

Relazione integrativa

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea dei luoghi in oggetto era emerso, già in fase di redazione di perizia, un disallineamento del confine tra il lotto della villa di proprietà dell'esecutato ██████████, catastalmente identificato al fg. 11 part. 1229, e il lotto di esigue dimensioni adiacente ad esso su cui ricade la rampa di accesso. Si era inteso al tempo, sulla scorta del piano di lottizzazione e delle informazioni assunte in loco circa la pratica ormai consolidata di accesso al lotto attraverso tale via, che la rampa di accesso facesse parte della strada consortile. A tal proposito si fa presente che in entrambi i sopralluoghi effettuati, in data 21.07.2020 e 04.05.2021, non è mai stato impedito l'accesso ai beni da parte di terzi.

Il piano di lottizzazione "Miata", con il quale è stata data attuazione alla zona urbanistica F prevista dal Programma di Fabbricazione, identifica aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui rientrano gli accessi ad ogni villa e la viabilità interna, con uso pubblico/consortile al servizio di tutti i lotti facenti parte del supercondominio. In ragione di tale argomentazione in fase di redazione di perizia si è ritenuto di non avviare ulteriori verifiche e di considerare il lotto non intercluso, in quanto dotato di accesso garantito in virtù del piano attuativo sopra citato e della servitù di passaggio costituita di fatto, considerato che l'accesso, a partire dall'ultimazione della villa, è sempre avvenuto per tale via.

Essendo stata depositata sul fascicolo elettronico della procedura, in data 27.11.2024, istanza dell'avvocato Michele Careddu, delegato alla vendita, su segnalazione dell'██████████, il quale affermava che il lotto fosse intercluso, ed essendo stata conseguentemente richiesta alla sottoscritta da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica Lunari relazione in merito, si è proceduto ad eseguire un esame più approfondito al fine di sciogliere l'incertezza emersa.

L'analisi eseguita ha confermato che la rampa di accesso ricade fuori dai confini del lotto dell'esecutato, e più precisamente all'interno del lotto identificato al fg. 11 part. 1007, di proprietà della società ██████████. Si rileva altresì la presenza nei pressi dell'attuale accesso, adiacente alla strada e alla proprietà dell'esecutato, di un esiguo lotto ricadente all'interno del muro di cinta dell'immobile oggetto di perizia (fg. 11 part. 1229) contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- Comune Censuario: ARZACHENA (A453) (SS)
- Foglio n° 11
- Particella n° 1011
- Reddito dominicale: € 0,01
- Reddito agrario: € 0,01
- Qualità: INCOLT PROD
- Classe: 1
- Superficie catastale: 13,00 mq
- Intestazione: ██████████

proprietà per 5/12
proprietà per 5/12
proprietà per 1/12
proprietà per 1/12

Tale lotto riporta gli stessi intestatari del lotto della strada (fg. 11 part. 1070), il quale garantisce l'accesso all'intero compendio e a tutte le ville in esso presenti, rendendolo di fatto assimilabile ad esso. Dall'analisi delle fotografie storiche, del piano di lottizzazione e della cartografia si osserva che in origine era questo lotto a garantire l'accesso al terreno e ai fabbricati in costruzione e solo in seguito, intorno all'anno 2006-2007, momento di ultimazione della villa e di sistemazione del giardino, è stato spostato dove si trova oggi.

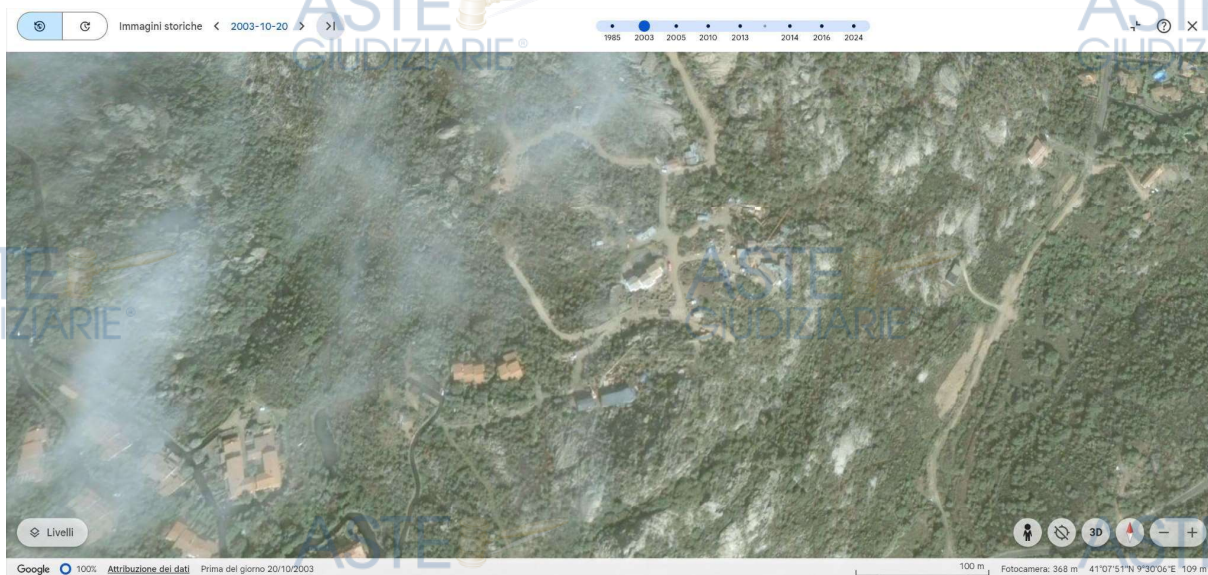


Foto storica estratta da Google Earth - anno 2003 - evidenza dell'accesso localizzato nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1011 di proprietà degli stessi intestatari della strada consortile.

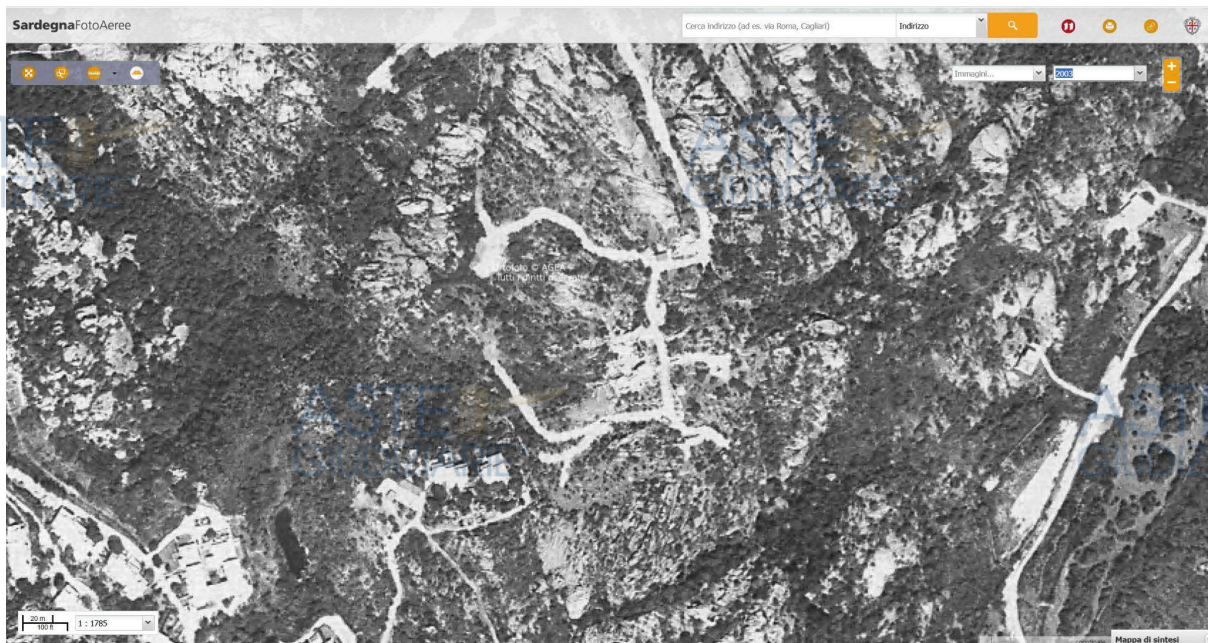


Foto storica estratta da Sardegna Geoportale - anno 2003 - evidenza dell'accesso localizzato nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1011 di proprietà degli stessi intestatari della strada consortile.



Foto storica estratta da Google Earth - anno 2005 - evidenza dell'accesso localizzato ancora nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1011 di proprietà degli stessi intestatari della strada consortile.

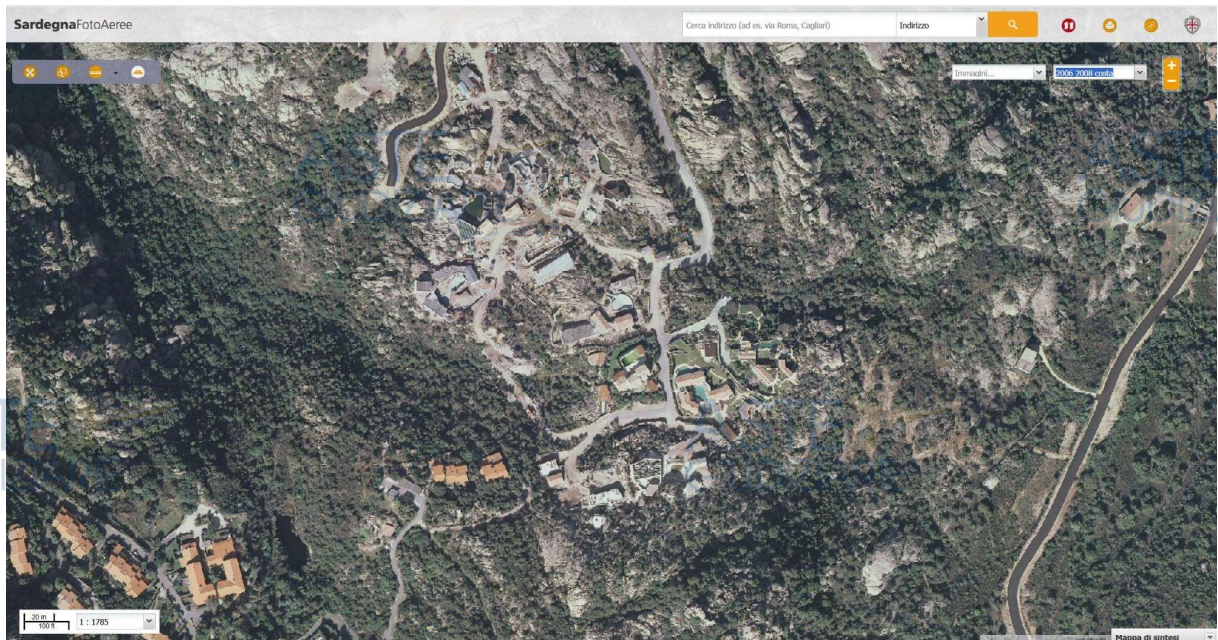


Foto storica estratta da Sardegna Geoportale - anno 2006 - evidenza dell'accesso localizzato ancora nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1011 di proprietà degli stessi intestatari della strada consortile.



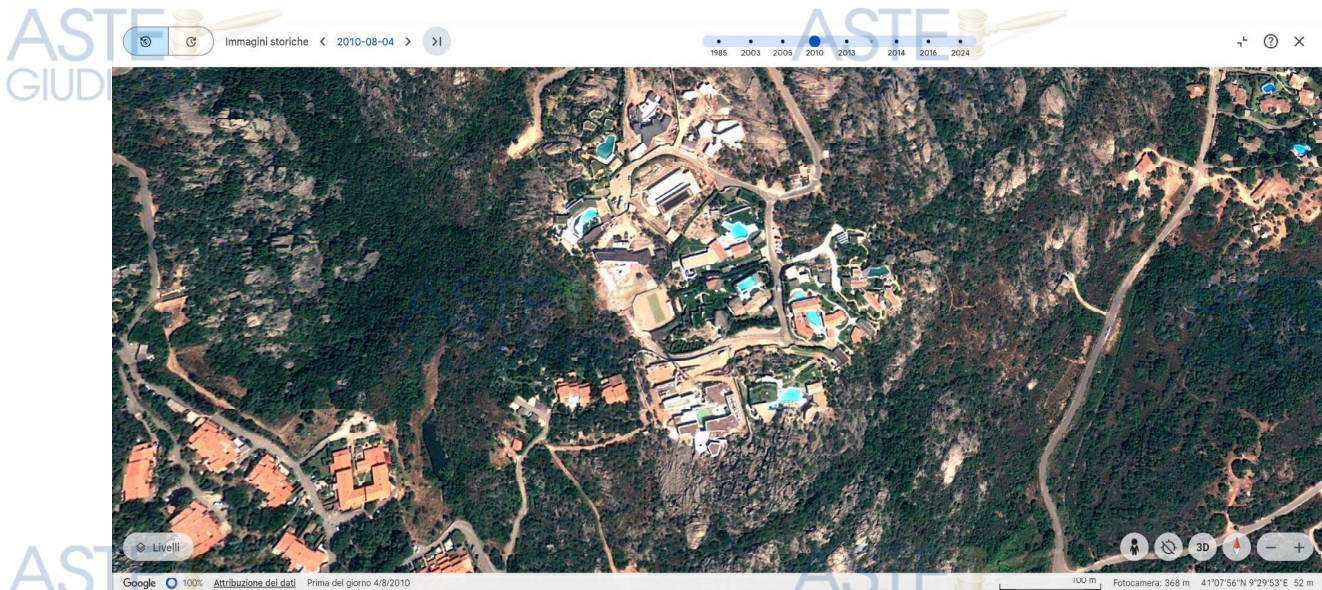


Foto storica estratta da Google Earth - anno 2010 - evidenza spostamento dell'accesso nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1007 di proprietà della società [REDACTED]

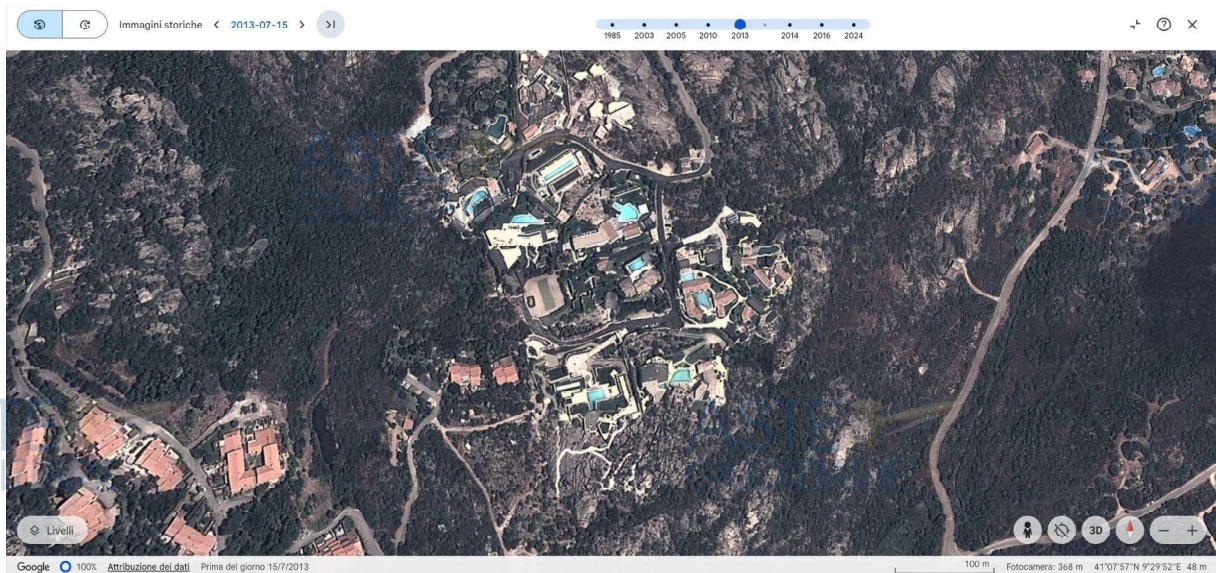


Foto storica estratta da Google Earth - anno 2013 - evidenza spostamento dell'accesso nel lotto ora identificato al fg. 11 part. 1007 di proprietà della società [REDACTED] con conclusione della realizzazione della rampa.

Si ritiene adeguato pertanto, tenuto conto del passaggio precedente e della conseguente effettiva fattibilità tecnica, considerare tale lotto come sede sufficientemente agevole per la realizzazione di un accesso alternativo rispetto all'attuale inteso come ripristino di quello originariamente identificato dal piano di lottizzazione.

Vista l'ulteriore possibilità di accesso, realizzabile alternativamente qualora la società [REDACTED] non continuasse a garantire il passaggio e mediante opere edilizie non economicamente gravose se relate al valore degli immobili periziati, si conclude che **il lotto non è da definirsi intercluso**.

Per rispondere sinteticamente ai quesiti sottoposti si conclude pertanto che:

- la rampa di accesso che congiunge la via consortile con il bene staggito, ricadente nel lotto catastalmente identificato al fg. 11 part. 1007, non è di proprietà del debitore esecutato;

- il cespite subastato non è tuttavia da ritenersi intercluso in quanto è possibile, qualora la società ██████████ non continuasse a garantire l'accesso, ripristinare quello originario previsto dal piano di lottizzazione passando per il lotto catastalmente identificato al fg. 11 part. 1011, la cui proprietà risulta in capo agli stessi intestatari della strada consortile.

Avendo risposto ai quesiti sottopostimi, rassego la presente relazione integrativa, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Si allegano:

- estratto di mappa e visure catastali storiche dei lotti fg. 11 part. 1011-1070;

Olbia, 30.12.2024

IL C.T.U.
Silvia CERA, architetto