



TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

n° 318/99

Causa civile iscritta al n. 318/99 del R.E. promossa dal Banco di Sardegna S.p.A., con sede legale in Cagliari, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Dante n° 69, presso lo Studio Legale dell'Avv. Franco Tului che lo rappresenta e difende;

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Nel corso dell'udienza del 9 novembre 2012 l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni presso il Tribunale di Cagliari, Dottor Enzo Luchi, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nella via Einstein n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere al quesito specificato nell'ordinanza del 29 marzo 2011, cioè:

“procedere all'aggiornamento del valore dei terreni pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ENRICO MONTALBANO

che hanno mutato destinazione urbanistica".



RISPOSTA AL QUESITO.

I terreni, ubicati nel Comune di Maracalagonis, che hanno mutato la propria destinazione urbanistica sono quelli elencati ai numeri 18, 21, 22, 23, 24 e 26 della relazione precedentemente depositata.

Essi sono così identificati:

18) terreno in Reg. Santa Marta, distinto al N.C.T. al foglio 14 mappale 276 di 2.610 m²;

21) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 296 di 975 m²;

22) terreno in Reg. Santa Amata, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 303 di 815 m²;

23) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 305 di 720 m²;

24) terreno in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 304 di 580 m²;

26) terreno in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 321 di 5.820 m².

La situazione attuale dei terreni è la seguente.

18) Il terreno situato in Reg. Santa Marta, distinto al N.C.T. al foglio



14 mappale 276 della superficie di 2.610 m² ricade completamente all'interno della zona urbanistica cosiddetta D2 (insediamenti produttivi) del Piano Urbanistico del Comune di Maracalagonis.

21) Il terreno situato in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 296 della superficie di 975 m² ha mutato l'identificativo catastale in seguito al frazionamento n° 406810.1/2007 del 18/06/2007 effettuato in conseguenza dell'esproprio del bene a favore del Comune di Maracalagonis (Trascrizione 8109/2008).

Il terreno venne frazionato ed espropriato interamente.

Il mappale 296 venne frazionato nei mappali 1025, 1026, 1027 e 1028. I mappali 1025, 1026 e 1027 attualmente sono intestati al Comune di Maracalagonis. Il mappale 1028 venne ulteriormente frazionato nei mappali 1069 e 1070 (Frazionamento del 25/05/2010 n° 226732.1/2010).

Il mappale 1069 venne assegnato dal Comune di Maracalagonis alla [REDACTED]

con atto del 21/03/2011 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso).

Il mappale 1070 venne assegnato dal Comune di Maracalagonis alla [REDACTED] con atto del 18/04/2011

(Cessione di diritti reali a titolo oneroso).

Il terreno non è più di proprietà del Signor [REDACTED] benché l'esproprio e l'alienazione sia successiva alla data del pignoramento.

22) Il terreno situato in Reg. [REDACTED] distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 303 della superficie di 815 m² ha mutato l'identificativo catastale in seguito al frazionamento n° 209532.1/2007 del 16/03/2007 effettuato in conseguenza dell'esproprio del bene a favore del Comune di Maracalagonis (Trascrizione 8109/2008).

Il terreno venne frazionato ed espropriato interamente.

Il mappale 303 venne frazionato nei mappali 989 e 990 che attualmente sono intestati al Comune di Maracalagonis.

Il terreno non è più di proprietà del Signor [REDACTED] benché l'esproprio sia successivo alla data del pignoramento.

23) Il terreno situato in [REDACTED] distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 305 della superficie di 720 m², ha mutato l'identificativo catastale in seguito al frazionamento n° 209532.1/2007 del 16/03/2007 effettuato in conseguenza dell'esproprio del bene a favore del Comune di Maracalagonis (Trascrizione 8109/2008).



Il terreno venne frazionato ed espropriato interamente.

Il mappale 305 venne frazionato nei mappali 985 e 986 che attualmente sono intestati a nome di Platino Beniamino, al quale pervennero in seguito all'esproprio dei beni a favore del Comune di Maracalagonis (Trascrizione 8109/2008).

Vi è da aggiungere che il mappale 305 originario venne venduto da [REDACTED] con atto registrato a Cagliari il 03/10/1977 col n° 10463 ai [REDACTED] quali a loro volta lo rivendettero con atto registrato a Cagliari il 25/04/1982 al n° 995 ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali successivamente subirono l'esproprio.

24) Il terreno situato in Reg. Santa Amata o Is Tramatzus, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 304 della superficie di 580 m² ha mutato l'identificativo catastale in seguito al frazionamento n° 209532.1/2007 del 16/03/2007 effettuato in conseguenza dell'esproprio del bene a favore del Comune di Maracalagonis (Trascrizione 8109/2008).

Il terreno venne frazionato ed espropriato interamente.

Il mappale 305 venne frazionato nei mappali 987 e 988 che attualmente sono intestati al Comune di Maracalagonis.

Il terreno non è più di proprietà del Signor [REDACTED] benchè



l'esproprio sia successivo alla data del pignoramento.

26) Il terreno situato in Reg. Perda Cosada, distinto al N.C.T. al foglio 15 mappale 321 della superficie di 5.820 m², risulta ancora di proprietà del [REDACTED]

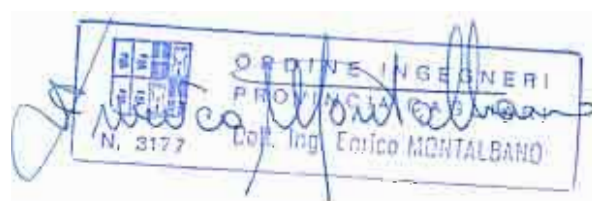
Esso ricade per il 40% all'interno della zona urbanistica D2 e per il restante 60% nella zona agricola E1 2B del Piano Urbanistico del Comune di Maracalagonis.

In definitiva i terreni ancora di proprietà del [REDACTED] sono quelli indicati con i numeri **18** e **26**.

Determinazione del più probabile valore commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per ubicazione ed accessibilità, distanza dal centro abitato, indice di edificabilità, presenza delle infrastrutture, grado d'utilità, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).



Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Maracalagonis, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore – F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore).

Nel caso in esame, un elemento di supporto e conferma per i dati riscontrati con la suddetta metodologia, è il fatto che il Comune di Maracalagonis, con la Deliberazione del Consiglio n° 31 del 31/07/2009 ha fissato il prezzo di vendita dei lotti facenti parte del Piano Insediamenti Produttivi in zona D2. Infatti con tale Deliberazione venne stabilito di vendere i terreni espropriati e ricadenti all'interno della zona D2 al prezzo di €/m² 35,87.

Tale valore, che costituisce il prezzo massimo di vendita, trova riscontro con i dati reperiti in seguito alle indagini effettuate dal CTU.

In conclusione, risulta che il prezzo di mercato di terreni edificabili e con caratteristiche ed oneri simili per poter essere edificati,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ubicati nella stessa zona di quello in oggetto, alla data attuale
oscilla intorno a 35,00 €/m².

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per i
terreni de quibus.

Invece, il valore per i terreni siti all'interno della zona agricola è
stato determinato in €/m² 2,00.

18) Il terreno ha una superficie di 2.610,00 m² ed il suo valore sarà
pari a 35,00 €/m² x 2.610,00 m² = € 91.350,00, che può essere
arrotondato a € 91.000,00.

26) Il terreno, per 2.328,00 m² ricade all'interno della zona
urbanistica D2, mentre i restanti 3.492,00 m² ricadono all'interno
della zona agricola.

Il valore sarà pari a:

35,00 €/m² x 2.328,00 m² = € 81.480,00 (porzione ricadente
all'interno della zona D2);

2,00 €/m² x 3.492,00 m² = € 6.984,00 (porzione ricadente all'interno
della zona E2).

Il valore totale sarà di € 88.464,00, che può essere arrotondato a €
88.500,00.

* * * * *



Si allegano alla presente :

- le visure catastali dei terreni;
- copia della deliberazione n° 31 del 31/07/2009 del C.C. del Comune di Maracalagonis.

ASTE
CONCLUSIONI.
GIUDIZIARIE.it

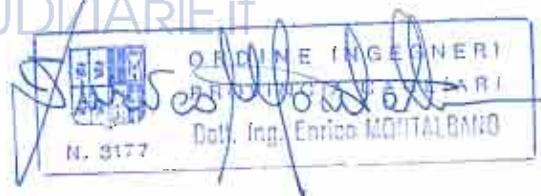
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. Giovanni La Rocca, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 9 pagine di carta resa legale e relativi allegati.

Cagliari 4 febbraio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Enrico Montalbano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it