

Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO
P.zza Deffenu n. 12
09125 – CAGLIARI
tel. – fax (070) 304036

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 14/2025

LA NUOVA CASA DEL CUSCINETTO SRL

Relazione tecnica di stima

BENI IMMOBILI

Curatore: Dott. ALBERTO PICCIAU

TRIBUNALE DI CAGLIARI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 14/2025
LA NUOVA CASA DEL CUSCINETTO SRL

Indice:

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	5
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	11
4. DATI CATASTALI	11
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	13
5.1 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - sub 66	13
5.2 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - sub 67	16
5.3 Capannone in Elmas via della Tecnica n. 13A	18
6. SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILI IN CAGLIARI	22
6.1 Normativa	22
6.2 Regolarità edilizia e urbanistica - Locale via Dolcetta n. 23 - sub 66	24
6.3 Regolarità edilizia e urbanistica - Locale via Dolcetta n. 23 - sub 67	26
7. CONFORMITÀ CATASTALE	27
7.1 Subalterno 66	27
7.2 Subalterno 67	27
8 SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE IN ELMAS	27
8.1 Normativa	27
8.2 Pratiche urbanistiche	29
8.3 Regolarità edilizia e urbanistica	29
9. CONFORMITÀ CATASTALE	30

10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	30
10.1 Locale commerciale via Dolcetta n. 23 - subalterno 66	30
10.1.1. Soppalco	33
10.2 Locale commerciale via Dolcetta n. 23 - subalterno 67	34
10.3 Capannone in Elmas via della Tecnica n. 13A	35
10.3.1. Soppalco	37
11. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	38
12. CONCLUSIONI	41
Riepilogo del compendio immobiliare	41

1. PREMESSE

La sottoscritta ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu, 12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari, il giorno 7 maggio 2025, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 La Nuova Casa del cuscinetto srl, con l'incarico avente oggetto:

L'accertamento preliminare, con idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale, attuale consistenza immobiliare di proprietà della società in intestazione.

L'esperto provvederà alla redazione della relazione di stima con fascicoli distinti per singoli beni (o gruppi di beni cedibili nello stesso lotto) dalla quale devono risultare:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- 2. una sommaria descrizione del bene*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale e/o consortile, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli ultimi vent'anni concernenti gli immobili*

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili ricadenti nella procedura di liquidazione giudiziale si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. la verifica che i beni ricadenti nella procedura di liquidazione giudiziale siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di perizia

10. acquisire copia degli atti di provenienza dei singoli immobili

11. provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

12. l'accertamento delle vendite immobiliari poste in essere dalla società nei cinque anni anteriori alla data di inizio della liquidazione giudiziale e per gli immobili alienati un parere di congruità dei valori indicati dalle parti nei relativi atti pubblici

13. la stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale, tenendo conto della attuale congiuntura del mercato e che detti beni dovranno essere alienati nell'ambito di vendite giudiziarie forzate con procedure competitive e senza garanzia per vizi

14. La relazione dovrà essere corredata da:

14.1. opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche

14.2. le note delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita

14.3. per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica

14.3. Attestato di prestazione energetica ove necessario

15. tutti gli altri documenti ritenuti idonei per l'espletamento dell'incarico

16. La relazione dovrà essere depositata:

16.1. in modalità telematica sul fascicolo SIECIC

16.2. in formato digitale PDF e Word corredata da tutti gli allegati al curatore

2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

In data **15.05.2025**, tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate Sezione *Servizi Catastali*, è stata acquisita la seguente documentazione (**allegati 2A** per gli immobili in Cagliari e **2B** per l'immobile in Elmas):

- Visura per codice fiscale 01846730925 con elenco omonimi;
- Visura storica per soggetto "La nuova casa del cuscinetto srl con sede in

Cagliari”;

- Visura storica per soggetto “La nuova casa del cuscinetto srl con sede in Elmas”;
- Visura storica per codice fiscale 00243590924 (della “Casa del cuscinetto srl” società fusa con la ditta fallita);
- Visura storica Catasto Fabbricati di Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343 sub 66 (ex Particella 1343 sub 29-7 ex Particella 1343 sub 7);
- Visura storica Catasto Fabbricati di Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343 sub 67 (ex Particella 1343 sub 29-7);
- Visura storica Catasto Fabbricati di Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 618 sub 7;
- Visura storica Catasto Fabbricati di Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 618 sub 29;
- Visura storica Catasto Fabbricati di Elmas Foglio 12 Particella 292;
- Visura storica Catasto Fabbricati di Cagliari Sezione E Foglio 12 Particella 292 (ex accatastamento con Costituzione protocollo 4206 del 1980).

In data **22.05.2025**, tramite il portale *Sister* dell’Agenzia delle Entrate Sezione *Servizi Catastali*, è stata acquisita la seguente documentazione (**allegati 3A** per gli immobili in Cagliari e **3B** per l’immobile in Elmas):

- elenco dei subalterni facenti parte del fabbricato in Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343;
- elaborato planimetrico riportante la dimostrazione grafica della posizione reciproca dei subalterni facenti parte del fabbricato in Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343;
- planimetria dell’immobile in Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343 sub 66 presentata il 09.11.2016;

-
-
- planimetria dell'immobile in Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343 sub 66 presentata il 07.08.2007;
 - planimetria dell'immobile in Cagliari Sezione A Foglio 5 Particella 1343 sub 67 presentata il 07.08.2007;
 - estratto di mappa del foglio 5 del CT del Comune di Cagliari;
 - planimetria dell'immobile in Elmas Foglio 12 Particella 292;
 - estratto di mappa del foglio 12 del CT del Comune di Elmas.

In data **15.05.2025**, tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate Sezione *Servizio di Pubblicità Immobiliare (SPI)* (ex Conservatoria), è stata acquisita la seguente documentazione (**allegato 4**):

- elenco omonimi per codice fiscale 01846730925;
- elenco omonimi per nominativo "La nuova casa del cuscinetto";
- elenco sintetico delle formalità per nominativo "La nuova casa del cuscinetto" (immobili in Cagliari);
- elenco omonimi per codice fiscale 00243590924 "La casa del cuscinetto" (società fusa con la ditta fallita);
- elenco sintetico delle formalità per codice fiscale 00243590924 "La casa del cuscinetto" (immobile in Elmas);
- trascrizioni, iscrizioni e annotamenti relativi agli immobili in Cagliari;
- trascrizioni, iscrizioni e annotamenti relativi all'immobile in Elmas.

In data **20.05.2025**, tramite pec è stata richiesta al Comune di Elmas Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, Servizi Tecnologici e Digitalizzazione copia integrale di tutte le pratiche edilizie inerenti al fabbricato in Elmas coinvolto nella procedura (**allegato 6**). In riscontro alla richiesta effettuata, in data **27.10.2025** il Comune di Elmas ha prodotto copia della seguente documentazione:

-
-
- Pratica edilizia del 1975-79 (**allegato 6**), intestata a Commauto S.p.A., per la costruzione di un fabbricato commerciale. Non sono state prodotte la Concessione n. 11/103 del 04.04.1978 protocollo 3597 (i cui estremi sono riportati nella successiva pratica del 1980-83) e le tavole n. 1 e n. 4.
 - Pratica edilizia del 1980-83 (**allegato 7**), intestata a Commauto S.p.A., per variante in corso d'opera nella realizzazione del fabbricato di cui al punto precedente. Non è stata prodotta la Concessione Edilizia, se rilasciata.

In data **22.05.2025**, è stata richiesta al Comune di Cagliari copia integrale di tutte le pratiche edilizie inerenti ai fabbricati coinvolti nella procedura. In riscontro alla richiesta effettuata, in data **15.10.2025** il Comune di Cagliari ha prodotto copia della seguente documentazione:

- **Permesso di Costruzione n. 574 reg. n. 328 del 29.05.1963**, intestato a S.p.A. Reina, per la costruzione di un fabbricato per uso industriale in conformità al progetto approvato dal Comune il 06.03.1963 prot. n. 2858 – Ric. Pref. 21/77 del 16.05.1963 (**allegato 9**).
- **Licenza Edilizia n. 865 reg. n. 349 del 07.07.1964**, intestata a S.p.A. Reina, per la costruzione di un fabbricato per uso industriale in conformità al progetto approvato dal Sindaco il 06.03.1963 prot. n. 2858 – Ric. Pref. 21/77 del 16.05.1963 (**allegato 10**).
- **Concessione Edilizia reg. n. 8/346 prot. n. 14865 del 13.12.1977**, intestata a Reina Sardegna S.p.A., per la costruzione di un serbatoio d'acqua e relativa camera macchinari secondo il progetto approvato dal Sindaco il 29.07.1977 (**allegato 11**).
- **Concessione Edilizia reg. n. 32/30 prot. n. 648 del 17.01.1980**, intestata a Reina Sardegna S.p.A. (00143200921), per l'ampliamento del capannone esistente secondo il progetto approvato dal Sindaco il 21.09.1979 (**allegato 12**).
- **Autorizzazione n. 251 reg. n. 232 del 06.03.1985**, intestata a Soc. Reina – Cagliari, per la manutenzione interna - demolizione e rifacimento impianto idrico ed elettrico, revisione impianto acque nere, demolizione e rifacimento

pavimento, demolizione rifacimento rivestimenti servizi igienici, demolizione rifacimento intonaci, manutenzione infissi interni (**allegato 13**).

- **Concessione Edilizia reg. n. 78/169 prot. n. 8712 del 16.07.1985**, intestata a Reina Sardegna S.p.A. cod. fisc. 00143200921, per la ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso secondo il progetto approvato dal Sindaco il 14.06.1985 (**allegato 14**).
- **Autorizzazione n. 588 reg. n. 300 del 27.05.1987**, intestata a Ditta ex. Reina – Cagliari, per la realizzazione di una cabina ENEL (**allegato 15**).
- **Progetto di riutilizzazione spazi interni** - Elaborati grafici (approvazione prot. n. 3715 del 28.03.1989 della Commissione edilizia del 15.02.1989, intestati a Rejna Sardegna S.p.A. (**allegato 16**).
- **Progetto di riutilizzazione spazi interni** - Elaborati grafici (approvazione prot. n. 5476 del 24.04.1989 della Commissione edilizia del 01.02.1989, intestati a Rejna Sardegna S.p.A (**allegato 17**).
- **Dichiarazione di agibilità in data 18.11.2016** dell'immobile in via Dolcetta n. 23 piano terra identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio A/5 Mappale 1343 subalterno 66. Il quadro n. 4, relativo alla conformità urbanistica, fa riferimento alla Licenza di Costruzione del 06.03.1963 Prot. 2858 e alla Concessione Edilizia n. 78/169 del 16.07.1985 Prot. 8712, ma non agli ultimi due progetti nei cui elaborati grafici vi è il “visto” per l’approvazione in conformità al parere della Commissione edilizia (**allegato 18**).

Con riferimento alla situazione urbanistica degli immobili, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

Documentazione urbanistica Comune di Cagliari (**allegato 5**)

- la Tavola E4/7 del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari attualmente vigente, riportante la Zonizzazione del territorio comunale (stralcio - **allegato 5**).

Documentazione urbanistica Comune di Elmas (**allegato 6**)

- Tavola 28 del Piano Urbanistico Comunale di Elmas – variante in adeguamento al P.P.R. - attualmente vigente, riportante la Zonizzazione del territorio comunale

(stralcio).

- Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Elmas – variante in adeguamento al P.P.R. - attualmente vigente.
- Regolamento Edilizio del P.U.C. di Elmas – variante in adeguamento al P.P.R. - attualmente vigente.

In data **25.06.2025**, alla presenza del Curatore dott. Alberto Picciau, della scrivente e dei suoi collaboratori arch. Salvatore Erbi e ing. Paolo Mulargia, è stato eseguito il sopralluogo rispettivamente presso l'immobile in Comune di Elmas, in Via della Tecnica n.13A e presso uno degli immobili (subalterno 67) in Comune di Cagliari, in Via Dolcetta n.23. In questa occasione è stato effettuato un primo rilievo fotografico (**allegato 1**).

In data **27.10.2025**, la scrivente ha selezionato gli elaborati progettuali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas. In particolare, è stato acquisito quanto segue:

- ***Progetto fabbricato commerciale*** - Elaborati grafici (approvazione prot. n. 14196 del 28.11.1977) della Commissione edilizia del 03.05.1977, intestati a Commauto S.p.A. (**allegato 7**).
- ***Progetto di variante – 7 capannoni e uffici (lotto n. 14) – Lottizzazione Coppa Mazzella – Viale Elmas - Cagliari*** - Elaborati grafici per varianti interne e di progetto (approvazione prot. n. 3043 del 03.03.1981) della Commissione edilizia del 02.07.1980, intestati a Commauto S.p.A. (**allegato 8**).

I sopralluoghi hanno avuto seguito rispettivamente in data **27.10.2025** in Via della Tecnica, in **24.11.2025** in Via Dolcetta (immobile subalterno 66), e in data **10.12.2025** ancora in Via della Tecnica. In queste occasioni sono stati esaminati i beni immobili e mobili e sono stati effettuati i rilievi planimetrici (**allegato 19** Cagliari e **allegato 22** Elmas) e fotografici (**allegati 1A e 1B** per gli immobili in

Cagliari, **1C** per quello in Elmas e **1D** per i beni mobili).

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi e dalle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari sezione Servizi Catastali (**allegato 2**) e sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria (**allegato 4**), l'identificazione degli immobili in capo alla società, coinvolti nella procedura, è la seguente:

- 1) Locale commerciale in Comune di Cagliari - via Dolcetta n. 23 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A - foglio 5 particella 1343 - **sub 66** - categoria catastale C/1, facente parte di maggior complesso ubicato tra la via Dolcetta, la via Luigi Contivecchi e il viale Monastir. L'immobile ha le vetrine sulla pubblica via e un'area antistante di proprietà esclusiva adibita a parcheggi.
- 2) Locale commerciale in Comune di Cagliari - Dolcetta n. 23 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A foglio 5 particella 1343 **sub 67** - categoria catastale C/1, facente parte di maggior complesso ubicato tra la via Dolcetta, la via Luigi Contivecchi e il viale Monastir. L'immobile è interno e ha accesso da un passaggio condominiale.
- 3) Capannone in Comune di Elmas - via della Tecnica n. 13A - piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 292 - categoria catastale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e che non possono essere trasformati per altri usi senza modifiche radicali).

4. DATI CATASTALI

Dalle visure catastali acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari sezione Servizi Catastali (**allegato 2**), in riferimento agli immobili

menzionati, si traggono i seguenti dati:

Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari (CA)

**Immobile distinto alla Sezione Urbana A - Foglio 5 - Particella 1343 - sub 66
(ex sub 29 / 7)**

Zona censuaria 1 - Categoria: C/1 – Classe 4 - Consistenza 176 m² – Superficie catastale totale 182 m² - rendita: € 3.344,99.

Via Giulio Dolcetta n. 23 interno 12 piano T

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/08/2017 Pratica n. CA0149139 in atti dal 23/08/2017 variazione di classamento (n. 36796.1/2017)

Intestato: La Nuova Casa del Cuscinetto S.r.l. sede in CAGLIARI (CA)
01846730925 Proprietà 1000/1000.

Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari (CA)

**Immobile distinto alla Sezione Urbana A - Foglio 5 - Particella 1343 - sub 67
(ex sub 29 / 7)**

Zona censuaria 1 - Categoria: C/1 – Classe 4 - Consistenza 92 m² – Superficie catastale totale 100 m² - rendita: € 1.784,52.

Via Giulio Dolcetta n. 23 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Intestato: La Nuova Casa del Cuscinetto S.r.l. sede in CAGLIARI (CA)
01846730925 Proprietà 1000/1000.

Catasto Fabbricati del Comune di Elmas (CA)

Immobile distinto al Foglio 12 - Particella 292

Categoria: D/8 - rendita: € 7.316,00.

Via della Tecnica n. 13 piano T

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008
L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399. (n. 248/2008).

Intestato: Casa del Cuscinetto S.r.l. sede in CAGLIARI (CA) 00243590924
Proprietà 1000/1000.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Locali commerciali in Comune di Cagliari

I locali commerciali fanno parte di un complesso edilizio ubicato tra la via Dolcetta, la via Luigi Contivecchi e il viale Monastir. Il maggior fabbricato, disposto su due piani (terra e interrato), ha accesso condominiale dalla via Dolcetta n.23 (foto 1 e 2 – **allegato 1A**). La zona alla periferia di Cagliari, distante circa 5 km dal centro, in posizione strategica, è prossima alle S.S. 130 e S.S. 131, principali assi di collegamento della Sardegna.

5.1 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A - foglio 5 - particella 1343 - sub 66

Consistenza: il locale commerciale, con vetrine sulla pubblica via e accesso dall'ingresso condominiale, è situato al piano terra e dispone di soppalco realizzato con struttura metallica.

Il piano terra comprende un unico locale, con zona anteriore dedicata all'accoglienza e alla vendita e un settore posteriore di stoccaggio materiali; comprende inoltre un ufficio, un antibagno/spogliatoio che dà accesso a due bagni, un box con struttura amovibile usato come ufficio e un soppalco sostenuto da scaffalature multipiano occupato in parte da un box vetrato, utilizzato come ufficio, con struttura in alluminio anodizzato, (foto da 3 a 29 – **allegato 1A**). Costituisce pertinenza del locale l'area antistante alla vetrina sulla pubblica via, adibita a

parcheggio riservato, comprendente 4 stalli di proprietà esclusiva, di cui uno di dimensioni inferiori allo standard (2,5 x 5 m) - foto 3 – **allegato 1A**. L'area parcheggio che ha una profondità di 5,28 m, comprende anche una fascia marciapiede, larga circa 1,15 m, in cui sono sistemate le griglie di aerazione dei locali interrati.

Struttura e finiture esterne: il maggior fabbricato è costruito con telaio in cemento armato e solaio di copertura in latero-cemento. Le tamponature esterne sono verosimilmente in mattoni laterizio così come i tramezzi. La copertura è in parte inclinata.

Il prospetto è intonacato e tinteggiato.

La porta d'accesso al corridoio condominiale e quella del locale sono vetrate con telaio in alluminio anodizzato, come le vetrine del tipo antisfondamento sulla pubblica via. La porta del locale è protetta da un cancello metallico ad aria passante. Le vetrine e la porta del corridoio condominiale sono dotate di serrande elettriche con cassonetti in legno.

Il soppalco all'interno del locale sostenuto, come detto, dalle scaffalature metalliche multipiano è costituito da una struttura metallica con orditura incrociata di travi con profili scatolari a sezione rettangolare e piano calpestabile in pannelli OSB.

I due box adibiti ad ufficio, rispettivamente al piano terra e sul soppalco, sono costituiti da telai in alluminio anodizzato, pareti vetrate e copertura in polycarbonato (di altezza inferiore rispetto a quella del locale).

Finiture interne: il locale è pavimentato in klinker e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Il bagno, rivestito con piastrelle monocottura formato 15 x 15 cm, è attrezzato con due lavabi nell'antibagno e, rispettivamente con wc e wc e bidet dotati di

rubinetteria funzionante, nei due servizi presenti.

Le pareti sono intonacate a rustico e tinteggiate.

Le porte dell'ufficio e dei bagni sono metalliche verniciate.

Impianti: l'impianto elettrico (sistema trifase) è realizzato in canale esterne. Il quadro, dotato di interruttori magnetotermici e differenziali, è sezionato per le varie zone, per l'illuminazione e per le prese, per quelle 380 V e per l'UPS.

Gli scarichi sono direttamente collegati con la rete pubblica di smaltimento.

La climatizzazione dell'ufficio e dei due box è assicurata da pompe di calore in split singolo.

Stato d'uso e di manutenzione: l'immobile necessita di manutenzione.

Sul soffitto sono presenti tracce di infiltrazioni apparentemente pregresse provenienti dalla copertura che, nella parte anteriore del locale e nei bagni, hanno causato il parziale distacco dell'intonaco. In alcuni punti sono stati rimossi i fondelli delle pignatte per ragioni di sicurezza, con conseguente esposizione dei ferri d'armatura.

Sono presenti filature strutturali rispettivamente verticali nella parte perimetrale alla sinistra dell'ingresso, confinante col corridoio condominiale, e oblique nel tramezzo di separazione tra il locale vendita e la zona uffici e bagni.

Il pavimento, nella parte antistante all'ingresso, è danneggiato.

All'interno dell'ufficio si osserva il distacco della tinteggiatura.

Superfici:

Superficie lorda coperta piano terra (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi): **183,64 m²**

Superficie lorda coperta soppalco: **95,95 m²**

Superficie netta calpestabile piano terra: **172,24 m²**

Superficie area scoperta adibita a parcheggio: 50,79 m²

Computando la superficie della parte di soppalco adibita a uffici al 90 % e quella dell'area scoperta adibita a parcheggio al 60 %, la superficie commerciale si desume dal seguente calcolo:

Superficie commerciale: $183,64 \text{ m}^2$ (100% sup. lorda coperta piano terra) + $0,90 \times 95,95 \text{ m}^2$ (90% sup. soppalco) + $0,60 \times 50,79 \text{ m}^2$ (60% sup. lorda area antistante) = **300,47 m²**

Confini: come si rileva dall'esame della planimetria catastale (nel perimetro coincidente con lo stato attuale) e dell'elaborato planimetrico datato 24.11.2023 (ma non aggiornato con il frazionamento/fusione dei subalterni 29 e 7 che nel 2007 ha dato luogo agli attuali 66 e 67 - **allegati 2 e 3**), l'immobile confina a nord con la via Dolcetta, a est col sub 4 (corridoio condominiale), a sud col sub 67 (anch'esso coinvolto nella procedura) e a ovest con i subalterni 28 e 6.

5.2 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A - foglio 5 - particella 1343 - sub 67

Consistenza: l'immobile, con accesso (solo pedonale) attraverso il corridoio condominiale, attualmente è libero. Comprende un ampio vano e un bagno con antibagno (foto da 30 a 41 - **allegato 1A**).

Struttura e finiture esterne: il maggior fabbricato è costruito con telaio in cemento armato e solaio di copertura in latero-cemento. Le tamponature esterne sono verosimilmente in mattoni laterizio così come i tramezzi.

Il prospetto è intonacato e tinteggiato.

La porta d'accesso al corridoio condominiale e quella del locale sono vetrate con telaio in alluminio anodizzato. La copertura è in parte inclinata. Nella parte alta

della parete confinante col sub 66 (anch'esso oggetto del procedimento), sono presenti quattro campate finestrate, ognuna con tre vetri fissi e vasistas alti apribili.

Finiture interne: le due porte d'accesso, rispettivamente a una e a due ante a battente, sono in alluminio anodizzato con pannelli melaminici. Sono in alluminio anodizzato anche le finestre descritte e la vetrina con affaccio sul corridoio condominiale.

Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il pavimento è in gres porcellanato formato 40 x 40 cm con battiscopa in gres ceramico.

L'antibagno è attrezzato con lavabo sospeso e il servizio igienico con wc, bidet e lavabo sospeso, completi di rubinetteria funzionante. Entrambi i vani sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico formato 15 x 15 cm fino alla quota di 1,50 m.

Impianti: l'impianto elettrico è realizzato in tubi rigidi esterni. Il quadro è dotato di interruttori magnetotermici e differenziali.

Gli scarichi sono direttamente collegati con la rete pubblica di smaltimento.

Non è presente impianto di climatizzazione.

Stato d'uso e di manutenzione: l'immobile si presenta in discrete condizioni. Sul soffitto sono state osservate, tuttavia, macchie di umidità provocate da un'infiltrazione d'acqua dalla copertura, verosimilmente pregressa.

Superfici:

Superficie lorda coperta (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

100,56 m²

Superficie netta calpestabile: **91,89 m².**

Per il caso in esame la superficie commerciale si assume pari e quella lorda coperta, pari a 100,56 m².

Confini: come si rileva dall'esame della planimetria catastale (nel perimetro coincidente con lo stato attuale) e dell'elaborato planimetrico datato 24.11.2023 (ma non aggiornato con il frazionamento/fusione dei subalterni 29 e 7 che nel 2007 ha dato luogo agli attuali 66 e 67 - **allegati 2 e 3**), l'immobile confina a nord col sub 66 (anch'esso oggetto del procedimento), a est e a sud col sub 4 (corridoio condominiale da cui ha accesso) e a ovest col sub 6.

5.3 Capannone in Elmas via della Tecnica n. 13A piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 12 - particella 292

L'immobile (capannone C), che fa parte di maggior complesso di capannoni a schiera in Lottizzazione Coppa Mazzella, è realizzato al solo piano terra e comprende anche un soppalco con struttura metallica.

La zona di facile accesso, prossima alla S.S. 130, dista circa 7 km dal centro di Cagliari ed è a vocazione prettamente industriale-artigianale.

Il capannone dispone di un'area esterna fronte strada di proprietà esclusiva, in parte impiegata a parcheggi e spazio di manovra, e di una strada carrabile posteriore, comune con le altre unità facenti parte del complesso, per le operazioni di carico e scarico.

Ubicazione: il capannone ha l'accesso principale (pedonale e carrabile) attraverso il cortile anteriore di proprietà esclusiva in via della Tecnica n.c. 13A; l'accesso posteriore (pedonale e carrabile) comune con le altre unità è al n.c. 19A (foto da 1 a 10 – **allegato 1B**).

Consistenza: Il piano terra comprende la zona ingresso/accoglienza, tre vani uso ufficio, due bagni preceduti da antibagno sul lato del prospetto principale e una zona stoccaggio/officina con box amovibile per archivio/cancelleria. L'accesso al soppalco è garantito da due scale speculari rispetto all'ingresso principale.

Nel soppalco, con affaccio sul prospetto principale, è disposto un blocco di cinque uffici, in posizione corrispondente al blocco del piano terra. Il soppalco comprende inoltre una zona stoccaggio sostenuta dalle scaffalature multipiano (foto da 1 a 37 – **allegato 1B**).

Struttura e finiture esterne: il manufatto, che come detto è costruito in aderenza ad altri due capannoni analoghi, è realizzato in conglomerato cementizio armato prefabbricato con tamponature in muro blocco. Come detto, il soppalco ha struttura metallica con profili scatolari a sezione rettangolare sostenuta, nella parte adibita a stoccaggio, da scaffalature multipiano.

I prospetti anteriore e posteriore sono intonacati e tinteggiati.

Il cortile è parzialmente delimitato. La recinzione sul fronte strada, realizzata con struttura metallica ad aria passante, fissata su muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato, intonacata e tinteggiata, è interrotta da un cancello metallico motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Detto cancello non è conforme alla normativa vigente rappresentata dalle norme UNI 12453 e UNI 12445 (Porte e cancelli industriali, commerciali e da autorimessa - Sicurezza d'uso di porte motorizzate – requisiti) e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme neanche verso l'interno in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

L'accesso principale al fabbricato, costituito da una porta vetrata a due ante con telaio in alluminio anodizzato elettrocolorato, è protetto da due ante scorrevoli in lamiera grecata.

Le porta secondaria e le finestre al piano terra sono in alluminio anodizzato elettrocolorato, protette da avvolgibili in PVC e inferriate. Quelle del soppalco sono in alluminio anodizzato finitura alluminio. Le soglie sono in marmo del tipo di

Orosei.

I parcheggi nel cortile anteriore sono coperti con strutture amovibili tipo gazebo.

Il passaggio retrostante che consente carico scarico è asfaltato.

Finiture interne:

Piano terra

Gli uffici sono delimitati da pareti in muratura e copertura in pannelli di truciolare di spessore 3 cm, sostenuti da telaio metallico, che costituiscono il pavimento degli uffici al piano superiore. Gli uffici sono pavimentati in gres ceramico formato 20x20 cm, rifinito con battiscopa in legno. I soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati.

L'ufficio nella zona ingresso/accoglienza ha accesso pedonale diretto dal cortile antistante. Le pareti sono rivestite in perlinato di legno finitura noce chiaro.

L'antibagno-spogliatoio, pavimentato in gres ceramico formato 20x20 cm, è rifinito con battiscopa dello stesso materiale. I due bagni, entrambi rivestiti fino alla quota di 1,80 m con piastrelle in gres smaltato formato 15x15 cm, sono attrezzati con bidet, wc e lavabo a colonna completi di rubinetteria. In uno dei due bagni è presente uno scaldacqua che verosimilmente li serve entrambi.

Gli altri uffici hanno pareti rivestite in perlinato di legno finitura rovere e sono comunicanti tramite una finestra in alluminio anodizzato elettrocolorato. Il percorso tra gli uffici e la zona stoccaggio è pavimentato in linoleum.

Il pavimento della zona magazzino/stoccaggio è di tipo industriale, resinato.

Soppalco

Le scale che danno accesso al soppalco sono di tipo leggero con telaio metallico e rifinitura con pannelli in truciolare, come quelle che dal soppalco portano al livello superiore delle scaffalature multipiano.

Le pareti dei cinque uffici sono in pannelli melaminici sostenuti da telaio in alluminio anodizzato, come pure le porte interne. Il pavimento è in moquette su pannelli in truciolare. Le pareti di due uffici sono rivestite in perlinato.

Impianti: l'impianto elettrico, opportunamente sezionato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziali, è realizzato con tubi rigidi esterni. Il condizionamento è assicurato da pompe di calore in split singoli (tre al piano terra e quattro nel soppalco).

L'impianto di smaltimento, inizialmente collegato a una fossa settica, attualmente dovrebbe essere collegato alla rete pubblica di smaltimento.

Stato d'uso e di manutenzione: l'immobile si presenta in discrete condizioni, tuttavia necessita quanto meno di un intervento di manutenzione ordinaria sia interna sia esterna e di una verifica degli impianti, in quanto datati.

Superfici: (la porzione di soppalco non adibita a uffici è esclusa dal calcolo delle superfici in quanto è da considerare bene mobile da vendersi eventualmente separatamente).

Superficie lorda coperta piano terra (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi): **845,79 m²**

Superficie lorda coperta parte di soppalco adibita a uffici: **149,36 m²**

Superficie lorda cortile: **351,83 m²**

Superficie netta calpestabile piano terra: **802,51 m²**

Superficie netta calpestabile parte di soppalco adibita a uffici: **344,19 m²**

Computando la superficie della parte di soppalco adibita a uffici al 90 % e quella dell'area scoperta adibita a parcheggio al 50 %, la superficie commerciale si desume dal seguente calcolo:

Superficie commerciale: $845,79 \text{ m}^2 (100\% \text{ sup. lorda coperta piano terra}) + 0,90 \times$

$149,36 \text{ m}^2$ (90% sup. soppalco) + $0,50 \times 351,83 \text{ m}^2$ (50% sup. lorda area antistante)
= $1.156,13 \text{ m}^2$.

Confini

Come si rileva dall'estratto di mappa (**allegato 3B**), l'immobile confina a sud-ovest con la particella 340 (via della Tecnica), a nord-ovest con la particella 293 (edificata in aderenza), a nord-est con la particella 117 (strada comune con le altre unità del complesso) e a sud-est con la particella 291 (edificata in aderenza).

6. SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILI IN CAGLIARI

6.1 Normativa

Secondo la Tavola E4-7 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Cagliari, pubblicata ad oggi sul sito ufficiale (stralcio in **allegato 5**), gli immobili in esame ricadrebbero in zona omogenea “D – *Zone industriali artigianali commerciali*”, tuttavia **risulta invece che gli immobili ricadono in zona omogenea “DG - *Zone D integrate con servizi generali G*”**, introdotta a seguito di variante adottata con DCC n.49/2013 approvata con DCC n.6/2014 e vigente dall'11.12.2014, BURAS n.58, disciplinata nelle Norme Tecniche di Attuazione dagli articoli (stralcio in **allegato 5**):

- 6 “*Strumenti di attuazione: il parere preventivo*”;
- 23 “*La zona D*”;
- 24bis “*Le zone DG: zone D integrate con servizi generali G*” e
- 66 “*Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale*”.

Nel seguito si riporta uno stralcio delle NTA per quanto qui di interesse.

ART. 23 - *La Zona D*

Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca (...omissis).

ART. 24BIS - Le Zone DG: Zone D Integrate con servizi generali G

Trattasi di aree quasi totalmente edificate con destinazioni d'uso artigianali e commerciali tipici delle zone D, localizzate in un contesto urbano, contiguo al tessuto insediativo residenziale, nel quale è forte la domanda per usi tipici delle zone G per servizi generali. In queste aree possono coesistere attività artigianali di servizio compatibili con i contesti residenziali, attività commerciali e determinate attività tipiche dei servizi generali.

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.10, costituiscono destinazioni ammissibili per la sottozona tutte quelle relative ad attività produttive compatibili con il contesto residenziale, in particolare quelle attinenti alle attività di produzione di beni e di servizi, quelle artigianali compatibili con i contesti residenziali, quelle commerciali e quelle tipiche dei servizi generali come di seguito indicato.

In particolare sono consentiti:

- *attività commerciali al dettaglio (cat. B1);*
- *attività commerciali all'ingrosso (cat. B2);*
- *centri commerciali integrati (cat. B3);*
- *pubblici esercizi (cat. B4);*
- *uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (cat. C4);*
- *servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);*

-
-
- *locali per lo spettacolo e lo svago (cat. D3);*
 - *fiere e mostre (cat. D5);*
 - *attrezzature socio sanitarie (cat. E1);*
 - *artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);*
 - *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);*
 - *parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);*
 - *distributori di carburante (cat. G6).*

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), f) g), h), i) dell'art. 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi sotto indicati (...omissis).

6.2 Regolarità edilizia e urbanistica - Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - sub 66

Con riferimento all'immobile in oggetto, sono state presentate numerose pratiche edilizie, elencate in dettaglio nel capitolo 2 dedicato alla documentazione acquisita **(allegati da 9 a 17)**.

L'immobile ha anche ottenuto l'agibilità del 18.11.2016 **(allegato 18)** che fa riferimento alla Concessione Edilizia n. 78/169 – prot. 8712 del 16.07.1985 **(allegato 14)**.

Nel seguito, in particolare, si richiamano rispettivamente due pratiche edilizie di riferimento:

- a) **(1989) Progetto di riutilizzazione degli spazi interni** (*pianta piano rialzato – variante*) intestato a Rejna Sardegna S.p.A, approvato dalla Commissione Edilizia nella riunione del 01.02.1989, visto di approvazione prot. n. 5476 del 24.04.1989 **(allegato 17)**.

Di fatto, lo stato attuale rilevato coincide con quest'ultimo progetto del 1989, a meno di minime difformità, in particolare:

- minime discordanze nella posizione dei tramezzi e delle tamponature, che si ritengono ascrivibili alle verosimili deformazioni nella digitalizzazione del supporto cartaceo della planimetria di progetto e quindi non costituiscono violazione.
- Minime differenze nella dimensione dei locali (in diminuzione). Le minori dimensioni del locale si configurano come “*minor dimensionamento dell'immobile*” e costituiscono una tolleranza esecutiva, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2-bis del D.Lgs 380/2001 aggiornato in base al D.Lgs. 69/2024 (Salva Casa), nonché dell'art. 7 bis della L.R. 23/85, modificata con la L.R. 18 del 17.06.2025, in materia di tolleranze edilizie, che rimanda ai due decreti legislativi citati. La difformità non rappresenta quindi violazione.

Per questo progetto, che è l'ultimo presentato, non è stato acquisito il provvedimento autorizzativo. Poiché anche l'Agibilità, dichiarata nell'anno 2016, si riferisce al progetto del 1985 (l'ultimo a cui corrisponde un provvedimento autorizzativo), si ha ragione di ritenere che per questo del 1989 il provvedimento non sia stato proprio rilasciato.

Quindi formalmente occorre far riferimento alla pratica seguente:

- b) **(1985) Progetto di riutilizzazione degli spazi interni** (*pianta piano rialzato – variante*) intestato a Rejna Sardegna S.p.A, approvato dalla Commissione edilizia nella riunione del 29.05.1985, visto di approvazione prot. n. 7181 del 14.06.1985, che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 78/169 – prot. 8712 del 16.07.1985 **(allegato 14)**.

Dalla sovrapposizione (**allegato 20**) del rilievo effettuato dalla scrivente (**allegato 19**) con la Tavola n. 06 – *pianta p. rialzato - variante* della pratica citata (1985 – **allegato 14**) di cui al punto a) si rilevano:

- differenze nella distribuzione interna dei tramezzi;
- differenza nella profondità del locale. Rispetto alla rappresentazione contenuta in detto progetto infatti, è variata la posizione della muratura di confine col sub 67 con conseguente aumento della superficie del sub 66 a discapito di quella dello stesso sub 67, che invece risulta inferiore.

Tali modifiche rientrano in regime di SCIA ai sensi della Delibera G.R. n. 49/2019 - allegato B - punto 352.a (manutenzione straordinaria). Le difformità risultano regolarizzabili ai sensi della L.R. N. 23/1985 - art. 14 (Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa) - comma 2, con la presentazione di una mancata SCIA e il pagamento di una sanzione di € 500,00.

La procedura e relativa sanzione consente di regolarizzare entrambi gli immobili.

Oneri tecnici per la redazione e presentazione della pratica SUAPE per mancata SCIA: € 1.500,00

Oneri totali (tecnici + sanzione): **€ 2.000,00**

Nel locale è stata rilevata la presenza di un soppalco con struttura metallica, sostenuto dalle scaffalature multipiano (già descritte nel capitolo 5.1) che, in quanto amovibile, non si ritiene violazione.

6.3 Regolarità edilizia e urbanistica - Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - sub 67

Con riferimento all'immobile in oggetto, le pratiche sono comuni al subalterno precedente (66) e, come detto, la superficie del locale censito col sub 67 risulta inferiore rispetto a quella rappresentata nel progetto di cui alla C.E. 78/169 del

1985.

Anche l'ingresso al locale risulta arretrato rispetto alla rappresentazione di progetto con ulteriore diminuzione della superficie e, inoltre, è stata rilevata una diversa distribuzione delle tramezzature interne che delimitano il bagno.

La procedura per la regolarizzazione, comprese le modifiche interne, e la sanzione da corrispondere sono le stesse già state illustrate per il sub 66. Si ritiene che la pratica di regolarizzazione comprendente la relativa sanzione sia unica per entrambi i subalterni.

7. CONFORMITÀ CATASTALE

7.1 Subalterno 66

Come risulta dalla sovrapposizione (**allegato 21**) tra la planimetria catastale (**allegato 3**) e il rilievo effettuato (**allegato 19**), non risultano differenze apprezzabili, fatta eccezione per l'area esterna che, nel piazzale, è disegnata rettangolare e non trapezia. Potrebbe verosimilmente essere impreciso il tracciamento sul terreno.

7.2 Subalterno 67

Come risulta dalla sovrapposizione (**allegato 21**) tra la planimetria catastale (**allegato 3**) e il rilievo effettuato (**allegato 19**), non risultano differenze apprezzabili.

8 SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE IN ELMAS

8.1 Normativa

Come si rileva dalla Tavola 28 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Elmas, (stralcio in **allegato 6**), l'immobile in esame ricade in zona omogenea "D - *zone industriali artigianali commerciali*", sottozona "D2 - *Insediamenti produttivi*"

commerciali, artigianali, industriali”, comparto “D2_9, disciplinata nelle Norme Tecniche di Attuazione dall’articolo 8 “Zone D - Industriali, Artigianali e Commerciali”.

Nel seguito si riporta uno stralcio delle NTA per quanto qui di interesse.

ART. 8 Zone D Industriali, Artigianali e Commerciali

Le zone D riguardano le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali, commerciali ed artigianali, nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate.

Vi sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi.

Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammessi i locali dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono alloggiare nell'ambito dell'azienda. Il locale non può avere destinazione residenziale e non può avere una superficie utile superiore a 95 mq. (...omissis).

ZONA D2

In tali zone è perseguita la razionalizzazione delle aziende industriali, dell’artigianato produttivo e dei depositi ovvero attività commerciali esistenti; la realizzazione di nuove attività artigianali (di produzione) e commerciali; la completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale dell’insediamento. Sono consentite anche le attività accessorie all’attività principale, a condizione che venga dimostrata la interrelazione tra l’attività principale e quelle accessorie.

(...omissis).

8.2 Pratiche urbanistiche

Come anticipato nel secondo capitolo dedicato alla documentazione acquisita, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia del 1975-79 (**allegato 7**), intestata a Commauto S.p.A., per la costruzione di un fabbricato commerciale. Non sono state prodotte la Concessione n. 11/103 del 04.04.1978, protocollo n. 3597 (i cui estremi sono riportati nella successiva pratica del 1980-83) e le tavole n. 1 e n. 4.
- Pratica edilizia del 1980-83 – Istanza del 02.05.1980 – prot. 6175 (**allegato 8**), intestata a Commauto S.p.A., per variante in corso d'opera nella realizzazione del fabbricato di cui al punto precedente. Non è stata prodotta la Concessione Edilizia, se rilasciata.

8.3 Regolarità edilizia e urbanistica

La pratica edilizia (**allegato 8**) comprende anche il certificato di nuova costruzione, conseguente al sopralluogo della divisione tecnica comunale del 24.02.1981. Il documento cita la prima pratica di cui alla Concessione Edilizia n.11/103 del 04.04.1978, e anche il progetto di variante approvato con prot. n.3043 del 03.03.1981. Verosimilmente quindi il provvedimento autorizzativo della variante è stato annotato nella C.E. originaria, non reperita ma di cui si conoscono gli estremi.

Dalla sovrapposizione (**allegato 23**) del rilievo effettuato dalla scrivente (**allegato 22**) con la Tavola n. 3 – *Progetto di variante – 7 capannoni e uffici (lotto n.14) – Lottizzazione Coppa Mazzella – Viale Elmas Cagliari*, (**allegato 8**) non si rilevano differenze significative.

Nel locale è stata riscontrata la presenza di un soppalco con struttura metallica, che

ospita gli uffici e, in parte, è impiegato per lo stoccaggio dei materiali. Questa superficie, in particolare, è sostenuta dalle scaffalature multipiano (già descritte nel capitolo 5.1). Poiché le strutture sono amovibili non si ritengono violazioni.

9. CONFORMITÀ CATASTALE

Come risulta dalla sovrapposizione (**allegato 24**) tra la planimetria catastale (**allegato 3**) e il rilievo effettuato (**allegato 22**), non risultano differenze significative. È stata osservata tuttavia una differenza in un'apertura sul prospetto principale: l'apertura, che nella catastale è una finestra, di fatto è una porta. In una parete interna, inoltre, nella planimetria catastale sono rappresentate due aperture ma è presente solo una porta.

10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

10.1 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - subalterno 66

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di poter applicare il criterio di stima “*a capitalizzazione del reddito*” poiché si dispone di un contratto di locazione.

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Tale metodo determina il valore di mercato di un immobile convertendo il reddito annuale che l'immobile produce.

Nella fattispecie, come riferito dal Curatore, il canone mensile della locazione ammonta a € 1.395,73 + I.V.A.

Secondo il metodo di stima “*a capitalizzazione del reddito*”, il valore di un immobile (V_a), si può determinare mediante l'attualizzazione ad un tasso (i), ritenuto congruo, del valore annuale dei canoni d'affitto (R), secondo la seguente formula:

$$V_a = R/i$$

Detto saggio i è il saggio di capitalizzazione.

Sia per il reddito ordinario (canoni di locazione), sia per il saggio di capitalizzazione, occorre considerare una situazione stazionaria escludendo cioè elementi eccezionali che ne determinino variazioni anomale in aumento o in diminuzione.

Si assumono nella fattispecie i canoni di locazione lordi per evitare aleatorietà nella determinazione delle spese da dedurre e si determina il saggio di capitalizzazione i dalla relazione $i = R_i/V_m$

Per la valutazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), limitatamente al rapporto tra valore unitario di vendita e canone annuale di locazione.

Per il secondo semestre 2025, il saggio di capitalizzazione medio si evince dal seguente calcolo (tabella – **allegato 25**):

- Periodo: 1° semestre 2025
- Comune: Cagliari
- Fascia/zona: periferica/Sant'Avendrace-San Michele
- Codice di zona D2
- Destinazione: commerciale
- Tipologia: Negozi
- Valore di mercato OMI min: 1.200,00 €/m²
- Valore di mercato OMI max: 1.800,00 €/m²
- Valore di locazione OMI min: 6,7 €/m² x mese
- Valore di locazione OMI max: 11,0 €/m² x mese

Saggio di capitalizzazione minimo ($i_{\min}$): (6,7 €/m² per mese x 12 mesi) / 1.200,00

$$\text{€/m}^2 = 0,0670$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione massimo (i}_{\text{max}}\text{): (11,0 €/m}^2 \text{ per mese x 12 mesi) / } \\ 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 0,0733$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione medio (i}_{\text{med}}\text{): (0,0670 + 0,0733) / 2 = 0,072}$$

Il saggio medio % così determinato viene opportunamente adeguato in funzione dei parametri intrinseci dell'immobile, entro un intervallo di valori proposto dalla letteratura (tabella Orefice – **allegato 25**), ovvero (aumentato/diminuito), sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Parametri correttivi adottati (caratteristiche positive riducono il valore di r):

Parametri positivi

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,1

Disponibilità di spazi pubblici/privati per parcheggio: + 0,4

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: + 0,05

Quota rispetto al piano stradale: + 0,08

Parametri negativi

Qualificazione dell'ambiente esterno: - 0,1

Livello di inquinamento ambientale: - 0,1

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: - 0,1

Età dell'edificio: - 0,07

Parametri neutri

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: 0

Caratteristiche di panoramicità: 0

Dimensioni non ordinarie spazi scoperti: 0

Grado di rifinitura interna ed esterna: 0

Possibilità di dilazioni nei pagamenti: 0

Suscettibilità di trasformazioni/modifiche di destinazione: 0

Il saggio medio del 7,02 % (tabella – **allegato 25**) opportunamente adeguato in funzione dei parametri intrinseci dell'immobile elencati, ovvero (aumentato/diminuito) sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto, risulta:

$i = 0,0676$ (6,76 %).

Per tutto quanto detto, il valore dell'immobile risulta pari a:

Valore commerciale $V_m = R/i = € 16.748,76 / 0,0676 = € 247.884,95$.

Dividendo per la superficie commerciale, misurata in occasione del rilievo (planimetrie - **allegato 19**), si ottiene un valore unitario pari a:

Valore unitario: $247.884,95 € / 292,36 m^2 = 847,88 €/m^2$.

Il valore ottenuto è in linea con le quotazioni tratte dagli atti di compravendita acquisiti, relativi a immobili ritenuti comparabili e i cui dati sono stati riassunti nelle schede in **allegato 25**.

Dal valore dell'immobile, occorre dedurre il costo per la regolarizzazione dello stesso con la pratica di mancata SCIA (paragrafo 6.2), pari a € 2.000,00.

Valore dell'immobile al netto degli oneri per la regolarizzazione:

$€ 247.884,95 - € 2.000,00 = € 245.884,95$

10.1.1. Soppalco

Come illustrato nel paragrafo 5.1 dedicato alla descrizione dell'immobile, nel locale è presente un soppalco costruito con struttura metallica, in parte utilizzato come uffici e in parte come stoccaggio. Quest'ultimo, sostenuto da scaffalature del tipo multipiano, considerato amovibile, è stato valutato per elementi, descritti e rappresentati nell'**allegato 27**. Il valore complessivo del soppalco è stato stimato €

16.684,80.

Valore totale subalterno 66 con soppalco: € 245.884,95 + € 16.684,80 = € **262.569,75.**

10.2 Locale commerciale in Cagliari via Dolcetta n. 23 - subalterno 67

Il locale appartiene allo stesso complesso del subalterno 66, stimato nel paragrafo precedente, che si assume come riferimento; tuttavia, rispetto al sub 66, l'immobile in esame ha caratteristiche di accessibilità e prospicienza inferiori, in quanto l'ingresso e le vetrine non sono sul fronte strada, bensì su un corridoio interno condominiale. Pertanto, si determina il valore unitario applicando un coefficiente di deprezzamento ispirato alle Tabelle dell'Orefice (che riguardano però il saggio di capitalizzazione) e che tuttavia danno un'indicazione dell'incidenza delle caratteristiche peculiari degli immobili (**allegato 25**).

Il deprezzamento riguarda:

- Disponibilità di spazi pubblici o privati a parcheggio: - 1,5 % (parametro valutato positivamente per il sub 66 che comprende anche uno spazio esterno a parcheggio di pertinenza esclusiva, non disponibile invece per il sub 67).
- Caratteristiche di prospicienza e luminosità: - 2,5 % (il locale come detto non ha affacci sulla pubblica via).

Il deprezzamento del valore del sub 67 rispetto al sub 66 è quindi pari al 4%.

Valore unitario sub 66: 847,88 €/m²

Valore unitario sub 67: 847,88 €/m² x 0,96 = **813,96 €/m²**

Considerando la superficie lorda del sub 67 (100,56 m²), misurata in occasione del rilievo (planimetrie - **allegato 22**), il valore commerciale dell'immobile in esame si determina col seguente calcolo:

Valore commerciale $V_m = 813,96 \text{ €/m}^2 \times 100,56 \text{ m}^2 = \text{€ } 81.851,89$

10.3 Capannone in Elmas via della Tecnica n. 13A

Gli edifici ad uso industriale sono considerati, come categoria catastale, immobili a destinazione speciale. Il capannone in particolare appartiene alla categoria D8, ovvero Fabbricati destinati a un'attività commerciale.

Per immobili a destinazione speciale (in generale gruppo D) si intende opifici e fabbricati in genere, costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

Per procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m^2). Si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento a immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata

quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe per quanto possibile, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto a quelle corrispondenti dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Poiché non sono state individuate compravendite recenti ma solo offerte commerciali di immobili in vendita da lungo tempo (**allegato 26**), si è fatto riferimento alla maggior banca dati della piattaforma professionale BorsinoPro.

Detta piattaforma professionale, elabora i valori minimo, medio e massimo per l'unità immobiliare oggetto di stima con riferimento a immobili effettivamente comparabili, contenuti nella sua banca dati. Il procedimento di calcolo della Piattaforma è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Al prezzo unitario così individuato vengono applicati opportuni coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile (anno di costruzione, caratteristiche costruttive, esposizione, finiture, impianti, stato d'uso e manutenzione, disponibilità di parcheggi ecc.) e delle considerazioni soggettive del valutatore. L'incidenza dei coefficienti di ponderazione è il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente le specifiche dinamiche del mercato immobiliare italiano. I valori elaborati dalla piattaforma professionale BorsinoPro (**allegato 26**), sono i seguenti:

capannoni industriali

- valore minimo 432.642,00 € corrispondente a un valore unitario di 420,44 €/m²
- valore medio: 467.550,00 € corrispondente a un valore unitario di 454,37 €/m²
- valore massimo: 502.459,00 € corrispondente a un valore unitario di 488,29 €/m²

È stata effettuata un'ulteriore indagine di mercato sulla piattaforma “borsinoimmobiliare.it”, che fornisce ad oggi, per capannoni di fascia media di zona, i seguenti valori:

capannoni industriali

- valore minimo 354,00 €/ m²;
- valore medio: 505 €/ m²;
- valore massimo: 656,00 €/ m²

Per tutto quanto detto, si ritiene attendibile il valore unitario massimo ottenuto con la piattaforma professionale BorsinoPro, in linea col valore medio della piattaforma borsinoimmobiliare.it.

Detto valore è quindi pari a: 488,29 €/m²

Considerata la superficie commerciale calcolata nel paragrafo 5.3, ovvero pari a: 1.156,13 m², il valore del capannone in Comune di Elmas si desume dal seguente calcolo:

$$488,29 \text{ €/m}^2 \times 1.156,13 \text{ m}^2 = \text{€ } 564.526,23.$$

10.3.1. Soppalco

Come illustrato nel capitolo dedicato alla descrizione degli immobili, nel locale è presente un soppalco costruito con struttura metallica, in parte utilizzato come uffici e in parte come stoccaggio. La struttura dell'area stoccaggio, sostenuta da scaffalature del tipo multipiano, considerata amovibile, è stata valutata per elementi,

descritti e rappresentati nell'**allegato 28**. Il valore complessivo del soppalco è stato stimato € 42.625,60

Valore totale con soppalco: € 564.526,23 + € 42.625,60 = € **607.151,83**.

11. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società in liquidazione, sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria - **allegato 4**), risulta quanto di seguito si elenca:

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Immobili in Comune di Cagliari

Trascrizione del 28.09.1985, Reg. Gen. 17190 Reg. Part. 12656

dell'atto di compravendita del 06.09.1985, rep. n. 14453

Pubblico Ufficiale: Alberto Floris, notaio in Quartu Sant'Elena.

A favore di:

Sarda Leasing - Società di Locazione finanziaria per Azioni - per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Contro:

Delta Fucine S.p.A., con sede in Milano – per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Immobili:

in Comune di Cagliari viale Monastir nn.cc. 110/118

nel Catasto Fabbricati

- foglio 5, particella 618, sub 7
- foglio 5, particella 618, sub 29

NdR: a seguito di variazione catastale del 07.08.2007 per divisione-ampliamento-

diversa distribuzione degli spazi interni, detto compendio è stato poi censito con i subalterni 66 e 67.

Trascrizione del 12.11.1993, Reg. Gen. 25348 Reg. Part. 17738;

dell'atto di compravendita del 27.10.1993, rep. n. 41089

Pubblico Ufficiale: Miro Falchi, notaio in Cagliari.

A favore di:

La nuova Casa del Cuscinetto S.r.l., con sede in Cagliari – per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Contro:

Sarda Leasing S.p.A., con sede in Sassari - per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Immobili:

in Comune di Cagliari viale Monastir civici 110/118

nel Catasto Fabbricati

- foglio 5, particella 618, sub 7
- foglio 5, particella 618, sub 29

NdR: a seguito di variazione catastale del 07.08.2007 per divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, detto compendio è ora censito con i subalterni 66 e 67.

Immobile in Comune di Elmas

Trascrizione del 21.02.1989, Reg. Gen. 5110 Reg. Part. 4018;

dell'atto di compravendita del 26.01.1989, rep. n. 37156 – racc. n. 19422

Pubblico Ufficiale: Miro Falchi, notaio in Cagliari.

A favore di:

Casa del Cuscinetto S.r.l., con sede in Cagliari – per la quota di 1/1 del diritto reale

di proprietà.

Contro:

Sarda Leasing Società di Locazione finanziaria per Azioni, con sede in Sassari - per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Immobile:

in territorio di Cagliari-Elmas - Via della Tecnica n. 13

non ancora censito nel Catasto Fabbricati e insistente su area distinta nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 292 (ex 117/t), m² 1187

NdR: detto immobile è stato poi censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Elmas al foglio 12, particella 292.

Trascrizione del 17.10.1989, Reg. Gen. 26307 Reg. Part. 19323

dell'atto di fusione di società del 28.09.1989, rep. n. 23110

Pubblico Ufficiale: Alberto Floris, notaio in Quartu S. Elena.

A favore di:

La nuova Casa del Cuscinetto S.r.l., con sede in Cagliari, Via della Tecnica n.13 – C.F. 01846730925

Contro:

Casa del Cuscinetto S.r.l., con sede in Cagliari, Via della Tecnica n.13 – C.F. 00243590924

Immobili:

Capannone industriale in territorio di Cagliari – Elmas Via della Tecnica n. 13 con piazzale esterno esclusivo (...omissis). Detto complesso non figura ancora censito al N.C.E.U. e si eleva su area distinta al catasto terreni al foglio 12 mappale 292 (ex 117T).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione del 16.05.2017, Reg. Gen. 13852 Reg. Part. 1912;

dell'ipoteca volontaria del 09.05.2017, rep. n. 70669/36651 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Alberto Floris, notaio in Cagliari,

Capitale € 150.000,00, Tasso interesse annuo 4,13 %, Totale € 225.000,00, Durata 10 anni.

A favore di:

Banco di Sardegna S.p. A., con sede in Cagliari, in qualità di creditore ipotecario – per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Contro:

La nuova Casa del Cuscinetto S.r.l., con sede in Elmas (CA) – per la quota di 1/1 del diritto reale di proprietà.

Immobili:

in Comune di Cagliari via Giulio Dolcetta n. 23

nel Catasto Fabbricati

- Sezione urbana A, foglio 5, particella 1343, sub 66
- Sezione urbana A, foglio 5, particella 1343, sub 67

NdR: con Annotazione del 01.02.2018, Reg. Gen. 2968 Reg. Part. 303

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 29.01.2018, rep. n. 49055/25714, recante restrizione di beni, viene escluso dall'ipoteca il sub 67.

Pubblico Ufficiale: Gianni Cherchi, notaio in Cagliari.

12. CONCLUSIONI

Riepilogo del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare accertato è appresso sintetizzato:

1) **Locale commerciale** facente parte di maggior complesso con accesso dalla via

Dolcetta n.23 in Comune di Cagliari. Piano terra con soppalco, con affaccio sulla pubblica via e area parcheggio antistante di proprietà esclusiva.

Categoria catastale C/1- censito nel Catasto Fabbricati alla sez. A - foglio 5 particella 1343 subalterno 66. Superficie commerciale: 292,36 m²

Valore venale di stima (al lordo) degli oneri di regolarizzazione: € **247.884,95**

Valore venale di stima dell'immobile con soppalco: € **264.569,75**

NB: La pratica per mancata SCIA è unica per i subalterni 66 e 67, come i relativi oneri di regolarizzazione pari a € 2.000,00 (paragrafo 6.2).

- 2) **Locale commerciale** facente parte di maggior complesso con accesso dalla via Dolcetta n.23 in Comune di Cagliari. Piano terra, accesso e vetrina interni. Categoria catastale C/1- censito nel Catasto Fabbricati alla sez. A - foglio 5 particella 1343 subalterno 67. Superficie commerciale: 100,56 m²
- Valore venale di stima: € **81.851,89**

- 3) **Capannone** con accesso dalla via della Tecnica n.13A in Comune di Elmas. Piano terra con soppalco e cortile antistante di proprietà esclusiva. Categoria catastale D/8 - censito nel Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 292. Superficie commerciale: 1.156,13 m²
- Valore venale di stima: € **564.526,23**
- Valore venale di stima dell'immobile con soppalco: € **607.151,83**

Valore complessivo del compendio immobiliare: € 910.947,87

Cagliari, 23 dicembre 2025

Il tecnico

Ing. Alessandra Boi