



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



Seconda Relazione integrativa dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Accalai Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.

promossa ad:



contro:



INCARICO

Con decreto del 04/06/2025 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, al sottoscritto Ing. Accalai Christian, con studio in Via Amsterdam, 16 - 09028 - Sestu (CA), email ing.accalai@gmail.com, PEC christian.accalai@ingpec.eu, Tel. 347 6860850, veniva chiesto:

- di depositare entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento, una relazione integrativa in cui precisi quale sia il canone di mercato del LOTTO 2 (locale censito al C.F. di Cagliari alla sezione A, foglio 2, mappale 1310 (ora 1718), sub.13 (ora sub.1) di 60,60 mq), tenuto conto che il canone pattuito può essere considerato vile ai sensi dell'art.2923 co.3 c.c. solo se inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile che costituisce il LOTTO 2, cui si è potuto accedere, come meglio specificato nella relazione datata 12.01.2024, in data 23.10.2023 alla presenza del proprietario sig. [REDACTED] è un magazzino isolato a piano terra della superficie calpestabile di circa 55 mq.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale come già calcolata nella relazione di C.T.U.:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.2

Immobile in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31, individuato catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1, derivato da quello presente nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterno 13.

Superficie calpestabile: 54,32 mq

Pareti divisorie interne: 0,00 mq

Percentuale muri perimetrali: 6,28 mq

Totale superficie commerciale = 60,60 mq

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite e locazioni del II semestre 2024 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia (LOTTO N.2) un canone pari a 4,2 €/(mq x mese).

Considerando tale canone di 4,2 €/(mq x mese) si arriverebbe ad un canone di mercato pari a $4,2 \times 60,60 = 255$ €/mese.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accalai Christian