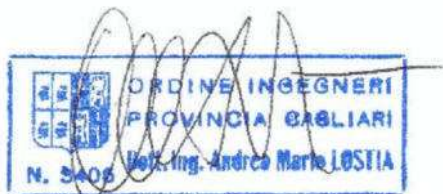


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



studio tecnico

Dott. Ing. ANDREA MARIO LOSTIA
09126 CAGLIARI - Via dei Tritoni, 20
tel. 070 302758 - 339 2645213
e-mail ing.lostia@tiscali.it
pec andreamario.lostia@ingpec.eu

Organa SPV S.r.l.

contro

**Pagani Davide e
Simonetta Mirigliani**

oggetto

**R.E.
270/2024**

RELAZIONE DI C.T.U.

comune

ASSEMINI

c.t.u.

ing. ANDREA MARIO LOSTIA

committente

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

giudice

DOTT.SSA SILVIA COCCO

udienza del
04 - 02 - 2025

rinvio al
10-02-2026

archivio

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lostia Andrea Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E.

promossa da

Organa SPV Srl

Codice fiscale: 05277610266

Conegliano (TV)

contro

Pagani Davide

Codice fiscale: PGNDVD69R08B3540

Nato a Cagliari il 08/10/1969

Mirigliani Simonetta

Codice fiscale: MRGSNT73T44B354U

Nato a Cagliari il 04/12/1973



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Precisazioni | 3 |
| Provenienze Ventennali | 3 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Dati Catastali | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Composizione lotto..... | 11 |
| Titolarità | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Patti | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E. | 18 |
| Lotto Unico | 18 |



INCARICO

All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Ing. Lostia Andrea Mario, con studio in Via dei Tritoni, 20 - 09126 - Cagliari (CA), email ing.lostia@tiscali.it, PEC andreamario.lostia@ingpec.eu, Fax 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'analisi degli elaborati disponibili in Catasto e degli elaborati progettuali, ottenuti mediante accesso agli atti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, consente di attestare che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/10/1995 al 30/05/2003 | CARDIA Stefano nato a CAGLIARI (CA) il 16/10/1964 - Piena proprietà per l'intero | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Grilletti Anna | 31/10/1995 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/05/2003 al 21/07/2025 | Mirigliani Simonetta nata a CAGLIARI (CA) il 04/12/1973 - Piena proprietà per 1/2; Pagani Davide nato a CAGLIARI (CA) il | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Anna Grilletti | 30/05/2003 | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | 08/10/1969 - Piena proprietà per 1/2 | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La compravendita del 30/05/2023, a favore di Mirigliani Simonetta e Pagani Davide, per quote di 1/2 ciascuno è avvenuta in regime di comunione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Cagliari il 17/03/2023
Reg. gen. 9066 - Reg. part. 974
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 95.028,00
A favore di Organa SPV Srl
Contro Pagani Davide, Mirigliani Simonetta, Cardia Stefano
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 17/03/2023
N° repertorio: 9066
N° raccolta: 974
Note: Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato), con iscrizione ai nn. 9066/974 in data 17/03/2023 e Formalità di riferimento nn. 14473/1569 del 02/04/2003.

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Cagliari il 25/06/2003
Reg. gen. 25224 - Reg. part. 18332
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di Mirigliani Simonetta, Pagani Davide



Contro Cardia Stefano
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2024

Reg. gen. 41220 - Reg. part. 31915

Quota: 1/1 di proprietà

A favore di Organa SPV Srl

Contro Pagani Davide, Mirigliani Simonetta

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

SUD-OVEST: via Alcide De Gasperi;

NORD-EST: altro immobile di cui al Sub 6 della medesima particella 4118;

NORD-OVEST: via Paolo VI;

SUD-EST: corpo scale di proprietà comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 80,91 mq | 94,04 mq | 0,65 | 47,02 mq | 2,12 m | 3° |
| Balcone scoperto | 6,35 mq | 7,25 mq | 0,2 | 1,45 mq | 0,00 m | 3° |
| Sottotetto ispezionabile | 4,47 mq | 7,14 mq | 0,05 | 0,36 mq | 0,48 m | 3° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 48,83 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 48,83 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq.

Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose.



Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

Per questo motivo e per quanto segue, non si è applicato un coefficiente pari a 1, nel calcolo della superficie commerciale dell'abitazione, ma è stato utilizzato il coefficiente riduttivo di 0,65.

La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto.

Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne.

Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".

STATO CONSERVATIVO

La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio.

Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica.

L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pallets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato è parte di un edificio plurifamiliare e vi sono parti comuni con le unità immobiliari del medesimo edificio site nei piani primo, secondo e nel terzo piano mansardato:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Alcide De Gasperi n. 26);

- il corpo scale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 25 | 4118 | 5 | | A3 | 3 | 4 vani | 93 | 258,23 | 3 | |

Corrispondenza catastale

L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq.

Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose.

Il sottoscritto CTU, in occasione dell'accesso all'immobile, ha rilevato difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato, sia nel progetto allegato alla concessione in sanatoria, sia nella planimetria catastale.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto.

Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne.

Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti,



idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".

Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025.

Con un nuovo progetto e i relativi lavori edilizi, presumibilmente, si potrebbe ricavare un piccolo appartamento, da sviluppare nella porzione di immobile avente altezze abitabili, realizzando pareti attrezzate e armadiature in una parte del restante locale di sgombero.

Nella camera da letto di maggior superficie è stata aperta una finestra non prevista in progetto.

Si rende necessaria, pertanto, una variazione catastale che tenga conto delle difformità evidenziate. Le variazioni riguarderanno sia la distribuzione dei vani interni, sia i dati di classamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 19/10/1985 al 01/01/1992 | Garau Eugenio per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 31/10/1995 | Garau Eugenio per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3 |
| Dal 31/10/1995 al 30/05/2003 | Cardia Stefano per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3 |
| Dal 30/05/2003 al 02/09/2013 | Mirigliani Simonetta per 500/1000 Pagani Davide per 500/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3 |
| Dal 02/09/2013 al 09/11/2015 | Mirigliani Simonetta per 500/1000 Pagani Davide per 500/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 21/07/2025 | Mirigliani Simonetta per 500/1000 Pagani Davide per 500/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 93 Rendita € 258,23 Piano 3 |



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Licenza di costruzione n. 119/1974, rilasciata in data 27/05/1974, per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu. Il progetto approvato rappresenta un edificio composto da piano terra, primo e secondo piano e piano coperture con tetto laterocementizio a falde.

- Domanda di condono edilizio n. 488, progressivo n. 0610950007, ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 23/85, presentata in data 01/04/1986 dal proprietario sig. Eugenio Garau, relativa alla costruzione di due mansarde ad uso civile abitazione al 3° piano dell'edificio sito in Assemini alla via De Gasperi n. 26.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 808 rilasciata in data 14/03/1996. Detta concessione edilizia in sanatoria riguarda anche altri immobili riconducibili al medesimo proprietario di cui alla domanda di condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il sottoscritto CTU, in occasione dell'accesso all'immobile, ha rilevato difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato nel progetto allegato alla concessione in sanatoria.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non può essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, si riduce ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Con un nuovo progetto e i relativi lavori edilizi, presumibilmente, si potrebbe ricavare un piccolo appartamento, da sviluppare nella porzione di immobile avente altezze abitabili, realizzando pareti attrezzate e armature in una parte del restante locale di sgombero.

Nella camera da letto di maggior superficie è stata aperta una finestra non prevista in progetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio.

Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica.

L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pellets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque, cosa che ha reso estremamente complesso lo stesso rilievo da parte del sottoscritto CTU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Sud, Ovest ed Est (non si può parlare di esposizione prevalente);

Altezza interna utile (media): 2,12 m; soltanto una fascia lunga 12,70 metri e larga circa 2,40 metri, sotto la parte più alta del tetto, rispetta l'altezza media di 2,70 metri;

Strutture verticali: c.a.; nel piano mansardato le strutture sono costituite muraure portanti e da alcuni pilastri interni, lungo il confine tra le due mansarde;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a unica falda inclinata;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, senza coibentazione, con pareti esterne intonacate e pitturate;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti cucina e bagno: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

RIFINITURE:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni al grezzo, senza rivestimenti;



Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: una stufa a pallets per il riscaldamento invernale e condizionatori a pompa di calore con split indipendenti nei tre vani principali;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: no;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: no;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemmini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Pagani Davide (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: PGNDVD69R08B3540
Nato a Cagliari il 08/10/1969
- Mirigliani Simonetta (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: MRGSNT73T44B354U
Nato a Cagliari il 04/12/1973

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Pagani Davide (Proprietà 1/2)
- Mirigliani Simonetta (Proprietà 1/2)

Piena proprietà, per la quota di 1/2 cadauno, in regime di comunione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla signora Simonetta Mirigliani, comproprietaria del medesimo immobile ed esecutata e dal figlio minorenni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio, né questo risulta necessario.

PATTI

L'immobile pignorato è occupato dalla proprietaria esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato costituisce lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3
Immobile sito in Assemini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel



B.U.R.A.S. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne. Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025. Art. 7-quater - Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari (inserito in sostituzione dall'art. 12 della L.R. 18/2025) 3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili: d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975; e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024. 4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata: d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3. 5. La deroga di cui al comma 4, nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. 6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove. 8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 48.830,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare.



Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato posto pari a 1.000,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e allo stato d'uso e manutenzione. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche dell'immobile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3 | 48,83 mq | 1.000,00 €/mq | € 48.830,00 | 100,00 | € 48.830,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 48.830,00 |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 11/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lostia Andrea Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento Geografico (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pianta Punti di Ripresa Fotografie (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pianta Immobile (da rilievo in loco del CTU) (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza Costruzione (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 10/09/2025)



✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3
Immobile sito in Assemini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R.A.S. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne. Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025. Art. 7-quater – Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari (inserito in sostituzione dall'art. 12 della L.R. 18/2025) 3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili: d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975;



e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024. 4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata: d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3. 5. La deroga di cui al comma 4, nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. 6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove. 8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5, Categoria A3 | Superficie | 48,83 mq |
| Stato conservativo: | <p>La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio. Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica. L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pallets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque.</p> | | |
| Descrizione: | <p>Immobile sito in Assemini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R.A.S. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne. Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia</p> | | |



| | |
|---|---|
| | <p>interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari". Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025. Art. 7-quater – Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari (inserito in sostituzione dall'art. 12 della L.R. 18/2025) 3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili: d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975; e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024. 4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata: d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3. 5. La deroga di cui al comma 4, nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. 6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucaure o realizzarne di nuove. 8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dalla signora Simonetta Mirigliani, comproprietaria del medesimo immobile ed eseguita e dal figlio minore. |

