

TRIBUNALE DI CAGLIARI

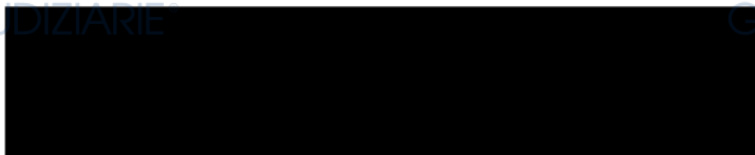
SEZIONE EE.II.

Terza 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 04/07/2025 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 con urgenza chiarimenti in ordine alla consistenza della superficie commerciale del lotto I, se di 380 mq o di 484,40 mq e precisi quale sia il canone di mercato del LOTTO 1 (censito al C.F. di Cagliari alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 11 e alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, sub.12 (ora sub. 15-16-17-18-19-20), tenuto conto che il canone pattuito può essere considerato vile ai sensi dell'art.2923 co.3 c.cx. solo se inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 1, cui si è potuto accedere in data 23.10.2023 alla presenza del proprietario sig. [REDACTED] sono:

mappale 11 – locale immediatamente utilizzabile della superficie commerciale di 296,70 mq

mappali 15 e 16 – locali al rustico (non immediatamente utilizzabili) della superficie commerciale di 160 mq

mappale 17 – locale immediatamente utilizzabile della superficie commerciale di 54 mq

mappale 18 – locale immediatamente utilizzabile della superficie commerciale di 52,70 mq.

La superficie commerciale complessiva del lotto I risulta pertanto pari a 483,40 mq sommando come specificato nella relazione datata 12.01.2024 al 100% della superficie dei mappali 11-17-18 il 50% della superficie dei mappali 15 e 16.

Relativamente alla richiesta di precisazione del canone di mercato si è considerata la superficie commerciale relativa ai soli mappali 11, 17 e 18 (in quanto i mappali 15 e 16 essendo al rustico non sono al momento utilizzabili). Senza approssimazioni tale superficie commerciale risulta pari a 403,40 mq. Moltiplicando tale valore per 3,5 €/mq x mese, valore ritenuto congruo anche alla data attuale per immobili con le caratteristiche degli immobili pignorati, si arriverebbe ad un corrispettivo pari a 1412 €/mese.

Al fine di stabilire la viltà o meno del canone di affitto relativo al lotto I si precisa che i 500 € totali previsti dal contratto di locazione per i lotti 1 e 2 si ritiene, tenendo conto di superfici e giusto prezzo a mq, debbano essere attribuiti per l'85% (425 €) al lotto 1 e per il restante 15% (75 €) al lotto 2.

Si ritiene altresì che il canone pattuito sia certamente da ritenersi vile, in quanto inferiore di molto più che un terzo rispetto al giusto prezzo.

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 17/07/2025