

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura Esecutiva R.G. n. 531/2012

Nota integrativa

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Frongia Valentina

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ASTE GIUDIZIARIE®

Nota Integrativa alla Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura esecutiva R.G. n°531/2012

PROMOSSA DA:

**ITALFONDIARIO S.p.A. procuratore della
WESTWOOD FINANCE S.r.l.**

ASTE GIUDIZIARIE®
Rappresentata dall'Avv. GIUSEPPE MACCIOTTA
ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO - DEBITRICE



Rappresentata dall'Avv. GIANLUIGI SARDU

• **PREMESSE**

Facendo seguito al Verbale di udienza del 03/03/2026, con riferimento al piano primo dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto, si redige la presente "Nota Integrativa" alla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in data 25 Settembre 2024.

In particolare, lo scrivente

preso atto:

- che il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze e ai frutti dell'immobile pignorato (Art. 2912 c.c.),
- che tale estensione opera automaticamente, anche in assenza di espressa indicazione nel pignoramento, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (per Cass. 18 maggio 2023 n. 13701),

- che la porzione di immobile ubicata al piano primo risulta priva di autonoma identificazione catastale;

con la presente nota integrativa si determina il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, costituito:

- dal Piano Terra, già oggetto di analisi e stima nella Relazione Peritale depositata il 25 Settembre 2024;
- dalla porzione del primo piano insistente sull'area di sedime del piano terra, oggetto del presente incarico integrativo.

N°R.G. 531/2012 - Nota integrativa

• **CONSIDERAZIONI SUL PIANO PRIMO**

Il piano primo risulta accessibile tramite vano scala interno, strutturalmente separato dal piano terra e accessibile da un cortile interno di proprietà di terzi (Figure 1, 2 e 3).

Si precisa che il piano primo presenta una superficie complessiva maggiore rispetto alla sola porzione oggetto della presente integrazione.

L'accesso alla porzione in esame avviene esclusivamente tramite il suddetto vano scala, che risulta altresì a servizio di ulteriori parti del piano.

Attraverso il medesimo vano scala è inoltre possibile raggiungere al lastrico solare di copertura.

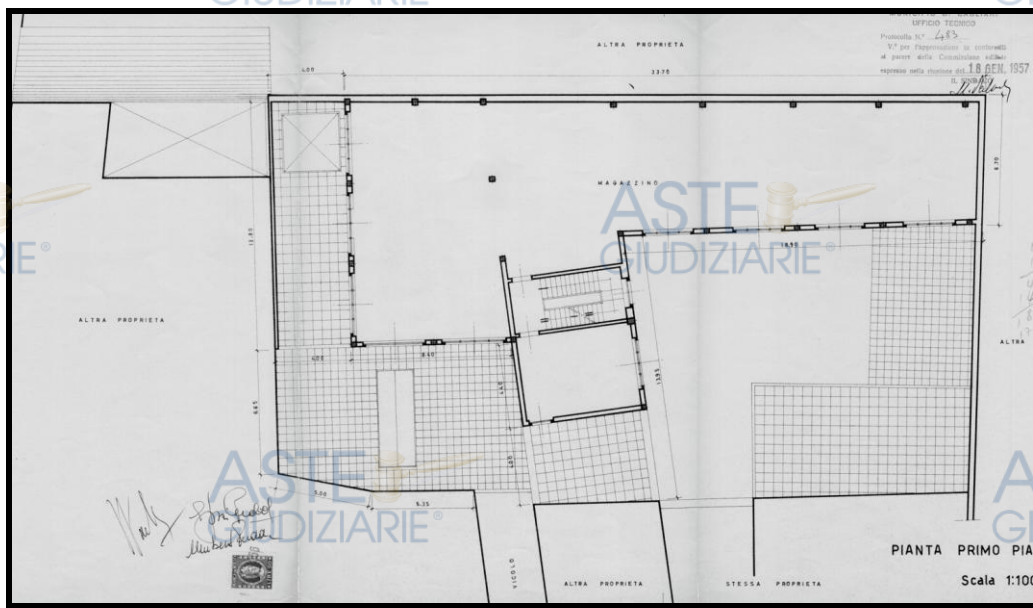
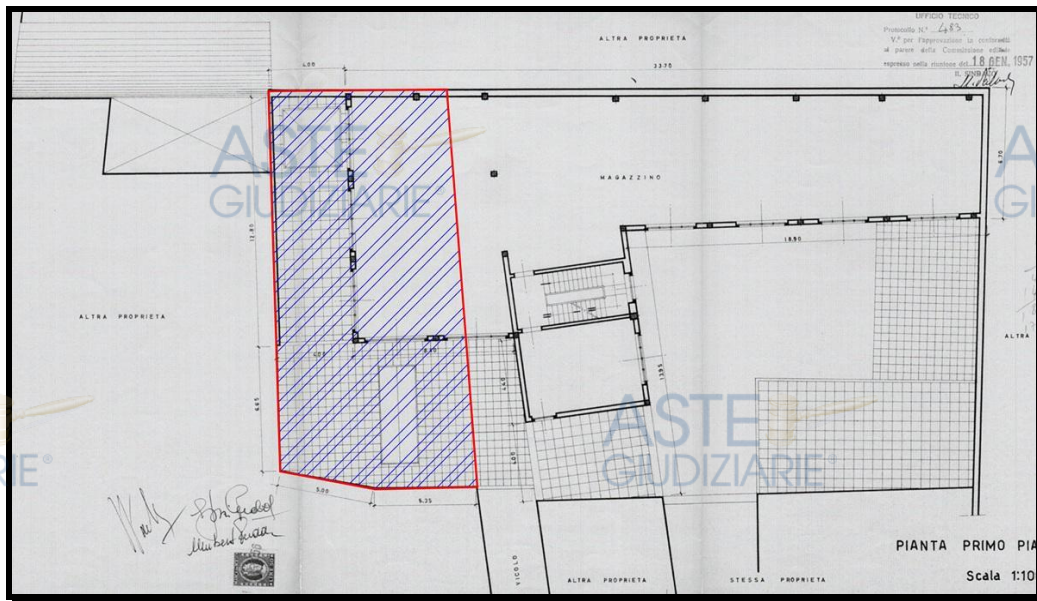


Figura 1 - Estratto progettazione riscontrata



**Figura 2 - Sovrapposizione pianta piano primo con area di ingombro
particella 3344 oggetto di pignoramento (185 mq)**



**Figura 3 - Sovrapposizione pianta piano primo con area di ingombro
realmente occupata (261 mq)**

N°R.G. 531/2012 - Nota integrativa

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente e dal confronto tra l'ultima progettazione assentita e lo stato dei luoghi rilevato, è emerso che anche per il piano primo – analogamente a quanto già rilevato per il piano terra – sussistono difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo, sanabili e non sanabili.

Le difformità rilevate consistono sostanzialmente nella realizzazione di un volume edilizio superiore rispetto a quello autorizzato, senza che risultino agli atti istanze di sanatoria presentate presso gli uffici competenti.

Inoltre, come evidenziato nella Relazione Peritale del 25 Settembre 2024, anche per il Piano Primo possiamo sostenere che, in origine, la porzione terminale di Vicolo Sidney Sonnino sia stata inglobata nell'edificazione dell'intero capannone.

Nelle Figure 2 e 3 viene riportata la sovrapposizione della pianta del piano primo con l'area di ingombro della particella 3344 (piano terra) oggetto di pignoramento (Figura 2) e la sovrapposizione della pianta del piano primo con l'area di ingombro realmente occupata (Figura 3).

Ne consegue che, ove possibile, sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante idonea procedura di sanatoria, la quale dovrà riguardare l'intero fabbricato nel quale è inserita la porzione oggetto di pignoramento.

Il costo delle necessarie regolarizzazioni deve pertanto ritenersi ricompreso nelle valutazioni estimative effettuate.

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE (PIANO TERRA E PIANO PRIMO).**

Ai fini della determinazione del valore dell'intero compendio immobiliare, lo scrivente riprende le considerazioni estimative già sviluppate nella Relazione Peritale del 25 Settembre 2024, estendendole anche alla porzione del piano primo oggetto della presente integrazione.

In particolare, si è proceduto come segue.

- ✓ **Superficie dell'Area:**

Considerata l'indeterminatezza delle superfici effettivamente occupate dal fabbricato, si è ritenuto opportuno assumere quale riferimento l'area catastale della particella 3.344 al Catasto terreni, pari a **185 mq**;

- ✓ **Potenzialità edificatoria:**

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti è emerso che l'area ricade in zona urbanistica B4, per la quale è previsto un indice di edificabilità pari a **3 mc/mq**;

La cubatura edificabile teorica per l'area che ospita l'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{edif}} = 185 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = \mathbf{555 \text{ mc}}$$

N°R.G. 531/2012 - Nota integrativa

✓ Valore unitario della cubatura:

Da un'indagine di mercato svolta presso i principali portali di compravendita immobiliare è stato rilevato che, per zone centrali ed appetibili come quella in cui è ubicato l'immobile in esame, il valore unitario della cubatura edificabile può essere ragionevolmente assunto pari a: **480,00 €/mc**

Ne consegue:

$$V_{\text{terreno}} = 555 \text{ mc} \times 480,00 \text{ €/mc} = \mathbf{266.400,00 \text{ €}}$$

✓ Rivalutazione rispetto all'elaborato peritale del 25 Settembre 2024:

Nella Relazione Peritale del 25 Settembre 2024 tale valore era stato ridotto del 50% in quanto si era ritenuto che la cubatura edificabile dovesse essere ripartita con il piano primo di proprietà di terzi.

Alla luce delle considerazioni giuridiche sopra richiamate in merito all'estensione del pignoramento, tale riduzione non risulta più applicabile.

N°R.G. 531/2012 - Nota integrativa

✓ **Coefficiente correttivo per demolizione:**

Rimane invece applicabile un coefficiente correttivo pari a **0,75**, volto a tener conto degli oneri di demolizione che dovranno esser fatte in larga scala sull'intero fabbricato fatiscente, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto}} = 266.400,00 \text{ €} \times 0,75 = 199.800,00 \text{ €}$$

Il valore viene arrotondato a 200.000,00 €

N°R.G. 531/2012 - Nota integrativa

• **CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene che il valore di mercato più attendibile dell'intero compendio immobiliare, costituito dal piano terra e dalla porzione di piano primo insistente sulla medesima area di sedime, debba essere individuato nel valore dell'area edificabile al netto dei costi di demolizione dell'esistente.

Pertanto, il valore stimato dell'intero compendio immobiliare è pari a:

€ 200.000,00

Restano ferme tutte le ulteriori valutazioni e considerazioni contenute nella Relazione Peritale depositata in data 25 settembre 2024, che la presente nota integrativa non modifica se non per quanto espressamente indicato.

Cagliari,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. MAURO CORGIOLU