

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 271/2021 del

R.Es. promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A., RAPP.TA DA INTRUM ITALY

S.P.A.

contro

G.E.: Dott. Francesco De Giorgi in sostituzione della Dott.ssa Flaminia Ielo,

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 26 Maggio 2026

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio Integrativa

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 20/06/2024, la sottoscritta
Simona Cossu, _____, geometra libero professionista
con studio _____ regolarmente iscritta all'Albo dei
Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. _____ ed all'Albo dei
consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel
procedimento indicato in epigrafe con espressa richiesta, dell'Ill.mo G.E., di redigere
integrazione alla CTU già depositata all'esperto Geom. Meloni Maur
_____ richiesta per
la correzione del regime giuridico dell'esecutato sull'immobile pignorato.



L'integrazione richiesta verte sui quesiti n. 8 e n. 13.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 3 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al deposito effettuato in data 15/07/2025, ricevuta l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Valentina Frongia, nella quale mi viene richiesto: *“il ctu depositi la relazione peritale, verificando anche se gli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o sovvenzionata, indicando gli oneri necessari per l'affrancazione, e depositi la convenzione;”* si è proceduto ad inoltrare via pec in data 06/03/2026 la richiesta di determinazione degli importi al Direttore

Dell'Area 05 Del Comune di Selargius che, contrariamente a quanto indicato nella comunicazione dell'08/08/2025, *“Si precisa che, di conseguenza, l'immobile è ancora gravato dai vincoli di edilizia economica e popolare e dovrebbero applicarsi le limitazioni sul prezzo massimo di cessione e requisiti soggettivi dei potenziali nuovi assegnatari, ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971”*, integra la comunicazione con i riferimenti del pagamento effettuato dell'esecutato Sig.

e risponde: *“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che il conguaglio relativo*



alla trasformazione del regime giuridico da diritto di superficie a diritto di proprietà per il lotto n. 113 del Piano di Zona "Canelles" è stato quantificato in euro 375,41 con determinazione del Capo Settore 8° Urbanistica n. 83 del 18/02/1999. Tale importo risulta interamente corrisposto tramite versamento su C/C n. 471 in data 12/04/1999.

Si ritiene pertanto doveroso, ricevuta dall'amministrazione prova che il pagamento sia stato corrisposto, confermare quanto dichiarato dal Geom. Meloni Mauro nella CTU depositata per la stima dell'immobile ovvero, *"In relazione ai vincoli lo scrivente ritiene opportuno precisare che nel caso in esame, l'area su cui insiste il fabbricato è pervenuta all'esecutato Sig. in diritto di superficie.*

Al momento, con determinazione del Direttore dell'Area 6 - Urbanistica n. 83 del 1999 sono stati determinati i conguagli di assegnazione delle aree nei Piani di Zona, quello per il lotto in questione (Lotto n.113 del PdZ "Canelles") è stato pagato ma non è mai stato stipulato l'atto per il cambio di regime giuridico. Qualora si stipulasse l'atto ai sensi della L. 448/98, con la cessione del diritto di proprietà sull'area i vincoli si dovrebbero considerare naturalmente decaduti in quanto sono già trascorsi 30 anni dal primo trasferimento.";

Tuttavia, considerato che non è mai stato stipulato l'atto formale di trasformazione del regime giuridico il Comune di Selargius conserva la proprietà dell'area permanendo il regime del diritto di superficie, e l'efficacia dei vincoli di durata novantanovenale previsti dalla convenzione di prima assegnazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.8. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| - COMUNE DI SELARGIUS | Proprietà per l'area |
| - | Proprietà superficiaria 1000/1000 |



2.13. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13

[determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed **indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)**, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipicità dell'immobile ma anche delle spese necessarie per la ristrutturazione e valorizzazione, il valore medio di mercato si aggira intorno a **€/mq 1.540,000** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

Superficie utile commerciale mq 162,38 x €/mq 1.540,000 = € 250.065,20

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici delle difformità abusive riscontrate e già stimate dal Geom. Meloni Mauro nella CTU depositata e corrispondenti a € 18.000,00.



Saranno inoltre da sottrarre al valore dell'immobile, i costi relativi alla stipula dell'Atto formale di trasformazione del regime giuridico a carico dell'aggiudicatario. Ritenendo di volerli quantificare in euro 11.600,00 euro pari a circa il 5% del valore dell'immobile pari a € 232.065,20.

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 232.065,20 - € 11.600,00 = € 220.465,20

Considerato che l'immobile risulta essere intestato secondo i seguenti Diritti:

- COMUNE DI SELARGIUS Proprietà per l'area;
- Proprietà superficiaria 1000/1000;

I valori sanno così calcolati:

Valore dell'area: **€ 375,41** già versato su C/C n. 471 in data 12/04/1999 (vedasi riscontro comune di Selargius del 16/03/2026)

Valore della Proprietà superficiaria 1000/1000: € 220.465,20 – € 375,41 = € 220.089,79

Per quanto sopra esposto il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 220.000,00 cifra tonda



3 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario, in attesa di autorizzazione dall'Ill.mo G.E. alla richiesta di quantificazione del valore dell'aerea all'area preposta della sezione Urbanistica del Comune di Selargius.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014.

Cagliari 10 maggio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

Documentazione Allegata

Allegato 1) Comunicazione del Comune di Selargius in data 08/08/2025;

Allegato 2) Pec trasmessa dal CTU al Comune di Selargius in data 06/03/2026;

Allegato 3) Riscontro Comune di Selargius del 16/03/2026 alla Pec del CTU trasmessa in data 06/03/2026;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona





COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 05

*Urbanistica- SUAPE- Edilizia Privata e Pubblica - Servizi Informatici
Ufficio Appalti e Contratti - Ufficio Patrimonio - Ufficio Espropriazioni –
Ufficio Affari Legali e Contenzioso*

Il.ma Giudice
Dott.ssa Flaminia Ielo
Tribunale di Cagliari
Cancelleria Espropriazioni Immobiliari
Piazza della Repubblica, 18
09129 Cagliari

Pec: esecuzioni.immobiliari.tribunale.cagliari@giustiziacert.it

**Oggetto: Procedura espropriazione immobiliare n. 271/21 R. Es. - Tribunale di Cagliari –
G.E. Dott.ssa Ielo.**

Con riferimento all'Ordinanza emessa all'esito dell'udienza dell'11.6.2024 sostituita dal deposito di note scritte ex art 127 ter c.pc.. si ribadisce quanto già comunicato con nota avente nostro protocollo in uscita n.53344 del 22/11/2023.

L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare è identificato come Lotto n° 113 del Piano di Zona "Canelles", realizzato in regime di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/1971 su un'area concessa in diritto di superficie, per 99 anni a decorrere dal 13/11/1992, sulla quale il Comune di Selargius conserva il diritto di proprietà.

Si precisa che, di conseguenza, l'immobile è ancora gravato dai vincoli di edilizia economica e popolare e dovrebbero applicarsi le limitazioni sul prezzo massimo di cessione e requisiti soggettivi dei potenziali nuovi assegnatari, ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971.

Cordiali saluti,

Istruttore S. T.

Il Direttore



Direttore Area 5 – Uffici Piano Secondo –Ingresso Piazza Cellarium

Tel: 070/8592216 - e-mail: adalberto.pibiri@comune.selargius.ca.it

Comune di Selargius (CA) – Via Istria 1 – 09047 Selargius - C.F. 80002090928 – P.I. 00542650924

Centralino: 070/85921 – sito internet: www.comune.selargius.ca.it – PEC: protocollo@pec.comune.selargius.ca.it

C_I580 - C_I580 - 1 - 2025-08-07 - 0036582





COMUNE DI SELARGIUS

Citta Metropolitana di Cagliari

Area 05

Urbanistica- SUAPE- Attività produttive -Edilizia Privata e Pubblica
Ufficio Appalti e Contratti - Ufficio Patrimonio - Ufficio Espropriazioni

C_I580 - C_I580 - 1 - 2025-08-07 - 0036582

Firmato Da: SIMONA COSSU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b28944e37d1d7f999d9fddcb4bade8

COMUNE DI SELARGIUS

Via Istria n. 1, 09047 Selargius

C.F. 80002090928 – P.I. 00542650924

Centralino: 07085921 – www.comune.selargius.ca.it – PEC: protocollo@pec.comune.selargius.ca.it



**Alla c.a. del Direttore
Dell' Area 05 Del Comune di Selargius
Via Istria, 1, Selargius
e all'Istruttore Tecnico**

**Oggetto: Procedura espropriazione immobiliare n. 271/21 R. Es. - Tribunale di Cagliari –
G.E. Dott.ssa Valentina Frongia.**

La sottoscritta Geom. Simona Cossu, nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella causa di cui all'oggetto dal Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, ora sostituita dalla Dott. Valentina Frongia, trasmetto allegato alla presente l'Ordinanza del 19/01/2026 nel quale il G.E. dispone che:

"il ctu depositi la relazione peritale, verificando anche se gli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o sovvenzionata, indicando gli oneri necessari per l'affrancazione, e depositi la convenzione;"

Chiedo

al fine procedere alla definizione dell'incarico conferitomi, di poter conoscere l'importo degli oneri da versare al fine di poter procedere all'affrancazione del bene identificato al Lotto n. 113 del Piano di Zona "Canelles", realizzato in regime di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/1971 su un'area concessa in diritto di superficie per 99 anni, a decorrere dal 13/11/1992 al Sig.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Dolianova 06/03/2026

Il CTU

Geom. Simona Cossu

**Firmato digitalmente da
simona cossu**

O = Collegio dei Geometri di Cagliari
T = Geometra
C = IT





COMUNE DI SELARGIUS

Citta Metropolitana di Cagliari

Area 05

Urbanistica- SUAPE- Attività produttive -Edilizia Privata e Pubblica
Ufficio Appalti e Contratti - Ufficio Patrimonio - Ufficio Espropriazioni

Alla c.a. di

Geom. Simona Cossu

Oggetto: Riscontro alla richiesta prot. n. 11603 del 09/03/2026 – Lotto n. 113, Piano di Zona “Canelles”.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che il conguaglio relativo alla trasformazione del regime giuridico da diritto di superficie a diritto di proprietà per il lotto n. 113 del Piano di Zona “Canelles” è stato quantificato in euro 375,41 con determinazione del Capo Settore 8° Urbanistica n. 83 del 18/02/1999. Tale importo risulta interamente corrisposto tramite versamento su C/C n. 471 in data 12/04/1999.

Tuttavia, non essendo mai stato stipulato il relativo atto formale di trasformazione, allo stato attuale il Comune di Selargius conserva la proprietà dell’area.

Si precisa che l’eventuale stipula di una convenzione per la trasformazione del regime giuridico (ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865/1971 e dei commi 45-50 della Legge n. 448/1998) integrerebbe l’atto di cessione con nuove clausole, introducendo vincoli della durata di 30 (trenta) anni decorrenti dalla data di prima assegnazione, in sostituzione dei vincoli previsti dalla convenzione originaria.

Nel caso di specie, essendo già decorsi oltre 30 anni dalla prima assegnazione dell’area, i vincoli derivanti da un’eventuale convenzione di trasformazione decadrebbero automaticamente senza necessità di un ulteriore corrispettivo. Ciononostante, permanendo formalmente il regime del diritto di superficie, restano pienamente efficaci i vincoli di durata novantanovenne previsti dalla convenzione di prima assegnazione.

Cordiali saluti,

Il direttore dell’area 05:

