

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 93/2025



Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore: Dott.ssa Roberta ASUNI

PERIZIA ESTIMATIVA

**Complesso immobiliare a destinazione
commerciale-artigianale sito in Cagliari (CA),
via Garigliano n. 11 / viale Elmas n. 12**

RELAZIONE

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
C.F. CPRDDM62P30B354S – P.I. 02376850927
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	OGGETTO DELLA CONSULENZA - ATTIVITA' PERITALI	3
2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	5
2.1	Identificazione e localizzazione della zona	5
2.2	Descrizione del lotto	5
2.3	Descrizione del fabbricato	7
3	IDENTIFICAZIONE ED INTESATAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	13
	Identificazione e intestazione catastale	13
	Planimetria catastale	15
4	PROVENIENZA E GRAVAMI	16
4.1	PROVENIENZA	16
4.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	20
5	LICEITÀ EDILIZIA	22
5.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	22
5.2	RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA	23
5.3	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	23
5.4	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO ATTUALE – VALUTAZIONE DELLA LICEITA' EDILIZIA	24
5.5	IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE – COSTI RELATIVI	27
6	STIMA	29
6.1	CRITERI DI STIMA	29
6.2	SUPERFICI COMMERCIALI	30
6.3	VALORE COMMERCIALE UNITARIO	30
6.4	DECURTAZIONI	31
6.5	STIMA	31

1 OGGETTO DELLA CONSULENZA - ATTIVITA' PERITALI

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, su istanza del 05.12.2025 del Curatore Dott.ssa Roberta ASUNI e autorizzazione del 21.12.2025 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Gaetano SAVONA, è stato designato consulente tecnico d'ufficio nella **Liquidazione Giudiziale n° 93/2025 –** [REDACTED]

[REDACTED] I fine di accertare la consistenza dei beni intestati alla procedura e stimarne il valore commerciale.

La presente **perizia estimativa** riguarda il seguente immobile: complesso immobiliare a destinazione commerciale-artigianale comprensivo di area scoperta di pertinenza esclusiva sito in Comune di Cagliari (CA), via Garigliano n. 11 - viale Elmas n. 12, distribuito su due livelli di piano fuori terra, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione urbana A, foglio 8, particella 1689, subalterno 5.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad identificare il compendio immobiliare, la provenienza e l'identificazione catastale. È stata effettuata un'ispezione nominativa estraendo l'elenco delle formalità relative ai nominativi/identificativi dei soggetti di riferimento e degli identificativi catastali di interesse, acquisendo le note di trascrizione ed alcuni atti riferibili al bene immobile oggetto della presente relazione. È stata effettuata una ricostruzione, con commento, della provenienza e dei gravami attualmente sussistenti sul bene, estesa ad un lasso temporale maggiore del ventennio (**Ail. 3**). Sono state poi acquisite le visure catastali storiche e il registro di partita (**Ail. 4**), la planimetria catastale e l'estratto di mappa (**Ail. 5**).

Successivamente, per valutare la liceità edilizia del complesso, sono state espletate presso il Comune di Cagliari le attività di accesso agli atti, acquisendo quanto giacente in relazione ai titoli edilizi (**Ail. 6**). Inoltre, è stato richiesto e acquisito il certificato di destinazione urbanistica (**Ail. 7.1**).

Sono stati effettuati tre sopralluoghi: in data 12.01.2026 unitamente al Curatore Dott.ssa Roberta ASUNI ed al Sig. [REDACTED] legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale, un secondo in data 19.03.2026 con lo stesso Sig. [REDACTED] e l'Arch. Salvatore ERBI' - collaboratore del sottoscritto per i rilievi ed un terzo in data 02.07.2026 del sottoscritto per rilevare e riscontrare alcuni elementi relativi ad una porzione del lotto di pertinenza gravato, come si illustrerà nel seguito, da servitù di passaggio attive e passive. In occasione degli accessi si è proceduto alla

rilevazione planivolumetrica del complesso, della sua qualità e tipologia fisica e costruttiva, della dotazione di impianti, dello stato di conservazione e manutenzione e di ogni altro elemento utile alla stima.

Sulla base dei rilievi e della documentazione acquisita è stata effettuata la comparazione (**Ail. 6.5**) tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, valutando conseguentemente lo stato di liceità edilizia del complesso anche in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (**Ail. 7.2**) e adottati (**Ail. 7.3**) ed all'agibilità, allo stato non acquisita.

Medesima comparazione è stata effettuata tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale (**Ail. 5.2, 5.3, 5.4**) valutando la presenza di eventuali non conformità.

In entrambi i casi sono state indicate le attività da intraprendere per regolarizzare e conformizzare il complesso immobiliare e sono stati determinati analiticamente i costi da sostenere.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio Immobiliare*, dall'applicativo *BorsinoimmobiliarePro* e quelli relativi ad atti di compravendita di immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima (c.d. *comparabili*). Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**Ail. 8**.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

2.1 Identificazione e localizzazione della zona

Il lotto è localizzato all'interno del centro abitato del Comune di Cagliari, in zona semiperiferica prossima alla rotonda tra il viale Sant'Avendrace, il viale Monastir ed il viale Elmas, rappresentante lo snodo viario sul lato nord ovest per l'uscita da Cagliari. Nell'immediato contorno la zona è interamente edificata, con destinazioni d'uso prevalentemente commerciali-artigianali, residuando spazi ineditati ed ineditabili nelle zone ai lati della linea ferroviaria e del viale Elmas.

Le opere di urbanizzazione primaria sono complete mentre quelle secondarie ed i servizi pubblici e privati sono nelle immediate vicinanze.

Per una visione d'insieme della zona e del contorno si vedano le foto aeree in **All. 2.1**.

*

2.2 Descrizione del lotto

Il complesso risulta esistente quantomeno dai primi anni '60 (vedi registro di partita n. 1669) ed è compreso, seppure non confinante, tra la via Garigliano ed il viale Elmas.

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 1689 del foglio 8, di superficie catastale 3.472 mq, in senso orario sono i seguenti (estratto di mappa in **All. 5.5** e comparazione sull'applicativo *StimatrixForMaps* in **All. 5.6**):

- a nord ovest, sud ovest e sud est con il mappale 483, edificato in distacco con fabbricato distribuito su due livelli fuori terra;
- a nord est con i mappali 407, 405, 406 e 9, edificati in aderenza con fabbricati distribuiti su uno e due livelli fuori terra e con i mappali 1660 e 1662, ineditati ed in capo al Comune di Cagliari, che lo collegano al viale Elmas;
- a sud est con il mappale 417, edificato in distacco con fabbricato distribuito su cinque livelli fuori terra e uno interrato.

Il lotto è accessibile (foto in **All. 2.2**):

- dalla **via Garigliano** tramite un accesso carrabile al **civico n. 11**, protetto da una sbarra a due ante realizzata in ferro tralicciato, che consente ed immette in un passaggio attraverso il mappale 483, intestato a terzi, per effetto della servitù di passaggio riportata nell'atto di compravendita del 10.02.1981 a rogito notaio Anna Maria CARA - Rep. 933347/15920, trascritto alla CC.RR.II. di Cagliari in data 23.02.1981, Reg. Gen. 4233, Reg. Part. 3538;
- dal **viale Elmas** tramite un accesso carrabile al **civico n. 12**, protetto da una sbarra ad un'anta realizzata in ferro tralicciato, che consente il passaggio attraverso i mappali 1660 e 1662, originariamente facenti parte del lotto e poi trasferiti al Comune di Cagliari con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del

21.10.1994 a rogito notaio Ercole BARTOLI, Rep. 55176, trascritto alla CC.RR.II. di Cagliari in data 17.11.1994, Reg. Gen. 23227, Reg. Part. 15597.

Di seguito una foto aerea schematizzata rappresentante l'**articolato stato dei luoghi** in cui le aree contornate in verde e giallo costituiscono il lotto:



In particolare, il **lotto in capo alla procedura** ("PROPRIETÀ XXXXXXXXXX") ha una **parte recintata** (bordo verde) all'interno della quale è presente il fabbricato ed una **parte accessibile a terzi ed attualmente utilizzata quale area parcheggio** (bordo giallo) che collega la porzione di terreno costituente **servitù a favore** (colore azzurro) avente accesso dalla via Garigliano civico n. 11 ai due mappali ceduti al Comune di Cagliari (colore rosso) costituenti l'accesso dal viale Elmas n. 12. Tale area esterna, come detto attualmente accessibile a terzi ed utilizzata in forma promiscua quale area parcheggio, è gravata da **servitù passiva** di passaggio pedonale e veicolare a favore dei circostanti attuali mappali 483 (ex 10/u e 151/a), 485 (ex sub 10/u), 417 (ex 20/a, 21/i e 151/g), 427 (ex 21/i) e 489 (ex 21/r) per effetto dell'atto di compravendita del 04.08.1976 a rogito notaio Anna Maria CARA, trascritto alla CC.RR.II. di Cagliari il 09.08.1976, Reg. Gen. 12531, Reg. Part. 10737 in cui viene riportata la detta servitù. Con riferimento alle due servitù, attiva e passiva, lo scrivente osserva fin d'ora che, secondo consolidata giurisprudenza, per essere opponibili a terzi le stesse devono essere oggetto di trascrizioni autonome, distinte da quelle di eventuali altri diritti reali trasferiti col medesimo atto pubblico, quand'anche riportanti gli identificativi catastali dei fondi serventi e di quelli dominanti.

L'intera area cortilizia circostante il fabbricato ed anche quella esterna attualmente accessibile a terzi sono asfaltate, con manto di usura degradato ad eccezione di una porzione sul lato nord est residuata in terra vegetale.

Nei piazzali è presente una rete di smaltimento delle acque meteoriche costituita da tubazioni sottotraccia e caditoie di raccolta in ghisa, che ricevono anche le acque meteoriche dei pluviali della terrazza presente nel fabbricato sul lato sud ovest.

E' anche presente un impianto di illuminazione costituito da faretti, il cui funzionamento non è stato possibile verificare in assenza di energia elettrica.

I confini del lotto, ad eccezione delle parti in aderenza, sono materializzati con una recinzione costituita da un muretto in blocchetti cementizi, intonacato e tinteggiato, sormontato da pannelli metallici zincati tipo "orsogrill", per un'altezza totale di 200 cm. L'accesso all'area esterna recintata è protetto da un cancello metallico a maglie aperte, a due ante girevoli su guida a terra.

In corrispondenza dello spigolo est del lotto è presente un impianto antincendio con pompe, quadri elettrici e riserva idrica interrata, dal quale si dirama una rete di tubazioni e prese per idranti, il tutto in disuso e non funzionante.

2.3 Descrizione del fabbricato

L'edificio è costituito da **due settori**: **CORPO LATERALE** distribuito su due livelli di piano e **CORPO CENTRALE** ad un solo piano terra, tra loro comunicanti in quest'ultimo livello tramite delle aperture pedonali prive di infissi. Tale distribuzione interna determina un utilizzo differenziato e differenziabile dei detti settori.

Il piano terra del **CORPO LATERALE**, risultante sulla sinistra per chi guarda il complesso dall'area esterna attualmente accessibile a terzi, ha forma rettangolare includente il corpo scala (superficie netta 16,56 mq) che raccorda i due livelli di piano dall'interno. Ha una superficie netta di 548,49 mq e altezza interna di 4,10 m.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con telai pilastri-travi a vista e solai di tipo prefabbricato, in cemento armato precompresso (pannelli alveolari) posati in appoggio con finitura *faccia a vista*.

i tamponamenti sono in parte di tipo prefabbricato autoportante, in conglomerato cementizio armato, posati in orizzontale, ed in parte in muratura laterizia intonacata con finitura lisciata al civile all'interno e rasata a grana grossa all'esterno. Tutte le superfici verticali, interne ed esterne, sono tinteggiate.

Gli accessi esterni sono quattro: sui prospetti sud est e nord est due carrabili (larghezza 4,00 m) protetti da due portoni metallici a pannellatura grecata cieca, a quattro ante con apertura simmetrica 2+2 a libro; sui prospetti sud est e nord ovest due pedonali, sempre con pannellatura metallica cieca, ad anta girevole dotata di

maniglione antipanico. Sul prospetto sud ovest sono presenti quattro finestroni di forma rettangolare, con telaio in ferro e vetro opacizzato, con apertura protetta all'esterno da grate metalliche in ferro lavorato.

L'ampio locale è dotato di impianto elettrico posato fuori traccia in canalette, dotato di quadro generale installato a parete, prese e impianto di illuminazione con corpi illuminanti in polycarbonato fissate sull'intradosso dei pannelli di solaio e impianto di illuminazione di emergenza.

La pavimentazione è in massetto cementizio armato realizzato a quadroni con giunti di dilatazione e finitura di tipologia industriale.

Il **corpo scala** ha una superficie di 16,56 mq, struttura portante costituita da setti in conglomerato cementizio armato con superfici tinteggiate ed è distinto in due rampe di larghezza 120 cm con pianerottolo intermedio. Le pedate e le alzate sono rivestite in pietra naturale ed i parapetti interni sono costituiti da ringhiere metalliche sormontate da corrimano in legno. È presente una finestratura superiore protetta da un infisso in alluminio verniciato, a due ante ad apertura scorrevole. È presente un impianto di illuminazione e luci di emergenza.

Tale corpo scala consente di accedere al piano primo del **primo settore** tramite un pianerottolo pavimentato in gres ceramico smaltato ai cui lati sono presenti due ampie porte metalliche tamburate a servizio dei due locali che compongono il piano.

La struttura portante e quella di tamponamento sono del tutto simili a quelle del piano sottostante. L'estradosso del solaio di copertura è rifinito con una guaina bituminosa impermeabilizzante.

Il locale sulla **destra**, che si sviluppa verso il prospetto sud est – anteriore, è composto da un ampio locale (122,95 mq) e da servizi (bagno 3,68 mq e antibagno 2,22 mq). L'altezza interna è di 2,70 m.

La pavimentazione, in continuità con il pianerottolo, è in gres ceramico smaltato.

Pareti e intradosso del solaio di copertura sono tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con apertura scorrevole: sei finestre (1,20x0,90 m) sul prospetto sud ovest (NB – che si affaccia su una terrazza esterna) e quattro su quello nord est (1,20x0,90 m) (NB – che si affaccia sopra la copertura del secondo settore del complesso) di cui una nel bagno. Tutte le finestre sono esternamente dotate di grate in ferro. Sul prospetto sud ovest è altresì presente una porta metallica (0,96x2,20 m) ad anta girevole che consente l'accesso alla terrazza.

Gli infissi interni di bagno e antibagno sono ad anta girevole, in legno tamburato a pannellatura liscia.

Sono presenti: l'impianto elettrico (NB – con quadretto dotato di interruttore generale quadripolare e tre interruttori di linea), di illuminazione con corpi illuminanti sempre in

policarbonato e di emergenza, realizzati sempre fuori traccia in canalette esterne e di luci di emergenza.

L'impianto idrico e di scarico a servizio del bagno è invece realizzato sottotraccia e collegato alle pubbliche forniture, seppure con contratti attualmente non attivi.

Sono presenti due pompe di calore con unità interne tipo "split", non funzionanti

Il bagno è rivestito in monocottura smaltata e sono presenti un lavabo a colonna, un bidet ed un WC con cassetta interna, tutti in vetrochina commerciale.

Il locale sulla **sinistra**, che si sviluppa verso il prospetto nord ovest – posteriore, è composto da un unico ampio locale (172,22 mq). L'altezza interna è di 2,77 m.

La pavimentazione è passante, in clinker.

Le pareti sono tinteggiate mentre l'intradosso del solaio di copertura è *faccia a vista*.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con apertura scorrevole: sette finestre (1,20x0,90 m) sul prospetto nord est, tutte esternamente dotate di grata in ferro. Su tale prospetto è anche presente una portafinestra (1,30x2,60 m) a pannellatura cieca in alluminio dogato, a due ante, che protegge un'apertura protetta da parapetto in ringhiera metallica installata a filo parete, senza balcone. È altresì presente, sul prospetto sud ovest, una porta metallica (1,01x2,10 m) ad anta girevole, dotata di maniglione antipanico, che consente l'accesso alla terrazza.

Anche in tale locale sono presenti l'impianto elettrico, di illuminazione con corpi illuminanti sempre in policarbonato e di emergenza, realizzati sempre fuori traccia in canalette esterne.

La **terrazza** (222,89 mq) è pavimentata in clinker posato su massetto cementizio e guaina impermeabilizzante e, sui parapetti intonacati e tinteggiati, è rifinita con battiscopa sempre in clinker. Sono evidenti degradi delle tessere e distacchi del battiscopa e del risvolto della guaina.

Le acque meteoriche, comprese quelle della copertura del primo settore ivi defluenti tramite pluviali in pvc a sgrondo soprasuolo, vengono smaltite tramite pluviali in pvc che si inseriscono sotto la pavimentazione del piazzale tramite pozzetti di ispezione e da lì nella rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Sono presenti degli idranti dell'impianto antincendio entro cassette prive di chiusura, il tutto significativamente degradato e verosimilmente non funzionante.

Sul limite anteriore è presente una scala in ferro zincato a rampa unica con un pianerottolo intermedio che consente l'evacuazione in caso di emergenza.

Il **CORPO CENTRALE**, risultante sulla destra per chi guarda il complesso dall'area esterna attualmente accessibile a terzi, è costituito da un corpo centrale, uffici, spogliatoi/servizi e magazzini.

Il **corpo centrale** ha superficie netta 544,40 mq ed è distinto in tre campate simmetriche, altezza interna 4,70 m (controsoffittata).

La struttura portante è in muratura di pietrame con archi e piedritti e copertura lignea sorretta da capriate, con rivestimento esterno in lamiera grecata. Tali coperture sono a doppia falda simmetrica, con canale di raccolta delle acque meteoriche realizzate in alluminio e dotate di pluviali agli estremi relativamente ai compluvi interni e di quattro discendenti per quella installata al limite della falda prospettante l'area in terra sul lato nord est.

I tamponamenti sono parte in muratura di pietrame, parte in laterizi e parte in blocchetti cementizi, tutti intonacati e tinteggiati sia all'interno, sia all'esterno.

Tale corpo centrale ha le seguenti aperture:

- sul **prospetto nord ovest**: un accesso carrabile (3,70x3,75 m) protetto da una serranda metallica avvolgibile, movimento elettrificato, a pannellatura dogata cieca; un accesso pedonale (1,20x2,05 m) protetto da una porta in lamiera cieca, ad anta girevole, dotata di maniglione antipanico e con sovra quadro fisso in vetro con grata di sicurezza esterna; una finestra (1,40x2,75 m) in alluminio e vetro con grata di sicurezza esterna;
- sul **prospetto nord est**: tre finestre (1,40x2,75 m) in alluminio e vetro con grata di sicurezza esterna;
- sul **prospetto sud est**: un accesso carrabile (3,55x3,75 m) protetto da una serranda metallica a maglie aperte, a due ante con apertura a libro, che immette in uno spazio coperto la cui apertura è protetta da un infisso automatizzato (3,55x2,90 m) con sensore di presenza, in alluminio e vetro, ad un'anta scorrevole, una girevole con maniglione antipanico e due elementi fissi, oltre sovra quadro.

Le aperture di collegamento con il corpo laterale sono prive di infissi.

La pavimentazione è in massetto cementizio armato realizzato a quadroni, con giunti di dilatazione, finitura di tipologia industriale.

Tutto il locale è controsoffittato ad altezza 2,90 m.

Sono presenti, seppure non verificabili quanto a funzionamento causa l'assenza delle forniture, i seguenti impianti:

- impianto elettrico posato fuori traccia in canalette, dotato di quadro generale installato a parete;
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti in policarbonato fissati su sostegni vincolati al telaio della controsoffittatura;
- impianto di illuminazione di emergenza, posato fuori traccia in canalette;
- impianto antincendio con tubazioni fuori traccia con idranti soprasuolo;

- impianto di allarme con sensori volumetrici, sirena e quadretto;
- impianto di videosorveglianza con telecamere fisse;
- centralino telefonico, posato fuori traccia in canalette;
- impianto di termoventilazione in canale di alluminio a vista, con bocchette circolari; motori posati sulla copertura del locale magazzini;

Il corpo **magazzini** è composto da due vani collegati tra loro (24,10 mq e 26,77 mq), con altezza interna 3,96 m con piano di calpestio sotto quota di 30 cm rispetto a quello del corpo centrale.

La struttura portante è in muratura di blocchetti, in parte intonacati e tinteggiati, in parte al rustico ed il solaio, costituente anche copertura, è in laterocemento con soprastante strato impermeabilizzato in guaina bituminosa.

I due vani sono privi di infissi esterni, mentre l'apertura di collegamento con il corpo principale è priva di infisso interno.

La pavimentazione è in massetto cementizio armato realizzato a quadroni, con giunti di dilatazione e finitura di tipologia industriale lisciata.

Sono presenti gli impianto elettrico e di illuminazione, posati fuori traccia in canalette, con corpi illuminanti in policarbonato.

Il locale **uffici**, avente superficie 35,64 mq e altezza interna 2,90 m (controsoffittata) è localizzato sulla sinistra del prospetto sud est.

La struttura portante è in muratura laterizia, intonacata e tinteggiata sia internamente sia esternamente ed il solaio, costituente anche copertura, è a falda inclinata, in laterocemento con soprastante strato impermeabilizzato in guaina bituminosa.

Le aperture verso l'esterno sono tre finestre (1,60x1,20 m) in alluminio e vetro semplice, a due ante con apertura scorrevole, protette esternamente da ombreggianti fissi realizzati in alette metalliche inclinate.

Il pavimento è in gomma bollata antiscivolo.

È presente un impianto elettrico realizzato fuori traccia, parte in canaletta e parte con cavi a vista, dotato di quadretto di derivazione.

L'impianto di illuminazione è costituito da lampade rettangolari in policarbonato.

È presente una linea dati fissa, un impianto di allarme con sensori volumetrici, combinatore e sirena, un impianto luci di emergenza, un impianto di termocondizionamento composto da uno split ed un *fancoil*.

Il blocco **spogliatoi-servizi** è composto da: spogliatoio (18,31 mq), disimpegno (2,92 mq), antibagno (5,65 mq), bagno 1 (3,60 mq) e bagno 2 (4,10 mq).

L'altezza interna è di 2,90 m (controsoffittata).

La struttura portante e il tamponamento, comprese le finiture, sono del tutto simili a quelle degli **uffici**.

Le aperture verso l'esterno sono quattro finestre in alluminio e vetro semplice a due ante, tre da 0,80x1,20 m con apertura scorrevole verticale ed una 1,60x1,20 m con apertura scorrevole orizzontale, anche in questo caso protette esternamente da ombreggianti fissi realizzati in alette metalliche inclinate.

Gli infissi interni sono parte in legno tamburato a pannello liscio e parte in alluminio e vetro bugnato.

La pavimentazione è in ceramica smaltata.

I rivestimenti dei bagni sono in monocottura smaltata lucida

L'impianto idrico e fognario, ad eccezione del collettore di scarico, sono tutti fuori traccia. I sanitari (lavabo a colonna e WC con cassetta esterna) sono in vetrochina commerciale. Nel bagno è installata una riserva idrica in PVC.

È presente un impianto elettrico realizzato fuori traccia, parte in canaletta e parte con cavi a vista, allacciato al quadro elettrico generale dell'intero settore destro, installato nel vano *spogliatoi*.

L'impianto di illuminazione è costituito da lampade rettangolari in policarbonato.

E' presente un impianto di illuminazione di emergenza.

*

Consistenza del complesso

superficie lotto	mq	3.475,00
area esterna residua	mq	2.121,23
superficie netta piano terra	mq	1.244,24
superficie netta piano primo	mq	307,23
superficie netta totale	mq	1.551,47
superficie lorda piano terra	mq	1.349,33
superficie lorda piano primo	mq	352,33
superficie lorda totale	mq	1.701,66
superficie terrazza (netta)	mq	222,89

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è **scadente**. Sono evidenti degradi delle finiture murarie e degli impianti, in disuso da anni.

Al momento del sopralluogo l'immobile era **libero da persone ma occupato da arredi e merci** della società in procedura concorsuale.

3 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - **VERIFICA DI COERENZA**

Identificazione e intestazione catastale

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari (visura in **All. 4.3**):

sezione	A
foglio	8
particella	1689
subalterno	5
zona censuaria	1
categoria	D/7
rendita	€ 22.558,84
indirizzo	Via GARIGLIANO n. 11 piano T
intestato	[REDACTED]
	[REDACTED] proprietà 1000/1000

Mappale terreno correlato: Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1689.

L'attuale identificazione deriva da *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2020 Pratica n. CA0035807 in atti dal 17/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8603.1/2020)*.

Lo **storico catastale** dell'immobile nei vent'anni antecedenti la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (02.12.2025) è di seguito illustrato.

Dal registro di partita n. 1669 del Catasto Fabbricati (**All. 4.7**) risulta quanto segue:

- all'impianto, nello schedario del Catasto Fabbricati di Cagliari, gli immobili censiti al foglio 8 **particella 166 subalterno 1** categoria C/2, **particella 166 subalterno 2** categoria C/2, **particella 166 subalterno 3** categoria C/2, **particella 167 subalterno 1** categoria C/6, **particella 167 subalterno 2** categoria C/6, **particella 167 subalterno 3** categoria D/7, erano intestati a [REDACTED]
- con *Denuncia di variazione in data 5-79 per fusione e frazionamento*, i suddetti Immobili vengono soppressi per dar luogo a quello censito al **foglio 8 particelle graffate 166, 167 e 168 categoria D/7**;
- a seguito di *VENDITA in data 10/2/81 atto pubblico n. 33347 notaio Cara in Cagliari ivi reg il 24/2/81 al n. 2694*, il suddetto fabbricato viene **intestato** in catasto a [REDACTED]

Nota: in detto atto l'immobile viene individuato con gli identificativi precedenti alla sopra citata variazione catastale in data 5-79, verosimilmente perché questa non era ancora stata trascritta negli atti catastali.

Dalle visure storiche del periodo post meccanizzazione del Catasto si evince quanto segue.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 (**Ail. 4.4 e Ail. 4.5**), sono confermati identificativi e intestazione degli immobili, con aggiunta della sezione urbana (A), della zona censuaria (1), della categoria (D/7), della rendita (L. 31.400) e del numero civico (12) del viale Elmas.

Con *VARIAZIONE del 20/01/1986 in atti dal 07/10/1997 AMP - FUS SOPPRESSI II APP.167 E 168 E UNITI AL MAPP.166. (n.447C1.1/1986)* (**Ail. 4.4 e Ail. 4.5**), le particelle 167 e 168 vengono soppresse e unite alla *nuova* particella 166 - zona censuaria 1 (senza indicazione di categoria e rendita).

Dalla comparazione con gli atti di provenienza non risulta volturata la trascrizione del 06.07.1992, Reg. Gen. 15955, Reg. Part. 11097 (**Ail. 3.8**), dell'atto del 30.06.1992 a rogito notaio Roberto VACCA, recante *Mutamento di denominazione o ragione sociale*, con il quale l'immobile viene intestato a [REDACTED]

Si precisa che in detto atto l'immobile viene individuato con gli identificativi precedenti alla variazione catastale del 20.01.1986, verosimilmente poiché questa è stata trascritta negli atti catastali successivamente, in data 07.10.1997.

Non risulta volturata la trascrizione del 31.03.1993, Reg. Gen. 7746, Reg. Part. 5695 (**Ail. 3.9**), dell'atto del 31.03.1993 a rogito notaio Ercole BARTOLI, recante *Trasformazione di società*, con il quale gli immobili censiti in catasto al foglio 18 particella 166, foglio 18 particella 167, foglio 18 particella 168 vengono intestati a [REDACTED] Si precisa che in detto atto gli immobili sono erroneamente individuati come appartenenti al foglio 18 e di categoria C/6, ma in realtà appartengono al foglio 8 e la loro categoria era già D/7.

Con *FRAZIONAMENTO del 03/02/1995 in atti dal 07/10/1997 IST. N.3417/97 (n. 154C1.1/1995)* (**Ail. 4.4 e Ail. 4.5**), l'immobile viene **frazionato** in quelli censiti alla sezione A foglio 8 particella 166 sub 1-2 zona censuaria 1 (senza indicazione di categoria) e alla sezione A foglio 8 particella 166 sub 3-4 zona censuaria 1 (senza indicazione di categoria e rendita).

Con *VARIAZIONE del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A03240.1/1997)* (**Ail. 4.4, Ail. 4.5 e Ail. 4.6**), i suddetti immobili vengono **soppressi e fusi** in quello censito alla sezione A foglio 8 **particella 166 sub 5** zona censuaria 1 categoria D/7 rendita € 22.558,84 - £ 43.680.000.

Con *Variazione del 30/01/2015 Pratica n. CA0019632 in atti dal 30/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11358.1/2015)* (**Ail. 4.6 e Ail. 4.7**), il suddetto immobile viene censito alla sezione A **foglio 8 particella 1689 sub 5** zona censuaria 1 **categoria D/7 rendita € 22.558,84 - £ 43.680.000.**

Con *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2020 Pratica n. CA0035807 in atti dal 17/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8603.1/2020) (All. 4.7)*, infine, l'indirizzo dell'immobile viene modificato in via Garigliano n. 11 Piano T.

*

Planimetria catastale

La planimetria catastale attuale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data 17.11.1997 a firma del geom. Gesuino EPICUREO.

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale con quella catastale (**All. 5.2, 5.3 e 5.4**), oltre a differenze dimensionali in parte derivanti dalle modalità manuali di elaborazione grafica dell'epoca, emergono le seguenti significative differenze:

CORPO LATERALE piano terra

1. non sono presenti: l'accesso pedonale sul lato sud est, l'accesso pedonale e cinque finestre "piccole" sul lato sud ovest, l'accesso pedonale sul lato nord ovest;
2. il corpo scala è rappresentato tamponato nella parte interna, diversamente dalla realtà dove è aperto e fruibile;

CORPO CENTRALE

3. il vano *uffici* sul lato sud est risulta inaccessibile sia dall'interno, sia dall'esterno, in quanto le quattro relative aperture sono rappresentate protette da sole finestre;
4. il vano *magazzino* sul lato nord ovest risulta inaccessibile sia dall'interno e sia dall'esterno in quanto le due relative aperture sono rappresentate protette da sole finestre;
5. la finestra nel vano magazzino sul lato nord ovest non è presente ed è stata murata;
6. il vano magazzino è attualmente diviso in due vani da una tramezzatura;

CORPO LATERALE piano primo

7. non sono rappresentate le quattro finestre e la portafinestra sul lato aperto nord ovest del locale sulla sinistra rispetto al corpo scala.

Per quanto rilevato e riscontrato, allo stato attuale **non sussiste la conformità catastale**.

Le incongruenze e le difformità riscontrate, saranno da **regolarizzare** ma solo a seguito ed in funzione della regolarizzazione/sanatoria edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare, secondo quanto illustrato nel paragrafo *LICEITA' EDILIZIA*, nel quale verranno anche indicati i costi relativi.

4 PROVENIENZA E GRAVAMI

4.1 PROVENIENZA

Trascrizione a favore del **23.02.1981** (**All. 3.6**), in Cagliari, Reg. Gen. 4233, Reg. Part. 3538, dell'atto di **vendita** del 10.02.1981 a rogito notaio Anna Maria CARA con il quale il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] la piena proprietà di **fabbricati ad uso commerciale con annesso cortile** siti in Comune di Cagliari con ingresso dal viale Elmas n. 12, così definiti ed identificati:

- **Tratto di cortile** della superficie di mq **3.475** distinto al **catasto terreni** foglio 8:

- o particella 10/v mq 1.650
- o particella 151/f mq 1.800
- o particella 20/c mq 25

- **Fabbricati ad uso commerciale** distinti al **N.C.E.U.** (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) a foglio 8, con i seguenti mappali:

- o mappale 166, sub. 1, piano terreno, Categoria C/2, mq 40;
- o mappale 166 sub. 2, piano terreno, Categoria C/2, mq 559;
- o mappale 166 sub. 3, piano terreno, Categoria C/2, mq 41;
- o mappale 167 sub. 1, piano terreno, Categoria C/6, mq 28;
- o mappale 167 sub. 2, piano terreno, Categoria C/6, mq 41;
- o mappale 167 sub. 3, Categoria D/7 (NB – non indicati piano e superficie);
- o mappale 168, *non indicato in partita, ma indicato in mappa* (NB – non indicati piano e superficie).

Nell'atto è scritto che *i mappali 167 et 166 sono iscritti a **partita 1669** ditta del venditore e corrispondono, unitamente al mappale 168, all'immobile rappresentato nella planimetria allegata al mio atto 4 agosto 1976 già citato (...).*

Al titolo è allegato (vedi sempre **All. 3.6**) il Tipo di frazionamento n. 22 approvato il 31 luglio 1976 con indicato, contornato in verde, l'immobile compravenduto – *terreni e fabbricati*.

Al punto 3) è scritto: *l'immobile viene trasferito ed accettato a corpo (...) con **servitù attive e passive ed in particolare con le servitù costituite con il mio atto 4 agosto 1976** (...).*

Inoltre, con il presente atto viene costituita a favore dell'immobile oggetto di compravendita ed a carico di altra proprietà del venditore – costituente sedime della strada privata denominata via Garigliano – servitù di passaggio pedonale e con automezzi. Per l'esercizio di questa servitù la società acquirente dovrà però procurarsi la servitù di passaggio sulla proprietà [REDACTED] e più come appresso specificato.

IN SECONDO LUOGO, prosegue l'atto, i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dell'immobile in Cagliari, distinto:=====

- nel catasto terreni a foglio 8 (otto), **mappali: 10 sub. u** (dieci subalterno u), di mq 6.730, **151 sub. a** (centocinquantuno subalterno a), di mq 1.327; **151 sub. g** (centocinquantuno subalterno gi) di mq 3; **20 sub. a** (venti subalterno a) di mq 935; **21 sub. i** (ventuno subalterno i), di mq 530; **21 sub. r** (ventuno subalterno erre) di mq. 18; =====

- nel catasto urbano a foglio 8 (otto), con i **mappali 10** (dieci), **20** (venti), **151** (centocinquantuno);=====

confinanti nel loro insieme, poiché formano unico immobile, a viale Elmas angolo via Po, a proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] a strada privata di proprietà [REDACTED] a proprietà [REDACTED] a proprietà di [REDACTED] a proprietà Castaldi Giulio ora [REDACTED] =====

Costituiscono a titolo gratuito a carico della descritta loro proprietà ed a favore dell'immobile in Cagliari descritto con dati catastali, consistenza e confini nel "In primo luogo" di quest'atto, descrizione che qui si intende integralmente riportata, immobile di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] per la quale accetta il socio accomandatario e legale rappresentante sig. [REDACTED] **servitù di passaggio pedonale e con automezzi**. Detta servitù dovrà esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque), si dipartirà dal lato superiore dell'immobile servito per chi guarda da viale Elmas, attraverserà l'immobile servente, per sboccare sulla via Garigliano (e cioè strada privata di proprietà di [REDACTED] in coincidenza del cancello di ingresso ivi esistente. Il passaggio in questione, che da tempo viene esercitato dal dante causa del fondo servito [REDACTED] è quello colorato in rosso nella planimetria che qui si allega sotto D, per far parte integrante e sostanziale di quest'atto. Inoltre io notaio qui allego sotto E altra planimetria in scala 1:500 nella quale sono rappresentati gli immobili interessati a quest'atto. =====

Le parti espressamente convengono che il passaggio in oggetto, ove necessario ed opportuno, potrà essere spostato nella eventualità che sul fondo servente si realizzi un progetto edilizio e che in ogni caso lo spostamento potrà essere effettuato fermo restando lo sbocco del passaggio stesso sulla via Garigliano

L'atto di compravendita del **04.08.1976** è stato acquisito dal sottoscritto: in **All. 3.17** si producono la nota di trascrizione alla CC.RR.II. di Cagliari del 08.08.1976 Reg. Gen. 12531 Reg. Part. 10737 e l'atto del **04.08.1976** a rogito notaio **Anna Maria CARA Rep. 30435/14347**.

Tale atto attiene la **compravendita** da

di:

- *Tratto di terreno della superficie di mq 9600 (metri quadri novemilaseicento) confinante a viale Elmas angolo via Po, a proprietà a proprietà a strada privata di proprietà del venditore, a proprietà di a restante proprietà del venditore, per più lati, distinto nel catasto terreni a foglio 8 (otto) con i seguenti mappali:=====*

- *Mappale 10 sub. u (dieci subalterno u) mq 6.730 (...);=====*

- *Mappale 151 sub. a (centocinquantuno subalterno a) mq 1.327 (...);=====*

- *Mappale 151 sub. g (centocinquantuno subalterno gi) mq 3 (...);=====*

- *Mappale 20 sub. a (venti subalterno a) mq 935 (...);=====*

- *Mappale 21 sub. i (ventuno subalterno i) mq 530 (...);=====*

- *Mappale 21 sub. r (ventuno subalterno erre) mq. 18 (...);=====*

L'immobile oggetto di compravendita corrisponde nel N.C.E.U. a parte dei mappali 10 (dieci), 20 (venti), et 151 (centocinquantuno) del foglio 8 (otto); su parte del mappale 20 esiste una vecchia costruzione ad uso industriale – commerciale ed uffici.=====

5°) L'immobile viene trasferito ed accettato a corpo, con annessi, dipendenze, pertinenze, nello stato di fatto in cui si trova, ben noto agli acquirenti che dichiarano di averlo visitato, con servitù attive e passive, ed in particolare con le seguenti servitù a favore dell'immobile compravenduto e contro la restante proprietà del venditore;=====

*a) **Servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualunque genere e portata, attraverso il passo carraio che da viale Elmas immette nella restante proprietà del venditore;**=====*

*b) **Servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualunque genere e portata, nonché di aprire porte, finestre, luci, vedute, sporti, sulla strada privata di proprietà del venditore e che immette su via Po che da viale Elmas immette nella restante proprietà del venditore;**=====*

In **riassunzione**, il lotto di terreno identificato con l'attuale mappale 1689 del Catasto Terreni è gravato da **due servitù**:

- **attiva** sull'attuale mappale 483 che consente di accedere al fondo dalla via Garigliano, avente larghezza 5 metri
- **passiva** sulla parte di fondo antistante il fabbricato sul lato sud est del lotto, che consente il solo passaggio dal viale Elmas a favore dei circostanti attuali mappali 483 (ex 10/u e 151/a), 485 (ex sub 10/u), 417 (ex 20/a, 21/i e 151/g), 427 (ex 21/i) e 489 (ex 21/r);

*

Trascrizione a favore del **06.07.1992 (All. 3.8)**, in Cagliari, Reg. Gen. 15955, Reg. Part. 11097, della scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 30.06.1992 a rogito notaio VACCA Roberto rep. 111594, recante ***Mutamento di denominazione o ragione sociale***, con il quale vengono intestati a [REDACTED]

S.a.s. i seguenti immobili:

- C.T. foglio 8 particella 10/v (poi 459) mq 1.650;
- C.T. foglio 8 particella 151/f mq 1.800;
- C.T. foglio 8 particella 20/c mq 25;
- C.F. foglio 8 particella 166 Categoria D/7;
- C.F. foglio 8 particella 167 Categoria D/7;
- C.F. foglio 8 particella 168 Categoria D/7.

In detto atto i fabbricati sono erroneamente individuati come unità tra loro distinte e di Categoria C/6, ma in realtà le particelle 166, 167 e 168 sono tra loro graffate, costituendo quindi un unico immobile classato con categoria D/7.

*

Trascrizione a favore del **31.03.1993 (All. 3.9)**, in Cagliari, Reg. Gen. 7746, Reg. Part. 5695, dell'atto notarile pubblico del 12.01.1993 a rogito notaio BARTOLI Ercole, recante ***trasformazione in società***, con il quale i fabbricati in Cagliari censiti alla sezione A foglio 18 particella 166 categoria C/6, alla sezione A foglio 18 particella 167 categoria C/6 e alla sezione A foglio 18 particella 168 categoria C/6 (**NB:** in realtà il foglio è il numero 8 e i fabbricati hanno categoria D/7), vengono intestati a [REDACTED]

*

Trascrizione contro del **17.11.1994 (All. 3.10)**, in Cagliari, Reg. Gen. 23227, Reg. Part. 15597, dell'atto notarile pubblico del 21.10.1994 a rogito notaio BARTOLI Ercole, recante ***cessione di diritti reali a titolo gratuito***, con il quale i terreni distinti nel C.T. al foglio 8 particella 1660 mq 17 e particella 1662 mq 6 **vengono intestati al Comune di Cagliari**. Nell'atto (ancora **All. 3.10**) si legge che la cessione deriva dalla necessità, in aderenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico allora vigente – *Piano Regolatore Generale* – del Comune di Cagliari, dell'**allargamento stradale** conseguente all'ampliamento previsto nel lotto della ditta [REDACTED] giusta richiesta di rilascio di concessione edilizia del 02.02.1993 prot. 857/A1. In pratica la piccola porzione di terreno ove attualmente vi è l'accesso dal viale Elmas n. 12 (vedi descrizione già illustrata) viene ceduta al Comune così da costituire parte del sedime stradale in corrispondenza dell'accesso al lotto di proprietà [REDACTED]

*

4.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Contro l'immobile in esame (come identificato catastalmente prima della sua individuazione attuale) furono iscritte tre ipoteche, successivamente cancellate e/o non rinnovate nei vent'anni successivi. Pertanto, alla data odierna **non risultano formalità pregiudizievoli**.

Di seguito l'illustrazione dello storico.

Iscrizione del **21.12.1983 (All. 3.12)**, in Cagliari, Reg. Gen. 26313, Reg. Part. 2136, dell'atto notarile pubblico in data 16.12.1983, repertorio 35168/16983 Pubblico Ufficiale o autorità emittente notaio CARA Anna Maria, recante **ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di lire 150.000.000 - totale lire 300.000.000, sul magazzino in Cagliari al viale Elmas con ingresso dal civico n. 12 censito nel Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 166 **a favore di Credito Industriale Sardo - C.I.S.** – Ente di diritto pubblico con sede in Cagliari, codice fiscale [REDACTED] per la **piena proprietà** e contro [REDACTED] per la **piena proprietà**.

Annotazione del **14.03.1991 (All. 3.13)**, in Cagliari, Reg. Gen. 6431, Reg. Part. 760, dell'atto in data 14.11.1990, repertorio 38711 Pubblico Ufficiale o autorità emittente notaio BARTOLI Ercole, recante **annotazione a iscrizione per cancellazione totale**, formalità di riferimento iscrizione numero di registro particolare 2136 del 21.12.1983.

*

Iscrizione del **03.03.1992 (All. 3.14)**, in Cagliari, Reg. Gen. 5858, Reg. Part. 705, dell'atto notarile pubblico in data 07.04.2015, repertorio 45001 Pubblico Ufficiale o autorità emittente notaio BARTOLI Ercole, recante **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento**, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di lire 149.000.000 – tasso interesse annuale 13,950%, - totale lire 300.000.000, sull'immobile censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A foglio 8 particella 166 categoria D/7 **a favore di Credito Industriale Sardo - C.I.S.** – Ente di diritto pubblico con sede in Cagliari, codice fiscale [REDACTED] per la **piena proprietà** e contro [REDACTED] per la **piena proprietà**.

Annotazione del **12.10.1994 (All. 3.15)**, in Cagliari, Reg. Gen. 20432, Reg. Part. 3307, dell'atto in data 15.06.1994, repertorio 54205 Pubblico Ufficiale o autorità emittente notaio BARTOLI Ercole, recante **annotazione a iscrizione per cancellazione totale**, formalità di riferimento iscrizione numero di registro particolare 705 del 03.03.1992.

*

Iscrizione del **29.05.1995 (All. 3.16)**, in Cagliari, Reg. Gen. 14149, Reg. Part. 1997, dell'atto notarile pubblico in data 23.05.1995, repertorio 56972 Pubblico Ufficiale o autorità emittente notaio BARTOLI Ercole, recante **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia**

di mutuo condizionato, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di lire 450.000.000 – tasso interesse annuale 12,50% - tasso interesse semestrale 6,066017 - totale lire 1.125.000.000, sugli immobili censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 166 subalterno 3 e al foglio 8 particella 166 subalterno 4 **a favore di Banco di Sardegna S.p.A.** codice fiscale [REDACTED] per la **piena proprietà** e contro [REDACTED] per la **piena proprietà**.

Detta iscrizione d'ipoteca non è stata rinnovata nei vent'anni successivi.

*

Trascrizione del **15.12.2025 (All. 3.11)**, in Cagliari a Reg. Gen. 42690, Reg. Part. 32137, TRIBUNALE di Cagliari, dell'atto giudiziario del 24.11.2025 del TRIBUNALE di Cagliari rep. 146, recante **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**. Contro [REDACTED] a favore di massa dei creditori di [REDACTED]

5 LICEITÀ EDILIZIA

5.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tramite l'**accesso agli atti** effettuato al Comune di Cagliari è stata acquisita la seguente documentazione:

- **Autorizzazione 557/383 del 22.06.1990**, relativa a *Modifica, in adeguamento alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco, in conformità al progetto approvato in data 02.05.1990 prot. 5551, nel fabbricato sito in Cagliari Viale Elmas 12 (All. 6.1)*:
 - ✓ Autorizzazione n. 557 del 22.06.1990
 - ✓ Dichiarazione di nomina del Direttore dei Lavori, del 04.06.1990 e Nulla Osta Sorveglianza Edilizia del 15.06.1990
 - ✓ Tavola unica - Piante
- **Concessione Edilizia n. 192/94C** relativa a *Ampliamento del capannone ad uso commerciale artigianale* del 07.12.1994 (**All. 6.2**):
 - ✓ Concessione Edilizia n. 192/94C del 07.12.1994
 - ✓ Richiesta Concessione Edilizia del 02.02.1993
 - ✓ Progetto approvato 17370 del 06.12.1994 - Tavola 2 – Piante
 - ✓ Progetto approvato 17370 del 06.12.1994 - Tavola 3 – Sezioni - Prospetti
- **Pratica edilizia 24815** relativa a *Installazione di una insegna luminosa a bandiera (All. 6.3)*:
 - ✓ Autorizzazione n. 278 del 13.03.1982
 - ✓ Istanza del 25.01.1982 prot. 1468/A
 - ✓ Accoglimento istanza prot. 4992 del 20.04.1982
- **Pratica edilizia 25320** relativa a *Installazione di due insegne luminose a bandiera (All. 6.4)*:
 - ✓ Autorizzazione n. 750 del 26.08.1983 per installazione di due insegne luminose a bandiera
 - ✓ Istanza del 01.03.1983 prot. 1287
 - ✓ Accoglimento istanza prot. 9483 del 18.07.1983

E' stato poi acquisito il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (C.D.U.) n. 75 del 29.05.2026 (**All. 7.1**) ed estratte dal portale del Comune di Cagliari le *Norme Tecniche di Attuazione* (N.T.A.) del *Piano Urbanistico Comunale* (P.U.C.) vigente (**All. 7.2**) e di quello adottato (**All. 7.3**).

Non sono state rinvenute pratiche di Agibilità.

*

5.2 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA

In ragione dell'Autorizzazione 557/383 del 22.06.1990 (**All. 6.1**), in conformità al progetto approvato in data 02.05.1990 prot. 5551, il preesistente compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica fisicamente indipendenti e distribuiti entrambi su **un unico livello di piano fuori terra** venne ristrutturato e adeguato alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

Negli elaborati rinvenuti non sono riportate le consistenze planivolumetriche.

In ragione della **Concessione Edilizia n. 192/94C (All. 6.2)**, il complesso esistente venne ampliato. L'intervento consisteva, in estrema sintesi, nella demolizione di alcuni fabbricati esistenti localizzati in aderenza al confine lato sud ovest e nella realizzazione di un nuovo corpo a due livelli, che al piano terra univa i due corpi preesistenti e in sopraelevazione prevedeva locali uffici e deposito con la trasformazione in terrazza della copertura del fabbricato preesistente sul lato sud ovest.

Nell'elaborato grafico sono riportate le seguenti consistenze planivolumetriche:

- lotto 3.475,00 mq
- piano terra: superficie 1.355,67 mq e volume 6.409,39 mc
- piano alto superficie 360,00 mq e volume 1.080,00 mc

per un totale di superficie 1.695,67 mq e volume 7.489,39 mc;

- superficie parcheggi necessari 2.019,08 mq
- superficie parcheggi previsti 2.119,33 mq

per un totale di 74 stalli, dei quali 2 per disabili;

- superficie a verde 51,70 mq

Superficie massima piano terra = $3.475,00 \times 0,40 = 1.390,00$ mq

Superficie massima piano alto = $3.475,00 \times 0,60 = 2.085,00$ mq

L'indice di edificabilità era di 3 mc/mq come da previsione dell'allora vigente strumento urbanistico (*Piano Regolatore Generale* - P.R.G.).

*

5.3 DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Nel certificato di destinazione urbanistica n. 76 del 29.05.2026 (**All. 7.1**) è prescritto che **qualunque valutazione urbanistica successiva al 25.11.2025**, data di adozione del **nuovo P.U.C.** del Comune di Cagliari (Delibera C.C. n. 159 del 25.11.2025) in adeguamento al *Piano Paesaggistico Regionale* (P.P.R.) e al *Piano per l'Assetto Idrogeologico* del bacino unico regionale (P.A.I.) deve essere effettuata in regime di salvaguardia con la verifica della doppia conformità allo strumento vigente – c.d. **P.U.C. vigente** e a quello adottato – c.d. **P.U.C. adottato**.

Nel C.D.U. si legge che il lotto in capo alla procedura ricade:

- nel **P.U.C. vigente** in **ZONA D* IN RICLASSIFICAZIONE, SOTTOZONA D*/GI**, con destinazione a servizi di interesse generale integrata con quella residenziale, nel QUADRO NORMATIVO QN6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD, nell'UNITA' CARTOGRAFICA 12, nella CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO IN AREA DI MASSIMA ATTENZIONE
- nel **P.U.C. adottato** in **ZONA D* IN RICLASSIFICAZIONE, SOTTOZONA D3*/G5a**, con destinazione servizi di interesse generale ed integrazione, nel QUADRO NORMATIVO QN6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD, nell'UNITA' CARTOGRAFICA 12, in ambito 4 nella CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO IN AREA DI MASSIMA ATTENZIONE

Le previsioni e le prescrizioni attuative delle Zone urbanistiche sono illustrate negli estratti delle N.T.A. del P.U.C. vigente (**Al. 7.2**) e del P.U.C. adottato (**Al. 7.3**).

Di particolare rilevanza, in entrambi i casi, l'indice fondiario confermato in 3 mc/mq e l'obbligo di *dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda*, peraltro in linea con le previsioni sui parcheggi del vecchio P.R.G. sulla base del quale era stato attuato l'intervento edilizio del 1994.

*

5.4 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO / STATO ATTUALE – VALUTAZIONE DELLA LICEITA' EDILIZIA

Premesso quanto sopra, dalla **comparazione planivolumetrica** tra l'ultimo stato assentito e lo stato rilevato risulta il seguente prospetto comparativo:

settore	stato assentito - ricalcolato			stato attuale			differenze stato attuale / stato assentito			
	superficie	altezza	volume	superficie	altezza	volume	superficie (mq e %)		volume (mc e %)	
A - pT	698,20	5,00	3.491,00	700,76	4,95	3.468,76	-2,56	-0,4%	22,24	0,6%
A' - pT	57,47	3,80	218,39	57,66	4,01	231,22	-0,19	-0,3%	-12,83	-5,9%
B - pT	281,00	4,50	1.264,50	248,61	4,65	1.156,04	32,39	11,5%	108,46	8,6%
B' - pT	319,00	5,10	1.626,90	342,20	4,75	1.625,45	-23,20	-7,3%	1,45	0,1%
totale	1.355,67		6.600,79	1.349,23		6.481,47				
C - p1	360,00	3,00	1.080,00	352,33	3,07	1.081,65	7,67	2,1%	-1,65	-0,2%
totale	360,00		1.080,00	352,33		1.081,65				
TOTALE	1.715,67		7.680,79	1.701,56		7.563,12	14,11	0,8%	117,67	1,5%
volumetria massima			10.425,00			10.425,00				
superficie massima piano terra	1.390,00									
superficie massima piano primo	2.780,00									

PARCHEGGI	stato assentito - ricalcolato			stato attuale		
su volume	7.680,79	0,10	768,08	7.563,12	0,10	756,31
su sup. commer.	1.587,67	0,80	<u>1.270,14</u>	1.701,56	0,80	1.361,25
totale sup. parcheggi necessaria			2.038,21			2.117,56
parcheggi previsti			2.119,33			2.121,23

Prima di commentare il prospetto si osserva che il volume del corpo B', riportato dallo scrivente in mc 1.626,90 quale prodotto dei fattori 319,00 mq (superficie) e 5,10 m (altezza) evidenziato in rosso, nella tabella inserita nel progetto (**All. 6.2**) viene erroneamente indicato in 1.435,50 mc, determinando un volume del piano terra di 6.409,39 mc invece di 6.600,79 mc e un volume urbanistico totale di 7.489,39 mc invece di 7.680,79 mc, dunque con una differenza di 191,40 mc in meno riportata nel titolo edilizio. Tale **errore materiale**, come vedremo nel seguito, **non determina variazioni essenziali**, ma la circostanza deve essere segnalata e adeguatamente illustrata motivandone l'irrelevanza nei riguardi della liceità edilizia.

Dall'analisi dei dati le differenze sono tutte contenute nella tolleranza "a regime" del 2% per il mancato rispetto di cubatura e superficie rispetto alle misure progettuali del titolo abilitativo già prevista dal D.P.R. 380/2001 e confermata dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105), comunemente noto come *Decreto Salva Casa*, ampliato quanto a tolleranze "a tempo" per interventi realizzati entro il 24.05.2024, quale quello di cui trattasi, introdotte dal comma 1-bis dell'art. 34-bis (c.d. "*soglie proporzionali*"), il tutto trasposto nella normativa regionale della Sardegna con la L. 18/2025 del 17.06.2025 (*Disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica e recepimento delle norme in materia di tolleranze e accertamento di conformità*).

Se, però, sotto il profilo planivolumetrico sussiste una conformità edilizia ovvero uno stato legittimo "in tolleranza", il complesso immobiliare è **gravato da altre due difformità rispetto allo stato assentito**, rilevabili negli elaborati grafici comparativi in **All. 6.5**:

- attuale inutilizzabilità di una parte di lotto destinato a parcheggi
- una differente partizione interna, differente posizione e numero delle aperture;

Il lotto urbanistico prevede che l'area esterna sia destinata a verde per 51,70 mq e per 2.119,33 mq a parcheggi, superficie comprensiva di stalli (74 di cui 2 per portatori di handicap) e aree di manovra. Come visto e rappresentato nelle prime due elaborazioni grafiche dell'**All. 6.5** la parte di lotto anteriore, ovvero il settore accessibile dalla via Garigliano n. 11 tramite la servitù *attiva* e tramite il viale Elmas n. 12 e sul quale grava servitù *passiva* per passaggio pedonale e veicolare risulta non recintata, non in possesso ed utilizzata quale area parcheggi da terzi. Tale stato di fatto risulta incoerente con il progetto approvato e, soprattutto, pone un pregiudizio sull'Agibilità del

complesso, ancora da acquisire, in quanto l'area parcheggi residua localizzata all'interno dell'area recintata non è sufficiente a garantire la consistenza minima richiesta (2.117,56 mq attuale, 2.038,21 mq nello stato assentito).

Nel progetto approvato l'area parcheggi prevista era di 2.119,33 mq, attualmente residua un'area di 2.121,23 mq comprensiva anche del verde. L'area parcheggi deriva dalla superficie commerciale che può essere rimodulata, in sede di ristrutturazione del complesso, escludendo parte della superficie modificandone la destinazione d'uso (NB – nel progetto del 1994 era stata prevista un'*Officina*, poi non realizzata, la cui superficie andava detratta dalla superficie commerciale lorda sulla quale deve essere applicato il coefficiente 0,80).

Tuttavia, lo stato di fatto della parte anteriore del lotto esclude circa il 40% della superficie destinata a parcheggi, impedendo il rispetto del parametro urbanistico e, di conseguenza, anche l'ottenimento dell'Agibilità.

Sarà dunque **necessario reintrodurre nel possesso della procedura l'area anteriore**, realizzando una recinzione che preveda due cancelli di accesso, uno sul limite del mappale 483 laddove esiste la servitù attiva dalla via Garigliano n. 11 ed un secondo al limite dei mappali 1660 e 1662 sull'accesso dal viale Elmas n. 12, garantendo il solo transito dei soggetti legittimati a usufruire della servitù passiva (pedonale e veicolare) dal viale Elmas stesso senza però possibilità di sosta e lasciando un'apertura a favore dell'aderente mappale 483 che usufruisce, da atto del 1976, della servitù di passaggio.

Tale attività comporterà, necessariamente, la definizione di accordi con i lotti serviti dalla servitù e le relative attività commerciali in essere.

Quanto alle altre difformità sopra segnalate, nella terza e nella quarta elaborazione grafica comparativa in **All. 6.5** si rilevano, senza tenere conto delle distorsioni grafiche attribuibili alle tecniche grafiche dell'epoca se rapportate a quelle informatiche attuali:

- mancata realizzazione del vano *Officina* nella parte nord ovest del corpo laterale – piano terra;
- mancata realizzazione delle finestrature piccole e dell'accesso pedonale sul prospetto sud ovest e realizzazione di due accessi pedonali sui prospetti sud est e nord ovest del corpo laterale – piano terra;
- differente posizione e dimensione delle aperture esterne del corpo laterale – piano terra;
- ridotta superficie del corpo scala nella parte interna del corpo laterale – piano terra;
- differente tipologia degli infissi esterni sui prospetti nord ovest e nord est del corpo centrale;

- differente forma planimetrica del settore Magazzini sul lato nord est del corpo centrale;
- differente posizione e dimensione degli infissi al piano primo.

Oltre alle differenze e difformità sopra illustrate, come accennato **il complesso immobiliare non è dotato di Agibilità**.

*

5.5 IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE – COSTI RELATIVI

Per regolarizzare l'immobile con la realizzazione della recinzione e dei cancelli di accesso sarebbe sufficiente procedere all'inoltro di una pratica SUAPE per *Interventi di edilizia libera soggetti a preventiva comunicazione (CIL o CILA)* – codice 351.f Muri di cinta e cancellate dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019.

Tuttavia, sussistendo l'errore materiale nell'indicazione dei volumi nel titolo edilizio del 1994 e sussistendo altresì le difformità non sostanziali sopra illustrate e, soprattutto, tenendo conto che l'assegnatario dovrà procedere alla riattivazione degli impianti tecnici edili pregiudicanti l'*Agibilità*, si ritiene necessario presentare una pratica SUAPE codice 352.a - *Opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio* - SCIA (L.R. n. 23/1985, art. 10 bis, comma 1) in autocertificazione a zero giorni.

Tale pratica dovrà essere accompagnata da una relazione illustrativa dell'errore materiale caratterizzante i calcoli planivolumetrici del titolo edilizio del 1994 e un'ulteriore relazione descrittiva supportata dagli atti di provenienza in relazione alla titolarità giuridica della proprietà della parte anteriore, illustrando anche graficamente le due servitù gravanti su tale porzione, con un elaborato grafico descrittivo che si propone schematicamente in **All. 10**. La pratica dovrà rispettare le prescrizioni sui vincoli esistenti (vedi C.D.U. e N.T.A.) e contenere i relativi eventuali nulla osta.

Si segnala fin d'ora che in ragione delle eventuali problematiche interpretative del Comune di Cagliari in relazione alle pratiche edilizie, sostanziali in differenti valutazioni e applicazioni delle normative tra funzionari e dirigenti, si evidenzia che le ipotesi di regolarizzazione proposte dallo scrivente dovranno essere valutate in contraddittorio con i detti funzionari e dirigenti e ciò potrà comportare integrazioni e costi aggiuntivi. Tale circostanza, che può comportare tempi di risposta dilatati nel tempo, verrà trasposta estimativamente in una decurtazione del 1% del valore commerciale.

Una volta realizzate tali opere sarà necessario procedere alla predisposizione di un'ulteriore pratica SUAPE per la **Dichiarazione di Agibilità**, tipologia 359a)

dell'Allegato B alla Delibera Giunta Regione Sardegna, n. 49/19 del 05.12.2019, in autocertificazione asseverata a zero giorni.

Per tale pratica sarà necessario acquisire:

- le *Dichiarazioni di conformità / rispondenza* ai sensi del D.M. 37/2008 per gli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, termocondizionamento, ventilazione, citofonico, allarme, videosorveglianza, ecc.), da predisporre tramite installatori qualificati e con progetti di tecnico abilitato;
- l'accatastamento, da predisporre tramite tecnico abilitato;
- il collaudo statico delle strutture da parte di tecnico abilitato;
- l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da predisporre tramite tecnico abilitato.

Di seguito la stima dei costi correlati alle pratiche SUAPE (NB - da inoltrarsi sul portale specifico attraverso procuratore abilitato che può anche essere il tecnico progettista), ovvero: gli interventi materiali, gli oneri tecnici, gli oneri amministrativi:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	allestimento cantiere	corpo	1,00	500,00	500,00
2	realizzazione recinzione similare all'esistente h 200 cm (NB - escluse aperture per servitù di passaggio)	m	25,00	355,00	8.875,00
3	cancelli carrabili	cad	2,00	4.500,00	9.000,00
4	Pratica SUAPE per SCIA - oneri professionali	cad	1,00	6.000,00	6.000,00
5	Pratica SUAPE per Agibilità - oneri professionali	cad	1,00	4.000,00	4.000,00
6	APE - Oneri professionali	cad	1,00	1.200,00	1.200,00
7	Di.Co / Di.Ri.impianti (compresi progettazione e interventi adeguamento/integrazione)	cad	1,00	9.000,00	9.000,00
8	Accatastamento (aggiornamento planimetria)	cad	1,00	950,00	950,00
9	diritti, bolli, eventuali sanzioni	cad	1,00	1.600,00	1.600,00
totale costi regolarizzazione					41.125,00

6 STIMA

6.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di bene immobile in centro urbano di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduto in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

Utilizzando tale criterio di stima, il valore commerciale dell'immobile si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore commerciale unitario**.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata considerando la **consistenza dimensionale** che il complesso ha nello stato successivo agli interventi di regolarizzazione laddove necessari.

Tale superficie commerciale è stata ottenuta applicando alle superfici rilevate i seguenti coefficienti di conversione:

fabbricati (superficie lorda)	1,00
terrazza (superficie netta)	0,15
area esterna residua	0,10

Valori commerciali unitari

Per l'individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del sito *BorsinoimmobiliarePro*, e di altri portali internet specializzati, ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente all'immobile oggetto di stima.

Inoltre, tramite il portale *BorsinoimmobiliarePro*, è stato individuato un atto di compravendita di immobile simile localizzato entro il raggio di 500 m da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale retroattivo di due annualità.

Per individuare i valori unitari sono stati considerati i consueti parametri ed elementi tecnici/estimativi, dei quali si segnalano di seguito i principali:

- la natura e la tipologia dell'immobile
- la consistenza totale
- il numero, la distribuzione e la superficie dei vani/ambienti/locali
- la tipologia architettonica e strutturale
- la qualità delle finiture
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti, anche nei riguardi della spesa energetica
- la dotazione di parcheggi di pertinenza esclusiva
- la presenza di servitù attive e passive

- la liceità edilizia e gli interventi da attuare per la regolarizzazione, tenuto conto delle tempistiche correlate e delle possibili differenti interpretazioni e valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (NB - eventualmente opponibili in via giudiziaria amministrativa) – decurtazione 1%
- la conformità catastale e le eventuali attività di rettifica
- l'attuale disponibilità dell'immobile (libero od occupato)
- il livello di piano
- lo stato di conservazione e manutenzione
- la localizzazione geografica
- l'andamento delle quotazioni nel mercato nell'ultimo anno
- lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche primarie e secondarie della zona

*

6.2 SUPERFICI COMMERCIALI

fabbricato	1.701,66	x	1,00	mq	1.701,66
terrazza	222,89	x	0,15	mq	33,43
area esterna	2.121,23	x	0,10	<u>mq</u>	<u>212,12</u>
superficie commerciale				mq	1.947,21

*

6.3 VALORE COMMERCIALE UNITARIO

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 8.1) Zona periferica

Capannoni tipici (II trimestre 2023) – stato normale

Valore minimo	€/mq	900,00
Valore massimo	€/mq	1.000,00

BorsinoimmobiliarePro (All. 8.2) Zona Semiperiferia

Capannoni

Valore minimo	€/mq	683,00
Valore massimo	€/mq	1.051,00

Magazzini

Valore minimo	€/mq	662,00
Valore massimo	€/mq	1.228,00

Laboratori

Valore minimo	€/mq	767,00
Valore massimo	€/mq	1.323,00

Comparabili e quotazioni internet (All. 8.3)

via Dolcetta 17, atto aprile 2024 – cat. D7

307 mqc, € 246.000,00	€/mq	801,00
-----------------------	------	--------

via Garigliano n. 11, proposta maggio 2026 – cat. D7

354 mqc, € 290.000,00 € /mq 819,00

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi dell'immobile oggetto di stima sopra elencati e delle caratteristiche illustrate in relazione, tenuto conto parzialmente dei due comparabili rilevati aventi superfici significativamente minori, si adotta il seguente valore commerciale unitario riferito all'immobile in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotato di agibilità oltrechè gravato dalle due servitù:

Valore commerciale unitario € /mq 772,00

*

6.4 DECURTAZIONI

I costi da sostenere per le attività da eseguire per regolarizzare l'immobile sotto il profilo della liceità edilizia, dell'Agibilità, della dotazione di parcheggi e della conformità catastale, calcolati in € 41.125,00 come sopra illustrato, verranno detratti dal valore commerciale finale dell'immobile, con l'ulteriore decurtazione del 1% relativa all'aleatorietà nelle fasi di approvazione delle pratiche edilizie da parte del comune di Cagliari.

*

6.5 STIMA

Valore immobile regolarizzato = mq 1.947,21 x € /mq 772,00	€	1.503.246,12
A detrarre costi regolarizzazione/agibilità, ecc.	€	41.125,00
A detrarre per tempistiche approvazione pratiche SUAPE il 1%	€	<u>15.032,46</u>
Sommano	€	1.447.088,66
<u>Valore commerciale in cifra tonda</u>	€	<u>1.447.000,00</u>

Cagliari, 15 luglio 2026

Ing. Davide Mario CAPRA