

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

**Banco di Sardegna S.p.A.**

CONTRO

[REDACTED]

## AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

*Dott. ssa Donatella Aru*

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

Via del Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

TEL. 0703481288-070304265

Fax 070305878

e-mail [ing.masala@tkoafi.it](mailto:ing.masala@tkoafi.it)

PEC: [giovanni.masala@ingpsa.eu](mailto:giovanni.masala@ingpsa.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Cagliari, giugno 2012*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala  
Via dei Colombi n.31 - 09126 - Cagliari  
Tel. 0703401288 - 070304265 - Fax 070305878  
e-mail: ing.masala@tiscali.it  
PSC: giovanni.masala@ingpcc.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**RUOLO DELLE ESECUZIONI**

**R.ES. 28/01**

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

M. Caterina Arba Via Ancona 3 - 09125 - Cagliari;

• Creditore intervenuto: [REDACTED]

• Creditore intervenuto: [REDACTED]

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**1 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

In data 19 maggio 2011, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice Dott.ssa Donatella Aru 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, rispondendo ai seguenti quesiti:

visto l' art. 173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'anno di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

limitatamente all'immobile sito in Teulada e distinto al catasto al foglio 214 mappale 63. Si precisa che il sottoscritto ha ricevuto la notifica di integrazione dell'incarico esclusivamente in data 20/01/2012 a seguito dell'udienza del 12/01/2012.

## 2 PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica è un aggiornamento della precedente consulenza redatta e depositata dal sottoscritto nel 2003, limitata al solo bene sito in agro di Teulada e distinto al N.C.T. foglio 214 mappale 63. Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU procedeva fissando l'inizio delle operazioni peritali il giorno 29 febbraio 2012, alle ore 16.30, presso i beni oggetto di pignoramento dandone tempestiva comunicazione mediante raccomandata AR n. 13961770664-9 indirizzata al Sig. [REDACTED] ricevuta in data 3 febbraio 2012 ed al ereditore procedente ed a quelli intervenuti mediante fax e/o e-mail.

## 3 SOPRALLUOGO

Nella data fissata il sottoscritto si recava sui luoghi alla presenza dei signori:

- Sig. [REDACTED]
- Geom. Stefano Ferraris, collaboratore del CTU.

In ottemperanza all'incarico affidatogli il sottoscritto leggeva ai presenti i

quesiti posti dal Tribunale con ordinanza e sopra riportati. Si procedeva quindi con l'acquisizione della necessaria documentazione fotografica attinente le opere per cui è causa.

#### 4 RISPOSTE AI QUESITI

##### 4.1 VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA ... NON TRASCRITTI

Non risultano ulteriori passaggi di proprietà rispetto alla precedente consulenza tecnica.

##### 4.2 DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, ... RISCALDAMENTO ECC.);

###### 2.4.1 Ubicazione

La proprietà in oggetto è ubicata in agro di Teulada, lungo la SS 195 che dal centro del paese conduce alla Caserma Pisano. Il terreno è censito al NCT al foglio 214, mappale 63 di are 82.40 in località "Sa Tiria", qualità seminativo, sul quale insistono una serra a cinque campate, un locale di deposito oltre ad accessori vari (pozzo, bacino artificiale per accumulo acqua, cabina pompaggio, fossa Imhoff). Il Sig. ████████ ha realizzato una serra in ferro-vetro-plastica di circa 2.500 mq con in adiacenza un fabbricato rurale di circa 70 mq da adibire a sala lavorazione prodotti con annessi servizi igienici, ed una cabina per il gruppo di pompaggio di mq 9,86.

###### 2.4.2 Caratteristiche costruttive della serra

La serra è costituita da tubolari di diametro 60 mm, catene e monaci di diametro 25 mm, colonne in pressopiegato di diametro 80 mm, distanziali di colmo di lunghezza mm 3,10. I componenti metallici delle serre sono realizzati in acciaio elettrosaldato, pannellatura dei prospetti in vetro e copertura in telo.

Il manufatto in questione, (vedi foto n. 3 e 4), risulta inutilizzato e in stato di completo abbandono.

#### 2.4.3 Caratteristiche costruttive del fabbricato rurale

È costituito da un edificio in muratura portante con copertura ad una falda con tegole sarde, (vedi foto n. 3) le superfici esterne sono intonacate fatta eccezione della facciata fronte strada che risulta parzialmente rivestita con pietre a vista. Internamente le pareti sono intonacate al civile di colore bianco con alcune decorazioni con rivestimento di pietre a vista e una pavimentazione in grès con battiscopa analogo, infissi esterni in legno e relativa persiana in legno. Gli infissi interni sono in legno con maniglia. All'interno si trovano:

- *locale bagno*: costituito da antibagno e bagno, pavimenti realizzati con piastrelle in monocottura, pareti rivestite con piastrelle sino ad una quota di 1,80 m, oltre la quale è stato realizzato un intonaco di tipo civile, bianco. All'interno dell'antibagno è stato ubicato un lavabo, mentre nel bagno sono stati montati un wc, una doccia ed un bidè.
- *angolo cottura* con pavimenti in monocottura bianco e pareti realizzate con intonaco di tipo civile di colore bianco, mentre la parete di fondo con i fuochi e il lavabo è rivestita con piastrelle sino ad una quota di circa 2,00 metri. Il piano di lavoro in muratura è rivestito con pietre a vista.
- *camera da letto* con pavimenti in monocottura e pareti interne intonacate al civile di colore bianco.

La costruzione in questione è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia ed è priva di riscaldamento. L'impianto idrico è alimentato tramite pozzo con pompa sommersa, mentre gli scarichi sono collegati ad una fossa Imhoff. Alla costruzione è annesso bacino artificiale per accumulo acqua ed un locale

pompaggio.

**4.3 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ...**

**PIGNORATO;**

L'immobile è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

**4.4 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE ...**

**REGOLARMENTE ACCATASTATE;**

Nessuno dei manufatti presenti nella proprietà risulta accatastato e si resta a disposizione per provvedere al loro accatastamento.

**4.5 INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO**

**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE;**

Secondo quanto previsto dal PUC vigente il bene ricade in zona E agricola, come descritto nel Certificato di Destinazione d'Uso prot. n. 1141 del 28/02/2012 rilasciato dal comune (allegato n. 2). L'immobile è utilizzato come abitazione mentre nella concessione edilizia è considerato come sala lavorazione prodotti ed il suo uso è pertanto difforme.

**4.6 INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA**

**COSTRUZIONE ... SETTEMBRE 1967;**

Secondo le ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Teulada, non risultano ulteriori pratiche inerenti l'immobile successive alla consulenza tecnica del 2003. La costruzione è avvenuta sulla base della "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. Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla concessione si riscontrano alcune difformità dal progetto originario:

- nel prospetto sud – est (fronte strada) l'ingresso con serranda è stato sostituito da una finestra a due ante ed è stata aperta una seconda finestra a due ante vicino alla porta di ingresso;
- nel prospetto sud – ovest è stata murata una finestra.
- l'uso del locale lavorazione è difforme e non compatibile con la stessa concessione (uso abitativo).

#### **4.7 DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI ...**

##### **TECNICO ERARIALE;**

La vendita dei beni oggetto della presente consulenza potrebbe anche essere frazionata ma, l'eventuale suddivisione sarebbe vincolata alla richiesta specifica del mercato. Per tale motivo si ritiene ipotizzabile, allo stato, esclusivamente una vendita unitaria.

#### **4.8 SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, ...**

##### **GIUGNO 1940, N. 1078;**

Il bene oggetto della presente consulenza è pignorato per intero.

#### **4.9 ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ...**

##### **RELATIVO GIUDIZIO;**

L'immobile è attualmente occupato e in uso al Sig. [REDACTED]

#### **4.10 OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE ...**

##### **CASA CONIUGALE;**

L'immobile è abitazione e residenza del Sig. [REDACTED]

#### **4.11 INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI**

##### **EVENTUALI ... AL MEDESIMO);**

Non sono presenti vincoli sui beni pignorati.

#### **4.12 RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI ... O**

**RISCATTO;**

Non sono presenti diritti demaniali sui beni pignorati.

**4.13 DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE ... DI**

**CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE;**

Per la determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto, in considerazione del fatto che il mercato immobiliare del comune di Teulada per quanto concerne i terreni agricoli, è praticamente inesistente, ritiene si debbano utilizzare sistemi di calcolo differenti:

**13.4.1 valore del terreno**

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato del terreno nudo che ha un'estensione pari a 8.240 mq, il procedimento da adottare è quello di indennizzo per le espropriazioni nei confronti di coltivatori diretti tramite V.A.M. triplicato, che in mancanza di altri dati, è l'unico metodo di stima utilizzabile per arrivare ad un valore attendibile. I Valori Agricoli Medi, pubblicati annualmente sul BURAS (ultimo aggiornamento disponibile anno 2007) per aree aventi esclusiva suscettività di utilizzo agricolo nel Comune di Teulada, sono incluse nella Regione Agraria n. 9, pertanto si farà riferimento alla tabella di questa regione agraria e al reale utilizzo del terreno che risulta essere orto irriguo. Il valore dell'orto irriguo nella Regione Agraria n. 9 è pari a 21.783,00 €/ha. Come già esposto sopra, tale valore, per essere considerato il più probabile valore di mercato, deve essere moltiplicato per tre, pertanto si ottiene un valore per singolo metro quadro pari a € 6,53.

$$\text{mq } 8.240,00 \times \text{€}/\text{mq } 6,53 = \text{€ } 53.807,20$$

Si può ritenere che il terreno nudo nelle condizioni in cui si trova alla data odierna valore di mercato quantificabile in € 54.000,00 a corpo in cifra tonda.

Dott. Ing. Giovanni Masala  
Via dei Colombi n 31 - 09126 - Cagliari  
Tel. 0703481808 - 070304265 - Fax 070305878  
e-mail: ing.masala@iscali.it  
PEC: giovannimasala@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A tale valore si deve aggiungere il valore dei servizi presenti ovvero il pozzo con il gruppo di pompaggio e la fossa Imhoff. Per tali opere si ritiene congruo un valore pari a € 9.000,00.

13.4.2 valore della serra

Per quanto concerne il valore della serra è da sottolineare che lo stato di conservazione della struttura e le attuali condizioni del terreno, rendono la serra un costo negativo invece che essere un plus valore della proprietà. Allo stato attuale risulta molto più oneroso risistemare la serra attuale, piuttosto che l'intera demolizione con smaltimento dei materiali di risulta e la sua nuova edificazione. In considerazione di ciò, la serra deve essere considerata come un costo per lo smontaggio e smaltimento del materiale di risulta. Le operazioni di smontaggio della serra sono quantificabili in € 10,00 per ogni metro quadro di struttura da smontare. La serra che insiste sulla proprietà ha le seguenti caratteristiche dimensionali: lunghezza m. 70 circa, larghezza m. 35 e altezza m. 3, pertanto il costo totale per lo smontaggio della struttura è:

$$m (70,00+35,00+70,00+35,00) \times m 3 = mq 630,00$$

$$mq 630,00 \times \text{€}/mq 10,00 = \text{€ } 6.300,00$$

Per quanto concerne i costi di smaltimento di tutti i materiali di risulta, che principalmente sono lastre di vetro, intelaiatura in acciaio, blocchetti e pilastri in cemento, si deve considerare il trasporto dei materiali ed il conferimento a discarica autorizzata e si prenderanno come riferimento il prezzario regionale della Regione Autonoma della Sardegna. I costi si determinano come segue:

materiale	U.M.	quantità	costo unitario €	costo smaltimento
vetro	mq	420,00	0,80	336,00

Dott. Ing. Giovanni Mazoni  
via dei Colombi n 31 - 09126 - Cagliari  
Tel. 0703491288 - 070304265 - Fax 070305878  
e-mail: ing.mazoni@iscg.it  
PEC: giovanni.mazoni@ingpcr.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

acciaio	kg	210,00	3,36	705,60
---------	----	--------	------	--------

bloccetti e cemento	mc	42,00	60,92	2.558,64
---------------------	----	-------	-------	----------

				3.600,24
--	--	--	--	----------

Per tutto quanto sopra esposto si può ritenere che la serra in questione, nelle condizioni in cui si trova alla data odierna, ha costo incidente sul valore della proprietà quantificabile in - € 13.000,00 a corpo in cifra tonda.

13.4.3 valore del locale deposito

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato del locale deposito, si ritiene opportuno determinarlo con il criterio del costo di costruzione. Il suo valore è pertanto determinato pari a € 55.000,00 a corpo in cifra tonda come si evince dall'allegato 3.

13.4.4 valore totale del bene pignorato

In definitiva, secondo quanto esposto in precedenza:

€ 63.000,00 - € 13.000,00 + € 55.000,00 = € 105.000,00

Il valore di mercato dell'intera proprietà nelle condizioni in cui si trova alla data odierna risulta essere a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, pari a € 105.000,00 dicomi euro (centocinquemila/00).

#### 4.14 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 13 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

1. Documentazione fotografica;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 1141 del 28/02/2012;
3. Computo metrico estimativo;
4. Ubicazione delle proprietà nella carta regionale;

Dott. Ing. Giovanni Masala  
via dei Colombi n.31 - 09126 - Cagliari  
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070305878  
e-mail: [ing.masala@iscult.it](mailto:ing.masala@iscult.it)  
PEC: [giovanni.masala@inapet.eu](mailto:giovanni.masala@inapet.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5. Planimetria e visura catasto terreni;
6. Concessione edilizia n. 19 del 12/04/1996;
7. ██████████ convocazione sopralluogo.

Cagliari, giugno 2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari - Relazione di Consulenza tecnica di ufficio  
E.l. n. 28/01 Banco di Sardegna S.p.A. e altri contro ██████████

pagina 13 di 13