

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 491/2001
PROMOSSA DA
Banco di Sardegna S.p.A..
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Valentina Frongia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI

TEL. 0703481288

e-mail: ing.masala@tiscali.it

e-mail: studiomasala@gmail.com

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 27 ottobre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingepc.eu



TRIBUNALE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA

EI 491/2001

Banco di Sardegna S.p.A.

CONTRO

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.1 ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 10 dicembre 2024, 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 per la procedura in data 07 novembre 2002 e, successivamente, per l'aggiornamento della stessa, in data 19/06/2018, riceveva incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi, per ulteriore aggiornamento della perizia sulla base dei rilievi del delegato, Dott. Matteo Deidda Gagliardo, formulati in data 28.2.2024.

In primo luogo, è stato richiesto l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica che risultava scaduto. Lo stesso, richiesto già dal 12/02/2025, dopo numerosi solleciti, è stato acquisito soltanto in data 22/09/2025 nonostante sia stato emesso in data 25/08/2025.

1.1.1 Consistenza dei beni

Trattasi di due terreni divisi dalla S.P. n. 19 per Villasimius, per un totale di ha 16.40.70 e di tre caseggiati rurali siti nel comune di Castiadas (Ca), comune a circa 65 km da Cagliari. I terreni sono siti nel podere Ersat 36, (loc. Sitò).



1.1.2 Catasto Terreni

Con riferimento al pignoramento del 16/11/2001 rep.1242/2001 e alla richiesta di vendita del creditore procedente, l'elenco dei mappali di attuale interesse (tutti attualmente censiti al foglio 54 del comune di Muravera) è il seguente:

P.Illa pignorata	Denom. Attuale derivata	Note e osservazioni
68	68	
236	236	
244	244	
247 (castiadas)	247 (muravera)	
	967	---
155	968	asservita dal comune di Castiadas per condotta fognaria
	969	---
	961	---
	962	asservita dal comune di Castiadas per condotta fognaria
166	963	---
	377	---
	378	---
	964	---
170	965	asservita dal comune di Castiadas per condotta fognaria
	966	---
	379	---
291	958	
	959	asservita dal comune di Castiadas per condotta fognaria
	960	

Sono invece esclusi i seguenti terreni che sono stati oggetto di pignoramento:



262

528

389

asservita dal comune di Castiadas per condotta fognaria

390

529

Oggetto di esproprio da parte ANAS

295

Nel pignoramento indicata come 95

I. Zona agricola e turistica

La valutazione delle aree si ricava dalla tabella seguente:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	Valore di mercato	valore
68	seminativo	4	5.61	561	1,80	1.009,80
	pascolo	3	2.59	259	1,80	466,20
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	<u>4.040</u>	<u>1,80</u>	<u>7.272,00</u>
				95.865		172.557,00

II. Zona turistica

La valutazione delle aree si ricava dalla tabella seguente:

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	1.20	120	5,00	600,00
	seminativo	4	3.88	388	5,00	1.940,00



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	<u>390</u>	5,00	<u>1.950,00</u>
				68.205		341.025,00

Si evidenzia che una parte delle aree sopra indicate (i mappali 962, 965, 968) 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".

Si specifica che i terreni sopra individuati al punto I e II, pur avendo diversa destinazione urbanistica, costituiscono un fondo soggetto a vincolo di indivisibilità ai sensi della legge 3 giugno 1940 n. 1078.

III. Derivati dal 291 (precedentemente non stimato ma oggetto di vendita)

La valutazione delle aree si ricava dalla tabella seguente:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	Valore di mercato	valore
958	mandorleto	3	18	18	5,00 *	90,00
959	mandorleto	3	26	<u>26</u>	11,00**	<u>286,00</u>
960	mandorleto	3	421	<u>421</u>	5,00 *	<u>2.105,00</u>
				465		2.481,00

*Valore attribuito dal comune x l'indennità

**Assimilando il valore unitario a quello dei terreni circostanti al solo fine di quantificare una possibile indennità considerato il vincolo di utilizzo.



Si evidenzia che il mappale 959 è stato asservito 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".

Si specifica che rientrano nella procedura ma risultano esclusi dalla richiesta di vendita i seguenti terreni:

mappale	qualità	classe	consistenza	mq	R.D. €	R.A. €
528	pascolo	3	69,56	6.956	5,39	1,80
389	pascolo	3	24	24	0,02	0,01
390	pascolo	3	9,75	975	0,76	0,25
295	pascolo	3	24	24	0,02	0,01
				7.979		

Di cui i primi tre derivano dal frazionamento della particella 262 mentre il 295 risulta indicato agli atti come 95.

1.1.3 Vincoli e diritti risultanti dall'aggiornamento delle visure presso la conservatoria dei registri immobiliari

Con presentazione del 14/06/2023, R.G. 19936; R.P.14903 è stata trascritta sulle particelle 509, 513, 515 e 529 espropriazione per pubblica utilità (Atto di Acquisizione Sanante Art. 42 Bis D.P.R. 327/2001 E Ss.Mm.Ii.) a favore del Demanio Pubblico Dello Stato (richiedente) e contro gli Eredi per quanto riguarda il diritto di proprietà superficciaria, ed ETFAS (per quanto riguarda il diritto di proprietà.

Si ritiene utile inoltre richiamare quanto esplicitamente contenuto nella relazione notarile del 05/04/2002 del Dott. Gianmassimo Sechi:

- **Relativamente ai mappali 68, 166, 170, 155, 236, 244 e 262**

“il fondo non potrà essere alienato che all'Ente che ha disposto l'assegnazione od a coltivatori diretti o ad altri manuali e abituali coltivatori della terra il cui nucleo familiare abbia una forza lavorativa non inferiore ad 1/3 di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo medesimo e degli altri eventualmente posseduti, fatte salve le nuove disposizioni integrative con legge regionale.

L'Ente che ha disposto l'assegnazione ha diritto di essere preferito nell'acquisto a parità di condizioni per utilizzare il terreno in conformità ai propri fini istituzionali.

Hanno altresì diritto a prelazione i coltivatori diretti proprietari di terreni confinanti.

Il diritto di prelazione dell'Ente prevale su quello dei confinanti i quali sono a loro volta preferiti nei confronti di ogni altro avente diritto a prelazione.

Dall'atto di cui al punto n. 4 del quadro sinottico si rileva:

fino al 30° anno dalla data della 1ª assegnazione il fondo non potrà essere alienato tranne che all'ETFAS od a coltivatori diretti o ad altri manuali coltivatori della terra il cui nucleo familiare abbia una forza lavorativa non inferiore ad 1/3 di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo medesimo e degli altri eventualmente posseduti.

L'Etfas ha diritto di essere preferito nell'acquisto a parità di condizioni per utilizzare il terreno in conformità ai propri fini istituzionali.

Hanno altresì diritto a prelazione i coltivatori diretti proprietari di terreni confinanti.

Il diritto di prelazione dell'Etfas prevale su quello dei confinanti i quali sono a loro volta preferiti nei confronti di ogni altro avente diritto a prelazione.



Dalla successione del signor _____ si rileva che tra gli eredi (oltre a quelli indicati nel pignoramento) risultano anche le signore: _____ titolari della quota complessiva di 2/9 di piena proprietà.”.

- Relativamente ai mappali: 247, 291, 295 o 95.

I terreni in oggetto sono intestati all'ETFAS alla partita 2624 del NCT (poi diventato ERSAT come si rileva dal punto 2 del quadro sinottico) in virtù della Legge n. 211 del 25 marzo 1953 di cui al punto n. 1 del quadro sinottico.

Dall'atto di cui al punto n. 3 del quadro sinottico si rileva: la parte acquirente non potrà, prima che siano trascorsi 10 anni dalla data odierna, effettuare l'anticipato pagamento delle annualità di prezzo.

La parte acquirente ha inoltre esonerato l'ente dalla consegna dei titoli e documenti comprovanti la proprietà e la libertà del fondo in oggetto.

Le trascrizioni contro l'ERSAT non sono state rilevate.

'Dalla successione del signor _____ si rileva che tra gli eredi (oltre a quelli indicati nel pignoramento) risultano anche le signore: _____ titolari della quota complessiva: di 2/9 di piena proprietà.

1.1.4 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. 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

€ - 10.000,00

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 € **566.000,00** (diconsi Euro cinquecentosessantaseimila/00).

12 ALLEGATI

Sono allegati in quanto parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

1. Visure catastali
 2. Tabella con elenco delle particelle interessate
 3. Estratto di mappa per l'individuazione dei terreni oggetto di vendita ed esclusi dalla procedura
 4. Certificato di destinazione urbanistica
- Cagliari, 25 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

