TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI

Procedura Esecutiva iscritta al N°234/2024 del R.E. promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Silvia Cocco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

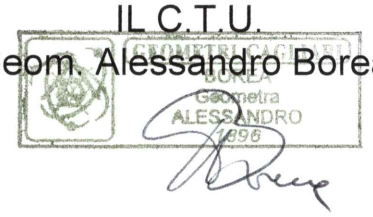
Oggetto: Precisazioni relativamente alla perizia depositata.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,
facendo seguito alle precisazioni sulla perizia depositata, vista l'istanza di vendita prevista per il giorno 28/05/2026 si precisa che per il Lotto N°6 i dati catastali corretti sono:
- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 47;**

mentre per il Lotto N°4 i dati catastali corretti sono:
- F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 48.

In fede.

IL C.T.U.
Geom. Alessandro Borea



Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI

Procedura Esecutiva iscritta al N°234/2024 del R.E. promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Silvia Cocco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Oggetto: Precisazioni relativamente alla perizia depositata.

A seguito di verifica si sono riscontrati, nella perizia depositata, i seguenti errori materiali nell'individuazione degli immobili oggetto di esecuzione e pertanto si riporta precisamente la seguente correzione:

Quesito N°2 (Pag. 14 della relazione):

1) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 46 (A);

2) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 48 (B);

3) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 45 (C);

4) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 47 (D);

Quesito N°3 (Pag. 17 della relazione):
La descrizione delle unità immobiliari risulta corretta secondo quanto riportato nella relazione, in quanto viene fatta sulla base delle lettere dell'alfabeto indicate nell'allegato 24.

- Pagina 19 della relazione:

1) F°1 mappale 2584 sub. 6 (Cat. C/1-Locale Commerciale). Appartamento A) – **ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 46**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641

Superficie Utile:
- Locale principale: 25,85 mq;
- Antibagno – Bagno: 6,04 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 31,89 mq.
- Area cortilizia – Ingresso frontale: 38,50 mq comprensivo di mq 6,24 di tettoia in canne.
- Area cortilizia – Ingresso laterale e ripostiglio sottoscala: 10,96 mq.
Superficie Coperta: 35.53 mq

2) Appartamento B) – **ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 48**:
Superficie Utile:
- Locale principale: 22,12 mq;
- Antibagno – bagno: 3,60 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 25,72 mq.
- Area cortilizia: 17,69 mq;
Superficie coperta residenziale: 30,24 mq

5) Appartamento C) – **ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 45**:
- Locale principale: 21,86 mq;
- Antibagno – bagno: 5,66 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 27,52 mq.
- Area cortilizia: 45,95 mq;
- Tettoia – Loggiato: 33,73 mq;
Superficie coperta residenziale: 29,87 mq;

6) Appartamento D) – **ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 47**:
- Locale principale: 24,00 mq;
- Antibagno – bagno: 5,26 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 29,26 mq.
- Loggiato: 15,32 mq.
Superficie coperta residenziale: 33,52 mq.

Quesito N°5 (Pag. 23 della relazione):
Come precisato precedentemente, non avendo potuto procedere al nuovo accatastamento dell'ex locale commerciale come da incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, verificavo che le nuove unità immobiliari vengono così originate sono attualmente distinte:
1) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 46 – Appartamento (A);
Confinanti:
2) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 48 – Appartamento (B);
Confinanti:

GEOMETRI CAGLIARI BOREA Geometra ALESSANDRO 7896

Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 45 – Appartamento (C);
Confinanti:
4) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 47 – Appartamento (D);
Confinanti:
1) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 49 – Area Urbana
Vedere Nuovo elaborato planimetrico All. N°17

Quesito N°6 (Pag. 24-25 della relazione):

1) Appartamento A – F°1 mapp. 2584 sub. 46
   a) Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa e il cambio di destinazione d'uso, con cortili pertinenziali sia sul prospetto principale che quello laterale e relative tettoie in canne. Successiva richiesta dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).

   b) Appartamento B – F°1 mapp. 2584 sub. 48
   Detto immobile, come precisato al punto 3 del quesito 3) è costituito da una superficie cortilizia pertinenziale parzialmente coperta in canne ed un unico ambiente (open-space). Rispetto al progetto approvato (Ved. Pianta All. N°18-19), secondo la Legge 28 febbraio 1985 N°47, la superficie cotilizia pertinenziale con copertura in canne risulta sanabile, mentre l'accorpamento di un camminamento esterno ne ha aumentato il volume. La normativa vigente, regionale e nazionale, **non consente la sanatoria edilizia degli aumenti di volume**, oltre quelli determinati nel progetto approvato. Nell'ipotesi di voler ripristinare lo stato dei luoghi con l'eliminazione della superficie e volume accorpati, l'ambiente non avrebbe i requisiti minimi di superficie come disposto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001

   c) Appartamento C – F°1 mapp. 2584 sub. 45
   Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa e il cambio di destinazione d'uso, con cortili pertinenziali sia sul prospetto principale che quello laterale con relativa tettoia loggiato. Successiva richiesta

GEOMETRI CAGLIARI BOREA Geometra ALESSANDRO

Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).

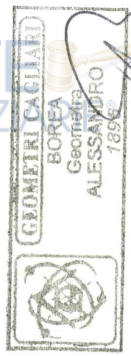
d) Appartamento D – F°1 mapp. 2584 sub. 47
Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa con diversa distribuzione degli spazi interni. Successiva richiesta dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).

Quesito N°13 (Pag. 28-29 della relazione):

<u>- ex Locale Commerciale: F°1 mapp. 2584 sub. 6</u>

3) Appartamento A – **ora F°1 mapp. 2584 sub. 46**
- Sup. Resid. Coperta: mq 35,53 x 1.600 Euro/mq = 56.848,00 Euro;
- Area cortilizia fronte: mq 38,50 x 240 Euro/mq = 9.240,00 Euro;
- Area cortilizia laterale: mq 10.96 x 240 Euro/mq = 2.630,40 Euro.

Sommano Euro 66.088,40
A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 66.088,40 – 5.000,00 = **61.088,40 Euro**



4) Appartamento B – **ora F°1 mapp. 2584 sub. 48**
- Costo di costruzione della superf. residenziale coperta: mq 30,24 x 850 Euro/mq = 25.704,00 Euro;
- Area cortilizia: mq 17,69 x 120 Euro/mq = 2.122,80 Euro;

Sommano **Euro 27.826,80**;

2) Appartamento C - **ora F°1 mapp. 2584 sub. 45**
- Sup. Resid. Coperta: mq 29,87 x 1.600 Euro/mq = 47.792,00 Euro;
- Area cortilizia fronte: mq 45,95 x 240 Euro/mq = 11.028,00 Euro;
- Tettoia-Loggiato: mq 33,73 x 560 Euro/mq = 18.888,80 Euro.

Sommano Euro 77.708,80
A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 77.708,80 – 5.000,00 = **72.708,80 Euro**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641

3) Appartamento D - **ora F°1 mapp. 2584 sub. 47**
- Sup. Resid. Coperta: mq 33,52 x 1.600 Euro/mq = 53.632,00 Euro;
- Loggiato: mq 15,32 x 560 Euro/mq = 8.579,20 Euro
Sommano Euro 62.211,20.
A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 62.211,20 – 5.000,00 = **57.211,20 Euro**

4) Area Urbana - **ora F°1 mapp. 2584 sub. 49**
Mq 42 x 140 Euro/mq = **5.880,00 Euro**

Riepilogando quanto sopra esposto, gli immobili originati dal frazionamento dell'ex Locale Commerciale distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 6 sono i seguenti:

- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 46** (Vedere All. N°24 - Appartamento individuato con la lettera A);

- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 48** (Vedere All. N°24 - Appartamento individuato con la lettera B);

- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 45** (Vedere All. N°24 - Appartamento individuato con la lettera C);

- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 47** (Vedere All. N°24 - Appartamento individuato con la lettera D).

Vista l'istanza di vendita prevista per il giorno 28/05/2026 si precisa che per il Lotto N°6 i dati catastali corretti sono:
- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 47;**

mentre per il Lotto N°4 i dati catastali corretti sono:
- **F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 48.**

Allegati: Allegato N°24 e planimetrie del nuovo accatastamento.

IL C.T.U.
Geom. Alessandro Borea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOREA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7049e49fbe435c65b7663d9240fce641