

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

**FRAZIONAMENTO RIGUARDANTE UN LOTTO DI
TERRENO NEL COMUNE DI CALASETTA E
PROPOSTA DI DIVISIONE IN DUE LOTTI
CON STIMA AGGIORNATA DEGLI STESSI**

CAUSA: ITALFONDIARIO S.p.A. mandataria di Castello Finance Srl contro
[REDACTED]

R.Es. n° 504/97 + 229/09 + 713/09

GIUDICE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO: Dott.Ing. PAOLO BRUCCIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FRAZIONAMENTO LOTTO DI TERRENO NEL COMUNE DI CALASETTA

E STIMA AGGIORNATA DEI DUE LOTTI RISULTANTI



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 504/97 del R.E. promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]



1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Brucciani, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2830 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 29/04/2019 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. La relazione peritale fu consegnata nel mese di marzo dell'anno 2020. Nell'udienza del 29/04/2021 il Giudice dott.ssa Lorena Traverso, in sostituzione della dott.ssa Silvia Cocco, rinviava la stessa al 18/05/2021 ritenuta la necessità della presenza del CTU.



Nell'udienza del 18/05/2021 il Giudice conferiva al sottoscritto (CTU) l'incarico di predisporre una bozza di frazionamento da far visionare alle parti, con annessa una nota delle spese da sostenere, rinviando all'udienza del 6 luglio 2021 per eventuali osservazioni su detti elaborati.

Disponeva inoltre che il CTU provvedesse a comunicare alle parti quanto sopra quindici giorni prima dell'udienza. Tale bozza di frazionamento con preventivo di spesa allegato fu depositata nel mese di giugno 2021.



Nell'udienza del 6 luglio il G.E., dato atto che le parti erano concordi nel frazionare il cespite pignorato sito a Calasetta, autorizzava l'esecuzione del frazionamento in due lotti del terreno sito a Calasetta, per un importo pari a € 2.500,00 oltre oneri fiscali.



Il G.E. disponeva inoltre che il ctu depositasse entro la data dell'udienza (11 novembre 2021) la perizia aggiornata a seguito dell'avvenuto frazionamento dei terreni con indicazione del valore dei due lotti con relativa documentazione fotografica.

2 –FRAZIONAMENTO

Scopo del frazionamento è quello di poter facilmente dividere l'intera proprietà in due lotti quanto più simili tra loro per tipologia e superficie.

Riportiamo nella tabella a seguire tutti i terreni:

FOGLIO	COMUNE	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE ATTO E TRASCRIZIONE (ha)	PROPRIETA'
20	Calasetta	52	Pascolo cespugliato	04 48 65	50%
20	Calasetta	73	Pascolo cespugliato	13 35 45	50%
20	Calasetta	74	Pascolo cespugliato	11 41 85	50%
20	Calasetta	75	Modello 26	85 37 75	50%
20	Calasetta	76	Pascolo cespugliato	00 07 35	50%
20	Calasetta	77	Incolto sterile	00 08 00	50%
20	Calasetta	143	Pascolo cespugliato	00 01 30	50%
20	Calasetta	166 (ex 5/a)	Pascolo cespugliato	102 96 45	50%
20	Calasetta	169 (ex 71/b)	Pascolo cespugliato	01 69 10	50%
20	Calasetta	170 (ex 71/c)	Pascolo cespugliato	00 22 00	50%
20	Calasetta	168 (ex 71/a) soppresso Ha generato:	Pascolo cespugliato	44 04 00	50%
20	Calasetta	230	Pascolo cespugliato	00 38 44	50%
20	Calasetta	257	Pascolo cespugliato	43 24 48	50%
20	Calasetta	258	Pascolo cespugliato	00 41 08	50%
	Calasetta		Estensione totale:	263 71 90	50%

Le proprietà dei singoli mappali sono di seguito riportate:

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'	PROPRIETA'
20	Tutti i mappali precedenti	[REDACTED]	$\frac{1}{2}$ [REDACTED] Con trascrizione del 16.10.2008 (successione causa morte) a favore: $\frac{1}{4}$ [REDACTED] $\frac{1}{4}$ [REDACTED]

Il frazionamento ha rispettato in tutto e per tutto quanto già predisposto nella bozza di frazionamento stessa che già individuava la disposizione dei due lotti finali.

Sono stati frazionati i mappali 166 e 257 che hanno generato i mappali 262, 263, 264 e 265.

I due lotti (individuati nelle tabelle a seguire nonché nelle planimetrie allegate) oltre ad avere le stesse caratteristiche tipologiche hanno in pratica anche la stessa superficie come si evince dai prospetti a seguire:

LOTTO 1

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	VALORE (€/ha)	VALORE DI MERCATO (€)
20	52	Pasc. cespugliato	04 48 65	1.200,00	5.383,80
20	143	Pasc. cespugliato	00 01 30	1.200,00	15,60
20	262	Pasc. cespugliato	102 66 45	1.200,00	123.197,40
20	169	Pasc. cespugliato	01 69 10	1.200,00	2.029,20
20	170	Pasc. cespugliato	00 22 00	1.200,00	264,00
20	230	Pasc. cespugliato	00 38 44	1.200,00	461,28
20	264	Pasc. cespugliato	21 98 57	1.200,00	26.382,84
20	258	Pasc. cespugliato	00 41 08	1.200,00	492,96
		TOTALE	131 85 59		158.227,08

LOTTO 2

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	VALORE (€/ha)	VALORE DI MERCATO (€)
20	73	Pasc. cespugliato	13 35 45	1.200,00	16.025,40
20	74	Pasc. cespugliato	11 41 85	1.200,00	13.702,20
20	75	Modello 26	85 37 75	1.200,00	102.453,00
20	76	Pasc. cespugliato	00 07 35	1.200,00	88,20
20	77	Incolto sterile	00 08 00	1.000,00	80,00
20	263	Pasc. cespugliato	00 30 00	1.200,00	360,00
20	265	Pasc. cespugliato	21 25 91	1.200,00	25.510,92
		TOTALE	131 86 31		158.219,72

La divisione è stata riportata su planimetria catastale e su foto aerea, individuando i nuovi mappali 262 e 263 (ex 166) nonché 264 e 265 (ex 257). Nelle planimetrie allegare, sono stati messi in risalto le strade pubbliche e vicinali, le strade e tratturi privati, e i punti di possibile accesso ai lotti. A conferma di quanto riportato si allegano:

- Foto aerea con individuazione dei due lotti (con relativi mappali), delle strade di accesso pubbliche e private, dei tratturi e dei punti di possibile accesso.
- Divisione in due lotti con nuovi mappali su planimetria catastale.
- Schema di calcolo delle superfici dei due lotti.
- Foto aerea penisola S. Antioco con ubicazione lotti.
- Foto aerea con ubicazione dei due lotti e relative distanze dal mare.
- Nuove visure dei mappali frazionati.
- Visura planimetrica d'insieme
- Frazionamento con attestato di approvazione

3 – STIMA AGGIORNATA DEI DUE LOTTI

La tipologia, l'ubicazione, le possibilità di accessi ai due lotti sono molto simili. Si tratta infatti di fondi interclusi, in quanto non esiste un accesso diretto a nessuno dei due; entrambi

i lotti presentano un terreno pressoché interamente roccioso e disconnesso, senza percorsi interni e quindi necessiteranno di servitù di passaggio pedonali e carrabili; entrambi i lotti distano circa 2 km dal mare (ad ovest e circa 3 km a nord); anche le quote planimetriche dei due lotti sono molto simili, entrambi i terreni presentano dislivelli con zone quasi “collinari” che godono di buona vista e compluvi a quota di pochi metri sul livello del mare. Dalle ulteriori indagini di mercato locali e verifiche effettuate durante i sopralluoghi fatti per effettuare il frazionamento, considerata proprio la tipologia di terreno pressoché interamente rocciosa, a volte impervia e inadatta anche al semplice pascolo e senza collegamenti interni né accessi diretti, si ritiene di abbassare il valore assegnato nella relazione peritale precedente in quanto il terreno proprio per la sua tipologia risulta poco appetibile con superfici coltivabili molto piccole di poco più di un ettaro per lotto in proporzione ai 132 ettari totali.

Si ritiene congruo un valore non superiore ai 700,00 € per ha di superficie.

Per cui si ottiene:

LOTTO 1

mq 1.318.559,00 = ha 131,8559

ha 131,8559 x 700,00 = € 92.299,13

approssimato a: € 92.000,00

LOTTO 2

mq 1.318.631,00 = ha 131,8631

ha 131,8631 x 700,00 = € 92.304,17

approssimato a: € 92.000,00

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all’incarico conferito.

Cagliari, 4 ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Ing. Paolo Brucciani

