

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 382/2003

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

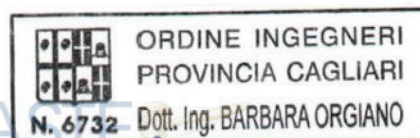
CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. ARCH. BARBARA ORGIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 382/2003

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 10.04.2025, la Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava la sottoscritta ing. arch. Barbara Orgiano, residente a Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 6732 ed iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari con delibera del 07.12.2012 e posizione VG 5917/2012, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n. 382/2003.

Prestato il giuramento di rito, in data 02.05.2025, la sottoscritta ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1.
*proceda all'**accatastamento** del fabbricato edificato sull'area censita al C.T. di Sardara al foglio 39, mappale 291 e quantifichi gli oneri per la sanatoria degli abusi presenti sull'immobile nonché il valore attuale dei beni pignorati (detratti i predetti oneri);*
2.
 - a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
 - b) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
 - c) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Quesito 1

Accatastamento fabbricato, oneri sanatoria di eventuali abusi, valore attuale beni pignorati

In ottemperanza al seguente quesito, si conferma che, in sede di accesso agli atti presso il Comune di Sardara, si è riscontrato che il fabbricato edificato sull'area censita al C.T. di Sardara al Foglio 39, Particella 291 risulta - allo stato attuale - già accatastato.

Infatti, come si evince dalla *"Visura attuale per immobile soppresso"*, del 23.01.2026 ed allegata alla presente sotto la lettera "A", l'immobile di cui al Foglio 39, mappale 291 risulta soppresso alla data del 01.08.2012, con conseguente costituzione degli immobili di cui al Foglio 39, Particelle nn. 793, 794, 795.

Dei suddetti nuovi immobili è stata effettuata la visura catastale, riscontrando l'accatastamento del fabbricato richiesto in corrispondenza del Foglio 39, Particella n. 793 (Catasto Fabbricati), mentre gli immobili di cui al Foglio 39, Particelle nn. 794, 795 risultano seminativi (Catasto Terreni).

Si allegano alla presente le visure effettuate per i suddetti nuovi immobili al Foglio 39, Particelle nn. 793, 794, 795, come di seguito riportato:

- a) All. "B": visura per immobile e planimetrica immobile al Foglio 39, Particella n. 793;
- b) All. "C": visura per immobile al Foglio 39, Particella n. 794;
- c) All. "D": visura per immobile al Foglio 39, Particella n. 795.

Per procedere alla richiesta quantificazione degli oneri per la sanatoria degli abusi presenti sull'immobile nonché del valore attuale dei beni pignorati (detratti i predetti oneri), si è proceduto ad effettuare anche le visure per immobile e planimetriche degli altri immobili pignorati (*edificio su due livelli, adibito ad albergo e ristorante, sito nella via Cedrino e distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 242*), nonché l'accesso agli atti presso il Comune di Sardara, per verificare l'ultimo stato approvato.

Si allega alla presente, sotto la lettera "E", la visura per immobile e planimetrica dell'immobile di cui al Foglio 39, Mappale 242, sub. 1 relativo al ristorante, seguita dall'allegato "F", relativo alla visura per immobile e planimetrica dell'immobile di cui al Foglio 39, Mappale 242, sub. 2, relativo all'albergo.

Si allega alla presente, sotto la lettera "G", la documentazione ottenuta dall'accesso agli atti presso il Comune di Sardara.

Infine, si è proceduto ad effettuare apposito sopralluogo presso i suddetti immobili pignorati, le cui immagini sono riportate in un apposito Report fotografico allegato alla presente Relazione sotto la lettera "H".

Detto sopralluogo è stato effettuato per valutare la corrispondenza dello stato attuale rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Sardara, sulla scorta anche della precedente Relazione CTU del 2004, relativa alla procedura in oggetto ed ancora disponibile all'interno del fascicolo della stessa, in cui il collega incaricato Ing. Alberto Ledda ben evidenziava i seguenti abusi, ancora presenti (e in certi casi nuovi, come al piano terra dell'abitazione):

- per ciò che concerne l'immobile di cui al Foglio 39, Particella 793 (**abitazione** in via Tirso):

a) piano seminterrato:

- dimensioni in pianta lievemente differenti dal progetto, riconducibili alle tolleranze accettabili in edilizia;
- differente distribuzione delle partizioni interne e altezza interna dei locali inferiore di circa 18 cm a quanto previsto in progetto;
- differente destinazione d'uso per alcuni vani, non più locali di sgombero, ma lavanderia e bagno;
- modifiche di prospetto;

b) piano terra/rialzato:

- dimensioni in pianta lievemente differenti dal progetto, riconducibili alle tolleranze accettabili in edilizia;
- modifiche di prospetto;
- differente distribuzione delle partizioni interne (in particolare, sono stati ridotti sia il soggiorno - a favore della creazione di una camera da letto - che il cucinino, a favore della creazione di un nuovo bagno);
- non è stata realizzata la copertura del loggiato;
- forma, posizione e dimensioni differenti delle verande rispetto al progetto;

c) piano primo:

- superficie coperta esistente maggiore di quella in progetto;
- modifiche di prospetto;
- differente distribuzione delle partizioni interne (vano in più);
- non è stata realizzata la copertura del loggiato;
- forma, posizione e dimensioni differenti delle verande rispetto al progetto;
- altezza interna dei locali maggiore rispetto a quanto previsto in progetto;

- per ciò che concerne l'immobile di cui al Foglio 39, Particella 242, sub. 1 (**ristorante** in via Cedrino):

d) superficie totale coperta del piano terra, maggiore della superficie totale coperta prevista in progetto;

e) distanza dai confini (5,45 m) inferiore a quella prevista in progetto (6,40 m);

f) realizzazione di volumi non autorizzati nel cortile interno;

g) realizzazione di coperture sopra il locale forno e di un grande barbecue all'aperto, affiancato da un vano tecnico, nonché la realizzazione di una tettoia al confine con il lato strada;

- per ciò che concerne l'immobile di cui al Foglio 39, Particella 242, sub. 1 (**ristorante** in via Cedrino):

a) altezza interna dei locali (2,84 m) inferiore a quella prevista in progetto (3,00 m);

- b) chiusura di una porzione della terrazza del piano primo, con conseguente aumento di volume;
- c) chiusura di una porzione di terrazza sul lato nord, con copertura in legno e acciaio.

Rispetto alla predetta precedente Relazione di CTU del 2004 del collega Ing. Alberto Ledda, si segnala inoltre un importante invecchiamento delle strutture e degli impianti, con interessamento anche delle rifiniture, sia interne che esterne.

Per procedere alla stima degli immobili in oggetto e, quindi, per accertarne il valore di mercato, si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo.

Si è impiegato, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (Euro/mq).

Certo, per ciò che concerne il ristorante e l'albergo, la ricerca di mercato non ha consentito la possibilità di confronto con molti altri casi simili, mentre per l'abitazione il mercato offre certamente di più.

Ecco perché, a titolo informativo e di orientamento, è stato consultato anche il sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Comune di Sardara, (zona B1/Centrale/Centro Abitato) secondo cui il valore a metro quadro degli immobili della zona è il seguente:

- abitazione civile, con stato conservativo normale, tra un valore minimo di 550,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq;
- commerciale, con stato conservativo normale, tra un valore minimo di 700,00 €/mq ed un valore massimo di 900,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto e considerando sia la tipologia che lo stato manutentivo che caratterizza gli immobili in oggetto, si ritiene opportuno considerare come parametri di stima per essi i seguenti valori:

- abitazione: 650,00 €/mq;
- ristorante: 700,00 €/mq;
- albergo: 700,00 €/mq.

Per ciò che concerne il valore dei mq commerciali da computare per la stima, si ritiene attendibile e si condivide il conteggio effettuato nella predetta precedente Relazione di CTU del 2004 del collega Ing. Alberto Ledda, in base alla quale la consistenza da stimare è così suddivisa:

- Foglio 39, Particella 793 (abitazione): 292,42 mq;
- Foglio 39, Particella 242, sub. 1 (ristorante): 319,96 mq;
- Foglio 39, Particella 242, sub. 2 (albergo): 265,07 mq.

Pertanto, il valore complessivo più attendibile degli immobili in oggetto è dato da:

- Foglio 39, Particella 793 (abitazione): 292,42 mq x € 650 = € 190.073,00
- Foglio 39, Particella 242, sub. 1 (ristorante): 319,96 mq x € 700 = € 223.972,00
- Foglio 39, Particella 242, sub. 2 (albergo): 265,07 mq x € 700 = € 185.549,00

All'importo complessivo come sopra ottenuto del valore di mercato di base dell'immobile pignorato, si ritiene debbano essere applicate le seguenti decurtazioni:

Coefficienti correttivi:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto -5%

Detrazioni per somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (pratiche edilizie, da predisporre unitarie, ma proposta per immobile): -6.000,00 €

Pertanto, il **valore commerciale proposto** per gli immobili pignorati è così ricavato:

- Foglio 39, Particella 793 (abitazione):
€ (190.073,00 – 9.503,65 – 6.000) = **€ 174.569,35**

- Foglio 39, Particella 242, sub. 1 (ristorante):
€ (223.972,00 – 11.198,60 – 6.000) = € 206.773,40
- Foglio 39, Particella 242, sub. 2 (albergo): 265,07 mq x € 700 = € 185.549,00
€ (185.549 – 9.277,45 – 6.000) = € 170.271,55

Quesito 2, lett. a)

Restituzione dei risultati delle indagini svolte

Vedasi contenuto della presente Relazione.

Quesito 2, lett. b)

Relazione fotografica dell'intero compendio pignorato

Vedasi "Allegato H – Rilievo fotografico".

Quesito 2, lett. c)

planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, ~~copia del contratto di locazione~~ o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

Vedasi gli Allegati da "A" a "G" già citati e descritti al punto 1 della presente Relazione.

Per il Verbale d'accesso, vedasi l'"Allegato I" alla presente Relazione.

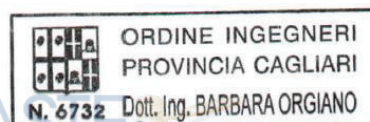
CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente Relazione comprensiva della documentazione allegata, come sopra elencata e sotto riepilogata.

La sottoscritta resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente Relazione.

Cagliari, 12 marzo 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. arch. Barbara Orgiano



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A	Visura attuale per immobile soppresso
Allegato B	Visura e planimetria F39 Part 793
Allegato C	Visura F39 Part 794
Allegato D	Visura F39 Part 795
Allegato E	Visura e planimetria F39 Part 242 sub 1
Allegato F	Visura e planimetria F39 Part 242 sub 2
Allegato G	Accesso atti Comune di Sardara
Allegato H	Rilievo fotografico
Allegato I	Verbale di accesso