

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/01

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Banco di Sardegna S.p.A.

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRAZIONE

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

Dott. Enzo Luchi

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI
TEL. 0703481288-070304265
fax 070304265
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, luglio 2017



Dott. Ing. Giovanni Masala
 via dei Colombi n 31 - 09126 - Cagliari
 Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.E.S. 28/01

Creditore procedente: Banco di Sardegna S.p.A. rappresentato dall'Avv. M.

Caterina Arba Via Ancona 3 - 09125 - Cagliari;

Creditore intervenuto: [REDACTED] rappresentato dall'avv. P.Pillosu

via Maddalena 56 - 09124 - Cagliari;

CONTRO

[REDACTED]

1 INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA

In data 15 giugno 2017 il Sig. Giudice Dott. Enzo Luchi richiamava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n° 31, già nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento su indicato nell'udienza del 07/09/2002, con l'incarico di aggiornare la precedente consulenza tecnica, depositata nel maggio 2003:

autorizza il CTU a procedere all'accatastamento dell'immobile e rimette gli atti al Delegato per la prosecuzione delle vendite una volta che il tecnico abbia provveduto all'accatastamento.

2 PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica è una integrazione della precedente consulenza redatta e depositata dal sottoscritto nel 2003, ed integrata successivamente nel 2012 e 2017, limitata al solo accatastamento del bene sito in agro di Teulada e distinto al N.C.T. foglio 214 mappale 63. Al fine di svolgere al meglio l'incarico del Sig. Giudice, il sottoscritto, procedeva con lo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari - Integrazione alla Consulenza tecnica di ufficio
 E.I. n. 28/01 Banco di Sardegna S.p.A. e altri contro [REDACTED]

pagina 1 di 4



Dott. Ing. Giovanni Masala
 via dei Colombi n.31 - 09126 - Cagliari
 Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

studio dei punti fiduciali della zona interessata e con la raccolta della documentazione inerente la particella catastale. Successivamente il sottoscritto procedeva alla convocazione del sopralluogo in data 14 luglio 2017 dalle ore 8.30 presso i luoghi per cui è causa dando opportuna comunicazione alle parti: al Sig. [REDACTED] tramite raccomandata AR, all'Avv. M. Caterina Arba e all'Avv. Pierandrea Pillosu tramite PEC.

3 SVOLGIMENTO RILIEVO

Dopo aver raccolto la documentazione necessaria, i topografi incaricati delle operazioni, nel giorno prefissato, procedevano con le operazioni di rilievo di tutti i manufatti insistenti sul terreno oggetto di perizia tramite antenna GPS e integrando con misurazioni dirette effettuate con telemetro laser. Alle operazioni assisteva anche il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso a tutti gli immobili. Successivamente si procedeva al rilievo di quattro punti fiduciali di appoggio. Durante le operazioni di rilievo si è constatato che lo stato di conservazione della serra, che già risultava scadente, è ulteriormente peggiorato, rendendola, di fatto, un rudere; inoltre si evidenzia che il fabbricato rurale che da concessione è adibito a sala di lavorazione dei prodotti e che attualmente è utilizzato dal Sig. [REDACTED] come residenza, risulta totalmente modificato nella partizione interna e anche ampliato abusivamente verso il retro come meglio esplicito nell'allegato grafico. Tale ampliamento deve essere demolito.

4 OPERAZIONI DI ACCATASTAMENTO

4.1 Catasto terreni

Una volta elaborato il rilievo, si è proceduto alla redazione della proposta di accatastamento (PREGEO). In base a quanto stabilito dal D.M. del 2 gennaio



Dott. Ing. Giovanni Masala
 via dei Colombi n 31 - 09126 - Cagliari
 Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovannimasala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1998 n.28 – “Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto

dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova

cartografia catastale” la serra, che, come già detto, risulta collabente, e la

casetta/recinto utilizzata come canile, non sono state accatastate nel rispetto

dell’art. 3:

(...)

3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m(elevato a)2 :

b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;

c) vasche per l’acquacoltura o di accumulo per l’irrigazione dei terreni;

d) manufatti isolati privi di copertura;

e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m(elevato a)3;

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera

c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più

unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto

contestualmente alle predette unità.

(...)

Sia il manufatto principale che il manufatto secondario con riserva idrica sono

stati accatastati nello stato di fatto, così come previsto dalla normativa vigente.

4.2 Catasto urbano

Ottenuta l’approvazione dell’inserimento al catasto terreni, si è provveduto

alla formalizzazione dell’acatastamento degli immobili al catasto urbano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari – Integrazione alla Consulenza tecnica di ufficio
 E.I. n. 28/0) Banco di Sardegna S.p.A e altri contro [REDACTED]

pagina 3 di 4



Dott. Ing. Giovanni Masala
 via dei Colombi n 31 - 09126 - Cagliari
 Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tramite l'elaborazione DOCFA. In base alla "Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" n° 19 del 12/4/1996, relativa alla realizzazione di un fabbricato rurale (sala lavorazione), di una serra in ferro vetro plastica e di una cabina di pompaggio; gli immobili sono stati dichiarati come nuove costruzioni presentata ai sensi del DM 26/7/2012: "Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità" e quindi inseriti come piccola azienda finalizzata alla produzione e trasformazione di prodotti agricoli coltivati in serra o a cielo aperto censita in categoria D/10. I dati finali di accatastamento del bene sono:

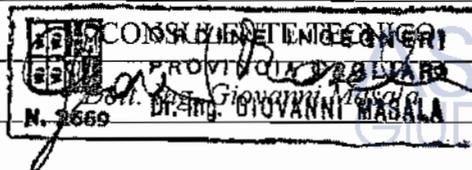
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Rend.
B	14	63	1	U	D/10	2.100,00

5 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

1. schema grafico proprietà;
2. documentazione fotografica;
3. elaborazione aggiornamento catasto terreni (PREGEO);
4. elaborazione aggiornamento catasto urbano (DOCFA).

Cagliari, 3 agosto 2017



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari - Integrazione alla Consulenza tecnica di ufficio
 E.I. n. 28/01 Banco di Sardegna S.p.A. e altri contro Ledda Arturo altri

pagina 4 di 4

