



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 230/2020

PROMOSSA DA

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Cocco**



Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Daniela Usai**



Firmato Da: DANIELA USAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eb4eca52e50a7f57435fbfe31aea0ca



1. Premessa

La sottoscritta Ing. Usai Daniela, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6035 e con studio professionale in Quartu Sant'Elena in Via Armando Diaz n. 12, su disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, per la Procedura Esecutiva n. 230/2020 promossa da _____ contro _____ ha redatto la presente integrazione peritale in cui risponderà per punti a quanto richiesto.

2. Natura delle difformità

Per quanto concerne la natura delle difformità si sottolinea che in sede di sopralluogo, seppur con difficoltà nell'effettuare lo stesso per le condizioni degli immobili già esposte nell'elaborato peritale, non è stato rilevato alcun aumento di volume ma delle variazioni interne e delle modifiche dei confini dei diversi sub oggetto di pignoramento rispetto alle planimetrie catastali richieste telematicamente dalla sottoscritta nella piattaforma Sister e ai titoli edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari. Quanto affermato è già stato evidenziato dalla sottoscritta nella risposta ai quesiti nell'elaborato peritale già depositato di cui si riporta uno stralcio.

Nella risposta al quesito 3) nell'elaborato peritale la sottoscritta evidenziava le difformità come: *“Il sub 65 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare un unico ambiente destinato a palestra ma allo stato attuale ospita un archivio e un corridoio. Oltre alla realizzazione del corridoio è stata evidenziata un'altra modifica rispetto alle planimetrie. Più precisamente secondo gli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, ultimo titolo edilizio presente al Comune di Cagliari, l'accesso alla palestra dovrebbe essere garantito o da un corridoio presente nel sub 66 e comune ad esso o da un corridoio, non presente nelle planimetrie catastali, che si dovrebbe affacciare nella parte posteriore dell'immobile,*

1

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

invece nella realtà tali accessi non sono più fruibili e all'interno del sub 65 è stato realizzato un muro che porta all'esclusione dal sub 65 di una piccola porzione di quest'ultimo che allo stato attuale risulta accorpata al sub 66.

Il sub 66 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare una cucina con antibagno e relativo bagno, una prima sala ristorante, antibagni e bagni, una seconda sala ristorante ed un corridoio, mentre negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, il sub 66 dovrebbe ospitare gli stessi ambienti presenti nelle planimetrie catastali con la presenza però all'interno della prima sala ristorante di uno spazio destinato a bar. Allo stato attuale nella prima sala ristorante non è più individuabile il bar e la seconda sala ristorante è stata divisa in più spazi. Infine come già riportato nella descrizione del sub 65, al sub 66 è stata accorpata una piccola porzione del sub 65.

Il sub 67 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare una galleria, una pedana ed un ripostiglio, mentre negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, nell'area occupata dal sub 67 compaiono una galleria con un'area destinata a bar, una pedana ed un ripostiglio e risulta essere presente un accesso diretto alla discoteca adiacente. Allo stato attuale il ripostiglio non è più presente e durante il sopralluogo è stato possibile individuare l'area destinata a bar ma non l'accesso alla discoteca.

Il sub 68 nella planimetria catastale è occupato da un guardaroba così come negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità in cui risulta un accesso diretto alla discoteca adiacente. Allo stato attuale non è più presente il muro di separazione con il sub 67 e i due sub risultano uniti e costituiscono un unico ambiente accessibile sia dal sub 66 sia da una rampa esterna.

Quanto appena descritto, è stato rilevato dalla sottoscritta visivamente ma, come già spiegato nello svolgimento delle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare un rilievo planimetrico in quanto gli spazi costituenti i vari sub non sono completamente calpestabili per la presenza di rifiuti.

2

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

Successivamente, nella risposta al quesito 5) nell'elaborato peritale la sottoscritta indicava le difformità come:

“- all'interno del sub 65 è stato realizzato un muro che ha portato all'esclusione di una piccola porzione dello stesso e tale porzione allo stato attuale risulta accorpata al sub 66;

- il sub 65 non è più accessibile direttamente dall'esterno bensì solo dal sub 66 e dall'immobile adiacente di proprietà di terzi;

- nel sub 65 e nel sub 66 sono state aggiunte delle partizioni interne;

- il sub 67 ed il sub 68 sono stati uniti essendo stato demolito il muro di separazione;

- nel sub 67 è stato eliminato il ripostiglio.”

Infine nella risposta al quesito 6) dell'elaborato peritale la sottoscritta descriveva così le difformità:

“Gli immobili oggetto di pignoramento non sono conformi rispetto agli elaborati tecnici allegati all'accertamento di conformità per le seguenti difformità:

1) nel sub 65, destinato a palestra:

- è stato realizzato un muro escludendo una porzione dell'immobile che è stata accorpata al sub 66;

- è stata realizzata una partizione interna;

- non è più presente un corridoio che nell'ultimo titolo edilizio si affacciava sulla parte posteriore;

2) nel sub 66 destinato a ristorante:

- nella sala ristorante 1 non è più individuabile uno spazio destinato a bar;

- la sala ristorante 2 presenta alcune nuove partizioni interne;

3) il sub 67 destinato a galleria ed il sub 68 destinato a guardaroba sono stati uniti con la demolizione del muro di separazione;

4) nel sub 67 non è più presente il ripostiglio e non esiste più il collegamento con la discoteca, così come per il sub 68.”

3. Valutazione sanabilità delle difformità

Le variazioni interne rilevate in sede di sopralluogo potrebbero essere eliminate riportando la conformazione dei sub allo stato edilizio approvato e secondo le planimetrie catastali attuali oppure, si presume che, dopo opportune regolarizzazioni a livello edilizio, potrebbero essere regolarizzate a livello catastale presentando una variazione catastale.

Qualora per il sub 65 non si riportasse la planimetria secondo i titoli edilizi approvati sarebbe comunque necessario valutare, qualora lo si volesse rendere indipendente, delle opportune modifiche per consentire comunque un accesso indipendente dall'esterno non presente allo stato attuale.

Per il sub 67 e il sub 68 si presume si possa anche procedere con la soppressione degli stessi sub e la creazione di un nuovo unico sub.

Si sottolinea che quanto sopra affermato andrebbe comunque confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari e dall'Ufficio del Catasto, in quanto potrebbero esistere presso gli stessi uffici dei documenti non in possesso della sottoscritta e comunque il parere definitivo spetta agli organi preposti per concedere un'eventuale regolarizzazione

4. Valutazione costi sanabilità delle difformità

Per quanto concerne la valutazione dei costi per la sanabilità delle difformità, la sottoscritta, non essendoci l'assoluta certezza di cosa verrà fatto e come affermato nel punto precedente di cosa si possa fare per regolarizzare gli immobili di pignoramento, nell'elaborato peritale ha optato per considerare tali spese nello studio del valore di mercato dell'immobile considerando il valore minimo all'interno del valore di mercato considerato. Infatti, nella risposta al quesito 13) dell'elaborato peritale la sottoscritta dichiarava: *“È stato considerato l'intervallo, relativo agli immobili a destinazione commerciale e uguale per entrambe le zone, tra il valore di mercato minimo, 1100*

4

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 230/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

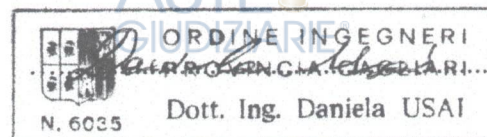
€/mq, e quello massimo, 1800 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore minimo pari a 1100 €/mq, necessitando gli immobili costituenti il lotto di una manutenzione straordinaria con conseguenti spese sia per i lavori di manutenzione, sia per le regolarizzazioni edilizie e catastali e di conseguenza per le spese di un tecnico."

Secondo quanto sopra affermato la sottoscritta ritiene corretto non valutare ulteriori spese per la sanabilità delle difformità in quanto già considerate nel valore di mercato dell'immobile, in caso contrario non sarebbe più corretto quest'ultimo valore.

La sottoscritta, con la presente integrazione, ritiene di aver evaso con professionalità la richiesta del Giudice dell'Esecuzione, e rimane a disposizione qualora dovesse necessitare un qualunque chiarimento o un'ulteriore richiesta d'integrazione.

Quartu Sant'Elena, 27 Aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



5

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu