

TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Maria Grixoni**

Promosso da: **BANCA BNL S.p.a.**

Contro:

Udienza per ingiunzione: 13/10/2010

Prossima udienza: 22/03/2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

La sottoscritta ing. Elena Loi, con studio in Via Istria n.11 a Sassari, in data 13/10/2010 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza (Allegato VI), integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

In data 03/11/2010 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio postale e ha inviato alle parti la comunicazione con la data e l'ora del primo sopralluogo (Allegato VII) ; inoltre, in varie date, la sottoscritta si è recata più volte negli Uffici del comune di Sorso e del Catasto di Sassari per accedere agli atti ritenuti importanti per il corretto svolgimento dell'incarico (Allegati III e IV).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono più immobili siti nel Comune di Sorso e in dettaglio:

Immibile n.1 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.93, Categoria T, are 14, ca 49, Località Marritza;

Immibile n.2 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.718, Categoria T, H 1, are 27, ca 62, Località Marritza;

Immibile n.3 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.720, Categoria T, are 1, ca 20, Località Marritza;

Tali immobili identificano tre terreni confinanti l'uno con l'altro che saranno considerati come un unico bene indicato con la lettera **a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.**

Immobilabile n.4 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 1, Categoria A/3, 6 vani, piano T, Via Cagliari n. 19;

Immobilabile n.5 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 2, Categoria C/6, 52 mq, piano S1, Via Cagliari n. 19;

Tali dati identificano due immobili che saranno considerati come un unico bene indicato con la lettera **b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari.**

Immobilabile n.6 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.19, particella n.132, sub.1, Categoria C/2, 20 mq, piano T, Località Olieddu;

Immobilabile n.7 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.131, Categoria T, Ha 2, are 36, ca 87, Località Olieddu;

Immobilabile n.8 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.42, Categoria T, are 3, ca 00, Località Olieddu;

Tali dati identificano tre immobili che saranno considerati come un unico bene che sarà indicato con la lettera **c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.**

Immobilabile n.9 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.259, Categoria T, are 9, ca 24, Località Pauledda;

Immobilabile n.10 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.215, Categoria T, are 61, ca 25, Località Pauledda;

Immobilabile n.11 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.214, Categoria T, are 37, ca 44, Località Pauledda;

Tali dati identificano tre terreni che saranno considerati come un unico bene che sarà indicato con la lettera **d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .**

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

CATASTO :

- n.7 estratti di mappa in scala 1.1000 relative ai terreni;

– aggiornamenti delle visure storiche al mese di luglio 2010, relative agli immobili pignorati (effettuate per più dei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

CONSERVATORIA RR.II. :

Certificazione notarile redatta dal notaio Vincenzo Pistilli di Olbia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio sino a tutto il 13/05/2010.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

CATASTO:

- n. 1 estratto di mappa relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 1, 2,3 (Allegato III);
- n. 1 estratto di mappa relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 7 e 8 (Allegato III);
- n. 1 estratto di mappa relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 9, 10 e 11 (Allegato III);
- n. 3 planimetrie catastali in scala 1.200 relative agli immobili sopraindicati con i numeri 4 e 5 (Allegato III);
- n. 1 planimetria catastale in scala 1.200 relativa all'immobile sopraindicato con il numero 6 (Allegato III);
- n. 11 visure storiche catastali relative a ciascun immobile aggiornate al 03/01/2011 (Allegato III);

UFFICIO TECNICO

- n. 1 certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 1, 2 e 3 (Allegato IV);
- n. 1 certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 7 e 8 (Allegato IV) ;
- n. 1 certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili sopraindicati con i numeri 9, 10 e 11 (Allegato IV) ;
- n. 1 copia del progetto di costruzione di una casa di civile abitazione relativo all'immobile sopraindicato col numero 4 (Allegato IV);
- n. 1 copia del progetto di ampliamento casa di civile abitazione relativo all'immobile sopraindicato col numero 4 (Allegato IV);

- n. 1 copia del progetto di costruzione di una cantina relativo all'immobile sopraindicato col numero 5 (Allegato IV);
- copia stralcio del piano particolareggiato e stralcio norme tecniche (Allegato IV).

Le **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI** pregiudizievoli sono desunte dalla relazione notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Vincenzo Pistilli di Olbia (Allegato V).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A FAVORE:

ATTO DI DIVISIONE:

Articolo 4372 , casella 5236 , trascritto in data 17/05/1983 , rogito Notaio Gaetano Porqueddu di Sassari del 29/04/1983 numero di repertorio 14498.

A favore:

L'atto di divisione riguarda gli immobili siti nel Comune di Sorso :

Foglio n. 51 - particelle n. 214, 215 e 259;

Foglio n. 19 - particella n. 42;

Foglio n. 19 - particelle n. 2 e 47 (che originano la particella 131 sulla quale risulta edificato l'immobile identificato con la particella 132 sub. 1);

Foglio n. 43 - particelle n. 781 (area su cui risulta edificato l'immobile identificato con le particelle 1750 sub 1 e1750 sub 2).

ATTO DI DONAZIONE:

Articolo 12795 , casella 17323 , trascritto in data 28/09/2004 , rogito Notaio Giovanni Carlini di Sassari del 24/09/2004 numero di repertorio 16684.

Articolo 5150, casella 6949, trascritto in data 24/04/2009 , rettifica con rogito Notaio Giovanni Carlini di Sassari del 24/04/2004 numero di repertorio 16684.

A favore:;

.....;

.....- diritto di Usufrutto vitalizio.

Contro:

L'atto di donazione riguarda gli immobili sopra elencati oggetto dell'atto di divisione
Articolo 4372 , casella 5236 , trascritto in data 17/05/1983.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE:

Articolo 4590 , casella 6832 , trascritto in data 29/05/1993 , denuncia di successione
n. 34 volume 917 ufficio del registro di Sassari.

A favore:

.....;

Contro:

La successione riguarda gli immobili siti nel comune di Sorso:
Foglio n. 13 particelle 93 e 42.

ATTO DI DIVISIONE:

Articolo 12809 , casella 17341 , trascritto in data 28/09/2004 , rogito Notaio Giovan-
ni Carlini di Sassari del 24/09/2004 numero di repertorio 16685.

Articolo 5733, casella 7876, trascritto in data 13/05/2009 , rettifica con rogito Nota-
io Giovanni Carlini di Sassari del 24/04/2004 numero di repertorio 16685.

A favore e contro:

.....;

..... - diritto di Usufrutto vitalizio.

Vengono assegnati, tra maggior consistenza, a *****

i beni così come elencati nel quesito n. 1 “identificazione del bene”

ATTO DI COMPRAVENDITA:

Articolo 5731 , casella 7874 , trascritto in data 13/05/2009 , rogito Notaio Balestra
Giuseppina di Torre Santa Susanna del 05/05/2009 numero di repertorio 791.

A favore:

Contro:

Il signor trasferisce a gli immobili così come
elencati nel quesito n. 1 “identificazione del bene”

FONDO PATRIMONIALE:

Articolo 5732, casella 7875, iscritto in data 13/05/2009 rogito Notaio Balestra Giu-
seppina di Torre Santa Susanna (BR) del 05/05/2009 numero 792.

A favore e contro:

Il fondo patrimoniale riguarda gli immobili così come elencati nel quesito n. 1 “identificazione del bene”.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

IPOTECHE :

Articolo n. 986, casella 5604, Ipoteca giudiziale pari a 160.000,00 euro iscritta in data 09/04/2008 a garanzia della somma pari a 110.584,05 euro giusta atto giudiziario del Tribunale ordinario di Venezia in data 21 marzo 2008 al numero 60/2008.

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro;

Contro:

L’ipoteca riguarda gli immobili così come elencati nel quesito n. 1 “identificazione del bene”.

SEQUESTRO CONSERVATIVO:

Articolo 7267, casella 10040, Ordinanza di sequestro conservativo iscritta in data 17/06/2009 , giusta atto giudiziario del 27/06/2009 al numero 1209

A favore di: ***** - Iscrizione registro imprese *****

Contro:

L’ordinanza di sequestro conservativo riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento con esclusione dell’immobile n. 4 sito in Sorso , Catasto terreni , foglio 51 mappale 214.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI :

1. Articolo 4983, casella 8001 iscritto in data 13/05/2010.

Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Sassari, del 26/04/2010, repertorio 362.

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro: e

..... (quale acquirente e attuale proprietaria degli immobili)

Il pignoramento grava sui beni immobili siti nel comune di Sorso:

- **PIENA PROPRIETÀ della signora *****PER LA QUOTA DI 1/1 :**

Immobilabile n.1 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.93, Categoria T, are 14, ca 49, Località Marritza;

Immobilabile n.2 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.718, Categoria T, H 1, are 27, ca 62, Località Marritza;

Immobilabile n.3 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.720, Categoria T, are 1, ca 20, Località Marritza;

- **NUDA PROPRIETÀ della signora ***** PER LA QUOTA DI 1/1 :**

Immobilabile n.4 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 1, Categoria A/3, 6 vani, piano T, Via Cagliari n. 19;

Immobilabile n.5 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 2, Categoria C/6, 52 mq, piano S1, Via Cagliari n. 19;

Immobilabile n.6 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.19, particella n.132, sub.1, Categoria C/2, 20 mq, piano T, Località Olieddu;

Immobilabile n.7 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.131, Categoria T, Ha 2, are 36, ca 87, Località Olieddu;

Immobilabile n.9 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.259, Categoria T, are 9, ca 24, Località Pauledda;

Immobilabile n.10 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.215, Categoria T, are 61, ca 25, Località Pauledda;

Immobilabile n.11 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.214, Categoria T, are 37, ca 44, Località Pauledda;

- **NUDA PROPRIETÀ della signora ***** PER LA QUOTA DI 1/2 :**

Immobilabile n.8 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.42, Categoria T, are 3, ca 00, Località Olieddu;

QUESITO DUE - "Descrizione dei beni"

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in esame i giorni 15/12/2010, alle ore 9:30, dopo averne dato comunicazione alle parti con raccomandata a/r (Allegato VII), e 19/01/2011 alle ore 11:00, ed ha compilato i verbali di sopralluogo allegati alla presente (Allegato VII).

La scrivente ha inviato precedentemente un'altra comunicazione di sopralluogo, che lo fissavano per il 25/11/2010 (Allegato VII), ma senza avere riscontro con il proprie-

tario, o suo delegato, nella data e nel luogo stabilito. Successivamente la scrivente è riuscita a mettersi in contatto telefonico col Signor , il quale è residente fuori dalla ***** , e ha concordato l'ulteriore data per il sopralluogo, il 15/12/2010. A questo punto il CTU ha inviato in via ufficiale le raccomandate a/r per formalizzare la data del sopralluogo.

La scrivente ha effettuato i sopralluoghi, accompagnata da un collaboratore, il Geom. , ed in presenza del Sig. il quale ha dimostrato collaborazione e disponibilità.

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

Dati catastali (Allegato III):

Immobilabile n.1 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.93, Categoria T, are 14, ca 49, Qualità Vigneto, Classe 3, reddito dominicale € 9,73, reddito agrario € 5,99 , Località Marritza;

Immobilabile n.2 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.718, Categoria T, H 1, are 27, ca 62, Qualità Vigneto, Classe 4, reddito dominicale € 23,07, reddito agrario € 19,77 , Località Marritza;

Immobilabile n.3 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.720, Categoria T, are 1, ca 20, Qualità Vigneto, Classe 4, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,19 , Località Marritza;

Descrizione:

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sorso in Località "Marritza"; per raggiungerli, partendo dalla città di Sorso, si percorre la strada provinciale Sorso - Castelsardo e dopo circa cinque chilometri si svolta a destra imboccando una strada vicinale che porta ai terreni oggetto di causa; in particolare la strada vicinale arriva a costeggiare la particella 718, mentre le particelle 93 e 720 sono attigue alla particella 718 e risultano delimitate da altri terreni (estratto di mappa: Allegato III).

Il terreno presenta un andamento piano altimetrico con una pendenza accentuata. Il fondo appare in gran parte coltivato a vigna (foto 1-4). La posizione su cui ricade il bene oggetto di causa è panoramica e offre una splendida vista sul mare (foto 3). A pochi metri si trova un distributore di benzina con bar, e piccolo negozio di alimentari; inoltre è facile il raggiungimento delle spiagge di Marritza, Platamona, Sorso e Castelsardo.

Nel fondo non è stata rilevata traccia di pozzi per l'approvvigionamento idrico.

Il bene ha una superficie totale di 14.331,00 mq.

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

Dati catastali (Allegato III):

Immobilabile n.4 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 1, Categoria A/3, 6 vani, classe 2, piano T, rendita € 449,32, Via Cagliari n. 19;

Immobilabile n.5 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 2, Categoria C/6, classe 2, 52 mq, piano S1, rendita € 136,96, Via Cagliari n. 19;

Descrizione:

L'immobile è una costruzione indipendente ad un unico piano rialzato di circa un metro rispetto alla strada al quale si accede direttamente dalla stessa (foto 5). L'immobile prospetta sulla Via Cagliari sulla quale si affacciano tre finestre e dalla quale si accede attraverso il portone d'ingresso e un passo carrabile. Lateralmente l'immobile è adiacente, su due lati, a due costruzioni aventi caratteristiche simili, mentre sul retro si affaccia sul giardino interno. Una volta attraversato il portone d'ingresso si salgono alcuni gradini (foto 6) e ci si trova subito all'interno del bene oggetto di causa. Come si può vedere dalla planimetria (Allegato II) e dalle foto allegate, l'immobile consta di un primo ambiente molto spazioso adibito a pranzo soggiorno sul quale si affaccia il locale cottura posto in posizione riservata rispetto alla sala (foto 7-9). Da tale vano si accede ad un corridoio (foto 10) che porta a due camere da letto (foto 11 e 12), un bagno (foto 13 e 14), un ripostiglio (foto 15) dal quale si va al giardino posteriore. Il giardino è in parte pavimentato e coperto con un gazebo e in parte piantumato con alberi da frutto. All'interno del giardino trovano spazio, un barbecue in muratura e l'alloggiamento per la bombola del gas (foto 16-18). All'interno del giardino, staccata dall'appartamento si trova un box garage (foto 19) collegato alla cantina sottostante tramite scala interna (foto 20). Per raggiungere il garage si percorre un passaggio (foto 21) posto lateralmente rispetto alla costruzione al quale si accede tramite un ingresso carrabile dalla Via Cagliari (foto 22).

Il tutto per una superficie commerciale :

Abitazione : circa mq 133,35 pari a 1 = **mq 133,35**

Passaggio carrabile: circa mq 33 pari a 1/3 = **mq 10,10**

Veranda: circa mq 25 pari a 1/3 = **mq 8,33**

Garage-Cantina: circa mq 120 pari a $1/3 = \text{mq } 40,00$

Giardino esclusivo: circa mq 90 pari a $1/10 = \text{mq } 9,00$

All'interno dell'appartamento è stata riscontrata un'altezza tra il pavimento e l'intradosso del solaio di copertura pari a 3,10 metri.

All'interno del garage è stata riscontrata un'altezza tra il pavimento e l'intradosso della copertura pari 3,85 metri in corrispondenza del colmo e 3,20 metri in corrispondenza degli appoggi.

All'interno della cantina è stata riscontrata un'altezza tra il pavimento e l'intradosso del solaio di copertura pari 2,65 metri.

Caratteristiche di zona:

Il bene si trova al centro della città di Sorso e precisamente nella via Cagliari, traversa della strada principale di Sorso, Via Cottoni. La zona è ben servita, densa di servizi commerciali, bar, scuole e uffici. A pochi passi dal bene oggetto di causa si trova la stazione ferroviaria dal quale è possibile prendere il treno che porta a Sassari. La via Cagliari, a partire da via Cottoni, presenta una discreta pendenza (foto 23), ed è costeggiata da palazzine a pochi piani fuori terra, non di recentissima costruzione, ma comunque di aspetto gradevole e sempre, ad una analisi esterna, sufficientemente mantenuti, almeno per ciò che riguarda le facciate e i terrazzi. Ciò vale anche per l'edificio che ospita il bene pignorato (foto 24).

Struttura e materiali:

La struttura dell'appartamento è in muratura portante in blocchi di tufo calcareo, i tramezzi in laterizio, il solaio in travetti e pignatte ed il tetto in tegole ad una falda. L'intonaco e la tinteggiatura interna sono stati eseguiti con idropittura di tipo civile. Il servizio igienico consta di lavabo, wc, bidet e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio. Sulla facciata che prospetta su via Cagliari è presente uno zoccolo in pietra d'altezza variabile, a causa della pendenza della strada, da circa 0,70 cm a circa 1,20 cm (foto 25).

La costruzione che ospita il box auto è in muratura portante in blocchi di tufo calcareo, tetto con struttura in legno e copertura in eternit, solaio in travetti e pignatte.

Infissi:

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con vetro singolo e con persiane in alluminio (foto 26-28); quelli interni in legno e vetro (foto 29); il portone d'ingresso è in legno;

Il box auto è dotato di cancello in ferro pieno come pure l'ingresso carrabile che prospetta su via Cagliari.

Rivestimenti:

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica 42x42 di discreta qualità (foto 7, 8 e 10) il placcaggio del bagno è in piastrelle 25x25 per un'altezza di circa 1,80 m (foto 13 e 14), e di piastrelle 15x15 quello dell'angolo cottura (foto 9). La veranda che si affaccia sul giardino è pavimentata con piastrelle in ceramica 30x30 similcotto (foto 16).

Il pavimento del locale box e della cantina è in battuto di cemento (foto 30).

Impianti:

L' impianto elettrico si presenta in esecuzione sotto traccia; l'illuminazione è presente anche nel giardino e all'interno del locale box-cantina; è presente l'impianto di riscaldamento costituito da pompe di calore poste, all'interno delle due camere da letto del soggiorno-pranzo con motori esterni (foto 31-33). Tale sistema serve anche per il condizionamento estivo.

L'acqua calda sanitaria è riscaldata grazie ad una caldaia a gas posta all'interno del ripostiglio (foto 34).

Stato di manutenzione e conservazione:

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzioni e conservazione.

Il locale che ospita il box auto e la cantina presenta vistose tracce di infiltrazioni e umidità e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (foto 35-37).

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Dati catastali (Allegato III):

Immobilie n.6 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.19, particella n.132, sub.1, Categoria C/2, 20 mq, piano T, rendita € 43,38 Località Olieddu;

Immobilie n.7 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.131, Categoria T, Ha 2, are 36, ca 87, Qualità vigneto, Classe 2, reddito dominicale € 238,55, reddito agrario € 110,10, Località Olieddu;

Immobilie n.8 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.42, Categoria T, are 3, ca 00, Qualità seminativo, Classe 3, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,54, Località Olieddu;

Descrizione:

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sorso in Località "Olieddu"; per raggiungerli, partendo dalla città di Sorso, si percorre la strada provinciale Sorso - Castelsardo e dopo circa quattro chilometri si incontra l'incrocio per Nulvi; si imbecca tale incrocio svoltando a destra seguendo le indicazioni per Nulvi, dopo qualche chilometro si svolta a sinistra imboccando una strada vicinale che porta ai terreni oggetto di causa; in particolare la particella 42 rappresenta parte della strada vicinale che passa anche per la particella 129 (che non è oggetto di causa), mentre la particella 131 risulta delimitata da altri terreni (estratto di mappa: Allegato III).

Il terreno presenta un andamento piano altimetrico con una modesta pendenza. Il fondo appare coltivato per circa la metà a vigna e per il resto incolto (foto 38, 39, 40). La posizione su cui ricade il bene oggetto di causa è panoramica con vista sul mare (foto 41). Nel fondo non è stata rilevata traccia di pozzi per l'approvvigionamento idrico.

Al confine della particella 131 con la particella 129 si trova la costruzione indicata al Catasto fabbricati al foglio 19, particella 132 che rappresenta un rudere avente le pareti portanti in pietra e il tetto con struttura in legno e tegole.

La costruzione appare fatiscente con il tetto in parte crollato e le pareti pericolanti (foto 41-47).

Di questo rudere, solo una parte, quella indicata con sub.1, che ha una **superficie di circa 20 mq** è oggetto di pignoramento, la restante parte è di altra proprietà.

Il terreno ha una **superficie totale di 23.987,00 mq.**

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

Dati catastali (Allegato III):

Immobilabile n.9 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.259, Categoria T, are 9, ca 24, Qualità uliveto, classe 4, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 0,86, Località Pauledda;

Immobilabile n.10 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.215, Categoria T, are 61, ca 25, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 15,92, reddito agrario € 11,14, Località Pauledda;

Immobilabile n.11 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.214, Categoria T, are 37, ca 44, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 9,67, reddito agrario € 6,77, Località Pauledda;

Descrizione:

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sorso in Località “La Pauledda”; per raggiungerli, partendo dalla città di Sorso, si percorre la strada provinciale Sorso - Porto Torres e dopo circa due chilometri si svolta a destra e si accede direttamente dalla strada provinciale ai terreni oggetto di causa, attraverso un cancello metallico; in particolare si arriva direttamente alla particella 214, mentre la particella 259 e 215 risultano delimitati da altri terreni (estratto di mappa: Allegato III).

Il terreno presenta un andamento piano altimetrico pianeggiante (foto 48 e 49). Il fondo appare incolto per quanto riguarda le particelle 214 e 215 mentre all’interno della particella 259 sono presenti alcune decine di alberi da frutto (foto n. 50 e 51).

Nel fondo è stata rilevata la presenza di una vasca di raccolta per l’acqua in cemento (foto n. 52).

Il terreno ha una **superficie totale di 10.833,00 mq.**

Come si può vedere dell’estratto di mappa (Allegato III) interclusa all’interno della particella 214 si trova la particella 189 costituita da una costruzione di tipo rurale e parte di terreno (foto 53). A questa particella si accede imboccando lo stesso ingresso del fondo oggetto di causa.

QUESITO TRE - “*Comparazione tra dati attuali e pignoramento*”.

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

I dati riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l’univoca individuazione del bene.

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

I dati riportati nel pignoramento, in termini di piano, dati catastali, posizione, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi ad eccezione del numero civico che nell’atto di pignoramento , come pure nelle visure catastali risulta 19 , mentre nella realtà è 15.

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

I dati riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l’univoca individuazione del bene.

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

I dati riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

Certificazioni catastali aggiornate al 03/01/2011 (Allegato III):

Immobilabile n.1 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.93, Categoria T, are 14, ca 49, Qualità Vigneto, Classe 3, reddito dominicale € 9,73, reddito agrario € 5,99 , Località Marritza, Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a **** il

Immobilabile n.2 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.718, Categoria T, H 1, are 27, ca 62, Qualità Vigneto, Classe 4, reddito dominicale € 23,07, reddito agrario € 19,77 , Località Marritza, Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a **** il

~~Immobilabile n.3~~ : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.13, particella n.720, Categoria T, are 1, ca 20, Qualità Vigneto, Classe 4, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,19 , Località Marritza, Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a **** il

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

Certificazioni catastali aggiornate al 03/01/2011 (Allegato III):

~~Immobilabile n.4~~ : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 1, Categoria A/3, 6 vani, classe 2, piano T, rendita € 449,32, Via Cagliari n. 19, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a * , Usufrutto 1000/1000..... a **** il

Immobilabile n.5 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.43, particella n.1750, sub. 2, Categoria C/6, classe 2, 52 mq, piano S1, rendita € 136,96, Via Cagliari n. 19, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beninata a * , Usufrutto 1000/1000 nato a ****il

La sottoscritta segnala che il numero civico attuale è 15 e non 19 come riportato sui certificati; inoltre, la planimetria catastale dell'immobile 4 (Allegato III) presenta alcune differenze rispetto alla situazione reale perché in realtà la forma del locale è leggermente diversa rispetto a quella attualmente riportata nella planimetria catastale stessa; la differenza consiste in un modesto ampliamento del vano soggiorno con

conseguente formazione di un angolo cottura e nella demolizione di due tramezzi di separazione (vedere allegati II e IV). La sottoscritta ha constatato che la reale planimetria dell'immobile rispecchia l'ultimo progetto di variante approvato dal Comune di Sorso (Allegato IV).

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Certificazioni catastali aggiornate al 03/01/2011 (Allegato III):

Immobilie n.6 : Comune di Sorso - Catasto Fabbricati - Foglio n.19, particella n.132, sub.1, Categoria C/2, 20 mq, piano T, rendita € 43,38 Località Olieddu, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a *

, Usufrutto 1000/1000 nato a *****/1940;

La sottoscritta ha constatato che nella planimetria catastale (Allegato IV) è presente un'apertura che nella realtà risulta murata (foto 44) mentre non è indicata quella che invece è attualmente presente sul lato destro dell'immobile (foto 42). Inoltre , nella realtà l'immobile oggetto di pignoramento è in comunicazione con quello di altra proprietà tramite apertura interna (Allegato II).

~~Immobilie n.7~~ : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.131, Categoria T, Ha 2, are 36, ca 87, Qualità vigneto, Classe 2, reddito dominicale € 238,55, reddito agrario € 110,10, Località Olieddu, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a*, Usufrutto

1000/1000 nato a *1940;

~~Immobilie n.8~~ : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.42, Categoria T, are 3, ca 00, Qualità seminativo, Classe 3, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,54, Località Olieddu, Nuda proprietà 1/2 in regime di separazione di beni nata *, Nuda proprietà per

1/2 nato a *, , Usufrutto 1000/1000

.....o nato a*

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

Certificazioni catastali aggiornate al 03/01/2011 (Allegato III):

Immobilie n.9 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.259, Categoria T, are 9, ca 24, Qualità uliveto, classe 4, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 0,86, Località Pauledda, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di

beni nata a * Usufrutto 1000/1000 *

Immobilie n.10 : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.215, Categoria T, are 61, ca 25, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 15,92, reddito agrario € 11,14, Località Pauledda, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a *, Usufrutto 1000/1000

..... nato a*/1940;

~~Immobilie n.11~~ : Comune di Sorso - Catasto Terreni - Foglio n.51, particella n.214, Categoria T, are 37, ca 44, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 9,67, reddito agrario € 6,77, Località Pauledda, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione di beni nata a *, Usufrutto 1000/1000

.....nato a *1940;

QUESITO CINQUE - “Destinazione urbanistica/di piano”

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

Comune di Sorso, Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) , Zona F4 , (Allegato IV - certificato di destinazione urbanistica).

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.

Indici e parametri: Indice territoriale 0,17 mc/mq - altezza massima 7,00 m.

L’intervento è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all’intero comparto individuato in cartografia.

Distanze: la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini , 30 m dalle strade statali e provinciali e 20 m dalle strade consortili e vicinali.

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sorso, Zona B.

Zone B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Piano Particolareggiato del Centro Urbano, Sottozona B4 per la quale sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ricostruzione edilizia; sopraelevazione; demolizione totale o parziale; nuova costruzione; ampliamento.

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Comune di Sorso, Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) , Zona E2 , (Allegato IV - certificato di destinazione urbanistica).

Le zone E sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli , attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti. In particolare le zone E2 sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale, destinazione produttiva agricola, punti di ristoro, agriturismo, strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il loro recupero del disagio sociale.

Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ricostruzione edilizia; sopraelevazione; demolizione totale o parziale; nuova costruzione; ampliamento; demolizione totale o parziale.

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

Comune di Sorso, Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) , Zona E3 , (Allegato IV - certificato di destinazione urbanistica).

Le zone E sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli , attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti. In particolare le zone E3 sono aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** : residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale, destinazione produttiva agricola, punti di ristoro,

agriturismo, strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Sono ammessi i seguenti **interventi** : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione, demolizione totale o parziale.

I terreni di cui al foglio 51 particelle 259 e 251 ricadono in parte all'interno dell'area di Pericolosità idraulica molto elevata HI4 .

QUESITO SEI - “Conformità alla normativa -sanabilità”

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (Allegato IV - Richiesta accesso agli atti del 22/11/2010) dove ha potuto visionare e fare copia dei documenti allegati alla presente relazione (Allegato IV) :

- Progetto per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili relativi alla costruzione di una casa di civile abitazione presentato in data 19/12/1967;
- Progetto per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili relativi alla costruzione di una cantina e rimessa presentato in data 26/06/1974;
- Progetto per ottenere la concessione edilizia relativa alla esecuzione di un ampliamento casa di civile abitazione presentato in data 28/12/1989.

La costruzione è stata realizzata in base al progetto allegato alla denuncia di opere edili presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso in data 19/12/1967 pratica n. 537 per la quale è stato rilasciato il Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 09/01/1968.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento indipendente ad un solo piano con retrostante giardino. In tale progetto non vi è traccia del garage con sottostante cantina.

Successivamente alla realizzazione della costruzione è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso, un progetto allegato alla richiesta di denuncia di opere edili relativa alla costruzione di una cantina e rimessa in data 26/06/1974 che non ha mai ottenuto il Nulla Osta. In data 28/12/1989 è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso, un progetto relativo alla esecuzione di un am-

pliamento di una casa di civile abitazione che è stato autorizzato con la Concessione edilizia n.19 del 12/03/1990.

Non è presente né la richiesta né il certificato di autorizzazione di Agibilità.

Alla luce della documentazione rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sorso, quindi emerge che:

- L'appartamento è conforme alla concessione edilizia n. 19 del 12/03/1990 relativa ad ampliamento di una casa di civile abitazione.
- Il garage con la cantina sono stati realizzati in mancanza di concessione edilizia in quanto il progetto presentato in data 26/06/1974 non è stato autorizzato.

La sottoscritta si è recata presso l'ufficio Tecnico di Sorso per verificare, con l'ausilio di un tecnico dipendente dell'ufficio, se fosse possibile sanare l'illecito.

Le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Comune di Sorso attualmente in vigore, nella zona dove attualmente si trova la costruzione che ospita garage e cantina, prevedono, come tipologia di intervento, l'ampliamento (I9), e cioè l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente (norme allegate - Allegato IV). Ma l'intervento che ha portato alla costruzione della cantina e del garage non rappresenta l'ampliamento dell'estensione o delle dimensioni della costruzione esistente, ma un'opera a sé, staccata da quella preesistente. Per questo motivo la costruzione attualmente presente non può essere sanata.

b) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Riguardo il fabbricato presente all'interno del terreno, non è stato trovato alcun progetto né autorizzazione. Visto, comunque, lo stato in cui si trova la costruzione e vista la tipologia edilizia e i materiali impiegati, si può supporre che il fabbricato sia stato costruito prima del 1947, e ciò giustifica l'assenza di regolare richiesta di concessione edilizia. La costruzione risulta conforme alle prescrizioni regolamentari dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”

I beni pignorati sono undici. Considerando le loro caratteristiche e la loro posizione tali beni sono stati così suddivisi:

LOTTO 1: Terreno Sito nel Comune di Sorso in località Marritza.

LOTTO 2: Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

LOTTO 3: Terreno Sito nel Comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

LOTTO 4: Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda.

QUESITO OTTO - “*Divisibilità in natura*”

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

L'attuale proprietario dei tre immobili che vanno a costituire il bene in oggetto risulta avere la piena proprietà degli immobili per 1/1 e non è divisibile in natura.

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

L'attuale proprietario dei due immobili che vanno a costituire il bene in oggetto risulta avere la nuda proprietà degli immobili per 1/1 e non è divisibile in natura.

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

L'attuale proprietario dei tre immobili che vanno a costituire il bene in oggetto risulta avere la nuda proprietà degli immobili n. 6 e n. 7 per 1/1 e dell'immobile n. 8 per 1/2 e non è divisibile in natura.

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

L'attuale proprietario dei tre immobili che vanno a costituire il bene in oggetto risulta avere la nuda proprietà degli immobili per 1/1 e non è divisibile in natura.

QUESITO NOVE - “*Stato dei beni*”

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

Al momento del sopralluogo il bene immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in via Cagliari .

Risulta il diritto di usufrutto vitalizio a favore di nato a**** 1940 di 71 anni, il quale attualmente occupa l'immobile.

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Risulta il diritto di usufrutto vitalizio a favore di nato a *
*****1940 di 71 anni.

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

Risulta il diritto di usufrutto vitalizio a favore di nato a *****
1940 di 71 anni.

QUESITO DIECI - “Regime vincolistico”

A carico di tutti i beni oggetto del pignoramento è stato costituito un Fondo Patrimo-
niale a favore e contro

Inoltre sui beni pignorati gravano le normali prescrizioni degli strumenti urbanistici
vigenti.

QUESITO UNDICI - “Determinazione del valore”

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attra-
verso il criterio del „valore del costo di mercato“. Tale costo è stato effettuato sulla
base delle caratteristiche relative alla posizione dell’immobile all’interno della me-
desima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi og-
getto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e
alle quotazioni degli immobili pubblicate dall’ Osservatorio Immobiliare della Agenzia
del Territorio Nazionale e sulle riviste di settore. Il CTU ha avuto la possibilità di vi-
sionare gli immobili, pertanto per la relativa valutazione terrà conto sia dei rilievi
diretti che della documentazione in suo possesso.

a) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Marritza.

Valutate le caratteristiche dell’immobile in esame e il suo stato di manutenzione,
descritti in precedenza, nonché la domanda in rapporto all’offerta allo stato attuale
del mercato immobiliare, si può considerare un valore a mq di 4,50 euro.

14.331,00 mq * 4,50 € = 64.489,50 euro

(diconsi euro sessantaquattroquattrocentoottantanove/50);

**b) Appartamento indipendente con giardino, garage e cantina sito a Sorso in
via Cagliari .**

Valutate le caratteristiche dell’immobile in esame e il suo stato di manutenzione,
descritti in precedenza, nonché la domanda in rapporto all’offerta allo stato attuale

del mercato immobiliare, si può considerare un valore a mq di 800,00 euro. Inoltre, valutando anche il fatto che la zona di cui si parla è densa di servizi, e considerando il prezzo unitario medio pagato per beni simili a quello oggetto di stima, ne scaturisce che il suo più probabile un valore di mercato al mq ammonta a 850,00 euro.

Perciò, considerando la superficie commerciale del bene, come in precedenza calcolato si ha:

Abitazione : circa mq 133,35 pari a 1 = mq **133,35**

Passaggio carrabile: circa mq 33 pari a 1/3 = mq **10,10**

Veranda: circa mq 25 pari a 1/3 = mq **8,33**

Giardino esclusivo: circa mq 90 pari a 1/10 = mq **9,00**

Garage-Cantina: circa mq 120 pari a 1/3 = mq **40,00** (poiché tale immobile non è sanabile, il suo valore è pari a zero).

Perciò la **superficie commerciale** sarà pari a **160,78 mq** .

Il valore dell'immobile sarà dato da 160,78 mq x 850,00 euro = 136.663,00 euro

Poiché l'oggetto del pignoramento è la Nuda Proprietà del bene bisognerà calcolare il valore decurtato del valore dell'usufrutto.

Come suggerito dalla teoria dell'estimo il valore del diritto di usufrutto dipende dalla sua durata e dal reddito che il bene può dare all'usufruttuario. La durata in anni si rileva dalle tavole di sopravvivenza e mortalità (ricavabili dal sito dell'ISTAT) da cui si ricava la vita probabile in anni di un individuo di una data età. Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando la rendita annua percepibile dall'usufruttuario per un coefficiente, variabile in funzione dell'aspettativa di vita dell'usufruttuario.

Il valore dell'usufrutto a vita si determina con l'ausilio della sottostante tabella.

Età Usufruttuario	Coefficiente	Usufrutto %	Nuda proprietà %
da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00

da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00

Per calcolare la rendita annua si moltiplica il valore dell'intera proprietà dell'immobile per il tasso di interesse legale (anno 2010 = 1,00 %), si ottiene così

- la rendita annua = euro 136.663,00 X 1,00 % = euro 1.366,63.

La rendita annua viene poi moltiplicata per il valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà (nel nostro caso l'usufruttuario ha 71 anni - il coefficiente è 40) :

- = euro 1.366,63 X 40 = euro 54.665,20 (valore dell'usufrutto).

Ottenuto tale valore lo si sottrae al valore commerciale dell'immobile ottenendo il valore della nuda proprietà.

Perciò si avrà : 136.663,00 - 54.665,20 = **81.997,80 euro**

(dicansi **euro ottantunovecentonovantasette/80**);

c) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Olieddu con annesso parte di rudere.

Valutate le caratteristiche dell'immobile in esame e il suo stato di manutenzione, descritti in precedenza, nonché la domanda in rapporto all'offerta allo stato attuale del mercato immobiliare, si può considerare un valore a mq di 4,50 euro.

23.987,00 mq * 4,50 € = 107.941,50 euro

Poiché l'oggetto del pignoramento è la Nuda Proprietà del bene bisognerà calcolare il valore decurtato del valore dell'usufrutto.

- la rendita annua = euro 107.941,50 X 1,00 % = euro 1.079,41.

La rendita annua viene poi moltiplicata per il valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà (nel nostro caso l'usufruttuario ha 71 anni - il coefficiente è 40) :

- = euro 1.079,41 X 40 = euro 43.176,40 (valore dell'usufrutto).

Ottenuto tale valore lo si sottrae al valore commerciale dell'immobile ottenendo il valore della nuda proprietà.

Perciò si avrà : 107.941,50 - 43.176,40 = **64.765,10 euro**

(dicansi **euro sessantaquattrosettecentosessantacinque /10**);

d) Terreno Sito nel comune di Sorso in località Pauledda .

Valutate le caratteristiche dell'immobile in esame e il suo stato di manutenzione, descritti in precedenza, nonché la domanda in rapporto all'offerta allo stato attuale del mercato immobiliare, si può considerare un valore a mq di 3,50.euro.

10.833,00 mq * 3,50 € = 37.915,50 euro

Poiché l'oggetto del pignoramento è la Nuda Proprietà del bene bisognerà calcolare il valore decurtato del valore dell'usufrutto.

- la rendita annua = euro 37.915,50 X 1,00 % = euro 379,15.

La rendita annua viene poi moltiplicata per il valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà (nel nostro caso l'usufruttuario ha 71 anni - il coefficiente è 40) :

- = euro 379,15 X 40 = euro 15.166,00 (valore dell'usufrutto).

Ottenuto tale valore lo si sottrae al valore commerciale dell'immobile ottenendo il valore della nuda proprietà.

Perciò si avrà : 37.915,50 - 15.166,00 = **22.749,00 euro**

(diconsi **euro ventiduesettecentoquarantanove /00**);

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI

LOTTO 1 - PIENA PROPRIETA' - TERRENO SITO NEL COMUNE DI SORSO IN LOCALITÀ MARRITZA.

Terreno di 14.331,00 mq coltivato a vigna in località Marritza Comune di Sorso. Distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 3 , particelle

n.93, Categoria T, are 14, ca 49, Qualità Vigneto, Classe 3

n.718, Categoria T, H 1, are 27, ca 62, Qualità Vigneto, Classe 4

n.720, Categoria T, are 1, ca 20, Qualità Vigneto, Classe 4.

PREZZO BASE: € 64.489,50 euro

(diconsi **euro sessantaquattroquattrocentoottantanove/50**);

LOTTO 2 - NUDA PROPRIETA'- APPARTAMENTO INDIPENDENTE CON GIARDINO, GARAGE E CANTINA SITO A SORSO.

Appartamento indipendente con giardino , garage e cantina sito in Sorso in Via cagliari n. 15, avente una superficie commerciale di 160,78 mq, composto da soggiorno-

pranzo, angolo cottura, due stanze da letto, bagno e ripostiglio, confinante su re lati con altra proprietà e su un lato sulla Via Cagliari; Distinto al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio n.43, particella n.1750, sub. 1, Categoria A/3, 6 vani, classe 2, piano T, rendita € 449,32, e particella n.1750, sub. 2, Categoria C/6, classe 2, 52 mq, piano S1, rendita € 136,96.

PREZZO BASE: € 81.997,80

(diconsi euro ottantunonovecentonovantasette/80);

LOTTO 3 - NUDA PROPRIETA' - TERRENO SITO NEL COMUNE DI SORSO IN LOCALITA' OLIEDDU CON ANNESSO PARTE DI RUDERE.

Terreno di 23.987,00 mq , in parte coltivato a vigna, in località Olieddu, Comune di Sorso, con annesso parte di rudere. Distinto al

Catasto Fabbricati - Foglio n.19, particella n.132, sub.1, Categoria C/2, 20 mq, piano T, rendita € 43,38;

Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.131, Categoria T, Ha 2, are 36, ca 87, Qualità vigneto, Classe 2, reddito dominicale € 238,55, reddito agrario € 110,10;

Catasto Terreni - Foglio n.19, particella n.42, Categoria T, are 3, ca 00, Qualità seminativo, Classe 3, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,54.

PREZZO BASE: € 64.765,10 euro

(diconsi euro sessantaquattrosettecentosessantacinque /10);

LOTTO 4 - NUDA PROPRIETA' - TERRENO SITO NEL COMUNE DI SORSO IN LOCALITA' LA PAULEDDA.

Terreno di 10.833,00 in località La Pauledda, Comune di Sorso. Distinto al Catasto Terreni - Foglio n. 51 - particelle

n.259, Categoria T, are 9, ca 24, Qualità uliveto, classe 4, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 0,86;

n.215, Categoria T, are 61, ca 25, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 15,92, reddito agrario € 11,14;

n.214, Categoria T, are 37, ca 44, Qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 9,67, reddito agrario € 6,77;

PREZZO BASE: € 22.749,00 euro

(diconsi euro ventiduesettecentoquarantanove /00);

----- CTU n° 129/2010