- Palazzi di grande dimensione risalenti alla fine del IX secolo o ai primi del XX secolo;
- Palazzo;
- Ville, villini.

Centro storico di Pirri

... omissis ...

2. Centro storico di Cagliari

Casa a schiera

... omissis ...

Palazzo

Gli interventi dovranno prevedere la conservazione delle parti residue dell'impianto storico riconfigurando le parti modificate al fine di avere un organismo edilizio coerente sotto l'aspetto tipologico.

Involucro esterno

Nei basamenti nel caso siano presenti alterazioni rilevanti l'intervento dovrà prioritariamente eliminare tali alterazioni, a seguito di un approfondito studio tipologico e architettonico e con l'ausilio dell'Abaco delle Tipologie edilizie e dei particolari costruttivi, ricercando la coerenza architettonica dell'intero fronte dell'edificio. In particolare è prescritta la modifica delle bucature incongrue e dei

relativi serramenti, oltre che delle finiture della parte piena in muratura.

Gli interventi sui prospetti devono essere tali da eliminare le alterazioni ripristinando per quanto possibile i caratteri architettonici originali.

Nel caso di alterazioni rilevanti delle coperture dovrà prioritariamente verificarsi la possibilità di ripristino della morfologia storica, realizzando il tetto alle originarie quote di gronda e di colmo con il manto di finitura in coppi sardi tradizionali. Per la realizzazione della struttura delle coperture deve essere utilizzata la tecnologia costruttiva a tetto. Nel caso di coperture piane, derivanti da preesistenti trasformazioni, sulle quali non risulta possibile effettuare il ripristino della morfologia originaria, le stesse devono comunque essere pavimentate, coprendo eventuali strati intermedi a vista, e oggetto di una riqualificazione finalizzata ad eliminare o ridurre quanto più possibile eventuali superfetazioni ivi presenti annullando in tal modo i relativi effetti negativi prodotti.

Sistema interno

Deve essere prioritariamente recuperata la matrice muraria dei setti portanti longitudinali e delle murature di spina trasversali, riscontrabili anche nella configurazione morfologica delle coperture.

Nel caso di rilevanti trasformazioni delle strutture murarie storiche con l'inserimento di elementi strutturali estranei al tipo edilizio, quali strutture intelaiate in cemento armato o acciaio, il progetto di riqualificazione dovrà dimostrare che tali strutture sono coerenti con gli elementi morfologici dell'involucro edilizio, quali le bucatore, le fasce marcapiano, i cornicioni e, in particolare, siano rispettose delle altezze del basamento e delle altezze di interpiano dei livelli intermedi. Si dovrà verificare inoltre che il mantenimento di queste non incida negativamente sulle prestazioni strutturali delle strutture preesistenti, provocandone guasti o accelerandone il degrado.

I solai intermedi, qualora irrimediabilmente degradati, possono essere sostituiti dando priorità nella ricostruzione a quelli tradizionali con travi in legno dotati di tutti i requisiti

prestazionali richiesti dalla normativa vigente. L'utilizzo di altri materiali dovrà tener conto della compatibilità di interazione tra i nuovi solai e le murature preesistenti evitando l'uso di solai molto rigidi o che richiedano un forte sacrificio di materia storica per il loro inserimento.

La scala che dall'atrio di ingresso consente di accedere ai piani superiori, qualora esistente, deve essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, mantenendo tutte le componenti strutturali ed i particolari architettonici.

Ville, villini

... omissis ...

3. Centro storico di Pirri

... omissis ...

4.6.3 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Dal CDU, si rileva che la particella catastale su cui giace il fabbricato di cui l'immobile in esame è parte Ambito di Paesaggio n°1 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Delibera n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006.

Nel merito, il Decreto Legislativo (D Lgs) n. 42 del 22 gennaio 2004 (noto come Codice Urbani) prescrive

- all'art. 142 comma 1/a che "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"
- all'art 146 comma 1 che "I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142 ... omissis ... non possono distruggerli, né' introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione
- all'art 146 comma 2 che "I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare

alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione

- all'art 146 comma 3 che "La documentazione a corredo del progetto e' preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato ... omissis ...
- all'art 146 comma 4 che "L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi ... omissis ...
- all'art 167 comma 4/a che "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati
... omissis ...

4.6.4 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Dal CDU, si rileva che la particella catastale su cui giace il fabbricato di cui l'immobile in esame è parte

- è totalmente interessata dalla variante puntuale al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione, concernente la pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale; nella cartografia delle aree di pericolosità da frana rientra nelle classi
 - Hgsh – "Area potenzialmente soggetta a fenomeni franosi denominati "sinkhole", legati sia a processi di sprofondamento naturale, sia ad attività

minerarie ed antropiche in generale"

NDR: il CDU riporta area "Hgsh", che in realtà non esiste nelle NTA del PAI; si ha ragione invece di ritenere che si tratti di zona "Hg4", come confermato nell'articolo 58 delle NTA del PPCS che testualmente recita "Sono presenti localmente anche aree a pericolosità molto elevata per fenomeni Sinkole (Hg4)";

- Hg1 "aree di pericolosità moderata da frana"

Pertanto, l'immobile in esame è assoggettato a quanto previsto dagli artt. 23, 25, 31 bis e 34 delle N.A. del PAI e dagli artt. 58, 58 BIS e 60 delle N.T.A. del PPCS adeguato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.131 del 03/12/2024, attualmente in vigore quale norma di salvaguardia.

NDR 1: il CDU cita l'articolo 31 bis delle N.A. del PAI, che in realtà non esiste; si ha ragione di ritenere che quello da citare sia invece l'art. 31 (aree Hg4) e, in particolare modo, il comma 8, riguardante i fenomeni franosi denominati "sinkhole", come confermato nell'articolo 58 delle NTA del PPCS che testualmente recita "Sono presenti localmente anche aree a pericolosità molto elevata per fenomeni Sinkole (Hg4)";

NDR 2: il CDU cita l'articolo 58 bis delle N.A. del PPCS, che in realtà non esiste

NTA del PAI

ARTICOLO 23 *Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica*

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.
2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencati nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata

(Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e **moderata (Hg1)**, con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto ... omissis ...

6bis. Nell'ambito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio o di opere in alveo, il provvedimento di approvazione degli studi di compatibilità di cui agli

articoli 24 e 25, l'atto autorizzativo ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) e il parere di coerenza sul finanziamento da parte dell'Ente finanziatore, sono rilasciati sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, come definito dall'articolo 23, commi 5 e 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentirne il rilascio, o sul progetto definitivo, come definito dall'articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016, ove disponibile. Nel caso di insiemi complessi di opere di mitigazione del rischio o di opere in alveo con differenti alternative progettuali, l'approvazione dei suddetti studi di compatibilità può essere preceduta da un parere preliminare con il quale il soggetto competente esprime la condivisione delle soluzioni individuate nel "Documento di fattibilità delle alternative progettuali", di cui all'articolo 23, comma 5, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ovvero nell'analisi delle alternative contenuta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica".

6ter.

7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

7 bis. In relazione alla progettazione di singoli interventi, non è richiesto alcuno studio di compatibilità idraulica qualora l'intervento interessi elementi idrici non significativi del reticolo idrografico né ricada in area di pericolosità derivante da esondazione di altri elementi del reticolo idrografico, a condizione che i progetti siano corredati da una relazione asseverata redatta dai tecnici di cui al comma 3, lett. a), dell'articolo 24, da inviare, ai sensi del comma 6 dell'articolo 30 ter, a fini ricognitivi, all'Autorità di Bacino.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle

aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da

- a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
- e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

- g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito; in caso di interventi di mitigazione del rischio che determinano nuove o più gravose situazioni di rischio, l'intervento è sostenibile a condizione che il proponente dimostri che tali variazioni sono non significative rispetto ai complessivi benefici generali, connessi alla riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche, ottenuti dall'intervento medesimo e che il progetto preveda quanto indicato alla successiva lett. m);
- m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti, anche mediante valutazione dell'indice V_p nel caso concreto;
- n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 27-bis, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e

compensazione.

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni predispongono i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

ARTICOLO 25 *Studi di compatibilità geologica e geotecnica*

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana ... omissis ...

ARTICOLO 31 *Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)*

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi

strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi di manutenzione dei versanti e di manutenzione idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

fbis. gli interventi di cui alle lettere b), c), d), e) sono realizzabili a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato, per il singolo caso, il non peggioramento rispetto alla situazione ante intervento;

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di

ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici e tutti gli altri interventi di edilizia

libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

d1. Gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

d2. Con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di

utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne; per le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale o turistico-ricettiva;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che, con apposita relazione del tecnico incaricato, si dimostri che si tratta di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione e che le opere non modificano significativamente la situazione ante intervento

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato si dimostri che le opere non modificano significativamente la situazione ante intervento;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne

degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici. Le nuove reti urbane ed extraurbane riferibili a servizi pubblici essenziali sono consentite a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che per la loro realizzazione sono previsti scavi da effettuare esclusivamente lungo strade esistenti e per una profondità di scavo limitata; sono, altresì, consentite nuove linee aeree riferibili a servizi pubblici essenziali a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che i sistemi sostegno-fondazione risultino adeguatamente dimensionati e verificati rispetto a tutte le possibili azioni che possano comprometterne la loro stabilità e che gli scavi e le opere per il loro posizionamento non determinino peggioramento del dissesto ante intervento.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

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

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di

terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

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

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

- a. è richiesto per gli interventi consentiti dal comma 1 lett. a);
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), e), i);
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), f), g, h) ed i) limitatamente agli interventi di cui al primo periodo. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8.

6 bis. Gli interventi di cui al comma 2, lett. l) e m), sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.

7. 120 Per gli interventi di cui al comma 2 lettere b), d), e al comma 3 lettera b), l'Autorità competente all'approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. 33/2014, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo del patrimonio edilizio, pubblico e privato e delle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi, a cura del proponente l'intervento, con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Segretario generale dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le

nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

NTA del PPCS.

ART. 58 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Le disposizioni del presente capo valgono nelle aree perimetrate dallo studio di compatibilità idraulica quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), e dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1). Sono presenti localmente anche aree a pericolosità molto elevata per fenomeni Sinkole (Hg4) ed inoltre la pericolosità media (Hg2) è stata differenziata nel centro storico di Cagliari al fine di evidenziare eventuali pericoli legati alla presenza diffusa di cavità sotterranee che potrebbero generare dissesti legati a cedimenti gravitativi. Il centro storico di Pirri è invece classificato Hg0 in relazione all'assenza di fenomeni franosi ed alla morfologia prevalentemente pianeggiante.

2. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle norme del PAI vigente.

3. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

a) se conformi alle presenti Norme di Attuazione e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle NdA del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dalle stesse norme del PAI vigente.

4. Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto, ed approvato dall'Ente competente prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 7 successivo.

5. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

6. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle NdA del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.

7. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti e consentiti dal PAI, oltre che dalle presenti norme, devono essere tali da:

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- b) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- c) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque;

d) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

e) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

f) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

g) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

h) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

i) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

8. I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 delle NdA del PAI vigente non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

9. Le costruzioni, le opere, gli impianti ed i manufatti che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

ART. 60 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b. delle NdA del PAI nei casi in cui è espressamente richiesto dal PAI vigente i progetti proposti per l'approvazione

nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi e nelle NdA del PAI.

2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F delle NdA del PAI.

4. Nel caso delle aree mappate a pericolosità di frana Hg2 le aree da studiare devono essere ampliate in funzione della forma del lotto, dell'ipotizzato spessore della coltre di ricoprimento e della tipologia di struttura da realizzarsi, considerando una fascia ulteriore di almeno 20 m. In tal caso gli studi dovranno comprendere un rilievo geolitologico di superficie, un'indagine storica degli eventuali fenomeni morfologici riscontrati nel tempo ed un'indagine geofisica. Le indagini ed i sondaggi dovranno essere effettuati secondo le specifiche indicate nella relazione sulla compatibilità geologica-geotecnica allegata al PPCS.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è approvato dall'Ente competente per territorio.

*

Per maggiori dettagli si rinvia alla lettura del CDU (allegato A9).

4.6.5. TITOLI ABILITATIVI, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE, SANABILITÀ E ABITABILITÀ

4.6.5.1 TITOLI ABILITATIVI

- Come si rileva dallo stralcio della Stralcio Tavola Etg_008 del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) (allegato A12), l'immobile è parte del fabbricato n. 300220004, per il quale la tabella dei parametri fornisce una datazione anteriore al 1866, quindi anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, che ha previsto l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia nelle aree già urbanizzate (centri abitati).
- Altresì, gli Uffici Edilizia Privata e SUAPE del Comune di Cagliari hanno rintracciato e prodotto al sottoscritto le seguenti pratiche urbanistiche/edilizie:
 - ✓ Pratica 1584-2000 del 04.12.2000 con Autorizzazione 134-2001A del 26.01.2001, relativa a "lavori consistenti nella demolizione e rifacimento della pavimentazione, dei rivestimenti del bagno, dell'impianto idrico, dei sanitari, sostituzione degli infissi interni, tinteggiatura delle pareti interne e dei soffitti" (allegato A4)
 - ✓ pratica n. 1203/2001 del 24.09.2001 con Autorizzazione n. 2508/2001A del 13.12.2001, relativa a lavori di "sostituzione alcune travi di sostegno del solaio, tarlate, e del tavolato di calpestio" (allegato A5)
 - ✓ pratica n. 730/2002 del 11.07.2002 con Autorizzazione n. 1115/2002 del 07.08.2002, relativa a lavori di "intonacatura e tinteggiatura dei prospetti, rimozione sostituzione delle capriate in legno, del manto di copertura in tegole, del tavolato e della impermeabilizzazione, sostituzione della controsoffittatura non praticabile" (allegato A6)
 - ✓ pratica n. 923/2004 del 12.10.2004 con Autorizzazione n. 1341/2004A del 16.11.2004, relativa alla "sostituzione degli infissi esterni con altri delle stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti" (allegato A7)

✓ pratica SUAPE codice univoco (CU) 3864 del 2019, relativa a lavori di restauro e risanamento conservativo dell'intero edificio di cui l'unità immobiliare in esame è parte, e consistenti, in particolare, nel risanamento delle facciate prospicienti la pubblica via in corrispondenza delle vie Sant'Efisio civici 67 e 69 e Vico III Sant'Efisio civici 2, 4, 6 ed 8 (allegato A8).

4.6.5.2 DIFFORMITÀ RILEVATE E TITOLI ABILITATIVI NON CONSEGUITI

Come precisato nel paragrafo precedente, il fabbricato è di antica costruzione e già esistente al momento dell'impianto dello schedario del Catasto Fabbricati, risalente al 1962; altresì, le pratiche edilizie rintracciate presso il Comune di Cagliari sono tutte successive al 2001. Pertanto, al fine dell'individuazione della situazione urbanistica antecedente al 2001, a parere del sottoscritto non resta altra possibilità che fare riferimento a quanto risulta dagli atti catastali, benché questi, come è noto, non siano probatori. Tuttavia, si rileva e sottolinea che l'interpretazione giuridica del Giudice e l'interpretazione urbanistica dell'eventuale tecnico della P.A., che dovesse eventualmente occuparsi di una pratica edilizia per l'immobile in esame, potrebbero essere diverse e potrebbero ritenere che, al fine individuare la situazione urbanistica assentita, in assenza di idonea documentazione urbanistica non sia possibile fare riferimento agli atti catastali e/o che non sia possibile accertare la presenza di eventuali irregolarità.

Dal Modello 55 del CF di Cagliari Partita 7730 si rileva che al momento dell'impianto dello schedario del Catasto Fabbricati di Cagliari, risalente al 1962, l'originaria unità immobiliare in esame era allora costituita da due immobili censiti rispettivamente al Foglio 18 Particella 4077 sub 1 Piano T Categoria C/1 (negozi e botteghe) e al Foglio 18 Particella 4077 sub 2 Piano 1 Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

- 1) Dallo stesso Modello 55 si rileva che in data 8 febbraio 1968 è stata denunciata una variazione catastale comprendente il mutamento di destinazione d'uso del sub 1 in Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) e la sua fusione col sub 2, dando

così luogo al nuovo immobile censito al Foglio 18 Particella 4077 sub 1 Piano T Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare). In tale occasione è stata anche presentata la planimetria catastale (che risulta essere la prima presentata per l'immobile in esame).

Si osserva che sia nel Modello 55, sia nella planimetria catastale, l'immobile derivato dalla suddetta fusione risulta ubicato al solo piano terra. Altresì, tramite acquisizione e confronto delle relative planimetrie catastali, si è accertato che sopra l'immobile pignorato si trova l'unità immobiliare censita al Foglio 18 Particella 9937 sub 6 Piano 1 (ex Particella 4077 sub 3 Piano 1), già esistente all'epoca della fusione di cui sopra e, quindi, diversa e distinta dal sub 2 oggetto della fusione stessa. Pertanto, non essendo disponibili planimetrie dell'originaria abitazione sub 2, non è possibile sapere dove questa fosse ubicata e, in particolare, se effettivamente fosse al piano primo, cosa che appare improbabile visto che in tale piano è ubicato un immobile che all'epoca della suddetta fusione era diverso e distinto dal sub 2, o piuttosto al piano terra (o eventualmente rialzato), cosa che invece appare molto più verosimile visto che la planimetria dell'immobile derivato dalla fusione è interamente ubicato al piano terra.

2) In data 14.11.2003 è stata presentata nel Catasto Fabbricati una nuova planimetria, che differisce dalla precedente per la diversa distribuzione della tramezzatura e degli ambienti interni.

Altresì, come si rileva dalla planimetria stato attuale realizzata dal sottoscritto CTU (allegato A15), al momento del sopralluogo si sono inoltre accertate le seguenti variazioni rispetto alla planimetria catastale del 14 novembre 2003:

3) La planimetria catastale differisce dallo stato attuale a causa:

- dell'annessione del ripostiglio al pranzo soggiorno e al suo utilizzo come angolo cottura
- del diverso posizionamento del tramezzo di separazione tra il bagno e il vano

- Per quanto riguarda i punti 1), 2) e 3), poiché presso il Comune di Cagliari non sono state rintracciate pratiche edilizie relative a dette variazioni, nella presente relazione il sottoscritto deve ritenere che queste siano state realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Inoltre, si osserva che lo stato attuale dell'immobile non soddisfa quanto previsto dall'Art. 62 del Regolamento Edilizio di Cagliari, in quanto nel vano pranzo-soggiorno la superficie finestrata apribile è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento

- Altresì, per quanto riguarda in particolare i punti 2) e 3),

- ✓ l'art. 39 comma 3.4 - Disposizioni generali per gli edifici di classe II.A – delle NTA del PPCS dispone che "È ammessa la demolizione e realizzazione di tramezzi, controsoffittature, l'apertura e la chiusura di porte, e la modificazione delle aperture esistenti nei muri portanti per consentire variazioni distributive, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari, purché non vengano alterati gli elementi decorativi e architettonici di pregio"

- ✓ l'art. 10 comma 2 – Manutenzione straordinaria – delle NTA del PPCS dispone che "Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso"

... omissis ...

Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati

manutenzione straordinaria:

a) opere interne:

- i. rinnovamento e sostituzione di tramezzi anche modificando lo schema distributivo originario;
- ii. realizzazione di vespaio;
- iii. allargamento, chiusura e realizzazione di aperture per inserimento infissi;
- iv. rifacimento e ampliamento di servizi igienico-sanitari anche con modifiche delle caratteristiche distributive dell'unità immobiliare.

✓ L'art. 15 comma 2/b della L.R. 23/1985 (come modificata dall'art. 7 della L.R.

n. 8/2015) dispone che gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio sono eseguiti, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, senza alcun titolo abilitativo edilizio (CILA).

✓ L'art. 15 comma 5 della L.R. 23/1985 (come modificata dall'art. 7 della L.R. n.

8/2015) dispone che per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e

j quater) (modificato con l'art. 18 c.2 della L.R. 1/2019) la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

✓ il punto A.1 dell'allegato A al DPR n. 31 del 13.02.2017 dispone che le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso, sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. Tuttavia, nel merito l'art. 66 delle N.T.A. del P.U.C. dispone che nelle aree di massima attenzione (ndr. nelle quali rientra l'immobile in esame) sono soggetti a nulla

osta anche le opere interne relativamente ai piani terreni.

* ASTE
GIUDIZIARIE®

- Per quanto riguarda in particolare il punto 1), pur non essendo disponibili planimetrie degli originari locale commerciale e abitazione, poi fusi dando luogo all'immobile attuale, si può affermare che con ogni probabilità il mutamento di destinazione d'uso e la fusione sono avvenuti mediante variazione delle partizioni interne (tramezzatura e setto separatorio tra le due unità originarie) e adeguamento degli impianti.

Non è invece possibile verificare se siano state variate le aperture esterne; tuttavia, dal confronto tra i prospetti attuali (allegato 17 - foto 1 e 2) e quelli della Tavola Etg_003 del PPCS (allegato A12), si rileva che i prospetti attuali sono uguali a quelli recepiti dal PPCS e pertanto li si ritiene legittimi.

Altresì, poiché all'interno dell'immobile non sono presenti strutture portanti, si può affermare che con ogni probabilità la variazione delle partizioni interne originarie è avvenuta senza interessamento delle strutture portanti.

Inoltre, si precisa che ai sensi dell'art. 23 ter comma 1 quater della Legge 380/2001, nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

- L'art. 9 comma 1/b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) dispone che
 - Gli interventi ammessi in centro storico sono qualificati come segue:

... omissis ...

b) interventi di natura evolutiva, aventi rilevanza edilizia ed urbanistica ed incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie

... omissis ...

v. mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ovvero con opere esterne (Art. 11 LR 23/1985).

- L'art. 11 comma 5/b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) dispone che il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali può avvenire ... omissis ... con esecuzione di opere rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia. In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso è soggetto al conseguimento del titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente (Art. 11 commi 7 e 9 LR 23/1985).
- Nel caso in esame le opere sono consistite in accorpamento di due unità immobiliari, variazione delle partizioni interne e adeguamento degli impianti.

Tali opere rientrano in quanto previsto dall'art. 10 comma 4 delle NTA del PPCS, il quale dispone che ... omissis ... Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati di ristrutturazione edilizia:

... omissis ...

d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;

e) opere edili trasformazione tipologica o funzionale connesse a mutamenti della destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici (Art. 11 LR 23/1985) del

fabbricato o di parti di esso;

f) opere di adeguamento ed ampliamento di impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari e volumi tecnici richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia.

L'art. 10 bis comma 1 della L.R. 23/1985 dispone che "sono soggetti a SCIA i seguenti interventi:... omissis ...

f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente
... omissis ...

Altresì,

- L'art. 11 comma 6 della L.R. n. 23/1985 (come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 8/2015), dispone che costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.
- L'art. 11 comma 7 della L.R. 23/1985 (come modificata dall'art. 7 della L.R. n. 8/2015) dispone che il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.
- Il punto A.1 dell'allegato A al DPR n. 31 del 13.02.2017 dispone che le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso, sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. Tuttavia, nel merito l'art. 66 delle N.T.A. del P.U.C. dispone che nelle aree di massima attenzione (ndr: nelle quali rientra l'immobile in esame) sono soggetti a nulla osta anche le opere interne relativamente ai piani terreni.

Per tutto quanto sopra esposto, nel caso in esame il titolo abilitativo necessario per il mutamento di destinazione d'uso e l'accorpamento dei due immobili originari è la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

4.6.5.3 POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE E COSTI

Le variazioni riferite nel paragrafo precedente, benché, come esposto nello stesso paragrafo, rientrino in tipologie di opere ammesse dalla normativa, non sono sanabili in quanto, come pure esposto in detto paragrafo, nel vano pranzo-soggiorno la superficie finestrata apribile è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Si valuta quindi la possibilità consentita dall'art.16 - Accertamento di conformità - della L.R. 23/1985, comma 2 bis (quest'ultimo inserito dall'art.11, comma 1, lett. a della L.R. n.11 del 3.07.2017), di procedere con una domanda di accertamento di conformità che preveda anche la realizzazione di opere che consentano il rispetto dell'Art. 62 del R.E.. Detto comma 2 bis, infatti, prevede che la domanda di accertamento di conformità *"possa essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione degli elementi incongrui e comunque non accertabili e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità (...omissis)"*.

Il sottoscritto propone la realizzazione delle opere di seguito descritte (ma naturalmente il progettista incaricato potrà individuarne altre diverse), che nel loro insieme consentirebbero il rispetto del rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento del pranzo soggiorno:

- conversione in ripostiglio (che non necessita di apertura finestrata) dell'area attualmente occupata dall'angolo cottura, mediante idonee tramezzatura di separazione dal pranzo-soggiorno e posa in opera di porta di comunicazione
- spostamento dell'angolo cottura in altra posizione (per esempio in prossimità del bagno, in modo da ridurre le opere di adeguamento degli allacci idrico e fognario)
- realizzazione di un vano adibito ad ingresso (che non necessita di apertura finestrata) al termine degli scalini situati in prossimità del portone d'accesso,

mediante idonee tramezzatura di separazione dal pranzo-soggiorno e posa in opera di porta di comunicazione

- demolizione del tramezzo che separa il pranzo-soggiorno dal vano individuato nella planimetria catastale come "studio" (con aumento della superficie finestrata apribile a fronte di un minimo aumento della superficie pavimentata)

Per tali opere si stima un costo di circa **7.500,00 €**.

La pratica di accertamento di conformità, oltre alla realizzazione delle suddette opere (o di altre comunque finalizzate al rispetto della normativa), deve anche comprendere la regolarizzazione delle variazioni di cui al paragrafo precedente e la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Sanzioni Comune di Cagliari

L'art.16 - Accertamento di conformità - comma 4 della L.R. 23/1985, dispone che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

L'art.3 comma 2 della L.R. 23/1985, dispone che il permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione. Gli oneri di permesso di costruire sono determinati in funzione della volumetria e della superficie in ampliamento; nel caso in esame le variazioni non consistono in ampliamenti; pertanto, si applica la sanzione minima di **500,00 €**.

*

Sanzioni R.A.S.

L'art. 167 comma 5 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 dispone che nel caso sia accertata la compatibilità paesaggistica, la sanzione pecuniaria è

equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

In ogni caso la sanzione non potrà mai essere inferiore ai valori minimi indicati nella Tabella di cui al punto 2.7 della Direttiva n. 2 allegata alla Delibera Giunta Regionale n. 33/64 del 30.09.2020 (allegato A12).

- La direttiva n. 2 dispone che "L'intervento abusivamente compiuto arreca danno al paesaggio quando:
 - è in contrasto con particolari prescrizioni poste in sede di decreto di apposizione del vincolo (artt. 134, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;
 - comporta un impatto visivo tale da alterare irrimediabilmente visuali pubbliche o il contesto ambientale interessato o l'identità compositiva del contesto edificato;
 - provoca un impatto insostenibile nell'ambito interessato, non minimizzabile neanche con prescrizioni di modifica che possono essere impartite dall'autorità preposta".

A parere dello scrivente le difformità riscontrate non rientrano nelle tipologie sopra elencate e, pertanto, non hanno arrecato danno al paesaggio.

- Altresì, la stessa direttiva n. 2 dispone che il profitto conseguito è pari alla differenza tra il valore di mercato delle opere realizzate in violazione delle norme di tutela paesistica e il valore dei costi sostenuti per la loro esecuzione.
 - A parere dello scrivente le opere realizzate non hanno comportato un aumento del valore di mercato dell'immobile e, pertanto, non hanno determinato un profitto conseguito.

Per tutto quanto sopra la sanzione da applicare è quella minima prevista dalla tabella di cui al punto 2.7 della Direttiva n. 2, che per le opere di ristrutturazione edilizia è pari a **800,00 €**.

Altri oneri

Inoltre, si stimano un costo di **412,00 €** per diritti di segreteria e marche da bollo per accertamento di conformità e pratiche paesaggistiche e di circa **9.000,00 €** per gli onorari del tecnico incaricato (progettazione e direzione lavori per le opere da realizzarsi, pratica di accertamento di conformità, paesaggistica, aggiornamento catastale, Inarcassa, iva) inclusi contributo Inarcassa e IVA di legge, per un **totale di circa 18.200,00 €**.

4.6.6 ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Non risulta essere stato rilasciato un certificato di agibilità per l'immobile in esame.

Inoltre, stante la presenza delle variazioni di cui al § 4.6.5.2, allo stato attuale non può essere presentata al Comune la Segnalazione Certificata di Agibilità (che dal 2016 ha sostituito il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune).

4.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI

Il disegno architettonico dell'immobile non consente la sua divisione in più lotti vendibili separatamente.

4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

L'appartamento è pignorato per la quota dell'intero contro l'attuale proprietaria XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di 1/1; pertanto, non essendo presenti altri comproprietari e/o quote non pignorate, non sussiste l'opportunità di una divisione in lotti.

4.9 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale CAGLIARI 1 (allegato 4) risulta che "non sono risultati registrati presso questo Ufficio, contratti di locazione stipulati da XXXXXXXX XXXXXXXXXX".

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso della debitrice.

4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO

A seguito di richiesta del sottoscritto CTU, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari – ha comunicato che “per quel che riguarda i provvedimenti di assegnazione, l'Agenzia delle Entrate non è la struttura preposta alla loro conservazione, non detenendole nemmeno in copia” (allegato 4).

4.11 PRESENZA DI VINCOLI

- L'atto di vendita a favore dell'attuale proprietaria non riferisce di vincoli alberghieri, vincoli di inalienabilità, vincoli di indivisibilità.

Per quanto riguarda i vincoli di cui al PPCS e al PPR vedasi § 4.6.2 e § 4.6.3.

4.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Interpellato nel merito dal sottoscritto, l'Ufficio dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale - Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture - Settore Usi civici, ha precisato tramite email che nel Comune di Cagliari non sono presenti usi civici (allegato A10).

4.13 VALORE COMMERCIALE

criterio adottato

Attualmente il metodo considerato più affidabile per la stima del valore commerciale di un bene immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso assume in regime di libero mercato e ordinarietà (soggetti contraenti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione), è il cosiddetto Market Comparison Approach (o MCA).

Esso prevede che la stima sia effettuata mediante il confronto tra l'immobile in esame, definito Soggetto, ed altri immobili, definiti Comparabili, aventi caratteristiche quanto più possibile simili a quello da stimare e di valore noto.

Tale metodologia consiste in:

- acquisire almeno due atti di compravendita, meglio se tre o più, il più possibile recenti, relativi ad immobili della stessa tipologia di quello in esame, siti nella stessa

zona e aventi caratteristiche quanto più possibile simili

- rilevare da questi atti i prezzi applicati e calcolare i relativi prezzi per unità di superficie

- effettuare degli aggiustamenti per adeguare tali prezzi alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in esame (data della stima, superficie, periodo di realizzazione, livello di piano, finiture, stato d'uso e manutenzione, affaccio, garage, eventuale inserimento all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica e/o da frana eccetera). Tali aggiustamenti sono effettuati mediante il criterio di calcolo dei prezzi marginali, ossia ponendoli pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica peculiare moltiplicata per il relativo prezzo marginale. Tale metodo, a differenza di quelli più utilizzati nel passato, tiene conto del fatto che l'influenza delle diverse caratteristiche peculiari sul prezzo finale non ha andamento lineare e non è, quindi, ben caratterizzata dalla sola applicazione di un coefficiente correttivo.

Ricerca comparabili

Per il caso in esame sono stati rintracciati e acquisiti tre atti di compravendita relativi ad altrettanti appartamenti per civile abitazione ubicati nel quartiere di Stampace (allegato A18):

- C1 – compravendita in data 25.03.2024 di un appartamento in via Santa Restituta n. 126 piano primo. Prezzo di vendita 280.000,00 €; prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 283.640,00 €; superficie commerciale (misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 114 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 2.488,07 €/mq

- C2 – compravendita in data 19.09.2024 di un appartamento in via Sant'Efisio n. 24 piano terra. Prezzo di vendita 95.000,00 €; prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 95.760,00 €; superficie commerciale

(misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 36 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 2.660,00 €/mq

- C3 – compravendita in data 24.10.2024 di un appartamento in via Buragna n. 33 piano terra. Prezzo di vendita 244.000,00 €; prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 245.708,00 €; superficie commerciale (misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 110 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 2.233,71 €/mq.

Calcolo del prezzo marginale unitario e del valore complessivo dell'immobile in esame

Dal calcolo riportato nella tabella (allegato A18), risulta che il valore marginale unitario riferito all'immobile oggetto di stima è pari a 2.517,19 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 72 mq, fornisce un valore totale pari a 181.280,76 €.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Tale riduzione del prezzo base rispetto al valore di mercato è applicata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Usualmente essa è posta pari al 5% del prezzo dell'immobile, questo considerato al lordo delle eventuali spese per la regolarizzazione di difformità di costruzione e delle eventuali spese condominiali insolute:

$$0,95 \times 181.280,76 \text{ €} = 172.216,72 \text{ €}.$$

A tale cifra vanno poi sottratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, già stimati in 17.200,00 € (§ 4.6.5.3).

$$\text{Valore commerciale} = (172.216,72 - 18.200,00) \text{ €} = 154.016,72 \text{ €}$$

4.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese e debiti condominiali

Come si rileva dal verbale del sopralluogo effettuato in data 10 giugno 2025, la Sig.ra XXXXXXX ha riferito che l'immobile in esame non fa parte di un condominio costituito (allegato A14).

Procedimenti giudiziari

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, non sono attualmente in corso procedimenti giudiziari relativi al bene in esame oltre a quelli derivanti dalle formalità pregiudizievoli descritte nel § 4.2.b.2.

4.15 CHECK LIST

Il sottoscritto ha depositato in modalità telematica PCT la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

5 RISPOSTA AI QUESITI – IMMOBILE IN CAPOTERRA

5.1 INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

- In data 15 novembre 2024, il sottoscritto ha inviato alla debitrice una raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore". Detta raccomandata è stata ricevuta in data 27 novembre 2024 (allegato 2).
- In data 10 giugno 2025, in occasione del sopralluogo presso l'immobile sito in Cagliari vico III di via Sant'Efisio, la Sig.ra XXXXXXX ha riferito di non aver mai ricevuto la suddetta raccomandata e ha fornito un indirizzo email a cui spedire l' informativa per le vie brevi.
- A seguito di quanto riferito dalla Sig.ra XXXXXXX, in data 12 giugno 2025, il sottoscritto ha inviato alla debitrice l' "Informativa per il debitore" all'indirizzo email fornito. Altresì, ha inviato alla stessa anche due nuove raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore", una presso l'abitazione in Cagliari vico III di via Sant'Efisio n. 2 e l'altra presso l'abitazione in Capoterra via Lombardia 71; la prima

è stata ricevuta in data 17.06.2025, la seconda risulta ancora in giacenza presso l'Ufficio postale di Capoterra (allegato 2).

5.2. VERIFICA, ANALISI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

5.2.B.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ E MUTAMENTI CATASTALI

Il sottoscritto C.T.U. ha rinnovato tutti gli accertamenti ipocatastali relativi all'immobile in esame avvenuti nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (12.07.2024) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso (allegato B1 e allegato B2).

Come si rileva da quanto sotto esposto, per l'immobile pignorato risulta comprovata la continuità delle trascrizioni nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso.

Provenienza

- Trascrizione del 07.08.2002, reg. gen. 38476 - reg. part. 30519, dell'atto notarile pubblico in data 24.07.2002, rep. 57548/17051, Notaio [REDACTED] recante assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

L'abitazione di tipo civile in Capoterra via Lombardia snc scala E piani S1-2 T edificio E, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22 (ex sub 12) passa per la quota di 1/1 da [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

5.2.B.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto C.T.U. ha rinnovato tutti gli accertamenti ipotecari relativi all'immobile in esame avvenuti nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (12.07.2024) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso (allegato B2).

Sulla base dei detti accertamenti risulta quanto di seguito si elenca:

- Iscrizione del 24.04.1998, registro generale 9716 registro particolare 1441
 - Titolo: atto notarile pubblico del 24.04.1998 repertorio 46171 Notaio [REDACTED]

██████████ recante ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo
condizionato

- Capitale Lire 1.800.000.000 - Tasso interesse annuo 6,45 % - Interessi Lire 1.800.000.000 - Totale Lire 3.600.000.000 – Importi variabili – Somma iscritta da aumentare automaticamente – Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

- Immobili:

✓ fabbricato in corso di costruzione in Capoterra censito nel CT al Foglio 5

Particella 1640

✓ fabbricato in corso di costruzione in Capoterra censito nel CT al Foglio 5

Particella 1643

- A favore di: ██████████

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- Contro: ██████████

██████████ per la quota di 1/1.

✓ Si segnala che detta ipoteca è stata frazionata con la formalità che segue.

- Iscrizione del 30.11.2002, registro generale 54073 registro particolare 5899

- Titolo: atto notarile pubblico del 13.09.2001 repertorio 55423/16124 Notaio ██████████

██████████ recante annotamento a iscrizione – frazionamento in
quota

- Formalità di riferimento: Iscrizione numero di registro particolare 1441 del 24.09.1998

- Immobili: più immobili fra cui appartamento in Capoterra via Lombardia, censito

nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 12

Capitale € 51.645,69 – ipoteca € 103.291,38

- A favore di: ██████████

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

- ✓ Si segnala che detta iscrizione risale a più di vent'anni antecedenti la data del pignoramento (12.07.2024) e che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta né la sua cancellazione né il suo rinnovo.

- Trascrizione del 29.12.2022, reg. gen. 42901 - reg. part. 31968 dell'atto giudiziario in data 24.11.2022 repertorio n. 5266/2022 – Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello di Cagliari Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA), recante atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

- Immobili: abitazione di tipo civile in in Capoterra via Lombardia snc, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22

- A favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 01.02.2024, reg. gen. 2902 - reg. part. 2286 dell'atto giudiziario in data 11.01.2024 repertorio n. 192/2024 – Autorità emittente: Tribunale Codice fiscale 800 194 10929 con sede in Cagliari (CA), recante atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo.

- Immobili: abitazione di tipo civile in in Capoterra, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22 vani 7

- A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 29.03.2024, reg. gen. 10150 - reg. part. 8028 dell'atto giudiziario



in data 13.03.2024 repertorio n. 1354/2024 – Autorità emittente: Corte d'Appello di Cagliari – U.N.E.P. Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA), recante atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

- Immobili: più immobili tra cui abitazione di tipo civile in Capoterra via Lombardia n. 71, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22 vani 7

- A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

✓ Si segnala che detta trascrizione è stata rettificata con la formalità che segue.

- Trascrizione del 17.04.2024, reg. gen. 12157 - reg. part. 9538 dell'atto giudiziario in data 13.03.2024 repertorio n. 1354/2024 – Autorità emittente: Corte d'Appello di Cagliari – U.N.E.P. Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA), recante atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

- Formalità di riferimento: Trascrizione numero di registro particolare 8028 del 29.036.2024

- Immobili: più immobili tra cui abitazione di tipo civile in Capoterra via Lombardia n. 71, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22 vani 7

- A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

✓ Si precisa che detta rettifica è relativa alla correzione della quota di un altro immobile.

- Trascrizione del 12.07.2024, reg. gen. 22986 - reg. part. 17992 dell'atto giudiziario in data 18.06.2024 repertorio n. 3191/2024 - Autorità emittente: Corte d'Appello di Cagliari – U.N.E.P. Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA),

recante atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

- Immobili: più immobili tra cui abitazione di tipo civile in Capoterra via Lombardia n. 71, censita nel CF al Foglio 5 Particella 2463 sub 22 vani 7i

- A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

5.2.C ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

In data 29 novembre 2024, per via telematica presso il mio studio, ho acquisito l'estratto di mappa catastale relativo alla particella su cui sorge l'immobile in esame (allegato B1).

5.2.D ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Le visure effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei RR.II. (allegato B2) comprendono la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale (TR. 30519/2002).

5.2.E CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Come si rileva dal certificato di stato civile (allegato 3), [REDACTED]

[REDACTED]

5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TIPOLOGIA: l'immobile in esame è costituito da un appartamento di tipo economico popolare per civile abitazione.

UBICAZIONE: esso è sito in Comune di Capoterra, via Lombardia 71 (documentazione fotografica allegato B13 - foto 1), piani secondo (abitazione) e seminterrato (posto auto e cantina) ed è parte del corpo scala "E" di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra più sottotetto (foto 2 e 3) e un livello interrato. A sua volta detto fabbricato fa parte di un complesso di due fabbricati, rispettivamente individuati in progetto

come Fabbricato A-B-C e Fabbricato D-E-F (allegato B4).

L'immobile si trova nella estrema periferia dell'abitato di Capoterra, in una zona a vocazione residenziale, ben dotata di parcheggi pubblici e non ben servita dai principali servizi pubblici e privati (sono però presenti un servizio di guardia medica e un consultorio).

CONSISTENZA: come si rileva dalla planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (allegato B12), l'appartamento è attualmente costituito da un pranzo soggiorno (foto 4 e 5), una cucina (foto 6, 7 e 8), un disimpegno (foto 9 e 10), una camera da letto matrimoniale (foto 11 e 12), due camere da letto singole (foto 13 e 14 e foto 15 e 16), un bagno (foto 17 e 18), un bagno di servizio ad aerazione forzata (foto 19 e 20) e una veranda (foto 21 e 22). Completano la consistenza un sottotetto di altezza massima metri 1,50 (N.B. dimensioni che non ne consentono l'utilizzo, nemmeno come ripostiglio) accessibile dal disimpegno mediante una scala retrattile (foto 23, 24 e 25) e dal pianerottolo mediante un'altra scala retrattile (foto 26 e 27), un posto auto coperto nel piano interrato accessibile dal vano scala condominiale e dall'esterno tramite una rampa carrabile (foto 28 e 29) e una cantina nel piano interrato (foto 30 e 31).

CARATTERISTICHE TECNICHE E DI FINITURA²

- **Strutture:** struttura portante in telai di calcestruzzo armato, pareti controterra in calcestruzzo armato, solai del tipo misto con travetti prefabbricati di calcestruzzo armato, pignatte in laterizio e caldana in calcestruzzo.
- **Finiture esterne:**
 - copertura con tetto a due falde con tegole laterizie del tipo "portoghesi"
 - tamponature con doppia parete in laterizi e interposto pannello isolante, intonacate e tinteggiate
 - finestre e porte-finestre in legno e vetro con tapparelle in PVC e cassonetto porta-

² Per quanto non visibile dall'esterno si è fatto riferimento alla relazione tecnica allegata alla pratica urbanistica di cui alla Concessione Edilizia n. 143 del 3 gennaio 1996 (allegato B3)

ruolo in legno e dotate di zanzariera,

recinzione del complesso in blocchi di calcestruzzo e sovrastante inferriata in metallo

- **Finiture interne:**

portoncino d'ingresso in legno massello

porte interne in legno tamburato (alcune ad anta cieca e altre con anta vetrata)

soffitti intonacati e tinteggiati

tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati, quelli dei bagni e della cucina rivestiti

per quasi tutta l'altezza con piastrelle in monocottura di ceramica

pavimenti in monocottura di ceramica

porta della cantina al piano interrato in metallo

- **Impianti:** impianti idrico, fognario, elettrico sottotraccia, incassati nella muratura e allacciati alle rispettive reti del piano di zona; radiatori per riscaldamento invernale allacciati alla rete del gas di città; un paio di split dotati di unità esterna per la climatizzazione invernale ed estiva.

Nel bagno sono presenti due lavabo, water, bidè, vasca e doccia;

nel bagno di servizio sono presenti lavabo, water, bidè e doccia.

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi normale.

SERVITÙ E ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE OPPORTUNO RILEVARE: dagli elaborati della pratica edilizia approvata con Concessione Edilizia n. 143 del 03.01.1996 (allegato B4), dagli elaborati della Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 21.04.2000 (allegato B5), dalla nota di trascrizione 30519/2002 recante l'assegnazione dell'immobile a [REDACTED] quale socio di cooperativa edilizia (allegato B2) e per quanto possibile verificare al momento del sopralluogo, non si rilevano servitù attive o passive.

SUPERFICI CALPESTABILI: sulla base della planimetria stato attuale redatta dal

sottoscritto CTU (allegato B12) risultano le seguenti superfici calpestabili (al netto di tamponature e tramezzi):

- abitazione (esclusa veranda): 94 mq m²
- veranda: 9 m²
- posto auto: 12,15 m² (misura da progetto in quanto il posto auto non è delimitato da apposite strisce sulla pavimentazione)
- cantina: 5,70 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE: sulla base della planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (allegato B12) risultano le seguenti superfici commerciali (al lordo di tamponature e tramezzi):

- abitazione (esclusa veranda): 106 m²
- veranda: 10 m²
- posto auto: circa 12,15 m² (misura di progetto in quanto il posto auto non è delimitato da apposite strisce sulla pavimentazione)
- cantina: 7 m²

Computando la veranda al 33 %, il posto auto al 75 %³ e la cantina al 60 % si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a circa **123 m²**. Si precisa che la determinazione di tale superficie commerciale ha il solo significato e la sola finalità della successiva determinazione del valore commerciale dell'immobile.

CONFINI: come si rileva dall'elaborato planimetrico catastale (riportante l'individuazione grafica dei subalterni - allegato B1) e dall'ortofoto tratta dalla piattaforma internet "StimatrixFormap" (allegato B9),

- l'appartamento, ubicato al secondo piano, confina con l'appartamento sub 23 dello stesso fabbricato a nord, con la via d'Aosta a est, con la via Lombardia a sud e con viabilità condominiale a ovest
- la cantina, ubicata nel piano interrato, confina con la cantina sub 14 dello stesso

³ Percentuale che tiene conto della buona disponibilità di parcheggi nella viabilità pubblica della zona

fabbricato a nord, con area di passaggio pedonale e carrabile sub 20 dello stesso fabbricato a sud e con la cantina sub 9 dello stesso fabbricato a ovest

- il posto auto coperto, ubicato nel piano interrato, confina con area di passaggio pedonale e carrabile sub 20 dello stesso fabbricato a nord, con la cantina sub 2 dello stesso fabbricato a sud e col posto auto sub 23 dello stesso fabbricato a ovest.

DATI CATASTALI ATTUALI: come si rileva dalla visura storica effettuata dal sottoscritto C.T.U. (allegato B1), l'immobile in esame risulta attualmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra
- Foglio 5 Particella 2463 sub 22 (ex sub 12)
- Categoria A/2 Classe 6 Consistenza 7 vani Superficie catastale totale 144 m² (141 m² escluse aree scoperte) Rendita Euro 596,51
- Indirizzo via Lombardia sn – Edificio E – Scala E – Interno 5 – Piano S1-2
- Intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1

PARTI COMUNI: secondo quanto dichiarato tramite email dall'Amministratore del Condominio a seguito di mia richiesta (allegato B7) le parti comuni del Condominio via Lombardia 71 sono le recinzioni, i cancelli, le zone cortilizie e l'impianto fognario; per quanto riguarda il solo corpo Scala E le parti comuni sono l'androne, le scale, il tetto e impianti fognari.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI: secondo quanto dichiarato tramite email dall'Amministratore del Condominio a seguito di mia richiesta (allegato B7), l'immobile in esame ha

- 169,925 millesimi nella tabella di proprietà generale (tabella A/3)
- 237,642 millesimi nella tabella relativa alle scale (tabella B/2)
- 159,905 millesimi nella tabella relativa all'impianto idrico (tabella H3.3).

PERIODO DI COSTRUZIONE: Come si rileva dal Certificato di Agibilità Parziale del

15.12.2008, i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 15 ottobre 2000 (allegato B5); pertanto, la vetustà dell'immobile è di poco più di 24 anni.

5.4 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento rinvenuto in atti coincidono con quelli

5.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO

- Come si rileva dai passaggi di proprietà descritti nel § 5.2.b.1 e dalla visura catastale (allegato B1), l'intestazione catastale dell'immobile coincide con quella riportata nella nota di trascrizione del SPI: [REDACTED], quota 1/1.
- Nella planimetria catastale il sottotetto è indicato come "sgombero", ma la sua altezza massima metri di 1,50 metri non consente tale utilizzo
- Anche se non rilevante ai fini della vendita, l'indirizzo catastale potrebbe essere aggiornato con l'indicazione del numero civico (71).
- L'appartamento, il posto auto e la cantina sono accatastati come costituenti un'unica unità immobiliare. Si segnala che nella nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020 dell'Agenzia delle Entrate viene definito che "... le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscano di norma unità immobiliari a sé stanti". Altresì l'Agenzia delle Entrate precisa che tale nota "non instaura alcun obbligo alla divisione dell'originaria unica unità immobiliare, quando questa contiene già al suo interno tali beni, in assenza di eventi che ne richiedono la variazione in Catasto". Per quanto sopra, l'abitazione, il posto auto e la cantina dovranno essere frazionate nel catasto fabbricati in due unità distinte, con autonome planimetrie e certificati, solo in caso di nuove denunce di variazione catastale.

5.6 SITUAZIONE URBANISTICA

5.6.1 DISPOSIZIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

- Come si rileva dal sito internet "Sardegna Territorio" al link https://webgis.regione.sardegna.it/puc_serviziconsultazione/ElencoComuni.ejb

(allegato B8),

- ✓ nel Comune di Capoterra è attualmente vigente il Piano Urbanistico Comunale, la cui prima stesura è stata approvata con Adozione definitiva del. C.C. N. 76 del 30/10/2015, verifica di coerenza Determ. Dir. Gen. N. 901/DG del 04/05/2016 e pubblicazione BURAS n. 26 del 26/05/2016; l'ultimo aggiornamento è stato approvato con Adozione definitiva Del. C.C. N. 99 del 19/11/2020, verifica di coerenza e pubblicazione BURAS n. 26 del 26/05/2016 (allegato B8)

- ✓ il PUC è adeguato al Piano Paesaggistico regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con CTRU 08-03-2016 (Coerente con prescrizioni) Det. Dir. Gen. n. 554/DG 17.03.2016 e Verifica di coerenza Determ. Dir. Gen. N. 901/DG del 04/05/2016 - Stato: Coerente.

- Come si rileva dal "Report di Destinazione Urbanistica" tratto dalla piattaforma internet "UrbisMap" al link <https://www.urbismap.com/> (allegato B10), l'immobile ricade in zona omogenea Zona C1d del PUC, disciplinata dagli articoli 13 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

Art. 13 - Zone C – Espansione Residenziale

La zona C individua gli ambiti interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofe al "centro abitato edificato",

Si articola nelle "sottozone" C1a, C1b, C1c, C1d, C2, e C3, C3a, C3b, C3c in base agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi secondo la seguente definizione:

ZONA C1a Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 1,2 mc/mq)

ZONA C1b Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,8 mc/mq)

ZONA C1c Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,6 mc/mq)

ZONA C1d Espansione residenziale pianificata – Edilizia agevolata

ZONA C2 Espansione residenziale spontanea (fascia costiera)

ZONA C3 - C3a - C3b - C3c Espansione residenziale in programma

MODALITÀ D'INTERVENTO

L'edificazione si attua previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito d'intervento individuato nella cartografia di piano.

E' prescritta la presentazione di piani di lottizzazione in aree di superficie inferiore ai limiti minimi previsti dalla sottozona C di riferimento, per superfici superiori a 2000 mq e interclusi da aree già pianificate.

In assenza di piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, purché realizzate con atto abilitativo, e l'attività di edilizia libera. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del DPR 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse in conformità all'art.9 comma 2 del DPR 380/2001.

Il piano attuativo dovrà prevedere cessioni gratuite di aree per interventi pubblici o di interesse pubblico, nella misura di 18 mq/abitante insediabile da calcolarsi secondo le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico, da sommarsi alle cessioni per la viabilità, saranno distinte in zone S1 (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo), S2 (aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre), S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) e S4 (aree per parcheggi pubblici).

La volumetria da insediare, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale all'area di intervento, dovrà essere così destinata:

70% per la residenza (valore massimo);

20% per servizi strettamente connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: attività commerciale, studi professionali, attività di ristorazione, piccoli alberghi (max 20 posti letto)*; (*Cassata nel procedimento di verifica di coerenza di cui alla Determinazione n.554/DG prot. n.11071 del 17-03-2016).

10% per servizi e attrezzature pubbliche.

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In tutte le zone C i nuovi piani di infrastrutturazione devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili.

Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Tutte le pianificazioni attuative che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

Attuazione per stralci funzionali

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 1 Ha.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Altre prescrizioni di intervento

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.

Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti prevalentemente a giardino.

E' consentita la realizzazione di superfici pavimentate su massetti in c.a. per una superficie non superiore al 50% della superficie del lotto fondiario.

Art. 17 - Zona C1d – Espansione pianificata per edilizia agevolata

Si tratta di zone C sottozona C4 del Programma di Fabbricazione confermata dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Sono le aree destinate ad ospitare specifici interventi di edilizia residenziale

pubblica e di housing sociale, la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Si tratta di un'area di proprietà comunale ad eccezione delle aree già urbanizzate e cedute a privati per edilizia agevolata e sovvenzionata.

Norme generali

- Destinazione d'uso: residenza e servizi strettamente connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata riservati ad edilizia tutelata (agevolata o sovvenzionata) non inferiore al 60% della volumetria per residenza.
 - Pianificazione attuativa: è obbligatoria la pianificazione attuativa unitaria per la zona.
 - Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:
 - S1 (area per l'istruzione): 4,5 mq/abitante;
 - S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;
 - S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;
 - S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.
- Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq, con le seguenti articolazioni:
 - Residenze, non inferiore al 60% della volumetria territoriale.
 - Servizi connessi alla residenza, non inferiore al 20% della volumetria territoriale.
 - Servizi pubblici, non inferiore al 10% della volumetria territoriale.
 - Abitanti: in misura di 1 ab/100 mc di volume territoriale.
 - Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq.

– Superficie minima del lotto 200 mq.

– Indice di copertura 0,3 mq/mq.

– Altezza massima 8,50 m; Altezza minima 3,00 m.

– Numero dei piani 3 fuori terra.

– Distacchi dagli edifici 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.

– Distacchi dai confini 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.

– Distanza dalla strada provinciale m 20.

– Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.

– Spazi interni: sono ammessi i cortili ed i patii; le chiostre sono ammesse solo per aerazione di locali di distribuzione o di servizio.

– Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore di m 5 dal ciglio stradale.

Norme particolari

Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione dei piani attuativi convenzionati

5.6.2 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Secondo quanto rilevabile dal sito internet

<https://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegna-mappe/?map=pai>

l'immobile ricade nella Classe omogenea D4 (danno potenziale molto elevato) della Mappa del danno potenziale (PAI-PGRA) – REV. 2023.

5.6.3. TITOLI ABILITATIVI, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE, SANABILITÀ E ABITABILITÀ

5.6.3.1 TITOLI ABILITATIVI

Come si rileva dal Certificato di Agibilità Parziale del 15.12.2008, l'immobile in esame è stato realizzato a seguito pratica edilizia approvata con Concessione Edilizia n. 143 del 3 gennaio 1996 (stralcio allegato B5) e della Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) del 21.04.2000 protocollo n. 7465/M (stralcio allegato B4).

5.6.3.2 DIFFORMITÀ RILEVATE – POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE -

COSTI

Dal confronto tra la planimetria facente parte della Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) del 21.04.2000 protocollo n. 7465/M prodotta dal Comune di Capoterra (allegato B4) e la planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (allegato B12) si rileva una difformità di costruzione non sanabile costituita dalla chiusura di una porzione di veranda mediante una vetrata (foto 2).

Per la rimozione della vetrata e il conferimento a discarica autorizzata si stima un costo di **300,00 €**.

5.6.3.3 ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Per l'immobile in esame è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale del 15.12.2008 (allegato B5).

5.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI

L'abitazione, la cantina e il posto auto sono accatastati come un unico immobile con un unico subalterno.

È possibile una divisione in immobili indipendenti (appartamento, cantina, posto auto), ma a parere del sottoscritto ciò diminuirebbe la loro appetibilità sul mercato, soprattutto avrebbe ripercussioni negative sul mercato il non dotare l'abitazione di un proprio posto auto.

5.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

L'immobile è pignorato per la quota dell'intero contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1; pertanto, non essendo presenti altri comproprietari e/o quote non pignorate, non sussiste l'opportunità di una divisione in lotti.

5.9 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale CAGLIARI 1 (allegato 4) risulta che "non sono risultati registrati presso questo Ufficio, contratti di locazione stipulati da [REDACTED] [REDACTED]. Altresì, al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso della debitrice.

5.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO

A seguito di richiesta del sottoscritto CTU, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - ha comunicato che "per quel che riguarda i provvedimenti di assegnazione, l'Agenzia delle Entrate non è la struttura preposta alla loro conservazione, non detenendole nemmeno in copia" (allegato 4).

5.11 PRESENZA DI VINCOLI

L'atto di assegnazione a favore dell'attuale proprietaria (fornito dalla stessa - allegato B2) non riferisce di vincoli alberghieri, vincoli di inalienabilità, vincoli di indivisibilità.

5.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Secondo quanto rilevabile dall'inventario prodotto dall'Ufficio dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale - Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture - Settore Usi civici, il terreno su cui sorge l'immobile in esame non è gravato da usi civici (allegato B6).

5.13 VALORE COMMERCIALE

criterio adottato

Attualmente il metodo considerato più affidabile per la stima del valore commerciale di un bene immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso assume in regime di libero mercato e ordinarietà (soggetti contraenti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione), è il cosiddetto Market Comparison Approach (o MCA).

Esso prevede che la stima sia effettuata mediante il confronto tra l'immobile in esame, definito Soggetto, ed altri immobili, definiti Comparabili, aventi caratteristiche quanto più possibile simili a quello da stimare e di valore noto.

Tale metodologia consiste in:

- acquisire almeno due atti di compravendita, meglio se tre o più, il più possibile recenti, relativi ad immobili della stessa tipologia di quello in esame, siti nella stessa zona e aventi caratteristiche quanto più possibile simili
- rilevare da questi atti i prezzi applicati e calcolare i relativi prezzi per unità di superficie
- effettuare degli aggiustamenti per adeguare tali prezzi alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in esame (data della stima, superficie, periodo di realizzazione, livello di piano, finiture, stato d'uso e manutenzione, affaccio, garage, eventuale inserimento all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica e/o da frana eccetera). Tali aggiustamenti sono effettuati mediante il criterio di calcolo dei prezzi marginali, ossia ponendoli pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica peculiare moltiplicata per il relativo prezzo marginale. Tale metodo, a differenza di quelli più utilizzati nel passato, tiene conto del fatto che l'influenza delle diverse caratteristiche peculiari sul prezzo finale non ha andamento lineare e non è, quindi, ben caratterizzata dalla sola applicazione di un coefficiente correttivo.

Ricerca comparabili

Per il caso in esame sono stati rintracciati e acquisiti tre atti di compravendita relativi ad altrettanti appartamenti per civile abitazione ubicati nello stesso complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in esame (allegato B14):

- C1 – compravendita in data 06.11.2024 di un appartamento in via Lombardia n. 71 piano terra. Prezzo di vendita 139.000,00 €; prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 139.973,00 €; superficie commerciale (misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 130 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 1.138,36 €/mq

- C2 – compravendita in data 17.12.2024 di un appartamento in via Lombardia n. 71 piano primo. Prezzo di vendita 125.000,00 €, prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 125.750,00 €; superficie commerciale (misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 124 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 1.107,06 €/mq

- C3 – compravendita in data 10.07.2024 di un appartamento in via Lombardia n. 71 piano secondo. Prezzo di vendita 135.000,00 €; prezzo di vendita aggiornato alla data attuale tramite i coefficienti ISTAT 136.080,00 €; superficie commerciale (misurata dal sottoscritto sulla planimetria catastale e l'ausilio di software di disegno geometrico) 115 mq; prezzo a metro quadro alla data attuale omogeneizzato coi dati OMI 1.119,62 €/mq.

Calcolo del prezzo marginale unitario e del valore complessivo dell'immobile in esame

Dal calcolo riportato nella tabella (allegato B14), risulta che il valore marginale unitario riferito all'immobile oggetto di stima è pari a 1.064,02 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 123 mq, fornisce un valore totale pari a 130.874,12 €.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Tale riduzione del prezzo base rispetto al valore di mercato è applicata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Usualmente essa è posta pari al 5% del prezzo dell'immobile, questo considerato al lordo delle eventuali spese per la regolarizzazione di difformità di costruzione e delle eventuali spese condominiali insolute:

$$0,95 \times 130.874,12 \text{ €} = 124.330,41 \text{ €}.$$

A tale cifra vanno poi sottratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, già stimati in 300,00 € (§ 5.6.3.2).

Valore commerciale = (124.330,41 – 300,00) € = **124.030,41 €**

5.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese e debiti condominiali

Secondo quanto dichiarato tramite email del 28.02.2025 dall'Amministratore del Condominio a seguito di mia richiesta (allegato B7),

- l'importo medio delle spese complessive annuali è di 2.500,00 €, che per l'immobile in esame corrispondono in base alla tabella di proprietà generale a 424,84 €
- alla data odierna (ndr: 28.02.2025) non ci sono spese straordinarie deliberate
- relativamente all'immobile in esame, al 31/12/2024 risultano regolarmente versate tutte le spese condominiali.

Procedimenti giudiziari

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, non sono attualmente in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in esame oltre a quelli derivanti dalle formalità pregiudizievoli descritte nel § 5.2.b.2.

5.15 CHECK LIST

Il sottoscritto ha depositato in modalità telematica PCT la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

6 – ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI GENERALI

- 1 - Incarico
- 2 - Raccomandata A.R. con l' "Informativa per il debitore"
- 3 - Certificato di stato civile
- 4 - Accertamenti presso l'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari (ex

Ufficio del registro)

ALLEGATI IMMOBILE IN CAGLIARI VICO III DI VIA SANT'EFISIO N. 2

A1 - Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizi Catastali

A2 - Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

A3 - Ricerca e richiesta copia pratiche edilizie

A4 - Pratica edilizia 1584-2000 del 04.12.2000 con Autorizzazione 134-2001A del 26.01.2001

A5 - pratica edilizia n. 1203/2001 del 24.09.2001 con Autorizzazione n. 2508/2001A del 13.12.2001

A6 - pratica edilizia n. 730/2002 del 11.07.2002 con Autorizzazione n. 1115/2002 del 07.08.2002

A7 - pratica edilizia n. 923/2004 del 12.10.2004 con Autorizzazione n. 1341/2004A del 16.11.2004

A8 - pratica edilizia SUAPE codice univoco (CU) 3864-2019

A9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

A10 - Accertamento inventario usi civici

A11 - Sovrapposizione foto aerea e mappa catastale tratta dalla piattaforma "StimatrixforMap"

A12 - Normativa urbanistica

A13 - Accertamenti presso il Servizio Protezione Civile del Comune di Cagliari

A14 - Verbale di sopralluogo

A15 - Planimetria stato attuale

A16 - Planimetria proposta di regolarizzazione

A17 - Documentazione fotografica

A18 - Stima dell'immobile col metodo MCA

ALLEGATI IMMOBILE IN CAPOTERRA VIA LOMBARDIA N. 71

B1 - Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizi Catastali

B2 - Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

B3 - Pratica edilizia n. 402 con Concessione Edilizia n. 143 del 3 gennaio 1996

B4 - Dichiarazione Inizio Attività del 12 aprile 2000

B5 - Certificato di Agibilità parziale del 15 dicembre 2008

B6 - Stralcio inventario usi civici

B7 - Situazione condominiale

B8 - Stralcio dalla piattaforma "SardegnaTerritorio"

B9 - Sovrapposizione foto aerea e mappa catastale tratta dalla piattaforma "StimatrixforMap"

B10 - Report urbanistico dalla piattaforma "Urbismap"

B11 - Verbale di sopralluogo

B12 - Planimetria stato attuale

B13 - Documentazione fotografica

B14 - Stima dell'immobile col metodo MCA

7 - DEPOSITO

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, deposito telematicamente la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata, la check list e l'istanza di liquidazione degli onorari e delle spese.

Cagliari, 28 giugno 2025 Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Paolo Mulargia