

- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA -

Provincia di OLBIA - TEMPIO

PROMOSSA DA [REDACTED] - CONTRO - [REDACTED]

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA - C.T.U. -

Il Magistrato Istruttore: [REDACTED]  
I Difensori dell'attore: [REDACTED]  
Il C.T.U.: geom. [REDACTED]  
I Difensori dei convenuti: [REDACTED]  
Data dell'incarico: 19.09.2013      Data del rinvio: udienza del 27.02.2014



*[Handwritten signature]*  
*Nicolatola*

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

*Provincia di Olbia - Tempio*

**- RELAZIONE DI PERIZIA -**

**CAUSA CIVILE** – *Procedura* [redacted] – promossa da: [redacted] **CONTRO -**  
**SANTU** [redacted] ----- Giudice: dr. [redacted]

**PREMESSO :**

- **Che** nell'udienza del 19.09.2013 il sottoscritto Geom. [redacted] iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari, al N. 1681, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio P. (OT), con studio tecnico a Tempio in Circ.ne San Sebastiano n. 3 ed a Costa Paradiso nel Lotto H/32 (Trinità d'Agultu) – veniva nominato C.T.U. alla Causa in epigrafe, prestando il giuramento di rito; il Giudice [redacted] conferiva l'incarico al C.T.U., formulando i seguenti quesiti, ovvero : “ letti gli atti di causa, sentite le parti e i loro consulenti se nominati, effettuato sopralluogo ed esperita ogni opportuna indagine : -

1. Proceda il ctu alla individuazione, descrizione, formazione e valutazione dei beni da dividere, indicandone i confini e i dati catastali, anche avvalendosi di riproduzioni fotografiche e planimetriche ;
2. Accerti il ctu la sussistenza di eventuali frazionamenti e provveda, ove necessario, agli opportuni aggiornamenti e/o variazioni catastali ;
3. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, indicando, in caso di irregolarità, se esse siano sanabili, con quali procedure, interventi e spese ;
4. Accerti il c.t.u. se i beni immobili risultino gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e se gli stessi siano attualmente liberi o occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata ;
5. Proceda conseguentemente a verificare se, avuto il necessario consenso di tutte le parti interessate, l'espropriazione immobiliare intrapresa dalla FINCAF s.p.a. possa essere proseguita sul solo terreno di cui al foglio 173, mappale 1189, della superficie di mq. 450, verificando altresì se lo stesso sia o meno intercluso, indicando le eventuali attribuzioni in natura o, in caso di indivisibilità dei beni, i conguagli in denaro” .



- Che il c.t.u. fissa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno " 07.10.2013 ", alle ore 10,00 nel proprio studio, a Tempio Pausania, in Circonvallazione San Sebastiano N. 3 ( *nessun c.t.p. era presente* ) .
- Che il giorno 24.10.2013 alle ore 10,00 sul luogo, come stabilito e confermato per telefono ai due legali delle parti, hanno avuto regolare inizio e svolgimento le operazioni peritali in loco, per le foto dello stato dei luoghi e la verifica in loco ; oltre al C.T.U., nessun altro era presente .

Tali operazioni peritali si concludevano alle ore 11,00 .

Le restanti indagini, verifiche, ricerche, con successive estrapolazioni delle rispettive documentazioni, si sono successivamente effettuate nei relativi uffici preposti, quali il Comune di Tempio – *ufficio tecnico* ; l'Agenzia del Territorio di Sassari – *ex U.T.E.*; la Conservatoria dei RR.II. – *a Tempio in Zona Industriale*;

### Tutto ciò PREMESSO

Il C.T.U. visionati ed esaminati gli atti di causa ; effettuata in modo esauriente la documentazione fotografica in loco ; verificati alcuni dettagli ritenuti determinanti ai fini di giustizia e per non lasciare adito a dubbi di sorta ; osservati minuziosamente tutti gli elementi necessari – contenuti nei fascicoli ed estratti dal Comune di Tempio P., dall'Agenzia del Territorio di Sassari e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio, presenta la :

### Relazione di Perizia Tecnica

AAA

#### RISPOSTE AI QUESITI :

1) i beni immobili, lotti urbani di terreno edificabile, ricadono nella periferia del centro cittadino di Tempio Pausania; più precisamente sono posti nella zona denominata " *Mulaglia – Lu Cocu* " .

A sua volta, tale zona, è compresa nel quartiere urbano noto come " *San Giuseppe* " .

L'area, dove sono compresi i lotti in questione, è delimitata da muratura granitica ed in parte da rete metallica ; quest'area è compresa, ad angolo, fra la Via Istria e la Via Belluno .

Sia nell'Allegato 2 – *Estratto del Piano di Lottizzazione e stralcio del Programma di Fabbricazione* ; sia nell'Allegato 3 – *Vax estratto della Planimetria catastale*, si nota bene l'accesso ai lotti (distinti in Catasto Terreni con i Mappali-particelle 1189 e 1190) tramite la strada di lottizzazione interna, che è collegata ed ha accesso da Via Belluno, e dalle stesse Vie suddette.

N.B.: il lotto più grande ed intestato sempre alla stessa ditta, è individuato con il mappale 1190, sempre allo stesso foglio 173, e confina per un lato a Nord con il lotto 1189 oggetto della divisione .

La formazione dei beni è già definita, essendo i lotti autonomi, già frazionati e distinti in Catasto Terreni con un loro Numero di mappale-particella, superficie, qualità, classe e relativa rendita ; si fa presente che tali lotti sono stati originati, formati e definiti in seguito al fraziona –

*Mulaglia*

mento " n. 861.1 del 15.05.1998 – prot. 18773 " .

La ditta proprietaria – intestataria, *in seguito all'atto di compravendita – atto pubblico del 23.07.1998 rogato dal Notaio dr. Goveani, con rep. 14199*, risulta essere composta ( come si riscontra dalle visure catastali contenute nell'Allegato 3, dai seguenti soggetti intestati :

██████████ *usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con* ██████████

██████████ *proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con* ██████████

██████████ *proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con* ██████████

██████████ *proprietà per 1/4 :*

██████████ *usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con* ██████████

██████████ *proprietà per 1/4 :*

██████████ *proprietà per 1/4 .*

---

Per finire si precisa che il lotto minore confina ad Est con altro lotto distinto con mappale 1191 ed a Nord con altro lotto distinto con mappale 1904 ( *oltre, come suddetto, alla strada interna di lottizzazione ad Ovest ed il lotto più grande a Sud, con mappale 1190* ) .

- Anche l' All. 1 riporta in maniera esaustiva la posizione della zona e dei lotti nella veduta aerea da Google e nelle quattro foto recenti effettuate da diverse angolazioni per una più facile ed immediata individuazione dei due lotti oggetto di perizia "c.t.u."

---

2) I lotti, come suddetto, evidentemente frazionati e formati così come all'origine, costituiscono un bene immobile autonomo, quindi non necessitano di aggiornamenti né di variazioni catastali poiché hanno una loro entità nell'intero di superficie catastale pari a Mq. 450,00 ( *mappale 1189* ) e di Mq. 1.445,00 ( *mappale 1190* ) entrambi ricadenti, come suddetto, nel foglio 173 .

---

3) Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ( *anzi urbanistica* ) si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, contenuto nell' All. 2 ; i due lotti in questione ricadono, entrambi, nella Zona B1 ( zona di completamento ) con un indice di edificabilità fondiario pari a 1,90 mc./mq. .

Si dichiara inoltre che i lotti oggetto di studio sono compresi in un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, regolarmente approvato e convenzionato .

Non vi sono, quindi, interventi di sorta per quanto concerne eventuali interventi e spese per sanare irregolarità, o altro : tutto, insomma, è rimasto invariato come all'origine della lottizzazione .



Peraltro, i lotti, non sono stati mai picchettati perciò, allo stato attuale, non si può apprezzare né posizionare l'ingombro reale nel sito.

Come si può notare dalle foto allegare in alcuni lotti vicini, invece, esiste attività edilizia di nuova edificazione ovvero ci sono dei cantieri edili per nuove costruzioni nella Lottizzazione.

---

4) L'accertamento di rito, d'obbligo, effettuato presso la conservatoria dei registri immobiliari con la collega visurista, rag. [REDACTED] la documentazione estratta e ben catalogata è contenuta nell' All. 3.

Ci si è premurati, inoltre, di riportare un sunto del tutto ed una sorta di anticipazione delle visure ed estratti che seguono e che ripercorrono la storia dei nostri mappali-lotti: il minore 1189, ma anche quello più grande adiacente sul lato-confine a Sud ( mappale 1190 ).

Invece, effettuate le dovute indagini e chiesto chiarimenti agli stessi proprietari ed ai proprietari dei lotti confinanti, si è appurato che i lotti sono liberi e non esiste occupazione di sorta.

---

5) Le parti convenute, concordemente, hanno fatto istanza di assegnazione nel modo seguente:

A [REDACTED] hanno fatto istanza di assegnazione pro indiviso del lotto più grande ( mappale 1190 ) con contestuale rinuncia, in favore di Santu Sandra, delle loro rispettive quote sull'altro lotto ( quello piccolo, mappale 1189 ).

B [REDACTED] ha fatto richiesta di assegnazione del lotto piccolo, mapp. 1189, con contestuale rinuncia in favore degli altri comproprietari della sua quota sul lotto grande, mappale 1190.

Si è verificato, altresì, e si dà atto che il mappale 1189 non è un lotto intercluso: infatti, come già spiegato, confina per tre parti ( 3 lati ) con altri lotti edificabili, "tra i quali il lotto grande con mappale 1190" e con una parte libera che affaccia sulla strada interna di Lottizzazione.

Esiste, invece, l'usufrutto dei due soggetti [REDACTED] in regime di comunione dei beni, che sono i genitori di Santu Sandra e dei tre fratelli.

Particolare di fondamentale importanza, ovviamente, ai fini del valore effettivo e finale del bene immobile ( lotto di terreno edificabile ).

La " valutazione " del bene, quindi, anche se figura come quesito nella voce 1, si esprime in ultima analisi a conclusione della presente relazione di perizia tecnica (c.t.u.): considerando l'offerta, ma soprattutto la richiesta di mercato immobiliare attuale, in generale e nella zona interessata, si prende atto oggettivamente della crisi economica che esiste da qualche anno e che nel settore immobiliare porta inevitabilmente al deprezzamento e riduzione del valore dei fabbricati e dei lotti - aree edificabili.



Nel nostro caso specifico prendiamo atto che rispetto a cinque anni fa ( anno 2008 ) il valore di detto lotto di terreno (mapp. 1189) è sceso da € 90,00 ad € 80,00 al mq.; va da se che il valore iniziale - intero del lotto, che ha una superficie di 450 mq., è pari ad € 36.000,00 .

Essendo quattro, i fratelli [redacted] e le rispettive quote di proprietà, l'importo intero andrà diviso per 4, ottenendo così l'importo specifico, della quota di [redacted] di € 9.000,00 .

La presenza del diritto di usufrutto, a favore dei coniugi [redacted] ( per  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione dei beni ) - genitori dei quattro proprietari, ci impone di calcolare, come prevede la legislazione vigente e la letteratura dell'estimo, sia il valore della nuda proprietà sia il valore dell'usufrutto

Si prenda atto, anzitutto, dell'età anagrafica dei due coniugi usufruttuari [redacted], la differenza - maggiore età - della moglie nata nel 1941 rispetto a quella del marito nata nel 1943.

Si dovrà considerare, quindi l'età e l'anno di nascita della moglie, sig.ra [redacted] 72 anni ) -

**SEGUE dimostrazione e calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà per entrambi i Lotti :**

**Lotto - Mappale 1189 : Calcolo usufrutto e nuda proprietà : interesse legale vigente " 1,00% "**

- Valore della piena proprietà : € 9.000,00 ;
- Anni durata dell'usufrutto : 10 anni ; ( vita media delle donne calcolata " 82 anni " ) ;
- Tasso di interesse legale : 1,00% ;
- Valore della nuda proprietà : € 8.145,00 ( ovvero il 90,50% ) ;
- Valore dell'usufrutto : € 855,00 ( ovvero il 9,50% ) .

- In definitiva la quota di proprietà di  $\frac{1}{4}$  ( pari al valore suddetto di € 9.000,00 ) deve essere decurtata del valore dell'usufrutto, pari ad € 855,00 ; così facendo il valore della quota di [redacted] sarà quello effettivo e finale di € 8.145,00 .

Anche il valore dell'altro lotto di terreno (mapp. 1190) è sceso da € 85,00 ad € 75,00 al mq.; va da se che il valore iniziale - intero del lotto, che ha una superficie di 1.445 mq., è pari ad € 108.375,00 .

Così come per l'altro lotto tale importo valore andrà diviso in quattro parti al fine di assegnare a Santu Sandra la sua rispettiva quota di  $\frac{1}{4}$ , ovvero di € 27.094,00 .

Anche in questo caso l'usufrutto, a favore dei genitori per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, ci impone di calcolare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto ( come per l'altro lotto ) .

*M. Lopez*

**Lotto - Mappale 1190 : Calcolo usufrutto e nuda proprietà : interesse legale vigente " 1,00%**

- Valore della piena proprietà : € 27.094,00 ;
- Anni durata dell'usufrutto : 10 anni ; ( vita media delle donne calcolata " 82 anni " ) ;
- Tasso di interesse legale : 1,00% ;
- Valore della nuda proprietà : € 24.520,07 ( ovvero il 90,50% ) ;
- Valore dell'usufrutto : € 2.573,93 ( ovvero il 9,50% ) .

- In definitiva la quota di proprietà di  $\frac{1}{4}$  ( pari al valore suddetto di € 27.094,00 ) deve essere decurtata del valore dell'usufrutto, pari ad € 2.573,93 ; così facendo il valore della quota di [redacted] sarà quello effettivo e finale di € 24.520,00 .

**- Conclusione e riepilogo :**

attualmente i beni immobili in oggetto ( lotti di terreno edificabile ) hanno valore commerciale di :

€ 36.000,00 ( lotto minore di 450 mq. - mappale 1189 ) ; piena proprietà -

€ 32.665,00 ( lotto minore di 450 mq - mappale 1189 ) ; NUDA PROPRIETA'

€ 108.375,00 ( lotto maggiore di 1.445 mq. - mapp. 1190 ) ; piena proprietà -

€ 98.080,00 ( lotto maggiore di 1.445 mq - mapp 1190 ) ; NUDA PROPRIETA'

Risulta, quindi, che il valore complessivo ed attuale dei due lotti, in piena proprietà, è di € 144.375,00.

Mentre il valore complessivo ed attuale dei due lotti, in nuda proprietà, è di € 130.745,00 .

**VALORE della NUDA PROPRIETA' (  $\frac{1}{4}$  [redacted] ) :**

€ 8.145,00 ( lotto piccolo di 450 mq. - mappale 1189 ) ; valore del lotto nuda proprietà .

€ 24.520,00 ( lotto grande di 1.445 mq. - mapp. 1190 ) ; valore del lotto nuda proprietà .

DIFFERENZA fra il Valore Nuda Proprietà del lotto ed il Valore della quota di  $\frac{1}{4}$  su tutto, sempre della nuda proprietà : **CALCOLO e DIMOSTRAZIONE -**

Sul terreno - lotto piccolo ( mappale 1189 ) : dal valore della piena proprietà si sottrae il valore dell'usufrutto e si ottiene il valore della nuda proprietà .

Piena proprietà € 9.000 - Usufrutto € 855,00 = € 8.145,00 valore del lotto nuda proprietà .

Sul terreno - lotto grande ( mappale 1190 ) : procedimento idem come sopra .

Piena proprietà € 27.094 - Usufrutto € 2.573,93 = € 24.520,00 valore del lotto nuda proprietà .

€ 8.145,00 + € 24.520,00 = € 32.665,00 : 4 = € 8.166,00 ( Valore che indica  $\frac{1}{4}$  della Nuda Proprietà del valore totale dei lotti ) .

**N.B.:** Si ritiene e si fa presente che il conguaglio ( *eventuale* ) NON sia da fare, in quanto il valore complessivo della quota d [REDACTED] pari a € 36.094,00 (piena proprietà) e a € 32.665,00 (nuda proprietà) corrisponde al valore del lotto piccolo pari a € 36.000,00 (piena proprietà) e a € 32.665,00 (nuda proprietà).

Lo scrivente c.t.u. ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dal sig. Giudice e di aver concluso l'incarico affidatogli in modo esaustivo; resta a disposizione per eventuali delucidazioni e chiarimenti in merito .

Tempio Pausania 18.02.2014



Il C.T.U.:

[REDACTED]  
*Nicolatola*

- **Allegati** : originale per il Giudice e due copie per le parti -
- **ALL. 1** - Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi.
- **ALL. 2** - Cartografie-Planimetrie e Certificato di Destinazione Urbanistica.
- **ALL. 3** - Documentazione Catastale e della Conservatoria dei RR.II.
- Richiesta di liquidazione onorari - notula professionale .

- Fine -