

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ill.^{mo} G.E. Dott.^{ssa} Lorena Traverso

Esecuzione immobiliare n. 182/2019

RELAZIONE INTEGRATIVA**PREMESSA**

Nell'udienza del 08.11.2021 e in quella del 25.02.2022 la S.V.I. invitava il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Fanni, con studio professionale in Cagliari, Via Angius n. 29, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 2666, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in ordine all'intestato procedimento esecutivo promosso da _____ nei confronti di _____ di: "depositare in forma scritta i chiarimenti chiesti nella udienza del 08.11.2021 ed esposti verbalmente nella udienza del 25.02.2022".

Di seguito si elencano i punti da chiarire indicati nel verbale di udienza:

- 1) Valutazione terreni in San Gavino Monreale;
- 2) Valutazione nuda proprietà immobile in costruzione in San Gavino Monreale Fg. 29, Mapp. 3069;
- 3) Valutazione del sottotetto immobile San Gavino Monreale Via Tommaseo n. 32, Piano secondo, Fg. 29, Mapp. 471, sub. 5;
- 4) Errata descrizione seminterrato fabbricato in costruzione.

Punto 1)

Si conferma la valutazione dei terreni già fatta. Infatti, benché ricadano in



Zona urbanistica omogenea D – Industriale, artigianale, commerciale, risultano inedificabili secondo quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico della zona. Inoltre ricadono nella perimetrazione delle aree “Oggetto di contaminazione passiva ai sensi dei D.M. 471/99 e D.M. 12/2003” nelle quali risultano superati i valori limite del CSC (concentrazione soglia contaminazione) delle matrici ambientali (cioè categorie fisiche che compongono l’ambiente aria, acqua, terreno).

Punto 2)

In effetti, la _____ risulta nuda proprietaria del fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione sito in via Tommaseo e censito in catasto al foglio 29, mappale 3069.

Per la determinazione del valore della nuda proprietà occorre applicare al valore di mercato dell’immobile la percentuale correlata all’età dell’usufruttuario desumibile dalla tabella di cui al Decreto del M.E.F. del 21 dicembre 2021, che nel presente caso è pari al 20%.

Poiché il valore di mercato stimato per l’immobile è di 200.000,00 €, il valore della nuda proprietà risulta dal seguente calcolo:

$$200.000,00 \text{ €} \times 20\% = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$$

(diconsi euro quarantamila/00)

Punto 3)

Il locale sottotetto, venutosi a creare con la costruzione di un tetto sul precedente lastrico solare, ha una altezza che va da zero a 1,90 metri. La superficie complessiva è pari a 153,78 mq. L’uso è quello di ripostiglio/



sgabuzzino, il valore stimato è pari al 5% del valore commerciale a mq.

$$153,78 \times 1500,00 \times 0,05 = 11.533,50 \text{ €}$$

che si arrotonda a 11.500,00 €.

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari a ½ e quindi di **5.750,00**

€ (diconsi euro cinquemilasettecentocinquanta/00)

Punto 4)

E' stata fatta una descrizione sommaria dei locali in quanto l'immobile è ancora in costruzione (al rustico). Sono stati allegati il progetto approvato (la cui Concessione Edilizia è scaduta ed il progetto è da ripresentare), e la documentazione fotografica della situazione di fatto.

* * *

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 28/04/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonello Fanni

