

Esec. Immobiliare
promossa dal Sig. [REDACTED]
nei confronti del
Sig. [REDACTED]

Integrazione alla RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott.ssa Giada Rutili

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 07/05/2017

Ing. Fabrizio Deiana



INDICE**Capitolo primo:**

- Introduzione

Capitolo secondo:

- La continuità delle trascrizioni e la provenienza del mappale 821

Capitolo terzo:

- Precisi il valore del lotto 3 specificando anche gli oneri relativi alle demolizioni

Capitolo quarto:

- Indichi gli estremi delle concessioni dei lotti 1 e 2.

Capitolo quinto:

- Soddisfazione quesiti

Allegati:

1. Concessione edilizia dell'edificio in Via Garibaldi in Loceri.



CAPITOLO PRIMO***Introduzione***

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Bruno Malagoli nell'udienza del 15/12/2015 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Viale Marcusei 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei.

In data 7/2/2024 il Giud. Dott.ssa Giada RUTILI, ha richiesto un'integrazione per meglio precisare alcuni aspetti del bene esecutato; in particolare:

- 1) Chiarisca sotto il profilo della continuità delle trascrizioni la provenienza del mappale 821;
- 2) Precisi con riferimento al lotto 3 il valore del lotto ed il costo della demolizione dello stabile;
- 3) Indichi gli estremi delle concessioni dei lotti 1 e 2.



CAPITOLO SECONDO***La continuità delle trascrizioni e la provenienza del mappale 821***

L'immobile oggetto di pignoramento identificato al F. 5 Part. 816 sub. 1 è derivato dalla fusione del mappale 816 e 821.

Dalle visure ipotecarie sul mappale 821 si desume che dal 01/12/1988 al 08/05/2024: “NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”; ovvero nessuna formalità risulta trascritta in relazione all'immobile ispezionato nel periodo indicato.

Mentre dalla relativa visura storica si desumono le seguenti informazioni:

- i. esso compare nell'Impianto Meccanografico il 30/06/1987 con Indirizzo: VIA GARIBALDI Piano T-1-2;
- ii. Variazione in soppressione del 13/02/1995, pratica n. 180119, in atti dal 18/10/2002 su cui è avvenuta una *variazione-fusione-in corso di costruzione-abitazione con la quale si sono soppressi i seguenti immobili:*
 - a. Foglio 5 Particella 816,
 - b. Foglio 5 Particella 821

e si è costituito l'immobile Foglio 5 Particella 816 Subalterno 1 con l'annotazione: ***fabbricato in costruzione***

Gli intestatari del mappale 821 sono i seguenti:

- i. Dall'impianto meccanografico del **30/06/1987** si individuano i seguenti intestatari:
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
- ii. Dal Testamento Olografo del 11/08/1982, con Pubblico ufficiale Dott. Tardiola Sede Lanusei (NU), Repertorio n. 265 - UR Sede Lanusei (NU), Registrazione Volume 137 n. 631 registrato in data **18/08/1988** - eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 165964.1/2003 - Pratica n. 183987 in atti dal 25/09/2003, si individuano i seguenti intestatari:
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
- iii. dalla VOLTURA D'UFFICIO del **13/02/1995** - PREAL PART 412-414. Voltura n. 312.1/1995 -Pratica n. 180118 in atti dal 18/10/2002 si individuano i seguenti intestatari:
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
 - c. [REDACTED]



CAPITOLO TERZO***Precisi il valore del lotto 3 specificando anche gli oneri relativi alle demolizioni***

Relativamente al lotto n. 3, ovvero l'immobile in *Loc. Cea, via degli Storni 6, Bari Sardo I* il suo reale valore si ottiene considerando il lotto per la sua reale estensione e la sua posizione in relazione alla stessa spiaggia ed al contesto in cui è immerso; inoltre l'edificio è privo di regolare concessione (pur essendo stata richiesta una concessione edilizia in sanatoria ed essendo state versate le somme a titolo di oblazione, non sarebbe possibile ottenere il parere paesaggistico in quanto tutta la zona sarebbe priva della necessaria pianificazione) pertanto devono essere decurtati i costi per la relativa demolizione.

Il terreno ha un'estensione di circa 728 mq

Dall'indagine sul territorio si è appurato che nelle compravendite dei terreni nella zona di CEA i prezzi a mq sono abbastanza alti in quanto:

- i. la vicinanza al mare rende la richiesta di questi terreni abbastanza elevata;
- ii. nonostante la non edificabilità, i compratori sono spinti all'acquisto di un tal bene dalla possibilità, remota ma sempre possibile, che l'intera zona venga in futuro regolamentata da un piano di utilizzo che ne renda possibile una minima edificazione;

Dalla ricerca è emerso che questi fattori vengono confermati dal prezzo finale che determina che un terreno di 728 mq valga circa € 75.000,00 (settantacinquemila euro).

I costi per la demolizione completa, con il relativo conferimento a discarica di tutto il materiale, di un edificio di circa 90 mq oltre a con 40 mq di veranda coperta, possono essere stimati in € 25.000,00 (venticinquemila euro)..

CAPITOLO QUARTO***Indichi gli estremi delle concessioni dei lotti 1 e 2.***

Dall'accesso all'ufficio tecnico del Comune di Loceri, si è potuto constatare che:

- i. *via Podda (F. 5 Part 816)*: lo stabile è stato costruito prima del 1967 e all'epoca non era necessario un titolo edilizio; pertanto, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di una vera e propria concessione edilizia,
- ii. *via Garibaldi, (F. 5, Part 819, sub 2)*: lo stabile ha la concessione edilizia (allegato n. 1) rilasciata il 15/09/1972 con Protocollo N. 1013 dal Sindaco di Loceri [REDACTED]



CAPITOLO QUINTO

Considerazioni finali

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)

