



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 122/2009

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 122/2009 del R.G.E., promossa

da [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] effettivamente domiciliata nel [REDACTED] ri, presso

lo Studio Legale dell' [REDACTED]

[REDACTED] che la rappresenta e difende;

contro:

[REDACTED] con sede [REDACTED]

NOTA A CHIARIMENTO DELLA RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 7 novembre 2025 il Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, richiese al sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, di depositare con urgenza *"note a chiarimento in ordine alle dimensioni degli immobili, in quanto "sembrerebbe esserci un incongruenza tra la superficie complessiva dei terreni indicata dal CTU nella relazione*





peritale (17.855,80 m²) e la somma delle dimensioni dei singoli terreni indicate nelle visure e riportate dal CTU (pagg. 26 e 33)".

NOTA A CHIARIMENTO.

Con l'Atto di Pignoramento rep. 317 del 19/02/2009, trascritto a Cagliari il 17/03/2009 nella casella 7.889 e articolo 5.712 a favore della [REDACTED] furono sottoposti alla procedura esecutiva per l'intera quota di proprietà i terreni con un fabbricato sovrastante ubicati a Sant'Antioco e così censiti al Catasto terreni:

- 1) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 16 della superficie di 10.215 m²;
- 2) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 94 della superficie di 2.255 m²;
- 3) terreno nel Comune di Sant'Antioco, nel foglio 28, mappale 95 della superficie di 6.540 m².

La superficie catastale totale dei terreni sui quali sorge il fabbricato ammonta a 19.010 m².

Come scritto alla pagina 15 della relazione i beni sono costituiti da "un ampio terreno acclive privo di recinzione, della superficie totale di 19.010 m², sul quale cresce la vegetazione spontanea costituita dalla macchia mediterranea e con una porzione sulla quale venne costruito un fabbricato da adibire a ristorante e





pizzeria".

Nella pagina 25 della relazione è riportata la tabella con le superfici dell'unità immobiliare che globalmente sono le seguenti:

superficie lorda coperta del fabbricato: 1.154,20 m²

superficie dell'area circostante l'edificio: 17.855,80 m²

La somma delle due superfici è pari a 19.010,00 m².

Alla pagina 26 della relazione sono riportati i dati catastali attuali che sono i seguenti:

- "Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **306** di 6.968 m² Ente Urbano;
- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **307** di 3.247 m², qualità: pascolo cespugliato, classe 1, reddito dominicale 2,18 €, reddito agrario 1,34 €.
- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **94** di 2.255 m², qualità: seminativo, classe 4, reddito dominicale 2,91 €, reddito agrario 1,75 €.
- Catasto terreni Comune di Sant'Antioco, Foglio: **28** Particella: **95** di 6.540 m², qualità: pascolo cespugliato, classe 2, reddito dominicale 2,36 €, reddito agrario 1,69 €.





- *Catasto Fabbricati Comune di Sant'Antioco Foglio: 28*

Particella: 306, categoria F/4 "Unità in corso di definizione".

Il totale della superficie dei terreni (compresa quella occupata dal fabbricato non ancora definito al catasto urbano) è di $(6.968 \text{ m}^2 + 3.247 \text{ m}^2 + 2.255 \text{ m}^2 + 6.540 \text{ m}^2) = 19.010,00 \text{ m}^2$.

Infine, alla pagina 33 viene riportato il calcolo della superficie commerciale che risulta essere di $1.005,00 \text{ m}^2$, mentre quella dei terreni di $17.855,80 \text{ m}^2$.

Orbene, ciò parrebbe una incongruenza in quanto la somma della superficie commerciale dei beni è $(1.005 \text{ m}^2 + 17.855,80 \text{ m}^2)$ di $18.860,80 \text{ m}^2$, inferiore alla superficie catastale di 19.010 m^2 .

Ciò avviene perché la superficie realmente occupata dal fabbricato pari a $1.154,20 \text{ m}^2$, comprende anche le pertinenze nella loro interezza che però per il calcolo della superficie commerciale devono essere ridotte e pertanto la superficie commerciale (che viene utilizzata al solo scopo della valutazione) risulta inferiore a quella realmente occupata sul terreno dall'intero fabbricato comprendente le pertinenze.

Pertanto si confermano i dati riportati nella relazione che sono i seguenti:

superficie globale del compendio pignorato 19.010 m^2 ;





superficie terreni circostanti il fabbricato 17.855,80 m²;

superficie occupata dal fabbricato 1.154,20 m²;

Totale 17.855,80 m² + 1.154,20 m² = 19.010 m²;

superficie commerciale del fabbricato (ridotta per via delle pertinenze) 1.005 m².

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente nota, estesa su 5 facciate.

Cagliari, 10 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

