

TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n.217/2002 promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

contro



DIVISIONE e FRAZIONAMENTO

Giudice : **Dott. L. Buffoni**
Udienza : **18.04.2017**



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 217/2002 promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a

rappr.ta dagli Avv.ti



Francesca e Fernando Pes

contro

Nell'udienza del 12/01/2017 il Sig.Giudice dell'Esecuzione, Dott.Luca Buffoni, ha affidato al sottoscritto il seguente incarico:

"Il Giudice

Avuta la presenza del C.T.U. gli assegna termine di giorni 90 per verificare la possibilità di divisione ed in caso affermativo procedere alla redazione del progetto divisionale e presentare frazionamento."

PREMESSE

Oggetto della odierna procedura è la divisione di un terreno sito in agro di Sassari, distinto al foglio 81 mappale 374, con annesso fabbricato rurale censito al foglio 81 mappale 21, in quanto cointestati fra l'odierno esecutato

[redacted] ed in terzo estraneo [redacted]

Il terreno ed il fabbricato rurale risultano accollonati al N.C.T. alla ditta

[redacted]

Foglio	mappale	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
81	374	uliveto	3^	2.84.08	58,69	58,69
81	21	fabb.rur.	--	0.00.42	----	----



RELAZIONE

Allo scopo di evadere l'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso il terreno in esecuzione alla presenza del [REDACTED]

[REDACTED] comproprietario del terreno stesso insieme all'odierno esecutato [REDACTED] alla cui presenza ha provveduto a visionare l'intero predio ed il vecchio fabbricato rurale, ormai semidistrutto, avente la sola capacità volumetrica pari a mc. 120,00 circa ed una superficie di mq. 42,00.

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale di Monte Oro, si presenta di forma irregolare, con giacitura in pendenza con alcuni tratti impegnativi, il tutto percorribile attraverso un sentiero provvisto di piccoli tornanti che ne agevolano la percorrenza; lo strato agrario risulta di scarsa consistenza, l'esposizione è verso est (buona), il tutto condotto ad oliveto senza la benché minima cura colturale, peraltro privo di confini fisici e, pertanto, accessibile a chiunque.

Proposta divisionale

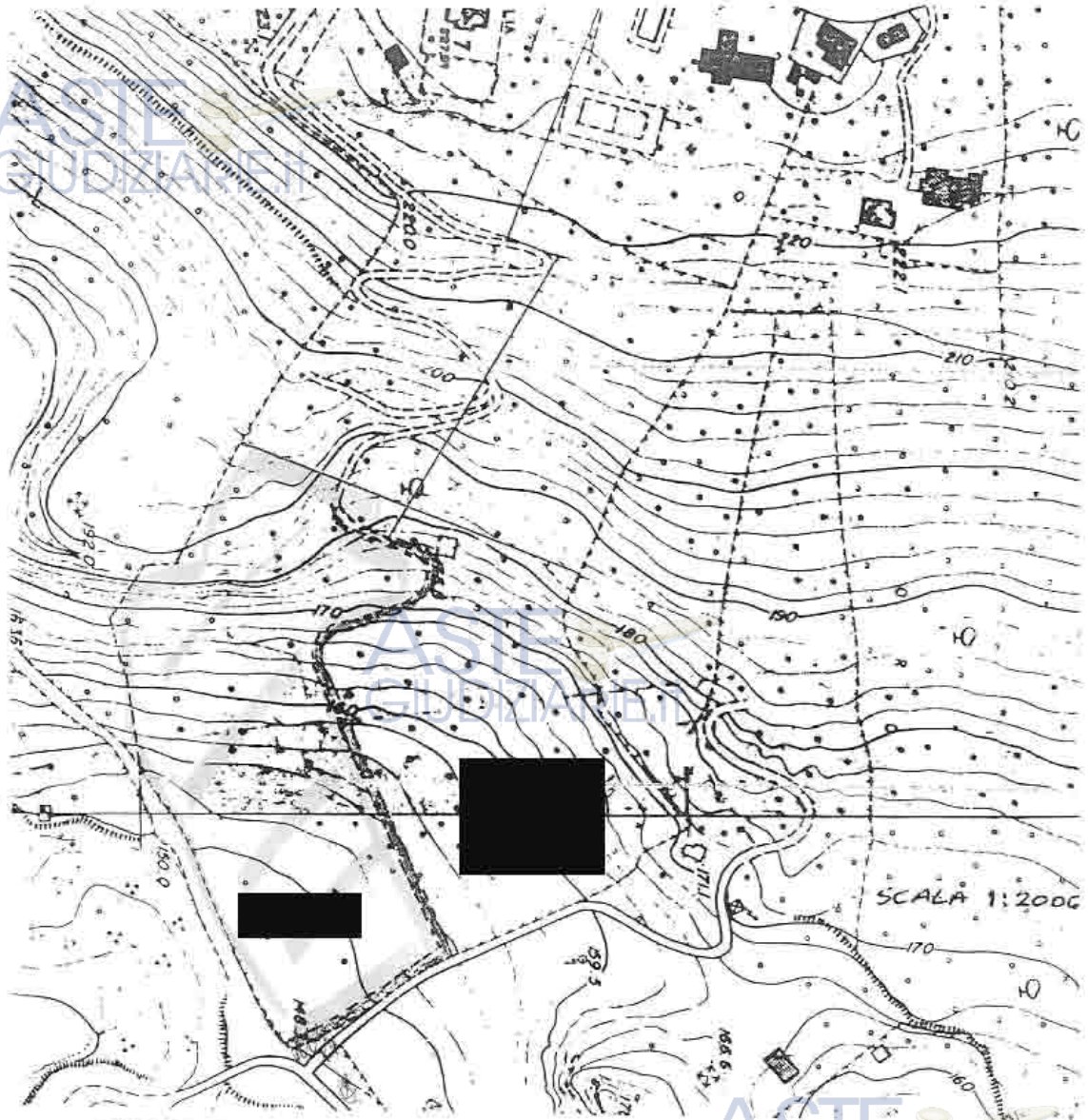
Il terreno così come osservato in sopralluogo risulta facilmente divisibile in due porzioni, fattispecie per la quale le parti avevano raggiunto un accordo già nel lontano 13.03.1990, sottoscrivendo una mappa ed una scrittura divisionale, nella quale viene ipotizzato un confine fra la proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] (odierno esecutato), stabilito in corrispondenza di un sentiero.

Si veda la pagina che segue dove è possibile osservare la scansione del succitato documento, così come prodotto in sede di udienza e riconosciuto

[REDACTED] presente in sopralluogo:





ACCORDO PER LA DIVISIONE DEL MAPP. 374 E 21 DEL FOGLIO 81 DI SASSARI AGR
DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDAZIONE]
IL SENTIERO TRA LE DUE PROPRIETA' SEGNATO CON COLORAZIONE MARRONE,
PARA' DA CONFINE E VERRA' POSIZIONATO CON ESATTEZZA AL MOMENTO
DEL PRAZIONAMENTO CATASTALE.

CIASCUNO UTILIZZERA' LA SUA PORZIONE COME MEGLIO RITERRA' OPPORTUNO.

SASSARI 13 MARZO 1990 [REDAZIONE]

Or bene, stante la scrittura di cui sopra, lo scrivente, mediante accesso diretto presso il terreno oggetto della presente relazione, ha accertato che il sentiero indicato in mappa (utilizzato dalle parti per dividere il terreno) esiste tuttora, così come è stato possibile rilevare che una parte del limite fra le due proprietà risulta identificato da una serie di picchetti in ferro tuttora infissi nel terreno, per cui il sottoscritto ha provveduto ad eseguire un ampio rilievo topografico della zona con strumentazione GPS, "battendo" sia il sentiero che i picchetti in ferro, onde verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse al documento firmato dalle parti.

La sovrapposizione del rilievo eseguito dallo scrivente con la mappa del 1990 sottoscritta dalle parti, ha permesso di accertare l'esatta corrispondenza fra le due situazioni, per cui la divisione ipotizzata nel documento è facilmente attuabile anche nella realtà.

Sulla scorta dell'incarico di cui all'udienza del 12.01.2017, lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad eseguire il frazionamento catastale del terreno, previa notifica dell'elaborato al Comune di Sassari ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85; detto frazionamento è stato definitivamente approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi catastali in data 28.03.2017 con prot. SS0038848.1/2017.

A questo punto, definiti i confini e redatto il frazionamento catastale è possibile identificare le due quote:

Lotto assegnato ad [REDACTED]

Foglio	mappale	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
81	1072	uliveto	3 [^]	1.26.27	26,09	26,09
81	21	fabb.rur.	--	0.00.42	----	----



Lotto assegnato ad [REDACTED]

Foglio	mappale	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
81	1073	uliveto	3 [^]	1.27.81	32,60	32,60

In ultimo, sulla scorta degli atti che precedono, è necessario identificare il valore della quota per toccata all'odierno esecutato, onde consentire la formulazione del lotto di vendita e l'asta conseguente.

In ambito estimativo è opportuno evidenziare che lo scrivente nella prima C.T.U. depositata in atti, aveva già stimato un terreno oliveto di proprietà dell'esecutato (mappale 373), confinante a quello oggi in valutazione, nella misura di €. 6,00/mq.

Il terreno oggetto della presente stima, risulta, invece, avere caratteristiche qualitative inferiori, dovute alla giacitura ad elevata pendenza ed all'accesso tramite servitù carrabile insistente nella parte terminale del lotto assegnato al confinante [REDACTED] regolarmente identificata nel frazionamento redatto dal sottoscritto), oltrechè dalla diversa condizione logistica: infatti, mentre il mappale 373 risulta annesso alla villa ed alle proprie pertinenze, il mappale 374 oggi in valutazione, risulta essere organismo autonomo, utilizzabile solo per scopi agricoli da imprenditori aventi titolo principale.

Stanti le limitazioni di cui sopra è del tutto evidente che il valore del mappale 374 (dal quale hanno avuto origine i due lotti di terreno oggetto della presente relazione), non possa che allinearsi su valori contenuti, pari ad €. 3,50/mq., così come deve valutarsi con estrema prudenza il rudere (mappale 21) insistente all'interno del lotto assegnato all'odierno esecutato, il cui valore può attestarsi su un valore di €. 150,00/mq. lordo, remunerativo del volume esistente.

Sulla scorta dei valori dianzi esposti e quindi possibile proporre la valutazione che segue:

Terreno oliveto – foglio 66 mappale 1072

mq. 12.627 x €. 3,50/mq. = €. 44.194,50

fabbricato rurale – foglio 66 mappale 21

mq. 42,00 x €. 150,00/mq. = €. 6.300,00

Valore complessivo €. 50.494,50

Ed in cifra tonda €. **50.000,00**

In ultimo si formula il conseguente lotto di vendita:

LOTTO n.1

Quota pari all'intero di un terreno oliveto sito in Sassari. Loc. Monte Oro, distinto al N.C.T. al foglio 81 mappale 1072 della superficie fondiaria di Ha. 1.26.27 con annesso rudere della superficie di mq. 42,00 circa distinto al N.C.T. al foglio 81 mappale 21.

Il terreno ha accesso da una servitù carrabile insistente sul confinante mappale 1073 e confina con propr. [REDACTED] con residua propr. [REDACTED]

PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 50.000,00.

Sassari li 29/03/2017

Il consulente tecnico d'ufficio

