

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° Ruolo Generale: 274/2019
Giudice Relatore: Dott.ssa Silvia Cocco
Creditore procedente:
Creditori intervenuti:

Debitore:

CHIARIMENTI DISPOSTI NEL VERBALE DI UDIENZA DEL 14 OTTOBRE 2021

1. PREMESSA

Il 14 ottobre 2021, nel corso dell'udienza, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco, ha disposto che il sottoscritto CTU fornisca i seguenti chiarimenti:

1. *se l'immobile pignorato può essere facilmente separato in due porzioni distinte;*



2. *l'ammontare dei costi di muratura e di accatastamento necessari per effettuare la separazione in natura;*
3. *la valutazione delle due porzioni;*
4. *la maggiore o minore appetibilità nel mercato della vendita dell'intera villetta o del solo piano terra, che verrebbe assegnato alla procedura.*



2. RISPOSTA AL PRIMO CHIARIMENTO RICHIESTO

“Se l’immobile pignorato può essere facilmente separato in due porzioni distinte.”

La risposta dello scrivente CTU nella relazione di stima depositata al quesito N° 8 era stata la seguente:

“Per quanto riguarda la divisibilità dello stesso bene, vista la distribuzione, la struttura e gli impianti dell’immobile, non è economicamente e tecnicamente possibile un eventuale frazionamento dello stesso per venderlo in almeno due lotti distinti. Infatti i costi necessari per il frazionamento sarebbero eccessivi rispetto al possibile guadagno. Inoltre le due unità risultanti sarebbero notevolmente meno vivibili e comode dell’immobile intero.”

Nelle sue Osservazioni alla Consulenza tecnica, l’Ing. ha ben argomentato sulla possibilità, dal punto di vista urbanistico, di frazionare il bene oggetto di perizia in due lotti distinti.

Per valutare se il frazionamento sia facilmente realizzabile occorre sottolineare gli aspetti tecnici, con ovvie ricadute sul piano economico, qui di seguito elencati.



- Dovrà essere realizzato un secondo ingresso pedonale e carrabile, per far sì che entrambi i lotti abbiano un accesso autonomo.
- Oltre alla realizzazione di due lotti ottenuti dal frazionamento della villetta, dovrà essere frazionato anche il giardino, e sarà quindi necessaria la realizzazione di una recinzione che separi fisicamente le due proprietà.
- Dovranno essere realizzati due nuovi impianti elettrici per le due unità, e ciascuno di essi dovrà rispondere ai requisiti necessari per ottenere il Certificato di conformità. Il costo di questa lavorazione verrà esplicitato nel prossimo paragrafo.
- Dovranno essere separati i due impianti idrici a servizio delle due unità, e ciascuno di essi dovrà rispondere ai requisiti necessari per ottenere il Certificato di conformità. Il costo di questa lavorazione verrà esplicitato nel prossimo paragrafo.
- Dovrà essere realizzata una nuova linea di adduzione elettrica, dal confine della proprietà al punto di arrivo della nuova utenza, il cui costo verrà esplicitato nel prossimo paragrafo.



- Dovrà essere realizzata una nuova linea di adduzione idrica, dal confine della proprietà al punto di arrivo della nuova utenza, il cui costo verrà esplicitato nel prossimo paragrafo.
- L'impianto dell'acqua sanitaria, attualmente ottenuta tramite i pannelli solari installati nella copertura del locale tecnico, dovrà essere dedicato ad uno solo dei due lotti derivanti dalla divisione.
- Dovrà essere realizzata una nuova linea fognaria, di servizio al secondo lotto, il cui costo verrà esplicitato nel prossimo paragrafo.

La risposta al primo chiarimento richiesto può quindi essere articolata in due punti, in considerazione di due aspetti distinti.

- **Urbanisticamente il bene è facilmente divisibile in due distinti lotti autonomi.**
- **Anche tecnicamente la divisione in due lotti è possibile, tenendo comunque conto delle problematiche elencate che, pur essendo assolutamente risolvibili, comportano delle lavorazioni che influiscono sulla valutazione economica finale.**



Ing. Paolo Cucciari Via Nazario Sauro, 9 09123 CAGLIARI Tel/Fax 070-272788
Email: paolocucciari8@gmail.com Email certificata: paolo.cucciari@ingpec.eu



3. RISPOSTA AL SECONDO CHIARIMENTO RICHIESTO

“L’ammontare dei costi di muratura e di accatastamento necessari per effettuare la separazione in natura.”

Viene qui di seguito valutato l’ammontare delle spese necessarie per effettuare la separazione in natura, prendendo in considerazione la proposta di divisione fatta dall’Ing. Fiammetta Sau nelle sue Osservazioni alla Consulenza tecnica, il cui schema viene riportato nelle pagine seguenti.

La valutazione verrà fatta in modo schematico tenendo conto dei prezzi per materiali e finiture di livello medio, dei costi della manodopera, nonché delle parcelle dei professionisti operanti nella Provincia di Cagliari, al momento della redazione del presente documento.

Naturalmente queste valutazioni possono essere solamente indicative, non avendo contezza lo scrivente dello stato degli impianti e della distribuzione dei medesimi. Tali aspetti potranno essere chiariti solo in fase di esecuzione dei lavori, intervenendo quindi in maniera “distruttiva” sugli impianti esistenti, indagine naturalmente non eseguibile in fase di valutazione dell’immobile nello stato di fatto.





Planimetria Stato di fatto
 Piani Primo e Secondo in lotto unico
 (Pagina 7 Relazione)



CONSULENTE TECNICO Dott. Ing.

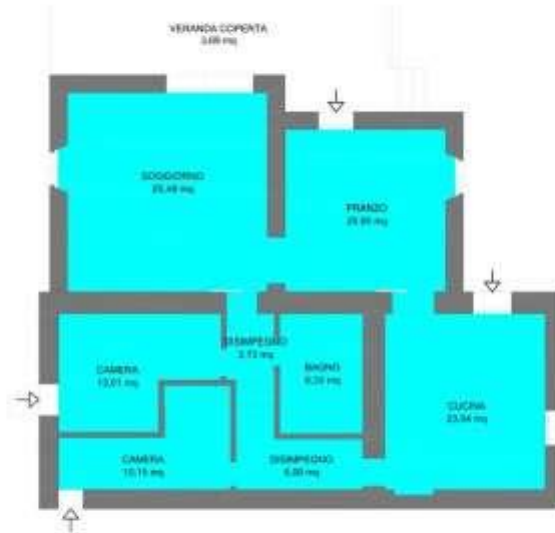


Immagine 3: ipotesi di progetto planimetria piano terra - lotto 1



Immagine 4: ipotesi di progetto planimetria piano primo - lotto 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

CAUSA ISCRITTA AL N°274/2019 R.G.

Pagina 8

Planimetria Stato Ipotesi di progetto
 Piani Primo e Secondo in due lotti distinti
 (Pagina 8 Relazione Ing.)



Pertanto i costi relativi alle varie categorie (Opere murarie, Opere impiantistiche, Spese tecniche e Spese catastali), attenendosi ai comuni prezzi di mercato, saranno i seguenti.

3.1. Opere murarie

Verranno schematizzate qui di seguito le opere murarie necessarie per realizzare la divisione del bene pignorato in due lotti distinti.

Le stesse, per valutare la somma totale, verranno poi prese in considerazione comprensive di tutti gli oneri di legge per le lavorazioni e per gli incarichi professionali.

OPERE MURARIE NEL GIARDINO	COSTO
Realizzazione di un secondo ingresso pedonale e carrabile comprese le opere di modifica delle aiuole	2.000,00 Euro
Realizzazione di una recinzione in rete metallica e paletti zincati per separare le due porzioni di giardino spettanti ai due lotti	800,00 Euro
Totale	2.800,00 Euro
Totale IVA al 10 % inclusa	3.080,00 Euro

OPERE MURARIE AL PIANO TERRA	COSTO
Demolizione scala interna nel soggiorno	1.900,00 Euro
Demolizione soppalco	1.100,00 Euro
Demolizione porzioni di muratura per modifiche partizione interna	200,00 Euro



Realizzazione di nuove murature per modifiche partizione interna	500,00 Euro
Opere di intonacatura e tinteggiatura per circa 200,00 mq di murature interne	6.500,00 Euro
Ripresa pavimentazione nelle zone di intervento	1.500,00 Euro
Totale	11.700,00 Euro
Totale IVA al 10 % inclusa	12.870,00 Euro

OPERE MURARIE AL PIANO PRIMO	COSTO
Realizzazione di un tramezzo a chiusura del vano scala	500,00 Euro
Realizzazione di una scala esterna	12.500,00 Euro
Totale	13.000,00 Euro
Totale IVA al 10 % inclusa	14.300,00 Euro

Pertanto l'ammontare delle spese relative alle opere murarie, necessarie per la semplice divisione del bene oggetto di pignoramento in due lotti distinti, è pari a 30.250,00 Euro IVA inclusa

Non sono state computate le spese necessarie per il completamento della zona non ancora ultimata al Primo Piano, che nell'elaborato predisposto dall'ing. Fiammetta Sau risulta destinata a Soggiorno-Pranzo-Angolo cottura (per complessivi 58,29 mq) più due Terrazze (per complessivi 36,31 mq).



3.2. Opere impiantistiche

Verranno schematizzate qui di seguito le opere tecnologiche necessarie per realizzare la divisione del bene pignorato in due lotti distinti.

IMPIANTO	LOCALIZZAZIONE	COSTO
Impianto elettrico	Piano Terra	2.500,00 Euro
Impianto idraulico	Piano Terra	1.500,00 Euro
Nuova linea adduzione energia elettrica	Giardino del Piano Secondo	500,00 Euro
Nuova linea adduzione idrica	Giardino del Piano Secondo	1.500,00 Euro
Nuova linea fognaria	Giardino del Piano Secondo	3.000,00 Euro
Totale		9.000,00 Euro
Totale IVA al 10 % inclusa		9.900,00 Euro

Pertanto l'ammontare delle spese relative alle opere impiantistiche necessarie per la divisione del bene oggetto di pignoramento in due lotti distinti, è pari a 9.900,00 Euro IVA inclusa.

3.3. Spese tecniche

Le spese tecniche, comprensive degli oneri di legge per l'incarico professionale, nonché di oneri e bolli, possono essere schematizzate come segue.



SPESE TECNICHE	COSTO
Progettazione e Direzione dei Lavori per la pratica di Manutenzione straordinaria per il Frazionamento	5.000,00 Euro
Incarico di Responsabile della Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione	2.000,00 Euro
Pratica per l'abitabilità del lotto al Piano Terra	3.000,00 Euro
Oneri e bolli	150,00 Euro
Totale	10.150,00 Euro

Pertanto l'ammontare delle spese tecniche per la divisione del bene oggetto di pignoramento in due lotti distinti, è pari a 10.150,00.

3.4. Spese catastali

Le spese catastali, comprensive di IVA e contributi previdenziali e al netto delle ritenute per l'incarico professionale possono essere schematizzate come segue.

SPESE CATASTALI	COSTO
Tributi catastali	100,00 Euro
Spese tecniche la costituzione dei due nuovi subalterni	750,00 Euro
Totale	850,00 Euro



Pertanto l'ammontare delle spese catastali necessarie per la divisione del bene oggetto di pignoramento in due lotti distinti è pari a 850,00 Euro.

3.5. Totale spese

Sommando le voci dei paragrafi precedenti.

Spese per Opere murarie:	30.250,00 Euro
Spese per opere impiantistiche:	9.900,00 Euro
Spese tecniche:	10.150,00 Euro
Spese catastali:	850,00 Euro

Il totale delle spese per dividere il bene oggetto di pignoramento in due lotti distinti, secondo i prezzi di mercato complessivamente è quindi pari a:

$$(30.250,00 + 9.900,00 + 10.150,00 + 850,00) \text{ Euro} =$$
$$= 51.150,00 \text{ (cinquantunomilacentocinquanta/00) Euro.}$$



4. RISPOSTA AL TERZO CHIARIMENTO RICHIESTO

“La valutazione delle due porzioni.”

I due lotti ottenuti dalla divisione del bene oggetto della procedura saranno il Lotto N° 1 al Piano Terra e il Lotto N° 2 al Piano Primo.

4.1. Lotto N° 1 Piano Terra

La Superficie Lorda del lotto, calcolata sulla base del rilievo fatto il giorno 02 febbraio 2021, è quella che si otterrebbe con il frazionamento del bene.

Sup. Lorda Coperta Piano Terra:	159,58 mq
Sup. Lorda Veranda coperta:	35,18 mq
Sup. Lorda Coperta Tettoia:	34,26 mq
Sup. Lorda Cortile posteriore:	50,64 mq
Sup. Lorda Giardino:	511,20 mq
Sup. Lorda Piazzale Parcheggio e Vialetto:	70,00 mq

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

$$\begin{aligned} \text{Sup. Commerciale Coperta Piano Terra} &= \\ &= 1,00 \times 159,58 \text{ mq} = 159,58 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Sup. Commerciale Veranda coperta} &= \\ &= 0,25 \times 35,18 \text{ mq} = 8,80 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\text{Sup. Commerciale Tettoia} =$$



$$= 0,25 \times 34,26 \text{ mq} = 8,57 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Cortile posteriore =

$$= 0,20 \times 50,64 \text{ mq} = 10,13 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Giardino =

$$= 0,10 \times 511,20 \text{ mq} = 51,12 \text{ mq}$$

Sup. Lorda Parcheggio e Vialetto =

$$= 0,10 \times 70,00 \text{ mq} = 7,00 \text{ mq}$$

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a 245,20 mq.

Nella Relazione di stima depositata lo scrivente CTU aveva stabilito un valore di mercato di 1.250,00 Euro/mq.

Tenuto conto comunque di quanto riportato al Paragrafo 5 della presente relazione, il valore più probabile deve essere rivisto.

Innanzitutto si dovrà tenere conto del deprezzamento del bene a seguito dell'asservimento da parte del Lotto N° 1, il balcone e le terrazze del Lotto N° 2 che si affacciano direttamente sul suo giardino.

Inoltre rileva pesantemente la diminuita riservatezza derivante dalla condivisione con altro proprietario della struttura.

Pertanto il valore di mercato più probabile per il Lotto N° 1 sarà quello di 1.200,00 Euro/mq.



Pertanto il Valore lordo del Lotto N° 1 sarà:

245,20 mq x 1.200,00 Euro/mq = 294.240,00 Euro

A detrarre costi per la demolizione della porzione di tettoia

abusiva: (oneri di legge inclusi): (-)1.500,00 Euro

Valore del Lotto N° 1:

(294.240,00 - 1.500,00) Euro = 292.740,00 Euro

Valore in cifra tonda: 293.000,00 Euro

(duecentonovantatremila/00 Euro)

4.2. Lotto N° 1 Piano Primo

La Superficie Lorda del lotto, calcolata sulla base del rilievo fatto il giorno 02 febbraio 2021, è quella che si otterrebbe con il frazionamento del bene.

Sup. Lorda Coperta Piano Primo: 138,29 mq

Sup. Lorda Terrazza: 22,89 mq

Sup. Lorda Terrazza: 16,53 mq

Sup. Lorda Balcone: 27,42 mq

Sup. Lorda Piazzale Giardino e Parcheggi: 160,00 mq

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

Sup. Commerciale Coperta Piano Primo =

= 1,00 x 138,29 mq = 138,29 mq

Sup. Commerciale Terrazza =



$$= 0,20 \times 22,89 \text{ mq} = 4,58 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Terrazza =

$$= 0,20 \times 16,53 \text{ mq} = 3,31 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Balcone =

$$= 0,20 \times 27,42 \text{ mq} = 5,48 \text{ mq}$$

Sup. Lorda Giardino e Parcheggi =

$$= 0,10 \times 160,00 \text{ mq} = 16,00 \text{ mq}$$

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a 167,66 mq.

Nella Relazione di stima depositata lo scrivente CTU aveva stabilito un valore di mercato di 1.250,00 Euro/mq.

Tenuto conto comunque di quanto riportato al Paragrafo 5 della presente relazione, il valore più probabile deve essere rivisto.

L'assenza di un grande giardino e della piscina, assegnata al Lotto N° 1, nonché il fatto di aver ottenuto un appartamento lontano dalla città al quale si accede tramite una scala esterna, e che deve comunque condividere con un altro proprietario la struttura, fa sì che anche per questo lotto il valore di mercato debba essere diminuito rispetto a quello del bene indiviso.

Pertanto il valore di mercato più probabile per il Lotto N° 2 sarà quello di 1.100,00 Euro/mq.



Pertanto il Valore lordo del Lotto N° 1 sarà:

167,66 mq x 1.100,00 Euro/mq = 184.426,00 Euro:

A detrarre costi per la l'ultimazione della porzione del Piano

Primo : (oneri di legge inclusi): (-) 35.000,00 Euro

Valore immobile oggetto di consulenza:

(184.426,00 - 35.000,00) Euro = 149.426,00 Euro

Valore in cifra tonda: 150.000,00 Euro

(centocinquantamila/00 Euro)

**Il valore del Lotto N° 1 (Piano Terra) sarà pari a
293.000,00 Euro (duecentonovantatremila/00 Euro)**

**Il valore del Lotto N° 2 (Piano Primo) sarà pari a
150.000,00 Euro (centocinquantamila/00 Euro)**



5. RISPOSTA AL QUARTO CHIARIMENTO RICHIESTO

“La maggiore o minore appetibilità nel mercato della vendita dell’intera villetta o del solo piano terra, che verrebbe assegnato alla procedura.”

Per valutare la maggiore o minore appetibilità da un punto di vista commerciale del solo Piano Terra occorre prendere in considerazione vari aspetti, positivi e negativi, che determinano una corretta e verosimile risposta.

N.B. Sia gli aspetti positivi che quelli negativi, di cui ai Punti **5.1** e **5.2** che seguono, hanno rilevato ai fini della valutazione delle due porzioni, oggetto del Terzo chiarimento richiesto.

5.1. Aspetti positivi

- La vendita del solo lotto del Piano Terra attribuita al debitore pignorato, derivante dal frazionamento della villetta, fa sì che il prezzo di questo sia molto inferiore al prezzo del bene indiviso.
- Un’abitazione su un solo piano, con un grande giardino circostante e una piscina, rendono il lotto del Piano Terra dal punto di vista della vivibilità e della comodità, un bene molto appetibile, per quanto l’esistenza di più dislivelli



anche all'interno del Piano Terra, possano costituire un problema per un portatore di handicap.

5.2. Aspetti negativi

- Generalmente chi compie la scelta di andare a vivere lontano dal centro città, con tutte le difficoltà e le rinunce che questo comporta, lo fa alla ricerca di tranquillità e di riservatezza e il Piano Terra di una villetta con un'abitazione al Piano Primo di certo non soddisfa questi criteri.
- Il Piano Terra verrebbe gravato da una servitù, quella di Veduta, di cui godrebbe il Piano Primo dal balcone sovrastante. Poiché è evidente che la veduta limita la riservatezza di un fondo, il Codice Civile ha previsto ben precise norme in materia di distanze delle vedute dirette e dei balconi dal fondo vicino.

Il tal senso la norma di riferimento è rappresentata dall'Articolo 905 del Codice Civile, che recita: *“Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti,*



terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.”

Si tratta di comunque di una norma derogabile dall'accordo tra le parti.

- Per la conformazione del lotto la porzione di giardino che può essere collegata al lotto del Piano Primo è molto piccola, essendo limitata allo spazio che porta dal piazzale parcheggio al cortile dove dovrà essere realizzata la scala esterna.

Valutato quanto precede, è parere dello scrivente che, nonostante l'esistenza di alcuni aspetti positivi, il singolo bene costituito dal solo Piano Terra con annesso giardino godrebbe di una minore appetibilità nel mercato immobiliare dell'intera villetta.

Cagliari 17 dicembre 2021

Ing. Paolo Cucciari

