

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 96/2016 R.G.E



Premessa

Il sottoscritto Geom. Alessandro FADDA, con studio a Tempio Pausania in Via G. Marconi n.10, in data 20.02.2024 è stato incaricato dal Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, di integrare la precedente Relazione di consulenza di cui all'R.G.E. n.96/2016 con il seguente quesito:

Determini il valore dei terreni al netto delle demolizioni dei manufatti abusivi

Come descritto nella Perizia di Consulenza, le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio composto da tre livelli fuori terra più copertura, di cui:

- piano terra di soggetti terzi non in causa;
- piano primo e secondo di proprietà degli esecutati.

L'edificio è sito in Comune di Calangianus e fa angolo tra la Via Campo Sportivo e la Via Alessandro Manzoni, con facciata laterale su Via Campo sportivo in aderenza con altro edificio e facciata interna su Via Manzoni con cortile di proprietà del piano terra e a confine con altra proprietà.

Lo stesso è ubicato in zona periferica sul versante sud/ovest del popolato di Calangianus e ben collegato dalla viabilità interna, sia con il centro che con le viabilità principali da e verso Olbia, Tempio e Sassari.

Dal punto di vista urbanistico il terreno su cui sorge l'edificio è classificato dall'attuale strumento urbanistico Comunale come zona edificabile "B-residenziale di completamento".

Dal punto di vista catastale l'edificio insiste su particella censita al Catasto Terreni in Comune di Calangianus al foglio 46 mappale 604, attualmente censito come Ente Urbano e della superficie catastale di mq. 173 nominali.

La proprietà delle unità immobiliari in capo agli esecutati deriva dall'atto di compravendita del 25 marzo 2004, rep. 53239 del notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania, registrato a Tempio Pausania l'8 aprile 2004 al n.256 e trascritto il 13 aprile 2004 ai nn.4060/2692.

DETRMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI AL NETTO DELLA DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI

A seguito di un'attenta analisi del mercato immobiliare di Calangianus, con riferimento al valore di compravendita dei terreni edificabili nell'area di interesse, considerata la modesta superficie e pertanto l'appetibilità di vendita, si può determinare un valore di €. 120,00/mq.



Il quesito, recitando "determini il Valore dei terreni al netto delle demolizioni dei manufatti abusivi" fa riferimento al valore del terreno su cui sorge l'intero edificio.

La superficie di terreno su cui sorge l'edificio è di 173 mq/circa e l'intero piano terra, comprensivo di unità immobiliare e di pertinenza a giardino risultano essere di proprietà terza non in causa, mentre gli esecutati risultano proprietari della sola area lorda di mq. 99.87/circa, del piano primo e secondo.

Essendo il quesito chiaro, determinare il valore dei terreni al netto della demolizione delle opere abusive, al contempo risulta dubbio per il consulente in quanto gli esecutati risultano proprietari della proiezione in pianta della superficie lorda degli appartamenti, pari a 99.87 mq/circa e pertanto, nell'incertezza si procederà comunque alla determinazione di due distinti valori:

- 1- Valore dei terreni nel complessivo al netto della demolizione delle opere abusive;
- 2- Valore della proiezione verticale in pianta della superficie lorda delle unità immobiliari di proprietà degli esecutati.

Valore del terreno edificabile di cui al punto 1:

Superficie complessiva del terreno è pari 173 mq circa, che, moltiplicato per il prezzo al mq di €. 120,00, determina un valore di €. 20.760,00 arrotondato a €. 20.500,00.

Valore della proiezione verticale in pianta delle unità immobiliari di proprietà degli esecutati assimilata a area edificabile di cui al punto 2:

Superficie lorda della pianta delle unità immobiliari 99.87/mq circa, che, moltiplicato per il prezzo al mq di €.120,00, determina un valore pari a €. 11.984,40 arrotondato a €.12.000,00.

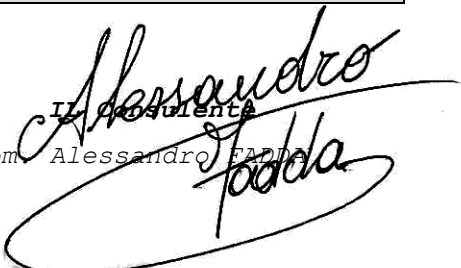
Si allega estratto di mappa e visura catastale del terreno.

La presente integrazione peritale si compone di n.3 pagine più l'allegato "estratto di mappa" e "visura catastale" del terreno.

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver risposto in modo esauriente e obiettivo al quesito postogli dalla S.V.I., rimane a Sua disposizione per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito alla presente integrazione.

Tempio Pausania, lì 06.04.2024

Il Consulente
Geom. Alessandro Fadda



ALLEGATO "A"



N=101500

E=6500

Firmato Da: FADDA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 540a528a7bc46d94d1f102b30613c062

Comune: CALANGIANUS
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Foglio: 46
20-Nov-2021 8:9:37
Prot. n. T14571/2021

1 Particella: 604