

N. R.G. 1059/2021 sub 11 V.G.



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

in composizione collegiale, in persona dei magistrati:

Dott. Alessandro Di Giacomo, Presidente Relatore;

Dott. Claudio Cozzella, Giudice;

Dott.ssa Micol Menconi, Giudice,

Riunito in modalità telematica,

ha pronunciato il seguente,

DECRETO

Relativo all'istanza di autorizzazione *ex art.* 747 ss. c.p.c. alla vendita di bene di eredità accettata con beneficio d'inventario, iscritto al n. 1059/2021 sub 11 R.G. V.G., promosso da **Dott. Giuseppe Pintus**, in qualità di Curatore dell'eredità giacente

vista la documentazione allegata,

PREMESSO CHE

Il curatore era stato previamente autorizzato da questo Giudice ad ottenere una perizia giurata degli immobili che intende vendere, in ragione della carenza di liquidità della curatela e dell'ingente importo relativo alle somme dei creditori che si aggira attorno ad € 2.000.000,00, nonché della necessità di far fronte alle spese ordinarie relative alla procedura.

Di seguito sono elencati gli immobili individuati dal curatore, facenti parte del patrimonio ereditario e che il de cuius possedeva per l'intero:

identificazione degli immobili

n.l	Catasto terreni/fabbricati	foglio	Mappale particella	Sub.	Qualità/classe	superficie	proprietà
COMUNE DI CALANGIANUS							
7.	fabbricati	46	573	17	A/2	74	PIENA
8.	fabbricati	46	573	18	A/2	74	PIENA

COMUNE DI LURAS							
9.	terreni	7	26	BOSCO MISTO/U	2.800,00	PIENA	
10.	terreni	8	33	BOSCO MISTO/U	67.308,00	PIENA	

COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA							
11.	fabbricati	30	418	17	C/2	222	PIENA

IMMOBILI DA 7 e 8

Il valore di mercato medio per gli immobili a destinazione residenziale di nuovacostruzione della tipologia di cui aln. 7 e 8 è pari a €/m: **850,00** per questi immobili viene considerata una percentuale di deprezzamento per la vetustà del bene e lo stato di consistenza pari all' 15%, quindi il valore di stima sarà pari ad **€ 550,00**

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE	
TABELLA DI CALCOLO	
IMMOBILE 7	

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE ABITAZIONE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.	M:72,00	€ 722,50	€ 52.020,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 7			€ 52.020,00	
TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 8				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE ABITAZIONE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.	M:71,00	€ 722,50	€ 51.297,50
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 8			€ 51.297,50	

IMMOBILI DA 9 A 10

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n. 9 e al 10 è pari a €/m:0,25(€ 2.500 x ettaro)

Il valore di mercato medio per i magazzini edificati in zona agricola della tipologia di cui ai n. 3 è pari ad €/m:700,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 9a 10 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M: 2.800,00	€ 0,25	€ 700,00
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M: 67.308,00	€ 0,25	€ 16.827,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE da 9 al 10			€ 17.527,00	

IMMOBILI 11

Il valore di mercato medio per gli immobili a destinazione non residenziale magazzino di nuova costruzione della tipologia di cui al n. 11 è pari a €/m:1.300,00 per questi immobili viene considerata una percentuale di deprezzamento per lo stato incompiuto dell'immobile pari all'50%, quindi il valore di stima sarà pari ad € 650,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 11				

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità.	M:222,00	€ 650,00	€ 144.300,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 11		€ 144.300,00		

RITENUTO CHE

Non sussistano ragioni ostative alla vendita, in quanto non sono emerse irregolarità urbanistiche rilevanti dalla perizia asseverata depositata in atti,

P.Q.M.

Visti gli artt. 528 ss c.c. e 747 c.p.c.,

accoglie l'istanza e autorizza il Dott. Giuseppe Pintus, in qualità di Curatore dell'eredità giacente

a vendere le unità immobiliari

come descritte in parte motiva ad un prezzo non inferiore a 265.000.00;

in caso di mancanza di offerte in relazione al primo tentativo di vendita, autorizza lo stesso Curatore a riproporre in vendita l'immobile alle medesime condizioni con un prezzo ridotto del 20% rispetto a quello precedentemente fissato e ciò fino alla conclusione delle vendite.

Autorizza, altresì, il Curatore a trasferire l'immobile e a sottoscrivere il relativo atto notarile di vendita innanzi il Notaio che sarà dallo stesso individuato, con la riscossione del prezzo di vendita che sarà versato sul conto corrente della procedura.

Il corrispettivo dovrà essere versato sul conto corrente intestato all'eredità giacente e sottoposto al vincolo del giudice delle successioni, con obbligo di rendicontazione.

Pone le operazioni sotto la supervisione del Notaio Rogante.

Nulla sulle spese.

Si comunichi.

Così disposto nella Camera di Consiglio del 12.11.2025, svoltasi in modalità telematica.

Il Presidente Relatore

Dott. Alessandro Di Giacomo