

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 586/92

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUARTA INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Silvia Cocco

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI
TEL. 0703481288-070304265
CELL. 3358027262
e-mail: ing.masala@fiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Cagliari, 28 gennaio 2021



TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI 586/92

Causa civile iscritta al n. 586/92 del R.E. promossa dalla [REDACTED]



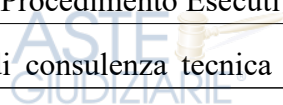
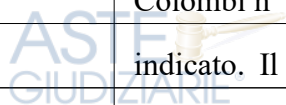
CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 20 marzo 1997, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dottor Giovanni La Rocca nominava 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, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. Il sottoscritto depositava la relazione di consulenza tecnica nella quale la stima era stata fatta escludendo i beni ubicati in Sarroch per





l'indeterminazione derivante dallo studio in itinere dello strumento urbanistico. Il sottoscritto veniva quindi chiamato in data 9/2/06 al fine di completare la redazione della consulenza e depositava la relazione a settembre 2006. Con provvedimento del Giudice della Esecuzione del 26/06/09 venivano posti ulteriori quesiti ai quali il sottoscritto rispondeva depositando la relazione nel mese di novembre 2009. In data 6/9/2012 il sottoscritto riceveva la richiesta di predisporre un preventivo per le operazioni di rilievo del fondo in località "Monti Sparau" a Perd'e'Sali al fine di verificare ulteriori sconfinamenti oltre quelli che avevano già determinato l'esclusione del mappale 93 dalla procedura esecutiva, in attesa della soluzione dei procedimenti di usucapione in corso. In data 23 gennaio 2014 il sottoscritto è stato autorizzato a procedere con le operazioni di rilievo di cui sopra le cui risultanze sono riportate negli elaborati grafici allegati alla relazione depositata a ottobre 2014.

In data 16/03/2017 il sottoscritto riceveva l'ulteriore incarico di procedere alle operazioni di frazionamento al catasto terreni della parte di immobile rivendicata dal sig. [REDACTED], parte del mappale 16 del foglio 41, ponendo a carico dello stesso le spese per le operazioni.

A seguito di tale frazionamento l'originario mappale 16 del foglio 41 risultava frazionato come segue:

Fog.	particella	Sup.	Qualità e classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
41	1343	798	Seminativo 2	1,65	1,03
	1344	24.192	Seminativo 2	48,98	31,24
	Totale	24.990	=====	=====	=====

Con provvedimento del G.E. dott. Enzo Luchi il sottoscritto riceveva l'ulteriore incarico di individuare le porzioni oggetto di opposizione all'esecuzione e di





procedere al loro frazionamento. Tali operazioni si svolgevano regolarmente con il deposito del frazionamento a seguito del quale la proprietà risultava così frazionata:

Fog.	particella	Sup.	Qualità e classe	Reddito dominicale	Reddito agrario	assegnata a
41	1348	17.674	SEMINATIVO 2	36,51	22,82	procedura
	1349	3.316	SEMINATIVO 2	6,85	4,28	procedura
	1350	944	SEMINATIVO 2	1,95	1,22	
	1351	904	SEMINATIVO 2	1,87	1,17	
	1352	876	SEMINATIVO 2	1,81	1,13	
	1353	478	SEMINATIVO 2	0,99	0,62	
	Totale	24.192				

restando in capo alla procedura la particella 1348 e 1349.

Il G.E. dott.ssa Silvia Cocco incaricava lo scrivente, a prosieguo di quanto già fatto, della valutazione delle aree rimaste in capo alla procedura e precisamente dei mappali 1348 e 1349.

1 CARATTERISTICHE DEL BENE

Come già precedente scritto, i terreni in questione sono ubicati fra i villaggi di “Porto Columbu” e “Perd’e’Sali”, nel territorio del comune di Sarroch, ma raggiungibili dalla strada per Pula con uscita all’altezza del semaforo di Villa San Pietro, da cui distano circa 2 km. L’area ha una estensione catastale complessiva pari a circa 2 ettari.

2 DATI URBANISTICI

Il sottoscritto, all’atto della precedente integrazione nel 2006, ha richiesto al comune la documentazione inerente i terreni e gli immobili sovrastanti, ottenendo, per quanto di interesse, la seguente documentazione:





➤ copia dello strumento urbanistico vigente;

➤ certificato di destinazione urbanistica prot. 6728 del 29/06/2006;

Dal certificato di destinazione urbanistica, considerando che il PUC non ha subito variazioni per quanto riguarda la zona individuata, si desume quanto segue:

➤ parte del foglio 41, particella 16 (mq 3.440) è ubicato in zona F sottozona F3 "Perd'eSali";

➤ la restante parte del foglio 41, particella 16 E1a produzione agricola trasformabile.

In mancanza di dati più precisi le superfici sopra indicate sono state determinate sulla base della sovrapposizione effettuata dal sottoscritto fra la cartografica del PUC ed il catastale.

Dalla sovrapposizione fra la cartografia del PUC e il nostro mappale è evidente che l'area tuttora di proprietà della procedura, va suddivisa indicativamente come segue:

- mappale 1348: integralmente in E1a / produzione agricola trasformabile
- mappale 1349: per mq 2.406 E1a / produzione agricola trasformabile e 1.900 in zona F3.

Si specifica che in entrambe le parti sono presenti degli stradelli in corrispondenza dei lotti assegnati agli oppositori che vanno esclusi dalla valutazione trattandosi di superfici inutilizzabili. Nel lotto 1348 è comunque presenta uno stradello di accesso all'interno della stessa superficie incluso nell'area in vendita, come risulta dalla sovrapposizione catastale.

RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Valutazione delle aree





Per la determinazione del valore commerciale del bene immobile, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento di tali valori. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. In relazione a ciò 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. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, OMI, Osservatorio prezzi immobili della camera di Commercio di Cagliari).

Le aree in questione sono da considerare, allo stato, inedificabili. La loro valutazione pertanto può essere fatta con riferimento alla destinazione agricola o, in parte, per la loro futura possibilità edificatoria.

Il valore di riferimento è di €/mq 3,50 per la destinazione E1 e 10,00 €/mq per la destinazione F/3, ed i valori sono i seguenti:

Fog.	particella	Sup.	Destinazione	valore di mercato	valore
41	1348	17.674	E/1a	3,50	61.859,00
	Totale				61.859,00





Fog.	particella	Sup.	Destinazione	valore di mercato	valore
41	1349	1.416	E/1a	3,50	4.956,00
		1.900	F/3	15,00	28.500,00
	Totale				33.456,00

I due terreni sono vendibili separatamente.

ALLEGATI

Allegato 1: Individuazione aree nella cartografia

Allegato 2: Individuazione aree nella cartografia

Allegato 3: Individuazione aree nella mappa catastale

Allegato 4: visure catastali delle aree

Allegato 5: estratti di mappa

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 8 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 28 gennaio 2021

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

