
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garau Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventenali.....	3
Formalità pregiudizi evoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto.....	15
Titolarità.....	15
Stato di occupazione.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Patti.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.057,39	28



INCARICO

All'udienza del 11/09/2023, il sottoscritto Ing. Garau Giuseppe, con studio in Via Kock, 20 - 09100 - Cagliari (CA), email giuseppegarau@hotmail.com, PEC giuseppe.garau@ingpec.eu, Tel. 348 2226229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 risulta completa poichè, agli atti, è depositato il certificato ipotecario (prot. n.151337 del 01.12.2022).

Tuttavia lo scrivente ha effettuato ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di trascrizioni/iscrizioni di procedimenti successive all'1.12.2022.

Tali ricerche non hanno avuto alcun riscontro, infatti sono state individuate ed acquisite in conservatoria le stesse note di trascrizione (ALLEGATO 4) indicate nel suddetto certificato ipotecario agli atti.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo all'interno del locale è stata rilevata la presenza di una notevole quantità di attrezzatura da ufficio che ingombra l'intero ambiente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1992 al 19/06/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. G. ROSETTI	24/06/1992	20270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	03/07/1992	15745	10945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/07/1992	1046	



Dal 19/06/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casti Stefano	01/07/2008	8655	1729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/07/2008	23077	15691
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ISPEZIONE IPOTECARIA**
Trascritto a CAGLIARI il 08/06/2021
Reg. gen. 17984 - Reg. part. 13471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 08/11/2022
Reg. gen. 36077 - Reg. part. 26833
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dallo scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.



la data del 24.07.2024 sopraindicata corrisponde a quella in cui lo scrivente ha effettuato le verifiche presso la conservatoria di Cagliari (Allegato 4)

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Cagliari nella via Antonio Ignazio Argiolas n.96/B, è sito al piano terra di maggior fabbricato, e risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 3735, subalterno 2.

L'unità immobiliare esaminata è confinante a sud con altro immobile, parte dello stesso fabbricato ma di altra proprietà, a nord con altro fabbricato di diversa proprietà, a est si affaccia sulla pubblica via (via Argiolas), a ovest si affaccia sul cortile condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano del maggior fabbricato in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	52,87 mq	58,58 mq	1	58,58 mq	3,77 m	PIANO TERRA
Totale superficie convenzionale:				58,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta frazionabile.

Lo scrivente ha ipotizzato due soluzioni di frazionamento differenti da cui si evince la non fattibilità di quanto richiesto dal quesito.

IPOTESI 1

Nella planimetria redatta dallo scrivente (allegato 13 ipotesi 1) l'unità immobiliare esaminata è stata suddivisa longitudinalmente in due unità distinte, entrambe con possibilità di accesso dalla pubblica via.

Poichè le due nuove unità immobiliari avrebbero rispettivamente una larghezza pari a 1,51 m e 1,78 m, si ritiene che i due locali non abbiano larghezza sufficiente ad un consono utilizzo commerciale.

IPOTESI 2

Nella planimetria redatta dallo scrivente (allegato 13 ipotesi 2) l'unità immobiliare esaminata è stata suddivisa trasversalmente in due unità distinte: una con accesso dalla pubblica via e l'altra dal cortile di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari ubicate ai piani superiori del maggior fabbricato (tutte di diversa proprietà).

Si ritiene che tale soluzione non sia realizzabile in quanto la seconda unità avrebbe accesso attraverso un'area di altra proprietà.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è difficilmente accessibile in quanto occupato totalmente da attrezzatura da ufficio che ostacola il passaggio.

La struttura appare in buone condizioni, sono visibili segni di umidità di risalita nella parete ovest con distacco della tinteggiatura.

La serranda d'accesso è apribile solo manualmente.

Le utenze (acqua e corrente) risultano disattivate.

L'unità immobiliare non è dotata di agibilità.

PARTI COMUNI

Le utenze (idrica ed elettrica) sono autonome, anche se attualmente risultano disattivate.

Le finestre presenti sul prospetto ovest hanno affaccio sul cortile condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo del maggior fabbricato (tutte di altra proprietà).

Il vano scala condominiale risulta di pertinenza delle unità immobiliari situate ai piani superiori (altra proprietà).

Il bene stimato ha accesso esclusivamente dalla pubblica (via Argiolas 96/B).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	3735	2	3	C1	4	50 m2	54	1342,79	T	

Corrispondenza catastale

Si dichiara che quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 3) corrisponde allo stato attuale dell'immobile, così come rappresentato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (Allegato 11).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1992 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 65 m2 Piano PT



Dal 06/10/2004 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 65 m2 Rendita € 1.745,62 Piano PT
Dal 20/12/2007 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 50 m2 Rendita € 1.342,79 Piano PT
Dal 19/06/2008 al 07/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 50 m2 Rendita € 1.342,79 Piano PT
Dal 07/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 50 Rendita € 1.342,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 50 m2 Superficie catastale 54 Rendita € 1.342,79 Piano T

Nella visura storica acquisita (allegato 2) viene indicata la **superficie catastale** di 65 m2 sino al 2007.

Dal 2007 al 2024 la superficie indicata è pari a 54 m2.

Dal 2015 viene indicata la consistenza di 50 m2.

Dal 1992 al 06/10/2004 il valore di rendita è indicato in lire pari a 3.380.000.

Dal 24/04/1987 al 01/01/1992 nel valore di rendita è indicato sia il valore in euro pari a 1,11 sia il valore in lire pari a 2.151.

La data 05.09.2024 riportata nella suddetta tabella corrisponde a quella della visura storica acquisita dallo scrivente (Allegato 2).

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cagliari è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della **"Zona A - Centro Storico"**.

Come disciplinato dall'art. 15 del P.U.C. (Allegato 8) le zone A comprendono "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”.

*

PIANO QUADRO DEL CENTRO STORICO (P.Q.C.S.)

Secondo quanto indicato nel Piano Quadro del Centro Storico (pubblicato sul BURAS del 21 agosto 1999 e del 15 giugno 2000), l'immobile ricade all'interno della "Sottozona A2_d3 / Centro Storico - Pirri", la quale comprende "edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali”.

Tale sottozona è disciplinata dagli artt. 4, 5, 17 e 20 delle N.T.A. del suddetto Piano (Allegato 9B).

In generale, come indicato nell'art. 5, gli interventi ammissibili nella zona A vengono definiti dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici. In particolare si distinguono le seguenti categorie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Risanamento conservativo;
- Risanamento con vincoli morfologici;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici;
- Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici;
- Cambio di destinazione d'uso.

L'art. 5 definisce inoltre gli strumenti d'intervento quali il Piano di Recupero e il Programma Integrato d'Intervento.

Secondo quanto disciplinato dall'art. 17 delle NTA per le "Unità storico-ambientale d3" (Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali) sono previsti interventi di "Ristrutturazione edilizia”.

Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica



e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

La volumetria derivante dalla ricostruzione nella zona A di Cagliari non potrà superare i 2/3 di quella esistente regolarmente assentita, e ovvero non potrà superare i 5 m³/m².

Nelle zone A e BA di Pirri la volumetria non potrà invece superare i 3 m³/m².

Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso purché compatibili con i caratteri morfologici e sociali del contesto urbano.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini.

In sede di approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici.

(... omissis).

Relativamente alla possibilità di effettuate cambiamenti di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti nella sottozona esaminata si rimanda a quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.Q.C.S.

*

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (P.P.C.S) – Zona A del Comune di Cagliari e della Municipalità di Pirri

Secondo quanto indicato nel P.P.C.S. l'immobile esaminato ricade all'interno della Classe di Valore "III B2", disciplinata dagli artt. 17, 30, 31 e 33 delle N.T.A. (allegato 9A).

La "classe di valore" viene attribuita ai beni immobili esistenti in funzione del loro valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario.

Secondo quanto disciplinato dagli artt. 30, 31 e 33, si evince che con la "Classe III" vengono identificati "i beni in disarmonia con il contesto storico di riferimento per i quali la necessità di trasformazione è ampiamente riconosciuta quale attività propedeutica al miglioramento del Centro Storico sia dal punto di vista della qualità architettonica e paesaggistica sia del decoro urbano".

Inoltre nella "sottoclasse III.B.2" viene ricompreso il "patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi incongrui, in quanto dimensionalmente incompatibili con l'edificato storico, che necessitano di interventi di trasformazione finalizzati alla riduzione anche solo parziale della volumetria esistente".

Le categorie d'intervento ammissibili nei beni immobili appartenenti alla suddetta sottoclasse (III.B.2), come riportato nell'art. 49 delle N.T.A, sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione in diverso lotto urbanistico.

Esaminando gli elaborati grafici allegati al P.P.C.S. si evince che l'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno dell' "isolato 1255-1" (allegato Etg 005 – Allegato 9A).



I parametri urbanistici di riferimento del suddetto isolato sono riportati nell'allegato Etg 010 del P.P.C.S. (Allegato 9A).

In tale elaborato lo scrivente ha messo in evidenza il fabbricato a cui appartiene l'immobile esaminato.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso in:

- Ambito 01 – Golfo di Cagliari/Ambito di Paesaggio;
- Centri di antica e prima formazione (Perimetrazione revisionata);
- Fascia Costiera Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade in:

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- Beni paesaggistici – Art. 143. D. Lgs. 42/2005 (Centro matrice e Perimetro Fascia Costiera);
- OPPF_I/Oasi Permanenti di Protezione faunistica e di cattura istituite;
- ZAQA/Zone e agglomerati di qualità dell'aria;
- D4 / Danno potenziale molto elevato – Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2023.
- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) - Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2023.
- Rg0 / Rischio idraulico nullo - Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2023;

Ricade inoltre in:

- R1 / Detriti, depositi alluvionali e fluvioacustri, spiagge attuali (Olocene) della Carta Geologica d'Italia;
- 86.1 / Centri abitati della Carta della Natura;
- PCm / Pianura costiera della Carta della Natura;
- Livello di pericolosità 4 della Classificazione Sismica;
- DE_13 / Distributore energetico - e-distribuzione S.p.A. della Mappa delle Cabine Primarie;
- C / Zona Climatica C - Comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400 delle Zone Climatiche.

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.



in data 4 dicembre 2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ed è stata acquisita la seguente documentazione:

- NULLA OSTA PER LA DEMOLIZIONE prot. n. 710 del 19.01.1970
- LICENZA DI COSTRUZIONE prot. n. 19572 del 27.12.1969 (Allegato 6A)
- TAVOLA DI PROGETTO del 15.12.1969 (planimetrie, prospetti e sezioni)
- TAVOLA DI PROGETTO del 16.01.1970 (planimetrie, prospetti e sezioni) (Allegato 6B)
- CERTIFICATO DI COLLAUDO del 05.01.1972 (Allegato 6C)

Durante l'accesso agli atti sono stati visionati ulteriori documenti non pertinenti l'unità immobiliare oggetto di stima ma altro bene facente parte dello stesso maggior fabbricato. Pertanto non è stata acquisita copia della stessa.

Successivamente al suddetto accesso agli atti, lo scrivente ha avuto casualmente un contatto col proprietario dell'unità immobiliare adiacente all'immobile esaminato (civico 96B), ubicata al civico 96A.

In tale occasione è venuto a conoscenza e ha visionato un **progetto di frazionamento** da cui sono stati originati i due locali succitati. Tale progetto, come indicato nella stessa tavola, è stato approvato con prot. n. 156 del 04.01.2000.

Tale progetto di frazionamento non è stato individuato dall'Ufficio Tecnico durante l'accesso agli atti del 4 Dicembre 2023.

Pertanto lo scrivente ha provveduto a inoltrare, in data 5 e 23 settembre 2024, delle comunicazioni mediante pec all'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, in cui veniva sollecitata con urgenza la necessità di visionare il progetto di frazionamento approvato il 04.01.2000.

Non avendo ricevuto alcun riscontro in merito, si è proceduto con la presentazione di una **nuova richiesta di accesso agli atti** in data 27 settembre, con prot. n. 0270799/2024 del 30 settembre 2024.

Successivamente tale progetto è stato visionato ed è stata acquisita copia dello stesso (Allegato 6D).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del primo sopralluogo eseguito in data 11.06.2024 è stato eseguito il rilievo planimetrico (allegato 190) e fotografico (allegato 1) dell'unità immobiliare oggetto di stima (fg. 6 map. 3735, sub. 2), situata nella via Argiolas n. 96B, al piano terra di un maggior fabbricato, quest'ultimo costituito da tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo).



Da un primo raffronto tra lo stato attuale rilevato dell'immobile oggetto di stima (allegato 10) e la planimetria dell'ultimo progetto approvato (allegato 6D - frazionamento del 04.01.2000, prot. 186) sono emerse delle **difformità relative alle misure planimetriche e alla superficie del locale in oggetto.**

Pertanto si è ritenuto necessario eseguire ulteriori verifiche e, mediante dei successivi sopralluoghi, sono stati rilevati i prospetti prospicienti rispettivamente la via Argiolas e il cortile condominiale. Sono state rilevate le dimensioni del passo carrabile avente accesso dalla pubblica via (via Argiolas) al n. 92 e il locale adiacente a quello stimato, avente accesso dalla stessa via al civico n. 96A (pur essendo di altra proprietà e non oggetto della presente procedura - anch'esso originato in seguito al progetto di frazionamento del 04.01.2000, prot. n. 186 - allegato 6D).

Non sono invece stati rilevati il vano scala e un ulteriore locale ubicato al piano terra, entrambi con accesso dalla pubblica via (via Argiolas), rispettivamente ai nn. 96 e 94, di altra proprietà e non oggetto della presente procedura.

In seguito a tale sopralluogo lo scrivente ha redatto le planimetrie indicate nell'allegato 12A.

Più precisamente:

1. la prima planimetria riguarda la **sovrapposizione grafica tra il profilo del fabbricato rilevato allo stato attuale e la planimetria di progetto dello stesso (prot. 938 del 23.01.1970)** relativa alla Licenza di Costruzione del 27.12.1969 (allegati 6A e 6B);

2. la seconda planimetria riprende la precedente con la messa in evidenza, mediante il retino viola, del locale che sarà oggetto del **frazionamento approvato in data 04.01.2000 - Prot. n. 186** (allegato 6D) e da cui ha avuto origine il bene oggetto di stima;

3. la terza planimetria riprende la precedente con la messa in evidenza, mediante i retini celeste e verde, rispettivamente dei due locali originati dal suddetto frazionamento (approvato in data 04.01.2000 - Prot. n. 186 (allegato 6D)), di cui quello evidenziato con il retino verde è oggetto della presente procedura;

4. la quarta planimetria rappresenta il riepilogo grafico di quanto esplicito nei tre precedenti punti.

Esaminando la planimetria di cui al punto 1. (allegato 12A) si evidenziano alcune variazioni del fabbricato, utili al fine di comprendere successivamente le difformità relative all'unità immobiliare stimata:

-variazione dell'inclinazione del fabbricato, graficamente visibile soprattutto sul lato Sud-Ovest;

-variazioni delle misure planimetriche del fabbricato;

-minima variazione di lunghezza del prospetto principale (via Argiolas);

-variazione della larghezza del passo carrabile (larghezza da progetto nel punto medio 2,50 m, larghezza da rilievo nel punto medio 3,02 m).

Si ritiene verosimile che tali modifiche siano ascrivibili a variazioni apportate al fabbricato in fase costruttiva, avvenuta negli '70.

Esaminando le planimetrie di cui ai punti 2. e 3. (allegato 12A), si evince che il locale evidenziato con il retino viola ha una larghezza complessiva superiore rispetto a quella indicata nella tavola di progetto allegata alla Licenza di Costruzione del 27.12.1969 (allegati 6A e 6B).

Anche in questo caso si ritiene verosimile che suddetta difformità sia ascrivibile a variazioni apportate al fabbricato in fase costruttiva.



Come già detto, il suddetto locale (retino viola), mediante il progetto di frazionamento approvato in data 04.01.2000 - Prot. n. 186 (allegato 6D), ha dato origine alle due unità immobiliari evidenziate rispettivamente con i retini celeste (non oggetto della procedura) e verde (oggetto della procedura)).

N.B.:

La lunghezza totale rilevata del prospetto principale (via Argiolas), come precedentemente esaminato, presenta una **minima variazione rispetto a quella del progetto allegato alla Licenza di Costruzione del 27.12.1969** (allegati 6A e 6B)).

Le sovrapposizioni grafiche sopra analizzate sono state redatte dallo scrivente prendendo come riferimento principale il suddetto prospetto.

Pertanto, non riscontrando notevole differenza della larghezza complessiva del fabbricato, è verosimile che le variazioni di larghezza dei locali (retino verde e retino celeste) e del passo carrabile rilevati, siano dovute, come detto, a modifiche apportate al fabbricato durante la fase costruttiva dello stesso, con conseguente modificazione alla posizione delle murature che delimitano i locali costituenti l'intero piano terra.

*

Alla luce delle suddette analisi e considerazioni, lo scrivente ha proceduto alla redazione di una planimetria (allegato 12B) in cui è rappresentata la sovrapposizione tra lo stato rilevato dell'immobile oggetto di stima (allegato 10) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (frazionamento del 04.01.2000, Prot. n. 186 - allegato 6D).

Dall'analisi di tale elaborato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1)variazione delle misure planimetriche;
- 2)variazione dell'inclinazione in particolare lungo il sul lato Sud-Ovest;
- 3)variazione dell'altezza interna (4,00 m da progetto - 3,77 m da rilievo);
- 4)variazione della distribuzione interna;
- 5)variazione della posizione, dimensione e numero degli infissi.

N.B.:

In tale elaborato la planimetria rilevata è stata sovrapposta prendendo come punto riferimento lo spigolo del fabbricato in basso a destra. Così come fatto nelle tavole redatte dallo scrivente di cui all'allegato 12A.

Per quanto riguarda le variazioni di cui ai punti 1), 2) e 3), come detto precedentemente, si ritiene siano ascrivibili a **modifiche eseguite in fase di costruzione del maggior fabbricato, avvenuta negli anni '70**.

In merito alle difformità di cui al punto 4) si precisa che tali opere sono state eseguite in **assenza di presentazione al Comune di SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria dalla Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a.

Pertanto, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di SCIA, per la regolarizzazione delle stesse è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Infatti l'art. 17 della L. R. n. 1/2019 - comma 2 prevede "(...omissis) una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di 500,00 € e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti (...omissis)".



Per le difformità in oggetto, eseguite in assenza di S.C.I.A., si prevede quindi una sanzione pecuniaria pari a **500,00 €**.

In merito alle difformità di cui al punto 5) è necessario sottolineare che gli **infissi prospicienti il cortile interno sono difformi, per numero e posizione rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato** (progetto di frazionamento - allegato 6D).

La mancanza in planimetria delle quote degli infissi e l'assenza di un prospetto allegato al progetto di frazionamento (allegato 6D) non consente di individuare le loro esatte dimensioni.

Pertanto, trattandosi attualmente di una difformità rispetto all'ultimo progetto approvato, si ritiene che la regolarizzazione di tale difformità possa essere effettuata mediante la stessa procedura di cui al punto 4) per opere realizzate in assenza di SCIA, per cui è prevista la sanzione pecuniaria pari a **500,00 €**.

*

IMPIANTI

Gli impianti esistenti, quali impianto elettrico e idrico-sanitario, non sono dotati delle rispettive Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) o di Rispondenza (Di.Ri.), così come previsto dalla normativa vigente.

Al fine di poter acquisire l'agibilità in autocertificazione dell'immobile oggetto di stima, tutti gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di un'approfondita verifica da parte di tecnici qualificati e, dove necessario, si dovrà procedere con l'adeguamento e/o la sostituzione delle parti obsolete.

Successivamente, per ciascun impianto, potrà essere rilasciata la relativa certificazione.

Si stima che i costi per la redazione di ciascuna certificazione ammonti a circa 400,00 €/cad per un totale di **800,00 €**.

Si precisa che allo stato attuale non è possibile calcolare i costi da sostenere per gli eventuali interventi di adeguamento e/o sostituzione degli impianti presenti.

*

Ai suddetti costi dovranno essere sommati gli onorari tecnici per la redazione della pratica edilizia di regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio (mancata SCIA) e la redazione dell'Agibilità in autocertificazione dell'immobile esaminato, completa di tutti gli allegati.

Si stima che la spesa da sostenere per lo svolgimento di tali operazioni ammonti a circa **2.500,00 €**.

Pertanto, i costi da sostenere ammontano complessivamente a **3.800,00 €**.

Di cui, come detto:

- **2.500,00 €** regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- **800,00 €** redazione DI.CO o DI.RI.;
- **500,00 €** sanzione pecuniaria per mancata SCIA.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, ubicata in Comune di Cagliari (frazione Pirri), nella via Argiolas Antonio Ignazio n.96/B, è sita al piano terra di maggior fabbricato composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

Si tratta di un **locale ad uso commerciale** con accesso dalla pubblica via.

La **struttura portante** del fabbricato è in calcestruzzo armato, caratterizzata da pilastri e travi.

I **solai** sono in calcestruzzo armato misto a laterizi.

La **copertura** è di tipo piano.

Le **facciate** sono parzialmente intonacate e tinteggiate.

L'**ingresso** al locale esaminato, sovrastato da insegna luminosa (senza scritte), è protetto da serranda con automazione elettrica ora non funzionante. Non è presente lo scivolo per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Sul lato ovest sono presenti due **finestre in pvc** con apertura a vasistas; la parte vetrata è composta da un unico vetro satinato.

L'immobile esaminato è composto da locale adibito a **negozio e wc**.

Le **tamponature** sono realizzate in mattoni. Sono presenti inoltre partizioni amovibili in pvc con altezza pari a 2,20 metri, che consentono di suddividere il negozio in più parti.

L'**infisso d'ingresso** (all'interno del locale) è in alluminio con vetro singolo.

La **pavimentazione** è realizzata con piastrelle in gres, formato 33x33 cm.

Il **bagno** è dotato di wc con cassetta esterna e lavabo a colonna. Le pareti del bagno sono rivestite, sino ad un'altezza di 2,00 metri, con piastrelle in gres formato 25x20 cm.

Le **pareti ed i soffitti** interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli **impianti idrico ed elettrico** sono autonomi; il contatore dell'impianto elettrico, attualmente scollegato, è ubicato all'ingresso del locale; l'impianto idrico (funzionale al bagno) ha contatore su strada.

Non sono presenti impianto di riscaldamento - raffrescamento, citofonico e allarme.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Si allega l'estratto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Cagliari in data 09.05.2024 (ALLEGATO 5), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** (esecutato) risultava sposato con la sig.ra **** Omissis **** dal 03.05.1987.

L'assenza di note specifiche nel suddetto documento accerta che i due coniugi risultavano sposati in comunione legale dei beni.

Nello stesso documento vengono riportate inoltre le seguenti note:

- Autorizzazione a vivere separati mediante ordinanza n.4729 del 13.03.2017;
- Separazione Giudiziale con provvedimento del 27.07.2020.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta **libero**, il locale non è occupato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non risulta essere stato costituito un condominio, pertanto non si è a conoscenza di eventuali spese previste o in sospeso a carico dell'esecutato riguardanti il bene.

PATTI

Non si rilevano patti da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente sul portale dell'Agenzia Regionale per il Sostegno all'Agricoltura (ARGEA) della Regione Sardegna risulta che il bene oggetto della procedura **non è gravato da usi civici**.

L'immobile oggetto di stima è dotato di servitù di luce.

Sono presenti infatti due finestre protette da inferriate metalliche, ubicate entrambe nel prospetto ovest (retro locale) e prospicienti il cortile ubicato al piano terra (altra proprietà).

Quest'ultimo, di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al piano primo e piano secondo del maggior fabbricato, risulta essere estraneo alla presente procedura.

Secondo quanto previsto dall'art. 900 del Codice Civile "le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie:

- luci**, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino;
- vedute o prospetti**, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente".



Con sentenza n. 25864 del 03.09.2021 della Corte di Cassazione - Sezione II Civile, è stato definito che, "affinché si possa parlare di "veduta" occorre che sussistano, al tempo stesso, i requisiti della possibilità di **inspicere** (guardare il fondo del vicino attraverso il vano della finestra) e di **prospicere** (sporgere il capo, in modo agevole, non solo frontalmente ma anche obliquamente e lateralmente) sul fondo altrui".

Le finestre esaminate, tenuto conto che il lato inferiore è posizionato a circa 2,10 m da terra e che sono protette da inferriate metalliche, oltre a consentire il "passaggio di luce e aria" **consentono esclusivamente la possibilità di inspicere**. Pertanto si ritiene che siano equiparabili a "luci".

Si precisa che l'art. 901 del Codice Civile prevede che le luci che si aprono sul fondo del vicino devono avere determinate caratteristiche, quali:

- 1) essere munite di **un'inferriata idonea** a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
- 2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno (... omissis).

Nel caso in esame tali caratteristiche **non sono pienamente soddisfatte**.

Tuttavia, come previsto dall'art. 902 del Codice Civile "l'apertura che non ha i caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate dall'articolo 901.

Il vicino ha sempre il diritto di esigere che essa sia resa conforme alle prescrizioni dell'articolo predetto".

Ciò significa che le parti possono, infatti, pattuire di mantenere "luci" irregolari, dando vita, in tal modo, ad una servitù di luce.

Attualmente le finestre, come detto, sono prospicienti il cortile di altra proprietà.

Pertanto al momento della vendita del bene in oggetto sarà necessaria l'eventuale stipula di un accordo relativo alla servitù di luce.

In caso contrario le "luci" dovranno essere regolarizzate secondo quanto previsto dall'art. 901 del C.C..

N.B.

Allo stato attuale non si hanno informazioni in merito a eventuali accordi tra l'esecutato, o precedente proprietario, e i condomini titolari del suddetto cortile condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T
L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Cagliari (frazione Pirri), nella via Argiolas Antonio Ignazio n.96/B, censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 3735, subalterno 2. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale, ben servita da attività commerciali e artigianali.

E' facilmente raggiungibile sia dal centro urbano sia dalle zone limitrofe, in quanto sorge in prossimità di una delle arterie più trafficate della zona: via Italia, che collega Monserrato a Cagliari. La zona è caratterizzata da un traffico veicolare e pedonale medio. Il locale oggetto di perizia è **sito al**



piano terra di maggior fabbricato, quest'ultimo composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). L'unità immobiliare esaminata è confinante a sud con altro immobile, parte dello stesso fabbricato ma di altra proprietà, a nord con altro fabbricato di diversa proprietà, a est si affaccia sulla pubblica via (via Argiolas), a ovest si affaccia sul cortile condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano del maggior fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 65.857,39

Per determinare il "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto **viene utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato"**. In tal modo è possibile determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, in base a un'esplorazione effettuata tra gli operatori del settore immobiliare. Il parametro di confronto utilizzato è il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). **Il valore di mercato dell'unità immobiliare viene stabilito in riferimento a immobili con caratteristiche simili e di valore conosciuti**, tenendo conto di vari parametri quali:

condizioni generali di mercato, ubicazione e vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture interne ed esterne, impianti e stato d'uso e manutenzione.

È stata quindi eseguita una ricerca su immobili con caratteristiche similari, siti nella zona, al fine di individuare termini "**comparabili**" oggetto di compravendita negli ultimi tre anni. Tale metodologia viene chiamata in estimo MCA (Market Comparison Approach) ed è utilizzabile per tutti gli immobili per i quali esiste un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati e acquisiti alcuni atti di compravendita presso la piattaforma **STIMATRIXCITY** (allegato 14). In seguito all'analisi di ogni singolo atto è emerso quanto segue:

- **Il primo atto** riguarda una "compravendita di bene immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di opzione di riscatto" e pertanto il valore commerciale non è stato preso in considerazione ai fini della stima del bene oggetto della presente procedura;
- **Il secondo atto** è relativo alla compravendita di due locali a uso commerciale distinti, ubicati in Comune di Cagliari rispettivamente nella via Italia 45 e nella via Chiesa n. 2. Nel suddetto atto è indicato il valore di vendita di ciascun immobile.
- **Il terzo atto** riguarda anch'esso la compravendita di due locali a uso commerciale distinti, ubicati in Comune di Cagliari rispettivamente nella via Toti 90A e 92. Nel suddetto atto viene indicato un unico



valore di vendita per entrambi gli immobili. Pertanto alla luce di quanto acquisito è stato possibile individuare tre comparabili distinti:

- **Comparabile n. 1 (C1):** Locale a uso commerciale sito in Comune di Cagliari nella via Italia n. 45, al piano Terra di maggior fabbricato edificato ante 1967. La superficie catastale totale del bene (indicata nell'atto di compravendita) è pari a 91,00 m². Valore commerciale di vendita: 131.984,00 €. Valore unitario 1.450,37 €/m².
- **Comparabile n. 2 (C2):** Locale a uso commerciale sito in Comune di Cagliari nella via Chiesa n. 2, al piano Terra di maggior fabbricato edificato ante 1967. La superficie catastale totale del bene (indicata nell'atto di compravendita) è pari a 35,00 m². Valore commerciale di vendita: 50.763,00 €. Valore unitario 1.450,37 €/m².
- **Comparabile n. 3 (C3):** Locale a uso commerciale sito in Comune di Cagliari nella via Toti 90A e 92, al piano Terra di maggior fabbricato edificato ante 1967. La superficie catastale totale del bene (indicata nell'atto di compravendita) è pari a 41,00 m². (Nello specifico 17,00 m² per il bene in via Toti 90A e 24,00 m² per quello in via Toti 92). Valore commerciale di vendita: 45.000,00 €. Valore unitario 1.097,56 €/m². Dagli atti di compravendita acquisiti emergono valori unitari compresi tra 1.097,56 €/m² e 1.450,37 €/m².

Sulla base dei valori tratti da tali atti, è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del suddetto **metodo MCA**, riportato nella tabella redatta dallo scrivente (allegato 15).

Il valore unitario calcolato è pari a 1.005,00 €/m².

Lo scrivente, tenuto conto dei valori sopra calcolati, ha proceduto inoltre con ulteriori ricerche. Più precisamente:

- **Le "Agenzie Immobiliari"** forniscono, per immobili a uso commerciale ubicati al piano terra di maggior fabbricato siti in Comune di Cagliari, municipalità di Pirri, in prossimità di Piazza Italia, valori compresi **tra 700,00 €/m² e 1300,00 €/m².**
- **Il "Borsinoimmobiliare.it"**, che raccoglie i dati relativi alle transazioni immobiliari effettuate all'interno di una precisa area di riferimento, fornisce per locali commerciali ubicati in Comune di Cagliari, in prossimità della via Argiolas, i seguenti valori: **- 1.109,00 €/m² (valore minimo); - 1.472,00 €/m² (valore medio); - 1.835,00 €/m² (valore massimo).**
- A completamento delle ricerche effettuate, a titolo informativo, sono stati visionati inoltre **i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**. Nel periodo relativo al 2° semestre 2024, per



negozi in normale stato conservativo, ricadenti nella zona D12-Periferica-Pirri Centro-Monreale-Santa Maria Chiara, l'OMI fornisce i seguenti valori:

- **Valore OMI min: 1.100,00 €/m2;**

- **Valore OMI max: 1.900,00 €/m2.**

Alla luce di quanto esaminato, si evince che il valore unitario calcolato con il metodo M.C.A (1.005,00 €/m2) sia in linea con i valori forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel settore e sia di poco inferiore al valore minimo fornito dal Borsinoimmobiliare.it.

Pertanto lo scrivente ritiene che il valore unitario dell'immobile esaminato possa essere calcolato come media dei seguenti valori:

- Valore unitario medio fornito dalle agenzie immobiliari: 1.000,00 €/m2;

- Valore unitario medio acquisito dal Borsinoimmobiliare.it: 1.472,00 €/m2;

- Valore unitario calcolato con il metodo MCA: 1.005,00 €/m2.

Nel presente calcolo non viene considerato il valore unitario medio fornito dall'OMI (1.550,00 €/m2) in quanto, come detto, tali valori sono stati visionati a puro titolo informativo.

Pertanto si ricava quanto segue: **Valore unitario dell'immobile: 1.159,00 €/m2.** Tenuto conto delle effettive caratteristiche e dell'attuale stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno applicare al valore unitario calcolato (1.159,00 €/m2) dei **coefficienti di deprezzamento**, quali:

- per **necessità di intervento di manutenzione straordinaria** dei prospetti del maggior fabbricato (attualmente privo di finiture esterne sia nel prospetto anteriore sia in quello posteriore) **-2%**

- per **mancanza allaccio impianti** (elettrico e idrico-sanitario) **-1%**

Si ricava pertanto un coefficiente di deprezzamento pari al - 3%.

Da cui si ricava: **Valore unitario (€/m2): $0,97 \times 1.159,00 \text{ €/m2} = 1.124,23 \text{ €/m2}$.**

Valore unitario dell'immobile: 1.124,23 €/m2

Da cui, tenuto conto che la **superficie commerciale dell'immobile è pari a 58,58 m2**, si ricava:
Valore commerciale: $58,58 \text{ m2} \times 1.124,23 \text{ €/m2} = 65.857,39 \text{ €}$

Valore commerciale dell'immobile: 65.857,39 €



Dal suddetto importo dovranno essere dedotti i seguenti costi:

€ 500,00 sanzione pecuniaria per mancata SCIA

€ 2.500,00 oneri tecnici per regolarizzazione urbanistica

€ 800,00 DI.CO. o DI.RI. degli impianti

Per un totale complessivo pari a € 3.800,00.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile esaminato al netto dei costi di regolarizzazione sarà pari

a: **65.857,39 € - 3.800,00 € = 62.057,39 €**

Valore commerciale dell'immobile al netto dei costi di regolarizzazione: 62.057,39 €

Da cui si ricava un valore unitario pari a € 1.059,36.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T	58,58 mq	1.124,23 €/mq	€ 65.857,39	100,00	€ 65.857,39
				Valore di stima:	€ 65.857,39

Valore di stima: € 65.857,39

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.500
Sanzione pecuniaria per mancata SCIA	€	500
Redazione DI.CO. o DI.RI.	€	800

Valore finale di stima: € 62.057,39



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 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garau Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - PLANIMETRIA E ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CONSERVATORIA (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 6A Tavola del progetto - LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 27.12.1969 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 6B Tavola del progetto - STRALCIO DI PROGETTO: PROT. N.938 DEL 23.01.1970 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 6C Tavola del progetto - CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 1972 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 6D Tavola del progetto - PROGETTO DI FRAZIONAMENTO : PROT. N.186 DEL 04.01.2000 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - STRALCIO PPCS (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - STRALCIO NORME TECNICHE PUC (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - STRALCIO NORME TECNICHE PPCS (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - STRALCIO NORME TECNICHE PQCS (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓
- ✓ N° 10 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO – SUPERFICI NETTE (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO – SUPERFICIE LORDA (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO – PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO – PLANIMETRIA DI PROGETTO : PROT. N.938 DEL 23.01.1970 DELL'INTERO FABBRICATO (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO – PLANIMETRIA DI PROGETTO : PROT. N.186 DEL 04.01.2000 (Aggiornamento al 30/10/2025)



- ✓ N° 13 Altri allegati - IPOTESI DI FRAZIONAMENTO (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - COMPARABILI E QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO IMMOBILIARE.IT (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - VALUTAZIONE IMMOBILIARE (TABELLA MCA) (Aggiornamento al 20/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T
L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Cagliari (frazione Pirri), nella via Argiolas Antonio Ignazio n.96/B, censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 3735, subalterno 2. Ù

Si tratta di una *zona a vocazione prevalentemente residenziale*, ben servita da attività commerciali e artigianali. E' facilmente raggiungibile sia dal centro urbano sia dalle zone limitrofe, in quanto sorge in prossimità di una delle arterie più trafficate della zona: via Italia, che collega Monserrato a Cagliari. La zona è caratterizzata da un *traffico veicolare e pedonale medio*.

Il locale oggetto di perizia è sito al **piano terra** di maggior fabbricato, quest'ultimo *composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo)*. L'unità immobiliare esaminata è confinante a sud con altro immobile, parte dello stesso fabbricato ma di altra proprietà, a nord con altro fabbricato di diversa proprietà, a est si affaccia sulla pubblica via (via Argiolas), a ovest si affaccia sul cortile condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano del maggior fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3735, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica:

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cagliari è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della "**Zona A - Centro Storico**". Come disciplinato dall'art. 15 del P.U.C. (Allegato 8) le zone A comprendono "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".

* **PIANO QUADRO DEL CENTRO STORICO (P.Q.C.S.)** Secondo quanto indicato nel Piano Quadro del Centro Storico (pubblicato sul BURAS del 21 agosto 1999 e del 15 giugno 2000), l'immobile ricade all'interno della "**Sottozona A2_d3 / Centro Storico - Pirri**", la quale comprende "edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre



che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali”. Tale sottozona è disciplinata dagli artt. 4, 5, 17 e 20 delle N.T.A. del suddetto Piano (Allegato 9B). In generale, come indicato nell’art. 5, gli interventi ammissibili nella zona A vengono definiti dalla normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione dei centri storici. In particolare si distinguono le seguenti categorie d’intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Risanamento conservativo;
- Risanamento con vincoli morfologici;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici;
- Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Ristrutturazione urbanistica con vincoli morfologici;
- Cambio di destinazione d’uso.

L’art. 5 definisce inoltre gli strumenti d’intervento quali il Piano di Recupero e il Programma Integrato d’Intervento. Secondo quanto disciplinato dall’art. 17 delle NTA per le “Unità storico-ambientale d3” (Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali) sono previsti interventi di “Ristrutturazione edilizia”. Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale. La volumetria derivante dalla ricostruzione nella zona A di Cagliari non potrà superare i 2/3 di quella esistente regolarmente assentita, e ovvero non potrà superare i 5 m³/m². Nelle zone A e BA di Pirri la volumetria non potrà invece superare i 3 m³/m². Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni



d'uso purché compatibili con i caratteri morfologici e sociali del contesto urbano. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini. In sede di approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici. (... omissis). Relativamente alla possibilità di effettuare cambiamenti di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti nella sottozona esaminata si rimanda a quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.Q.C.S.

* **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (P.P.C.S) – Zona A del Comune di Cagliari** e della Municipalità di Pirri Secondo quanto indicato nel P.P.C.S. l'immobile esaminato ricade all'interno della Classe di Valore "III B2", disciplinata dagli artt. 17, 30, 31 e 33 delle N.T.A. (allegato 9A). La "classe di valore" viene attribuita ai beni immobili esistenti in funzione del loro valore storico, artistico, architettonico, paesaggistico e identitario. Secondo quanto disciplinato dagli artt. 30, 31 e 33, si evince che con la "**Classe III**" vengono identificati "i beni in disarmonia con il contesto storico di riferimento per i quali la necessità di trasformazione è ampiamente riconosciuta quale attività propedeutica al miglioramento del Centro Storico sia dal punto di vista della qualità architettonica e paesaggistica sia del decoro urbano". Inoltre nella "**sottoclasse III.B.2**" viene ricompreso il "patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi incongrui, in quanto dimensionalmente incompatibili con l'edificato storico, che necessitano di interventi di trasformazione finalizzati alla riduzione anche solo parziale della volumetria esistente".

Le categorie d'intervento ammissibili nei beni immobili appartenenti alla suddetta sottoclasse (III.B.2), come riportato nell'art. 49 delle N.T.A, sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione in diverso lotto urbanistico.

Esaminando gli elaborati grafici allegati al P.P.C.S. si evince che l'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno dell' "isolato 1255-1" (allegato Etg 005 – Allegato 9A). I parametri urbanistici di riferimento del suddetto isolato sono riportati nell'allegato Etg 010 del P.P.C.S. (Allegato 9A). In tale elaborato lo scrivente ha messo in evidenza il fabbricato a cui appartiene l'immobile esaminato.

*** **PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**
Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso in:

- Ambito 01 – Golfo di Cagliari/Ambito di Paesaggio;



- Centri di antica e prima formazione (Perimetrazione revisionata);
- Fascia Costiera Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale - Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade in:
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- Beni paesaggistici - Art. 143. D. Lgs. 42/2005 (Centro matrice e Perimetro Fascia Costiera);
- OPPF_I/Oasi Permanenti di Protezione faunistica e di cattura istituite;
- ZAQA/Zone e agglomerati di qualità dell'aria;
- D4 / Danno potenziale molto elevato - Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023.
- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) - Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023.
- Rg0 / Rischio idraulico nullo - Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023; Ricade inoltre in:
- R1 / Detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri, spiagge attuali (Olocene) della Carta Geologica d'Italia;
- 86.1 / Centri abitati della Carta della Natura;
- PCm / Pianura costiera della Carta della Natura;
- Livello di pericolosità 4 della Classificazione Sismica;
- DE_13 / Distributore energetico - e-distribuzione S.p.A. della Mappa delle Cabine Primarie;
- C / Zona Climatica C - Comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400 delle Zone Climatiche.

Prezzo base d'asta: € 62.057,39



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.057,39

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Antonio Ignazio Argiolas n. 96/b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3735, Sub 2, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	58,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile è difficilmente accessibile in quanto occupato totalmente da attrezzatura da ufficio che ostacola il passaggio. La struttura appare in buone condizioni, sono visibili segni di umidità di risalita nella parete ovest con distacco della tinteggiatura. La serranda d'accesso è apribile solo manualmente. Le utenze (acqua e corrente) risultano disattivate. L'unità immobiliare non è dotata di agibilità.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Cagliari (frazione Pirri), nella via Argiolas Antonio Ignazio n.96/B, censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 3735, subalterno 2. Si tratta di una zona a vocazione prevalentemente residenziale, ben servita da attività commerciali e artigianali. E' facilmente raggiungibile sia dal centro urbano sia dalle zone limitrofe, in quanto sorge in prossimità di una delle arterie più trafficate della zona: via Italia, che collega Monserrato a Cagliari. La zona è caratterizzata da un traffico veicolare e pedonale medio. Il locale oggetto di perizia è sito al piano terra di maggior fabbricato, quest'ultimo composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). L'unità immobiliare esaminata è confinante a sud con altro immobile, parte dello stesso fabbricato ma di altra proprietà, a nord con altro fabbricato di diversa proprietà, a est si affaccia sulla pubblica via (via Argiolas), a ovest si affaccia sul cortile condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano del maggior fabbricato in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

