Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus

Procedura R.G.E. n. 62/09 Tempio

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Costanza Teti

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA AREA MANEGGIO

RELAZIONE

Calangianus, li 22/10/2021

Il Perito

_____

Geom. Emilio Masia

Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus

PREMESSA

Nell'udienza tenutasi il giorno 02/03/2021, la Dottoressa Costanza Teti, Giudice nella Esecuzione Immobiliare promossa contro Nicos Residence S.r.l., ha dato incarico al sottoscritto Geom. Emilio Masia per rispondere al seguente quesito:

-individui, frazioni, accatasti e valuti la porzione di terreno in contestazione-

Al fine di ottemperare a quanto richiesto il sottoscritto in data 22/10/2021, alla presenza di un proprio collaboratore, ha provveduto ad eseguire il rilievo topografico al fine di frazionare la parte di terreno sulla quale insiste un maneggio per cavalli.

Il terreno individuato è oggetto di causa di usucapione ed i ricorrenti sono i gestori del maneggio i [redacted].

Avendo effettuato l'accesso agli atti della stessa causa, si è potuto individuare quale precisamente fosse la porzione di terreno oggetto di causa, facendo riferimento al frazionamento simulato dal Geom. Giovanni Azara, il quale ha ben descritto i punti di frazionamento e producendo il libretto delle misure recante le coordinate della linea di frazionamento.
Detto elaborato ha permesso allo scrivente di individuare gli stessi punti con l'utilizzo di idonea strumentazione topografica (GPS), ed effettuare il frazionamento con notevole precisione.

DESCRIZIONE AREA FRAZIONATA

Formata in seguito al frazionamento da me redatto della particella 374 del foglio 8 di Santa Teresa di Gallura gli è stato attribuito l'identificativo mappale n. **1377** ed ha una superficie nominale di ettari 3.13.27 come da pratica n. 67061 del 29/10/2021. E
È identificata come ente urbano in quanto attualmente è pertinenza del Residence.
È occupata da un maneggio per cavalli e pertanto sono state realizzate opere accessorie all'esercizio dell'attività di equitazione quali un rettangolo per allenamento al salto agli ostacoli, una staccionata circolare per le lezioni agli aspiranti cavalieri, una struttura circolare (Giostra) utilizzata per la doma e l'allenamento dei cavalli e diverse aree individuate da recinzioni elettriche dove vengono alloggiati i cavalli dopo le esercitazioni.
Sono presenti anche dei Box per cavalli realizzati in muratura di cls e copertura in fibra di cemento per i quali non è stata trovata autorizzazione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura e non risultano neanche accatastati.
Urbanisticamente l'area ricade in parte in zona agricola per circa un ettaro ed in parte in zona "F" (Insediamenti Turistici) per circa 3 ettari.

LA STIMA

Il mercato immobiliare attuale ha avuto notevoli modifiche dal periodo dell'ultima stima.
Infatti da contrattazioni portate a termine di recente, i terreni in zona agricola hanno avuto un aumento di valore che varia dai 12.000 ai 17.000 per ettaro.
Facendo una media dei suddetti valori si può attribuire un valore a ettaro di € 15.000,00.

Pertanto tenendo conto di quanto sopra si può attribuire al bene oggetto di stima un valore di € 46.990 che si arrotonda a **€ 47.000,00**

Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus

Il perito ritiene a questo punto di aver assolto al compito assegnatoli secondo sua scienza e coscienza e alla presente relazione allega documentazione fotografica dimostrativa.

Si Allegano:

Documentazione Fotografica dei Luoghi, Frazionamento e Visure Catastali dell'area Frazionata.

Calangianus, li 22/10/2021

Il Perito

_____

Geom. Emilio Masia

Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus



Box Cavalli 1



Box Cavalli 2

Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus

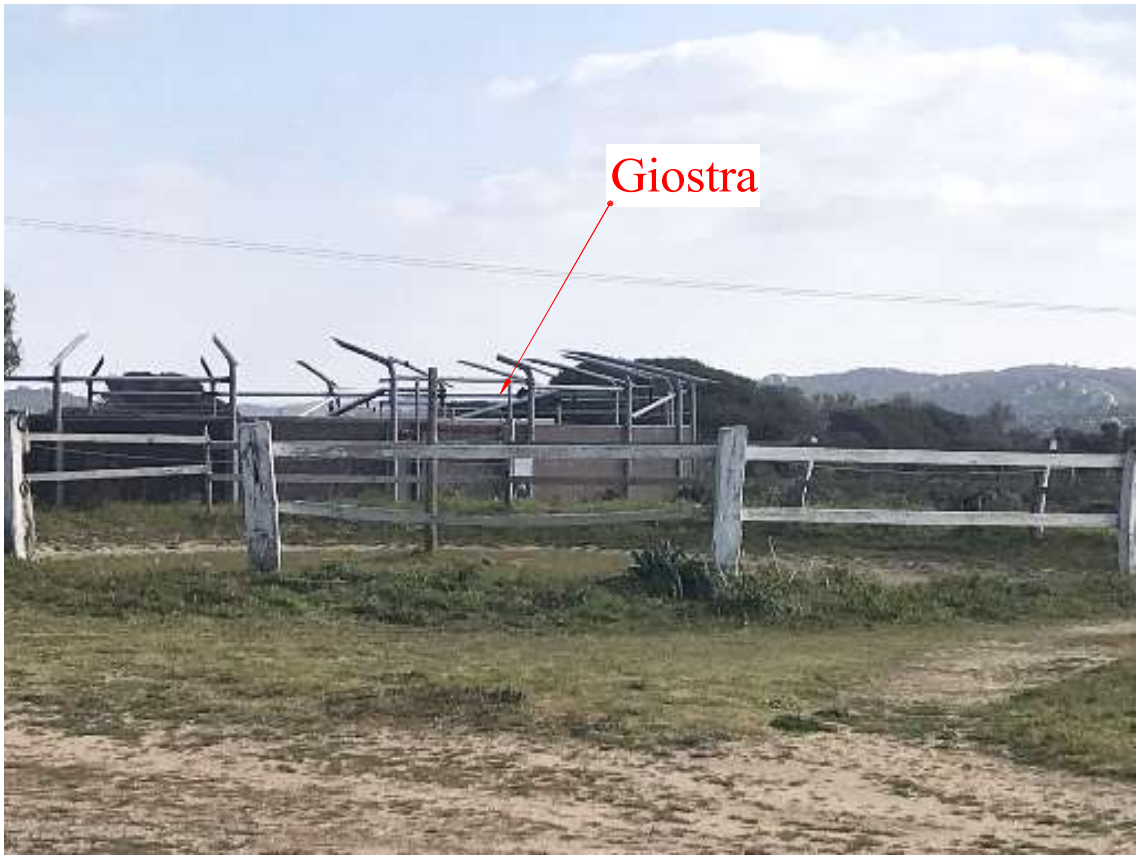


Strutture Accessorie



Staccionata Rettangolo Allenamento

Geom. Emilio Masia
Via Angioy, 15
07023 Calangianus



Giostra Per Cavalli



Staccionata circolare