

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ADDENDUM ALLA CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO

*Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 434/2010*

**Debitore:**

**Creditore Procedente:**

Creditore Intervenuto:

Creditore Intervenuto:



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa SILVIA COCCO

**Cagliari 09/10/2025**

Il CTU

ing. Michele Altieri



Il sottoscritto ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 26 settembre 2024, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco.

A seguito della consegna dell'elaborato peritale, ultimata in data 18 gennaio 2025, a seguito di ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Del Cacip Consorzio Industriale Provinciale Di Cagliari si segnala quanto di seguito riportato.

#### Nota sulla vendibilità separata dei beni immobili

Il lotto in oggetto comprende due capannoni distinti, identificati catastalmente con due subalterni differenti. Pur essendo attualmente accorpatisi in un unico lotto, nella ctu è stata evidenziata la possibilità di procedere alla vendita separata dei due subalterni, configurando quindi due lotti autonomi. La vendita dei due capannoni a soggetti distinti è ammissibile, ma non è ammissibile il frazionamento del lotto su cui insistono gli immobili. Da ciò emerge che **qualsiasi modifica che possa interessare aumenti di superficie o di eventuali volumi, parti comuni, eventuali impianti condivisi, strutture interconnesse, dovrà essere concordata ed autorizzata da entrambe le due proprietà.** Inoltre i due capannoni sono interconnessi per svolgere l'attività industriale prevista dalle norme di attuazione del CASIC, requisito necessario per l'utilizzo dei capannoni. Pertanto la vendita del singolo lotto potrebbe diminuire l'appetibilità sul mercato di uno dei capannoni in cui sono inseriti tutti gli uffici, con una forte diminuzione di superficie ad uso industriale.

Pertanto si suggerisce la vendita in un unico lotto, comprendente i due subalterni:

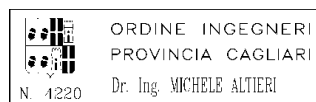
tipologia	PIANO	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
capannone sub.1	P.TERRA	612,11	100%	612,11	400	244.844,00
	P.INTERMEDIO	222,45	110%	244,70	400	97.878,00
	P.PRIMO	725,99	100%	725,99	400	290.396,00
	P.SECONDO	51,50	35%	18,03	400	7.210,00
	piazzale esterno	1.599,00	10%	159,90	400	63.960,00
		3.211,05		1.582,80		704.288,00
a detrarre costi sanatoria catastale						1.000,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						9.000,00
<b>TOTALE VALORE al netto costi sanatoria</b>						<b>694.288,00 €</b>
tipologia	PIANO	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
capannone sub.2	PT	625,32	100%	625,32	400	250.128,00
	piazzale esterno	692,00	10%	69,20	400	27.680,00
		1.317,32		694,52	400	277.808,00
a detrarre costi sanatoria catastale						1.000,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						4.000,00
<b>TOTALE VALORE AL NETTO SANATORIA</b>						<b>272.808,00 €</b>

Pertanto il valore complessivo del lotto è pari a **967.036€ ( euro novecentosessantasettetrete)**

Cagliari 09/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri



*M. Altieri*