

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: 15 Luglio 2025

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, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in _____ 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.



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

Per l'espletamento dell'incarico si è provveduto a prendere contatti con l'esperto Geom.

il quale seppur reduce da un problema di hackeraggio e furto di dati si è reso disponibile alla consegna di quanto potuto recuperare nell'archivio del suo ufficio.

Ricevuta tutta la documentazione collazionata dall'esperto, si è proceduto alla disamina integrale degli atti allegato alla CTU ed al suo contenuto.

Dalla lettura nella parte riguardate i "Vincoli" il Geom. riposta quanto segue:

"In relazione ai vincoli lo scrivente ritiene opportune 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."

Si ritiene opportuno mettere all'attenzione dell'Ill.mo G.E. che relativamente a quanto dichiarato, non vi è nessun documento allegato alla CTU che dimostri che il Sig. _____ abbia fatto richiesta di istanza finalizzata al calcolo degli importi da liquidarsi al Comune di Selargius al fine di poter stipulare un atto per l'acquisizione dell'area ovvero per il cambio di regime giuridico, tanto meno della prova di pagamento.

Rilevata la carenza documentale, si è proceduto alla richiesta con accesso agli atti al Comune di Selargius per l'ottenimento della determinazione n. 83 del 1999, citata nella nota e nel documento attestato il pagamento menzionato.

Considerate le tempistiche di rilascio e l'imminente udienza, si sono presi contatti con il Responsabile della sezione Urbanistica Ing. _____ il quale si è reso disponibile a permettermi una lettura anticipata degli atti richiesti, sebbene, non abbia potuto procedere alla consegna perché legato ad un procedimento, dell'ufficio preposto, che implica dalla determinazione dei conteggi di diritti da liquidare prima del rilascio.

E' doveroso precisare che la determinazione n.83 del 1999 **non riguarda i valori di assegnazione delle aree finalizzate al cambio di regime giuridico** ma bensì i conguagli dovuti a seguito della redistribuzione dei costi della procedura espropriativa dell'area relativa al PdZ "Canelles";

Al momento, dalle ricerche svolte dall'ufficio, non si è reperita Istanza del Sig. _____ riguardante la determinazione dei costi per l'acquisizione dell'area e conseguente cambio di regime giuridico né tanto meno prova di pagamento. Pertanto, la nota è da ritenersi **non fondata.**

Si ritiene, che la già menzionata risultanza debba essere presa in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile di seguito esposta per il quesito n. 8 in quanto, il valore della proprietà superficiaria sarà calcolato detraendo il valore dell'aera, che sarà da richiedere con Istanza all'area preposta della sezione Urbanistica del Comune di Selargius e pertanto, **si chiede all'Ill.mo Giudice di essere autorizzata alla richiesta.**



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. nella CTU depositata e corrispondenti a € 18.000,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 250.065,20 - € 18.000,00 = € 232.065,20

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

€ 230.000,00 cifra tonda

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: € X,XX (come da determinazione del Comune di Selargius da richiedere con istanza)

Valore della Proprietà superficiaria 1000/1000: € 230.000,00 – (valore dell'area)



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 15 Luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom.

