



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(causa R. Es. n. 196/2022)

CONSULENTE D'UFFICIO:

ING. ALESSANDRO FANUNZA

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 22/01/2024

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Silvia Cocco,

Con Ordinanza del 01/03/2024 della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, domiciliato in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. – fax. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra con provvedimento del 08/05/2023, disponeva il deposito di relazione integrativa in relazione alle osservazioni del debitore alla perizia depositata.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.

PUNTO 1 – OSSERVAZIONI ALLA PAG. 17 PUNTO 13.3.1



Premesso che nella esposizione delle osservazioni compaiono i mappali 2025/a e 2023/b che di fatto non esistono e/o non sono corretti e rendono di difficile comprensione le argomentazioni addotte.

Si conferma quanto già esposto in perizia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un terreno in agro di Narcao località "Rio Murtas" che costituisce un unico corpo con i contigui mappali 837, 1025, 1030, 1023, 1027, 1029 e 1032, che confina per un lato con la via Nazionale, che è composta da una serie di particelle residuali che si distribuiscono attorno al mappale 1033 contiguo, e che parte di esso è utilizzato attualmente per l'accesso privato carrabile e pedonale allo stesso mappale 1033 oltre altri immobili vicini e retrostanti pur non risultando ceduto all'amministrazione comunale (infatti dalla relazione notarile allegata agli atti per le porzioni utilizzate come accesso privato non risulta alcuna cessione né tale area presenta una sistemazione a strada). Inoltre, per stessa affermazione del CTP del debitore, il lotto confina su un lato con la ex strada provinciale n. 78 oggi via Nazionale, quindi ha la possibilità di accesso dalla pubblica via esattamente come il lotto contiguo o i lotti edificati di fronte nella via Nazionale e non può essere in alcun modo considerato intercluso.

Relativamente ai valori a mq indicati nelle osservazioni di parte del debitore, si ritengono non corretti. In merito il sottoscritto CTU nella valutazione del valore ha fatto riferimento a diverse pubblicazioni rinvenibili su internet, in particolare al "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Cagliari – CI – VS – Listino 2020 rilevazione anno 2019 – EXEO edizioni sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova*" per la valutazione di valori dei terreni agricoli, ed a diversi annunci di agenzie immobiliari di vendita di aree edificabili nella zona in oggetto.

PUNTO 2 – OSSERVAZIONI ALLA PAG. 16 PUNTO 13.2

Si conferma per l'unità immobiliare LOTTO 1 il valore di mercato attribuito in perizia, considerato che il valore stimato di 28,00 €/mq è un valore medio che tiene conto delle diverse destinazioni urbanistiche dell'immobile. Si ritiene corretta l'applicazione

di tale valore medio per la superficie catastale complessiva dei beni oggetto di pignoramento

PUNTO 3 – OSSERVAZIONI ALLA PAG. 9

Si osserva che la citata “servitù passiva in favore della società “ABBANOVA” per il passaggio di una rete idrica” è limitata al mappale 356 frazionato, ben identificato e non oggetto di perizia, né di pignoramento. Si conferma il valore di stima attribuito al LOTTO 2 - terreni in agro di Narcao fraz. Rio Murtas composti al NCT fg. 312 particelle 216 e 218 in zona E agricola di 2,50 €/mq.

Si conferma il valore di stima attribuito al LOTTO 3 - terreno in agro di Narcao fraz. Rio Murtas composto al NCT fg. 602 particella 397 in zona E agricola di 3,50 €/mq.

Per le valutazioni già esposte in perizia si conferma il valore di stima attribuito al LOTTO 4 - terreno in agro di Narcao fraz. Rio Murtas composto al NCT fg. 602 particella 200 in zona E agricola ed al LOTTO 5 - terreni in agro di Narcao fraz. Rio Murtas composti al NCT fg. 602 particelle 792, 796, 811 in zona E agricola di 5,00 €/mq.

Infine, data la vicinanza all’abitato, si conferma il valore di stima attribuito al LOTTO 6 - terreno in agro di Narcao fraz. Rio Murtas composto al NCT fg. 602 particella 814 in zona E agricola di 4,00 €/mq.

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall’Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione integrativa.

Cagliari, li 27 marzo 2024

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Fanunza