

# **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***EI 491/2001***

*Banco di Sardegna S.p.A.*

**CONTRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

IL DELEGATO ALLA VENDITA

*Dott. Matteo Deidda Gagliardo*

IL GIUDICE ISTRUTTORE

*Dott. Stefano Greco*

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Cagliari, 2 gennaio 2019*

Dott. Ing. Giovanni Masala  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481288 - Tel./Fax 070304265  
e-mail: ing.masala@tiscali.it  
PEC: giovannimasala@ingecapi.it

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**CONSULENZA TECNICA**

**EI 491/2001**

Banco di Sardegna S.p.A.

**CONTRO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

\*\*\*\*\*

**1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**II 1 ESTREMI DELL' INCARICO E QUESITI**

Nel mese di novembre 2017, 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 in data 07 novembre 2002, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dottor Giovanni La Rocca, veniva contattato per le vie brevi, dal Dott. Matteo Deidda Gagliardo, in qualità di Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, al fine di verificare se, a seguito dell'approvazione del nuovo PUC del comune di Castiadas, le aree in questione avessero effettivamente cambiato destinazione e quindi fosse opportuno procedere con una nuova valutazione delle stesse. A seguito del ritiro dello stesso certificato, avvenuto soltanto in data 2/3/2018, si poteva stabilire che la situazione risultava mutata, per quanto si dirà in dettaglio nel seguito. Per tale motivo, in data 19 giugno 2018 sempre per le vie brevi, ma dopo aver avuto un'indicazione in tal senso anche dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Stefano Greco, il sottoscritto veniva incaricato dal delegato alla vendita, dott. Matteo Deidda Gagliardo, di procedere all'aggiornamento della

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Giovanni Masala  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481288 - Tel./Fax 070304265  
e-mail: ing.masala@tiscali.it  
PEC: giovannimasala@ingecce.it

consulenza stessa, al fine di determinare il valore di mercato delle aree ad oggi, nello stato di fatto in cui le stesse si trovano e sulla base del nuovo certificato di destinazione urbanistica.

**12 2 PREMessa**

**1.2.1 Sopralluogo**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava in data 07/09/2018, presso il bene oggetto del pignoramento per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Geom. Stefano Ferraris, collaboratore del CTU.
- Geom. Eugenio Speciale collaboratore del CTU

**1.2.2 Consistenza dei beni**

Trattasi di due terreni divisi dalla S.P. n. 19 per Villasimius, per un totale di ha 18.31.00 e di tre caseggiati rurali siti nel comune di Castiadas (Ca), comune a circa 65 km da Cagliari, di proprietà per intero degli esecutati.

**1.2.3 Catasto Terreni**

I terreni in oggetto sono siti nel comune di Castiadas, podere Ersat 36, (loc. Sitò) e sono distinti al N.C.T. al foglio 54, rispettivamente, con riferimento al verbale di pignoramento del 16/11/2001 rep. 1242/2001:

	mappale	categoria	classe	are	mq
1	<b>68</b> (ex 15/i)	seminativo	4	8.20	820

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		Pascolo			
2	<b>236</b> (ex 34/l)	cespugliato	1	5.09.10	50.910
		Pascolo			
3	<b>244</b> (ex 34/t)	cespugliato	1	4.02.15	40.215
		Pascolo			
4	<b>247</b> (ex 34/z derivato dal 34/l)	cespugliato	1	40.40	4.040
		Pascolo			
5	<b>155</b> (ex 25/e)	cespugliato	1	3.05.00	30.500
6	<b>166</b> (ex 26/b)	mandorleto	3	51.65	5.165
7	<b>170</b> (ex 27/c)	seminativo	4	3.25.40	32.540
8	<b>262</b> (ex 36/e)	Pascolo	3	80.80	8.080
9	<b>291</b> (ex 167 e 26/c)	mandorleto	3	4.65	465
10	<b>295</b> (ex 171 e 27/d)	seminativo	4	4.65	465

I mappali costituiscono due corpi separati dalla strada ad esclusione del mappale 262 che risulta corrispondente allo svincolo della SS125.

Allo stato attuale la nuova situazione che si è determinata è la seguente, sul lato mare:

	mappale	qualità	classe	are	mq
1	<b>68</b> (ex 15/i)	seminativo	4	8.20	820
2	<b>236</b> (ex 34/l)	Pascolo cespugliato	1	5.09.10	50.910
3	<b>244</b> (ex 34/t)	Pascolo cespugliato	1	4.00.95	40.095
4	<b>247</b> (ex 34/z derivato dal 34/l)	Pascolo cespugliato	1	40.40	4.040
		Totale mq			95.865

si precisa che la qualità dei mappali 236 e 244 è in parte seminativo e, in parte, pascolo cespugliato. Dall'altro lato della strada:

Dott. Ing. Giovanni Masala  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481288 - Tel./Fax 070304265  
e-mail: ing.masala@iscal.it  
PEC: giovanni.masala@ingesc.eu

	mappale	qualità	classe	are	mq
1	<b>967-968-969</b> (ex 155 ex 25/e)	Pascolo ccspugliato	1	3.05.00	30.500
	<b>961-962-963-377-378</b>				
2	(ex 166 ex 26/b)	mandorliero	3	51.65	5.165
3	<b>964-965-966-379</b> (ex 170 ex 27/c)	seminativo	4	3.25.40	32.540
4	<b>958-959-960</b> (ex 291 ex 167 e 26/c)	mandorliero	3	4.65	465
5	<b>295</b> (ex 171 e 27/d)	seminativo	4	4.65	465
		Totale mq			69.135

Per i dettagli dei mappali derivati si rimanda all'allegato sui dati catastali ed alle visure allegate alla presente.

Si evidenzia che una parte delle aree sopra indicate (i mappali 962, 968, 965, 959) è stata asservita dal comune di Castiadas nell'ambito della procedura "Adeguamento strutture depurative ai limiti del D.LGS.152/99 nelle zone a mare di Costa Rey — Cala Sinzias — progetto di completamento" e che le relative indennità di asservimento risultano depositate alla Cassa Depositi e Prestiti in quanto non accettate e, in ogni caso, non liquidabili per il pignoramento in atto.

Si precisa inoltre che il mappale 262 è stato in parte espropriato (il mappale 529 derivante dal frazionamento di mq 24) per la realizzazione dello svincolo della nuova SS125 ed ora, avendo acquisito anche la documentazione relativa all'esproprio per la segnalazione fatta dai signori \_\_\_\_\_, fatto che al momento della precedente valutazione non era noto, si può affermare che la ditta pignorata vanta tuttora un credito nei confronti dell'ente espropriante e che residua una superficie corrispondente al mappale 528 di mq 6.956 mq che rimane in capo agli stessi. La procedura espropriativa non è conclusa e non

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

risulta emesso il relativo decreto di esproprio. In ogni caso il mappale 528 potrebbe essere incluso nella procedura. Anche in questo caso le indennità determinate dall'Ente espropriante risultano depositate presso la Cassa Depositi e prestiti unitamente alle somme riferite ad altri mappali e non inclusi nella presente procedura.

In definitiva le aree incluse nella presente consulenza, a seguito della richiesta di aggiornamento della consulenza del 2003 sono le seguenti:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	reddito domenicale	reddito agrario
<b>68</b>	seminativo	4	8.20	820	0,64	0,42
<b>967</b>	seminativo	3	31	31	0,06	0,03
<b>968</b>	seminativo	3	38	38	0,07	0,04
<b>969</b>	seminativo	3	3.04.31	30.431	55,01	31,43
<b>961</b>	mandorleto	3	6.14	614	2,85	1,27
<b>962</b>	mandorleto	3	5.08	508	2,36	1,05
<b>963</b>	mandorleto	3	40.13	4.013	18,65	8,29
<b>377</b>	mandorleto	3	15	15	0,07	0,03
<b>378</b>	mandorleto	3	15	15	0,07	0,03
<b>964</b>	seminativo	4	7.08	708	0,55	0,37
<b>965</b>	seminativo	4	7.12	712	0,55	0,37
<b>966</b>	seminativo	4	3.07.30	30.730	23,81	15,87
<b>379</b>	seminativo	4	3.90	390	0,30	0,20
<b>236</b>	seminativo	3	4.60.00	46.000	83,15	47,51
	pasc cespug	1	49.10	4.910	2,54	1,27
<b>244</b>	seminativo	3	3.70.00	37.000	66,88	38,22
	pasc cespugl	1	30.95	3.095	1,60	0,80

247	pasc cespugl	1	40.40	4.040	2,09	1,04
-----	--------------	---	-------	-------	------	------

**164.070**

#### 1.2.4 Dati Urbanistici

Il sottoscritto, in data 08/02/2018, ha richiesto all'ufficio tecnico comunale la documentazione relativa agli immobili per cui è causa dalla quale risulta che, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna in data 10 novembre 2005, i terreni oggetto della presente relazione sono così certificati:

- le aree distinte in catasto al foglio 54 particelle 68 – 247 – 236 – 244 parte ricadono tutti in zona E agricola sottozona E2
- le aree distinte in catasto al foglio 54 particelle 166 (ora 961, 962, 963, 377, 378) – 170 (ora 964, 965, 966, 379) – 155 (ora 967, 968, 969) ricadono tutti in zona F turistica.

Tutte le aree in questione, nello strumento urbanistico adottato con delibera CC 19 del 27/04/2017, ricadono in zona E2 ma lo stesso non è ancora approvato definitivamente.

Per i tre caseggiati di tipo rurale non esiste presso l'ufficio tecnico del comune di Castiadas alcuna documentazione relativa alla loro costruzione. A quanto raccolto dalle varie dichiarazioni sia degli esecutati che presso gli uffici comunali, la costruzione della casa risale sicuramente ad una data antecedente l'anno 1967 mentre una parte dei corpi di fabbrica è certamente successivo e privo di alcuna autorizzazione edilizia.

### 1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

#### 1.3.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, si trovano in agro di Castiadas e

Dott. Ing. Giovanni Masala  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481295 - Tel./Fax 070304265  
e-mail: ing.masala@fiscalf.it  
PEC: giovannimasala@ingepo.eu

precisamente in località Sitò, lungo la strada provinciale che dalla vecchia  
Colonia Penale porta verso Cala Sinzias – Sant’Elmo – Cala Pira.

### *I. Descrizione dei beni*

Alle proprietà si giunge percorrendo la S.P. n. 19 per Villasimius e i terreni sono adiacenti alla strada medesima, con andamento pianeggiante. Si è constatato che i terreni lato monte sono delimitati da due filari arborei (eucaliptus) che svolgono la funzione di frangivento sia sul confine est che sul confine ovest. I terreni lato mare si presentano divisi in due parti da un filare di alberi, sempre di proprietà ██████████ e sono delimitati sia sul lato est che sul lato ovest da una recinzione formata da cespugli di vegetazione mediterranea; il lato nord è delimitato da un frangivento arboreo delle medesime caratteristiche dei precedenti, mentre sul lato sud confina con la strada provinciale. I tre caseggiati sorgono sul terreno lato monte, a circa 20 m. dalla strada provinciale. Il caseggiato più grande è distribuito su due livelli; ed è adibito ad uso abitativo. Tutti gli ambienti del caseggiato si presentano con le medesime caratteristiche:

- l’interno dell’abitazione è privo di finiture;
- la pavimentazione è parte in massetto cementizio non rivestito e parte in marmette in pessime condizioni;
- l’intonaco delle pareti è del tipo civile tinteggiato in bianco;
- gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in legno – vetro, con persiane ad apertura verso l’esterno;

Lo stato generale dell’abitazione è di scarsa manutenzione, ma non denota in apparenza problemi di carattere strutturale. Gli altri due caseggiati sono adibiti a magazzino e al ricovero di vari macchinari; non presentano caratteristiche particolari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

#### AGGIORNATO AL 2019

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, si ritiene che l'unico criterio di stima che sia possibile utilizzare, sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, soprattutto in considerazione del fatto che non esistono valori tabellari di riferimento per la zona, né tantomeno per la tipologia di immobile in esame. Tali valori sono stati ricavati da indagini di mercato ma anche con riferimento alle indennità di esproprio accettate sia nell'ambito della procedura nell'ambito della realizzazione della nuova S.S. 125 "Orientale" tronco San Priamo - Capo Boi III lotto I stralcio, sia nell'ambito di quella riferita ai lavori di "Adeguamento strutture depurative ai limiti del D.LGS.152/99 nelle zone a mare di Costa Rey - Cala Sinzias - progetto di completamento".

In questo caso l'indennità fu accettata dagli esecutati, ma non incassata per problemi burocratici e il Comune di Castiadas, come prevede la normativa vigente, ha depositato le somme presso la Cassa Depositi e Prestiti.

#### **II. Zona agricola (particelle 68 - 247 - 236 - 244)**

La valutazione delle aree si ricava dalla tabella seguente:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	Valore di mercato	valore
68	seminativo	4	8.20	820	1,80	1.476,00
236	seminativo	3	4.60.00	46.000	1,80	82.800,00
	pasc cespug	1	49.10	4.910	1,80	8.838,00
244	seminativo	3	3.70.00	37.000	1,80	66.600,00
	pasc cespugl	1	30.95	3.095	1,80	5.571,00

247	pasc cespugl	1	40.40	4.040	1,80	7.272,00
				95.865		172.557,00

**III. Zona attualmente turistica (particelle 963 - 966 - 969)**

La valutazione viene condotta considerando l'area nella sua destinazione attuale (F2 turistica) ma tenendo conto del fatto che lo strumento urbanistico adottato ne prevede la trasformazione in area agricola E2, come riportato nel certificato. I valori sono i seguenti:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	Valore di mercato	valore
967	seminativo	3	31	31	5,00	155,00
968	seminativo	3	38	38	5,00	190,00
969	seminativo	3	3.04.31	30431	5,00	152.155,00
961	mandorleto	3	6.14	614	5,00	3.070,00
962	mandorleto	3	5.08	508	5,00	2.540,00
963	mandorleto	3	40.13	4013	5,00	20.065,00
377	mandorleto	3	15	15	5,00	75,00
378	mandorleto	3	15	15	5,00	75,00
964	seminativo	4	7.08	708	5,00	3.540,00
965	seminativo	4	7.12	712	5,00	3.560,00
966	seminativo	4	3.07.30	30730	5,00	153.650,00
379	seminativo	4	3.90	390	5,00	1.950,00
				68.205		341.025,00

**2.1.1 Fabbricati**

Considerato il grado di manutenzione decisamente scadente e le caratteristiche costruttive che sono molto ordinarie e prive di qualunque rifinitura, i tre caseggiati che insistono sulla proprietà, rispettivamente uno ad uso

residenziale, uno ad uso rimessa ed infine uno ad uso deposito, gli stessi possono essere stimati a corpo sulla sola base della propria esperienza professionale. Dalle indagini svolte, risulta evidente che la costruzione ad uso abitativo è sicuramente precedente al 1967, mentre i due caseggiati adibiti a deposito/attività agricola nelle foto aeree del 1968 non sono presenti (allegato n.1 - foto n.1). Non avendo riscontri presso gli uffici comunali della costruzione dei due caseggiati, si devono ritenere non licenziati e pertanto non possono essere valutati; al contrario, si ritiene opportuno valutare a corpo un costo per la demolizione.

TIPOLOGIA	VALORE A CORPO
Abitazione	€ 60.000,00
Demolizione fabbricati abusivi	€ - 7.000,00

Pertanto il valore della intera proprietà oggetto di valutazione indicata si stima, a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, in cifra tonda pari a € **560.000,00** (diconsi Euro cinquecentosessantamila/00). Gli esecutati, sono proprietari complessivamente dell'intero.

## 22 2 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 10 pagine di carta legale e relativi allegati.

## 23 3 ELENCO ALLEGATI

1. documentazione fotografica
2. inquadramento su foto aerea e catastale
3. visure dei mappali interessati
4. riepilogo dati catastali degli immobili pignorati
5. certificato di destinazione urbanistica

Dott. Ing. Giovanni Masala  
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI  
Tel. 0703481288 - Tel./Fax 070304265  
e-mail: ing.masala@tiscali.it  
PFC: giovanni.masala@ing.it

6. stralcio decreto di asservimento

Cagliari, 3 gennaio 2019.

*IL CONSULENTE TECNICO*

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT