

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Udienza del 18.09.2012)

ud 5213

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n° 133/10 promossa da **GABETTY PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA** contro

CREDITORI INTERVENUTI:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. A. DI GIACOMO

BENI PIGNORATI:

a) **QUOTA 1/2 diritto di USUFRUTTO**, degli immobili ubicati nel Comune di TELTI, Località Li Cunchiggioli, come segue:

1. Fabbricato, piano terra, distinto al N.C.E.U., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 220, numero vani 7, cat. A/3
2. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 174, are 1.70;
3. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 223, are 5.93;

b) **INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO** dei seguenti immobili:

4. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 170, are 11.90;
5. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 173, ha 2.16.02;
6. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 176, are 2.44;

UBICAZIONE IMMOBILI: Agro del Comune di Telti

Il C.T.U.

Arch. Rossella Navarra

Depositato il 05.10.2012



RELAZIONE DI PERIZIA

Ill.mo Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo del Tribunale di Tempio Pausania

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 21.02.2012 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Rossella Navarra, nata in Olbia, il _____ con studio tecnico in Olbia, via Brescia n° 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia-Tempio al n° _____ Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 133/10 promossa da GABETTY PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA contro _____

Nella circostanza, dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la sottoscritta procedeva alla stesura della relazione rispondendo ai seguenti quesiti:

1. "Identificazione del Bene":

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione dell'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9);

2. "Descrizione del Bene":

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le

caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3. "Comparazione tra dati attuali e pignoramento":

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. "Accatastamento":

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

5. "Destinazione urbanistica di piano":

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. "Conformità alla normativa – sanabilità":

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7. "Divisione in lotti":

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. "Divisibilità in natura":

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. "Stato del bene":

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

10. "Regime vincolistico":

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

11. "Determinazione del valore":

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Costituiscono oggetto della presente relazione di perizia gli immobili in usufrutto della

ubicati nel Comune di Telti, Loc. Li Cunchiggioli, precisamente:

a) QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO:

1. Fabbricato, piano terra, distinto al N.C.E.U., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 220, numero vani 7, cat. A/3
2. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 174, are 1.70;
3. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 223, are 5.93;

b) INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO:

4. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 170, are 11.90;
5. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 173, ha 2.16.02,
6. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 176, are 2.44;

Osservazioni:

Trattasi di terreni ricadenti sullo stesso foglio e aderenti (ALL.TO. n°11)

SCOPO DELLA PERIZIA:

Scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato dei sopraddetti beni.

SOPRALLUOGO

In relazione a tale incarico, previo esame di tutta la documentazione, la sottoscritta arch. Rossella Navarra si è recata sul posto per constatare lo stato dei luoghi e la situazione degli immobili oggetto della presente, al fine di creare le premesse per un'esatta analisi.

ASSOLVIMENTO DEI COMPITI CONTENUTI NELL'INCARICO

Immobili ubicati nel Comune di Telti, Loc. "Li Cunchiggioli", distinti come segue:

- N.C.E.U. al foglio 26, part. 220;
- N.C.T. al foglio 26, part. 174, 223, 170, 173, 176.

QUESITO 1. "IDENTIFICAZIONE DEI BENI"

La sottoscritta ha avviato le attività di consulenza, previa comunicazione al soggetto esecutato (ALL.TO n°1) effettuando le opportune ricerche catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, acquisendo la planimetria catastale (ALL.TO n°2) e le visure catastali aggiornate (ALL.TO n°3), rilasciate in data 22/08/2012; verificando le ispezioni ipotecarie presenti agli atti; presentando alla sezione urbanistica del Comune di Telti un' istanza per l' accesso agli atti (ALL.TO n°4) ed una per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (ALL.TO n°5), con conseguente sopralluogo, per l'accertamento di conformità dei beni alle norme urbanistiche; effettuando due sopralluoghi al fine di visionare e rilevare gli immobili oggetto di stima, il primo in data 29/06/2012, con la mancata presenza del soggetto esecutato (ALL.TO n° 6), il secondo in data 03/07/2012 alla presenza della _____ (ALL.TO n° 6); con richiesta al Comune di _____ di estratto Atto di matrimonio (ALL.TO n° 7).

Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Alla istanza di vendita sono allegati i seguenti documenti:

- Atto di precetto;
- Nota di accompagnamento;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificati ventennali delle Iscrizioni e Trascrizioni;
- Certificato storico ventennale del catasto;
- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa;
- Certificato di residenza – stato di famiglia della Sig.ra _____

La documentazione viene completata dal C.T.U. con i seguenti documenti:

- Planimetria catastale (ALL.TO n° 2);
- Visure catastali aggiornate (ALL.TO n° 3)
- Istanza per accesso agli atti del Comune di Telti e Conc. Edilizia (ALL.TO n° 4);
- Certificato di destinazione urbanistica (ALL.TO n° 5)
- Estratto Atto matrimoniale in carta semplice (ALL.TO n°7);
- Rilievo dello stato di fatto dei fabbricati e planimetrie elaborate dal C.T.U. (ALL.TO n°8)

Osservazioni.

Da una verifica dell'atto di pignoramento, si è accertato che i beni sono pignorati "pro quota", come segue:

a) QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO:

7. Fabbricato, piano terra, distinto al N.C.E.U., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 220, numero vani 7, cat. A/3
8. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 174, are 1.70;
9. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 223, are 5.93;

b) INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO:

10. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 170, are 11.90;
11. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 173, ha 2.16,02;
12. Terreno, Sez. C, distinto al N.C.T., nel medesimo Comune, al F. 26, part. 176, are 2.44;

Dopo aver consultato l'atto di provenienza ultraventennale si è verificata l'assenza di trascrizioni e iscrizioni aggiuntive a carico del debitore, rispetto a quelle presenti nel fascicolo. Si riporta di seguito, come da atti, l'**elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli**:

Denominazione:

• TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Reg. Part. 543 Reg. Gen. 722 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120, 166)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 544 Reg. Gen. 723 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 24, 83, 164)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

• TRASCRIZIONI CONTRO

- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 7319 Reg. Gen. 12373 del 15/11/2010** - Pubb. Uff. UFFICIALE GIUDIZIARIO

Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

Denominazione: _____ ”

• TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Reg. Part. 543 Reg. Gen. 722 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120, 166)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)
- **Reg. Part. 544 Reg. Gen. 723 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 24, 83, 164)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)
- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)

• TRASCRIZIONI A CONTRO

- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)

Denominazione: _____

• TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Reg. Part. 543 Reg. Gen. 722 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120, 166)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)
- **Reg. Part. 544 Reg. Gen. 723 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 24, 83, 164)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)
- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)
Terreni siti in agro di Telti, “loc. Li Cunchiggioli” (OT)

• TRASCRIZIONI CONTRO

- **Reg. Part. 10052 Reg. Gen. 15283 del 23/12/2008** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Divisione (F. 26, mapp.li n. 170, 173, 176, 172)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

Denominazione:

- TRASCRIZIONI A FAVORE
- **Reg. Part. 1386 Reg. Gen. 1605 del 03/06/1975** - Pubb. Uff. CAMPUS NOTAIO
Donazione e Divisione (F. 26, mapp.li n. 23, 24, 25, 55)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 1615 del 03/06/1975** - Pubb. Uff. CAMPUS NOTAIO
Donazione e Divisione (F. 26, mapp.li n. 19, 24, 25, 55, 83)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 1862 Reg. Gen. 2414 del 12/03/1992** - Pubb. Uff. PAPACCIO NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- TRASCRIZIONI CONTRO
- **Reg. Part. 1395 Reg. Gen. 1614 del 03/06/1975** - Pubb. Uff. CAMPUS NOTAIO
Donazione e Divisione (F. 26, mapp.le n. 84)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 2034 Reg. Gen. 2715 del 29/04/1988** - Pubb. Uff. CAMPUS NOTAIO
Vincolo (F. 26, mapp.le n. 40, 92, 19, 24, 55, 25, 5, 80, 15)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 2035 Reg. Gen. 2716 del 29/04/1988** - Pubb. Uff. GIULIANI NOTAIO
Vincolo (F. 26, mapp.li n. 40, 92, 19, 24, 55, 25, 5, 80, 15)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 1863 Reg. Gen. 2416 del 12/03/1992** - Pubb. Uff. PAPACCIO NOTAIO
Vincolo di destinazione (F. 26, mapp.li n. 120, 40, 92, 19, 24, 55, 5, 80, 15)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 543 Reg. Gen. 722 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120, 166)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)
- **Reg. Part. 544 Reg. Gen. 723 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO
Compravendita (F. 26, mapp.li n. 24, 83, 164)
Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

Denominazione:

- TRASCRIZIONI A FAVORE
- **Reg. Part. 1862 Reg. Gen. 2414 del 12/03/1992** - Pubb. Uff. PAPACCIO NOTAIO

Compravendita (F. 26, mapp.le n. 120)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

- TRASCRIZIONI CONTRO

- **Reg. Part. 1863 Reg. Gen. 2416 del 12/03/1992** - Pubb. Uff. PAPACCIO NOTAIO

Vincolo (F. 26, mapp.li n. 120, 40, 92, 19, 24, 55, 25, 5, 80, 15)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

- **Reg. Part. 543 Reg. Gen. 722 del 20/01/2006** - Pubb. Uff. GOVEANI NOTAIO

Compravendita (F. 26, mapp.li n. 120, 166)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

Denominazione:

- TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Reg. Part. 1395 Reg. Gen. 1614 del 03/06/1975** - Pubb. Uff. CAMPUS NOTAIO

Donazione e Divisione (F. 26, mapp.le n. 84)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

- TRASCRIZIONI CONTRO

- **Reg. Part. 1862 Reg. Gen. 2414 del 12/03/1992** - Pubb. Uff. PAPACCIO NOTAIO

Compravendita (F. 26, mapp.le n. 120)

Terreni siti in agro di Telti, "loc. Li Cunchiggioli" (OT)

Osservazioni.

Non esistono domande giudiziali e sentenze dichiarate di fallimento.

MAPPE

Nel fascicolo è presente l'estratto di mappa del catasto terreni, non sufficiente per l'individuazione del bene. Il CTU ha provveduto all'acquisizione della planimetria catastale e del certificato di destinazione urbanistica (ALL.TO n°5).

ATTO DI PROVENIENZA

Risulta specificata la provenienza nel certificato ultraventennale.

REGIME PATRIMONIALE

Il debitore, Sig.ra _____ risulta coniugata in regime di separazione dei beni, come da Estratto di Atto di matrimonio (ALL.TO n°7)

QUESITO N. 2. "DESCRIZIONE DEI BENI"

In data 29/06/2012 è stato effettuato, in prima istanza, un sopralluogo presso i beni pignorati. Pur avendo precedentemente inviato raccomandata A/R, poiché questa non è stata ricevuta per irreperibilità del sito, il soggetto esecutato non ha presenziato. In data 03/07/2012, è stato effettuato, in seconda istanza, un nuovo sopralluogo alla presenza del soggetto esecutato, come da verbali (ALL.TO n°6).

Si è proceduto, quindi, nell'espletamento dell'incarico.

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione, identificati catastalmente al Fg. 26, mappali 170, 173, 174, 176, 220, 223, sono ubicati nell'agro del Comune di Telti, in "località Li Cunchiggioni", a circa 5 km da Telti ed a 15 km da Olbia. Dalla vicina Telti si percorre per alcuni chilometri la SS 127 che porta al bivio per Aratena, per poi proseguire lungo una strada vicinale fino al fondo in oggetto (ALL.TO n. 10).

Sul mappale 220 è presente un vecchio fabbricato rurale, recentemente ristrutturato ed ampliato (ALL.TO N.9, foto n° 1). Sul mappale 173, mediante sopralluogo, è stato individuato un altro fabbricato (ALL.TO N.9, foto n° 2), non presente nella mappa censuaria all'acquisizione degli atti, realizzato mediante miglioramento fondiario.

I terreni sono delimitati da muretti in pietra a secco e da rete metallica. I mappali 173 e 174 (ALL.TO N.9, foto n° 3) individuano l'ingresso sul fronte strada a nord. Sul lato sinistro, in prossimità dell'ingresso è subito individuabile l'abitazione del confinante,

I terreni sono inseriti in una zona prettamente boschiva, con presenza di zone rocciose (ALL.TO N.9, foto n° 4) ad ovest (mapp.le 170) e abbondante vegetazione: macchia mediterranea e querce da sughero sparse (ALL.TO N.9, foto n° 5). La corografia dei terreni è abbastanza scoscesa; altimetricamente il mappale 173 risulta più elevato rispetto agli altri, la sua ubicazione è favorevole per il panorama (ALL.TO N.9, foto n° 6) che si percepisce verso Olbia e sud - est.

Il vecchio fabbricato rurale con tipologia a "stazzo" (mapp.le 220) è stato recentemente ristrutturato ed ampliato. Esso è costituito dalla cellula originaria (ALL.TO N.9, foto n° 7) presumibilmente centenaria, in blocchi portanti di granito irregolari a vista sul lato a nord, le altre facciate sono state intonacate; la copertura è a due falde, evidentemente rifatta in epoca recente, con travi in legno, tavelloni e coppi di tipo nuovo.

La parte in ampliamento, che si sviluppa ad est, non ha tenuto conto della continuità tipologica (ALL.TO N.9, foto n° 8). I due corpi sono collegati mediante disimpegno (ALL.TO N.9, foto n° 9).

Quasi in aderenza nasce un palo enel per il passaggio della rete elettrica aerea (ALL.TO N.9, **foto n° 1**)

L'insieme si presenta planimetricamente di forma quadrangolare e si sviluppa su un unico livello di piano per circa mq 186 lordi. Il fabbricato è costituito, nella parte antica, da quattro stanze, nell'ampliamento da un corridoio di collegamento allo stazzo, servizio igienico, soggiorno e cucina.

La muratura perimetrale nel corpo originario è in pietra da campo di spessore cm 80; nel corpo più recente è in blocchi di cemento di cm 25 e tramezzi interni in laterizio da cm 8. Nel corpo antico l'altezza di imposta della copertura a due falde è di mt 2,50 e mt 2,40 (ALL.TO N. 8, pianta e sezione); l'altezza di colmo è di mt 3,30. Nel nuovo corpo la copertura è a nido d'ape e ad una falda inclinata con solaio in latero-cemento; il manto di copertura è in coppi di tipo nuovo.

La pavimentazione interna ed esterna dei due corpi è in mattonelle di gres (ALL.TO N.9, **foto n° 10**). I rivestimenti dei servizi igienici (ALL.TO N.9, **foto n° 11**), dell'angolo cottura e dei sanitari, sono in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con persiane (ALL.TO N.9, **foto n° 13 - 14**); il portone d'ingresso è in legno. E' presente un caminetto a legna (ALL.TO N.9, **foto n° 12**).

Dal sopralluogo eseguito si evince che l'impianto elettrico ed idrico sono stati eseguiti sotto traccia, si evidenziano macchie di umidità su alcune pareti (ALL.TO N.9, **foto n° 15**).

Lo stato di conservazione delle strutture del fabbricato si può ritenere discreto.

Il vecchio fabbricato rurale insiste su un lotto di terreno (mapp.le 220) di mq 920,31.

La superficie lorda della cellula originaria è di mq 101,20, con altezza media di mt. 2,85; il volume è mc 279,24.

La superficie lorda dell'ampliamento è nella parte residenziale di mq 61,77, con altezza media di mt 2,80 e volume pari a mc 172,96; nel locale di sgombero e ripostiglio è di mq 28,12 con altezza media di mt. 2,47.

Il nuovo fabbricato, sito sul mappale 173, è stato realizzato all'interno di un progetto di miglioramento fondiario, volto ad adibire lo stesso in parte a civile abitazione, in parte a magazzini per la lavorazione ed il deposito del miele. L'abitazione è costituita da un soggiorno, cucina, cinque stanze, due servizi igienici, un locale caldaia ed una veranda.

Dalla veranda dell'abitazione, ad est, si gode di veduta panoramica sulla vallata ed, in lontananza, si ha la vista sul mare e su Tavolara (ALL.TO N.9, **foto n° 16**).

Il fabbricato ha un impianto planimetrico quadrangolare e si sviluppa su un livello di piano; il dislivello del terreno, da ovest verso est, ha determinato la realizzazione di un vuoto tecnico, che viene utilizzato come area di parcheggio (ALL.TO N.9, **foto n° 17**).

La fondazione è costituita da platea in calcestruzzo armato; la struttura portante verticale è mista, a pilastri e muratura in blocchi di calcestruzzo da cm 25; i solai sono in latero-cemento; la copertura,

con struttura a nido d'ape, presenta quattro falde con manto in coppi di laterizio (ALL.TO N.9, **foto n° 18**); i tramezzi interni sono in forati di laterizio da cm 8.

Gli intonaci sono presenti solo all'interno (ALL.TO N.9, **foto n° 19**), all'esterno i blocchi di cemento risultano a vista. La mancanza degli intonaci esterni rende il fabbricato incompiuto.

La pavimentazione interna in mattonelle di mono e bicottura, quella esterna in gres. I rivestimenti dei due servizi igienici (ALL.TO N.9, **foto n° 20 - 21**) e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili esterne in pvc (ALL.TO N.9, **foto n° 22 - 23**). L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a legna (ALL.TO N.9, **foto n° 24**) ed elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono eseguiti sotto traccia secondo le normative vigenti; l'impianto fognario è collegato ad una fossa imhoff.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico. Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

Il nuovo fabbricato insiste su un lotto di terreno di ha 2.16.02.

Il piano terra ha superficie lorda di mq 188,34, un'altezza interna di mt 2,80, altezza esterna (misurata dal piano di campagna all'estradosso del solaio di copertura) di mt 3,00; la volumetria totale è di mc 565,02.

E' stato riscontrato un vuoto tecnico sanitario con superficie lorda di mq 33.63, un'altezza di mt 1,90.

QUESITO 3. "COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"

Dopo aver confrontato la descrizione attuale dei beni rilevati con quella contenuta nell'atto di pignoramento si è potuto verificare che un dato del pignoramento è erroneo ma consente l'individuazione dei beni. Nello specifico, la difformità rilevata è relativa al mappale 173 censito al Catasto Terreni del comune di Telti, su cui è stato individuato un fabbricato rurale che non risulta accatastato.

QUESITO 4. "ACCATASTAMENTO"

Dall'acquisizione dei documenti contenuti nel fascicolo, dall'estratto di mappa e le visure catastali aggiornate (ALL.TO n° 3), mediante verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, i beni pignorati sono risultati correttamente censiti solo in parte, come segue:

- N.C.E.U. al foglio 26, part. 220

- N.C.T. al foglio 26, part. 174, 223, 170, 176.

Il sopralluogo ha determinato infatti il rilevamento di un'omissione: sul mappale 173, Fg. 26, censito al N.C.T è stato individuato un fabbricato non accatastato.

Sebbene sia stata richiesta, al Giudice e al creditore procedente, l'autorizzazione a procedere all'accatastamento e all'inserimento in mappa (ALL.TO n° 11), la stessa non è stata concessa dal creditore procedente.

QUESITO 5. "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Telti è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Dall' indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico, sezione Urbanistica del Comune di Telti, si è rilevato che i terreni, distinti in Catasto al Foglio 26, mappali 173, 174, 220, 223, 170, 176, ricadono in Zona agricola "E1" ed "E2".

L'attività edilizia è regolamentata dalle prescrizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL.TO n° 5) che riporta le seguenti prescrizioni:

zona "E1": Serre, orti in pieno campo, vivai, vigneti, boschi.

- sono permessi fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo

zona "E2": - Stazzi economicamente validi.

- è permessa l'edificazione della residenza del conduttore e la realizzazione di laboratori per le lavorazioni lattiero-caseari oltre agli edifici necessari per la conduzione dell'azienda.

Indice fondiario: 0,0175 mc/mq

Superficie minima d'intervento: 3.00 ha

Superficie totale dei terreni pignorati:

2.47.19 ha

QUESITO 6. "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

MIGLIORAMENTO FONDIARIO

La richiesta di accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Telti, ha evidenziato che, in merito al mappale 173 di ha 2.16.02, il fabbricato è stato realizzato con

Relazione di perizia nella procedura esecutiva immobiliare n. 133/10 R.G.E.

concessione edilizia n. 66/2005 (ALL.TO n° 4) in zona "E1". La cubatura di progetto concessionata è di mc 506.39.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato difformità rispetto alla concessione edilizia:

piano terra:

- aumento di volumetria nello stato di fatto di mc 58,00 circa, mediante avanzamento del corpo, sul lato nord;
- mancata realizzazione di veranda sul fronte, lato nord;
- mancata realizzazione di copertura su veranda sopradetta, lati nord ed est;
- modifica di alcune aperture
- modifica di distribuzione interna
- realizzazione di scala sul lato nord

vuoto tecnico sanitario

- non presente sui grafici di progetto

Tali difformità non possono essere sanate in quanto non sussiste la condizione di superficie minima di 3.00 ha, se non mediante eventuale condono edilizio.

Antico fabbricato rurale

Non esistono invece documenti in merito all'antico fabbricato rurale, che è stato edificato presumibilmente in data anteriore al 01.09.1967 (data che istituì l'obbligo di Concessione edilizia).

L'ampliamento dello stesso è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e si tratta quindi di un illecito edilizio. La volumetria di quest'ultimo non risulta sanabile in quanto i mappali rimanenti, 172, 174, 176, 220, 223 non sono sufficienti per la sanatoria della stessa.

La volumetria non può essere sanata in quanto non sussiste la condizione di superficie minima di 3.00 ha.

Il fabbricato originario può essere invece recuperato e restaurato con una richiesta di concessione edilizia.

QUESITO 7. "DIVISIONE IN LOTTI"

Tenuto conto dell'esistenza allo stato attuale di differenti mappali e dell'ubicazione dei due fabbricati, si ritiene che i beni siano comodamente divisili in due lotti, e quindi sia possibile venderli separatamente, senza snaturare la destinazione d'uso.

QUESITO 8. "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

I beni sono pignorati "pro quota":

- a) QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO: mapp.li 220, 174, 223
- b) INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO: mapp.li 170, 173, 176

Traffandosi di beni costituiti da mappali distinti, è ipotizzabile, senza necessità di operare mediante frazionamento, la divisione in natura, in due lotti:

LOTTO A: mapp.le 173 + fabbricato 1

LOTTO B: mapp.li 174, 223, 170, 176, 220 + fabbricato 2

I comproprietari sono titolari delle seguenti quote:

- LOTTO A

comproprietario, _____) Nuda proprietà per 1/1

- LOTTO B

su mapp.li 220, 174, 223

comproprietario _____) Proprietà per 1/2

comproprietario _____) Nuda proprietà per 1/2

su mapp.li 170, 176

comproprietario _____) Nuda proprietà per 1/1

QUESITO 9. "STATO DEL BENE".

Gli immobili sono in usufrutto; l'età dell'usufruttuario esecutato è di 65 anni.

Mapp.le 173

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato e dal coniuge.

Mapp.le 220

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava libero, non è locato.

Mapp.li 174, 223, 170, 176

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi.

QUESITO 10. "REGIME VINCOLISTICO"

Sugli immobili in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.
- Non esistono fondi patrimoniali a carico del bene.

QUESITO 11. "DETERMINAZIONE DEL VALORE "

Scopo della stima

Nel caso in oggetto, il mandato conferito richiede la valutazione degli immobili pignorati, pertanto è necessario determinare il più probabile valore di mercato dei beni.

Procedimento estimativo.

Per la determinazione del valore di mercato si utilizzerà il metodo sintetico comparativo. Tale metodo, nella pratica il più diffuso, consiste nell'attribuire ai beni in oggetto il più probabile prezzo di cessione attraverso la comparazione con beni similari, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sia noto il prezzo di compravendita.

Si procede, dunque, attraverso il calcolo di una media ponderata dei prezzi storici di beni immobili cui vengono paragonati quelli oggetto di stima, ottenendo così il valore di mercato unitario espresso in ragione di un adeguato parametro di riferimento. In questo caso trattasi della stima del valore di mercato di **terreni agricoli e di due fabbricati rurali**.

Si utilizzerà il parametro **euro/ha** per i terreni agricoli, ed il parametro **euro/mq** per i due fabbricati rurali esistenti (1 e 2).

Consistenza e criteri per la sua determinazione

Ai fini della valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, divisi in "lotto A" e "lotto B", attraverso il procedimento estimativo adottato sopradescritto, si è tenuto conto dei parametri estratti dal certificato di destinazione urbanistica, di seguito riportati:

LOTTO A: mapp.le 173 + fabbricato "1"

Lotto minimo ai fini edificatori: ha 3,00

LOTTO B: mapp.li 174, 223, 170, 176, 220 + fabbricato "2"

Lotto minimo ai fini edificatori: ha 3,00

Valutazioni

Sulla base di un'indagine di mercato, condotta mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari, sviluppate le ricerche e tutte le operazioni necessarie per il raffronto comparativo, basato sui prezzi di cessione di immobili simili, eseguita l'analisi dei dati precedentemente acquisiti e descritti, si è calcolato:

- **valore di mercato unitario (€/ha) valevole per terreni agricoli** immessi sul mercato che si sono tenuti in considerazione in base a fattori quali posizione, consistenza, caratteristiche fisiche ed intrinseche degli stessi pari a **€/ha 40.000,00.**
- **valore di mercato unitario (€/mq) valevole per fabbricati rurali** immessi sul mercato che si sono tenuti in considerazione in base a fattori quali posizione, raggiungibilità, caratteristiche tipologiche e costruttive simili pari a **€/mq 1.800,00 (fabbricato 1) e €/mq 2.000,00 (fabbricato 2).**

LOTTO A:

Terreno (mapp. 173): estensione ha 2.16.02, da cui:

ha 2.16.02 x €/ha 40.000,00 = **€ 86.408,00**

Fabbricato "1": superficie concessionata mq 174,62

mq 174,62 x €/mq 1.800,00 = **€ 314.316,00**

veranda concessionata mq 55,00

mq 55,00 x €/mq 900,00 = **€ 49.500,00**

Poiché il *fabbricato "1"* presenta le seguenti criticità: mancanza di intonaco e tinteggiatura all'esterno, presenza di tettoia con pannelli in eternit da smaltire, cubatura realizzata maggiore rispetto a quella concessionata e necessità di demolizione della volumetria in esubero, mancanza di agibilità e accatastamento, mancanza della piena proprietà del bene in quanto l'usufrutto è della Sig.ra _____ e la nuda proprietà del Sig. _____

Dalla valutazione dei sopradetti fattori scaturisce il valore pari a € 15.500,00 che verrà detratto dal valore attuale di vendita del bene: **€ 363.816,00 - € 15.500,00 = € 348.316,00**

Dalla sommatoria € 348.316,00 + € 86.408,00 si ha:

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL "LOTTO A"

€ 434.724,00

(euro quattrocotrentaquattrosettecentoventiquattro/00)

E' importante chiarire che il valore di mercato stimato si riferisce all'intero valore degli immobili, invece la quota pignorata è pari a "INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO", ossia al 50% del valore stimato del bene.

VALORE USUFRUTTO "LOTTO A" = € 217.362,00

LOTTO B:

Terreni (mapp.li 170, 174, 176, 223, 220): estensione ha 0.30.16

ha 0.30.16 x €/ha 40.000,00 = € 12.064,00

Fabbricato "2": superficie mq 101,20

mq 101,20 x €/mq 2.000,00 = € 202.400,00

Poiché il *fabbricato "2"* presenta le seguenti criticità: parte in ampliamento non concessionato, non sanabile per assenza di lotto minimo al fine dell'edificazione, che necessita di demolizione, variazione catastale, mancanza della piena proprietà del bene in quanto il bene presenta **quota ½ diritto di USUFRUTTO** della Sig.ra _____ nuda proprietà pari ad ½ del Sig. _____, piena proprietà pari ad ½ del Sig. _____.

Dalla valutazione dei sopradetti fattori scaturisce il valore pari a € 15.247,00 che verrà detratto dal valore attuale di vendita del bene: € 202.400,00 - € 15.247,00 = € 187.153,00

Dalla sommatoria € 187.153,00 + € 12.064,00 si ha:

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL "LOTTO B"

€ 199.217,00

(euro centonovantanove duecentodiciasette/00)

E' importante chiarire che il valore di mercato stimato si riferisce all'intero valore degli immobili, invece la quota pignorata è pari a:

mapp.li 170, 176: "INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO", ossia al 50% del valore stimato del bene, pari a € 2.868,00

per i mapp.li 174, 223, 220: QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO, ossia al 25% del valore stimato del bene, pari a € 1.582,11. Questo valore sommato a

fabbricato "2": QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO, ossia al 25% del valore stimato del bene, pari a € 46.788,25

Da cui si ricava che:

VALORE USUFRUTTO "LOTTO B" = € 51.238,36

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno.

CONCLUSIONI

Si può concludere che, viste le caratteristiche dei beni in oggetto, il lotto A allo stato attuale non è trasferibile, il lotto B è sicuramente trasferibile e può essere venduto.

La presente relazione è costituita da n° 22 pagine e da n° 12 allegati.

È depositata in cancelleria in una copia cartacea, ed in n° 2 copie su supporto informatico. Ulteriore copia (con alcuni allegati) viene trasmessa al creditore procedente e al debitore.

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta Arch. Navarra Rossella, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto con il massimo impegno, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Olbia, 03.10.2012

Il C.T.U.
Arch. Rossella Navarra

ALLEGATI

- AII. N° 1 - COMUNICAZIONI INDAGINI PERITALI AL DEBITORE ESECUTATO;
- AII. N° 2 - PLANIMETRIA CATASTALE mapp.le 220, f. 26;
- AII. N° 3 - VISURE CATASTALI AGGIORNATE;
- AII. N° 4 - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI E CONCESSIONE EDILIZIA;
- AII. N° 5 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- AII. N° 6 - VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- AII. N° 7 - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO;
- AII. N° 8 - RILIEVO DEI FABBRICATI E PLANIMETRIA ELABORATI DAL C.T.U.;
- AII. N° 9 - RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- AII. N° 10 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON GOOGLE HEART;
- AII. N° 11 - ESTRATTO DI MAPPA;
- AII. N° 12 - RICHIESTE DI PROROGA AL GIUDICE E AUTORIZZAZIONE;
- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER ACCATASTAMENTO ALLA PARTE PROCEDENTE;



TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: INTEGRAZIONE C.T.U DEPOSITATA IN DATA 05.10.'12
- R.G.E. N° 133/10 - CON ESPLICAZIONE DEL CRITERIO APPLICATO
PER CALCOLARE IL VALORE DELL'USUFRUTTO PIGNORATO DEI
"LOTTO A" E "LOTTO B".

PROCEDURA ESECUTIVA n° 133/10 promossa da **GABETTY PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA** contro **SIG.RA**

CREDITORI INTERVENUTI:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. A. DI GIACOMO

BENI PIGNORATI:

a) **QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO, degli immobili ubicati nel Comune di TELTI, Località Li Cunchiggioli, come segue:**

1. Fabbricato, piano terra, distinto al **N.C.E.U.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 220**, numero **vani 7, cat. A/3**
2. Terreno, Sez. C, distinto al **N.C.T.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 174, are 1.70;**
3. Terreno, Sez. C, distinto al **N.C.T.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 223, are 5.93;**

b) **INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO dei seguenti immobili:**

4. Terreno, Sez. C, distinto al **N.C.T.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 170, are 11.90;**
5. Terreno, Sez. C, distinto al **N.C.T.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 173, ha 2.16.02;**
6. Terreno, Sez. C, distinto al **N.C.T.**, nel medesimo Comune, al **F. 26, part. 176, are 2.44;**

UBICAZIONE IMMOBILI: Agro del **Comune di Telti**

Il C.T.U.

Arch. Rossella Navarra

Arch. Rossella Navarra via Brescia n° 10 - Olbia - e-mail: rossella.navarra@archiworldpec.it
Partita Iva:



ESPLICAZIONE DEL CRITERIO APPLICATO PER CALCOLARE IL VALORE DEL USUFRUTTO PIGNORATO DI "LOTTO A" E "LOTTO B"

La sottoscritta, arch. Rossella Navarra, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Sassari al N°565, in data 21.02.2012 veniva nominata C.T.U nella Procedura n° 133/2010 dal Giudice Dott. A. Di Giacomo.

In data 05.10.2012, la sottoscritta C.T.U., inviava alle Parti, tramite Posta Certificata, e depositava presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il proprio elaborato peritale.

In data 06.06.2016, la sottoscritta C.T.U. riceveva dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari richiesta di chiarimento in merito a:

"Quali siano stati i criteri applicati per calcolare il valore dell'usufrutto pignorato, senza essere stato preso in considerazione, tra gli altri criteri, quello dell'età dell'usufruttuario" .

Trattasi del valore di usufrutto pignorato "pro quota", in merito a "Lotto A" e "Lotto B", calcolato dalla sottoscritta nel "quesito 11" dell'elaborato peritale depositato in data 05.10.2012. Il suddetto valore, calcolato in relazione all'età dell'usufruttuario, verrà nella presente integrazione esplicitato mediante sviluppo analitico del criterio utilizzato.

Nella figura 1 (*All. a*) si evidenzia la planimetria con individuazione dei lotti "A" e "B", di cui:

- **LOTTO A:** mapp.le 173 + FABBRICATO 1
- **LOTTO B:** mapp.li 174, 223, 170, 176, 220 + FABBRICATO 2 (su mapp.le 220)

I beni sopra evidenziati sono pignorati "pro quota", nella seguente misura:

- **QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO:** mapp.li 220, 174, 223
- **INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO:** mapp.li 170, 173, 176

I criteri per la determinazione dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346.



Il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:

- a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse
- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo da ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

VALORE PIENA PROPRIETA' X 2,5% X 20

(Valore piena proprietà X Saggio legale d'interesse X Coefficiente età usufruttuario)
= VALORE DI USUFRUTTO

L'usufruttuario del bene, Sig.ra _____ nata nel _____ rientra nella fascia di età, come indicato nella "tabella coefficienti usufrutto" (**All. b**), compresa tra i 64 e 66 anni, a cui corrisponde il coefficiente pari a 20,00. Si consideri che il tasso legale d'interesse al momento della stima, era pari a 2.5%.

Calcolo analitico del VALORE DI USUFRUTTO DI "LOTTO A"

➤ **LOTTO A:** mapp.le 173 + "FABBRICATO 1"

Dalla stima dei beni, eseguita nella perizia depositata in data 05 Ottobre 2012, si riportano i valori dei singoli immobili che costituiscono il "Lotto A":

a. Valore pieno del terreno (mapp.le 173): € 86.408,00

Per il quale si ha: INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO

$$€ 86.408,00 \times 2,5\% \times 20 = € 43.204,00$$

(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = valore usufrutto

a1. VALORE USUFRUTTO terreno " mapp.le 173" = € 43.204,00

b. Valore pieno del "fabbricato 1" (mapp.le 173): € 348.316,00

Per il quale si ha: INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO



$€ 348.316,00 \times 2,5\% \times 20 = € 174.158,00$
(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = Valore usufrutto

b1. VALORE USUFRUTTO fabbricato "mapp.le 173" = € 174.158,00

da cui:

VALORE USUFRUTTO PIGNORATO "LOTTO A" = (a1 + b1)
= € 217.362,00

Calcolo analitico del VALORE DI USUFRUTTO DI "LOTTO B"

➤ **LOTTO B:** mapp.li 174, 223, 170, 176, 220 + "FABBRICATO 2"

Dalla stima dei beni, eseguita nella perizia depositata in data 05 Ottobre 2012, si riportano i valori dei singoli immobili che costituiscono il "Lotto B":

c. Valore pieno dei terreni (mapp.li 170 - 176): € 5.736,00

Per i quali si ha: INTERA QUOTA diritto di USUFRUTTO

$€ 5.736,00 \times 2,5\% \times 20 = € 2.868,00$

(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = Valore usufrutto

c1. VALORE USUFRUTTO "mapp.li 170 - 176" = € 2.868,00

d. Valore pieno dei terreni (mapp.le 174 - 223): € 3.052,00

Per i quali si ha: QUOTA $\frac{1}{2}$ diritto di USUFRUTTO

$€ 3.052,00 \times 2,5\% \times 20 = € 1.526,00$

(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = Valore usufrutto

$\frac{1}{2} (€ 1.526,00) = € 763,00$

d1. VALORE USUFRUTTO "mapp.li 174 - 223" = € 763,00



e. Valore pieno del terreno (**mapp.le 220**, escluso valore "fabbricato2"): € 3.276,44
Per il quale si ha: QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO

$€ 3.276,44 \times 2,5\% \times 20 = € 1.638,22$
(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = Valore usufrutto

$\frac{1}{2} (€ 1.638,22) = € 819,11$

e1. VALORE USUFRUTTO terreno "mapp.le 220" = € 819,11

f. Valore pieno del "fabbricato 2" (**mapp.le 220**): € 187.153,00
Per il quale si ha: QUOTA ½ diritto di USUFRUTTO

$€ 187.153,00 \times 2,5\% \times 20 = € 93.576,50$
(Valore piena proprietà x Saggio legale d'interesse x Coeff. età usufruttuario) = Valore usufrutto

$\frac{1}{2} (€ 93.576,50) = € 46.788,25$

f1. VALORE USUFRUTTO "mapp.le 220" = € 46.788,25

VALORE USUFRUTTO PIGNORATO "LOTTO B" = (c1 + d1+ e1 + f1)

= € 51.238,36



CONCLUSIONI

Mediante il calcolo analitico si è evidenziato il criterio di valutazione utilizzato per la determinazione del valore dell'usufrutto pignorato, come definito nell'elaborato peritale depositato in data 05.10.2012.

Dalla sommatoria dei valori ottenuti, si ottiene il Valore totale dell'usufrutto pignorato:

VALORE USUFRUTTO PIGNORATO "LOTTO A" = € 217.362,00

+

VALORE USUFRUTTO PIGNORATO "LOTTO B" = € 51.238,36

VALORE TOTALE USUFRUTTO PIGNORATO "LOTTO A" + "LOTTO B" =

= € 268.600,36

La presente Relazione integrativa è costituita da n° 06 pagine e da n° 02 allegati:

- All. a: Planimetria con individuazione "lotto A" e "lotto B"
- All. b: Tabella coefficienti usufrutto

E' stata depositata mediante invio telematico da indirizzo Pec:

rossella.navarra@archiworldpec.it

Con quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ha adempiuto alla richiesta di deposito di relazione integrativa, rimanendo a completa disposizione per qualunque chiarimento.

Olbia, 30.09.2016

CTU Arch. Rossella Navarra

Arch. Rossella Navarra via Brescia n° 10 - Olbia - e-mail: rossella.navarra@archiworldpec.it

