

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 127/2024 R.G.E.

Promossa da:

rappresentata da:

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 24/01/2025, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 127/2024 R.G.E., promossa da "Banca Mediolanum S.p.A." contro il signor [REDACTED]. Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**QUESITO UNO**

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

Provenienza:

Il signor [REDACTED] divenne proprietario per diritti pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Comune di Telti, via da denominare (ora via Muntiggioni) e distinto al catasto fabbricati al foglio 18, mappale 840, subalterno 1 e foglio 18, mappale 840, subalterno 2 in forza di atto di compravendita del Notaio Eugenio Castelli in Olbia in data 28/03/2006, rep. N.132410/30985, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania il 07/04/2006 ai nn. 4594RG/3083RP, **a favore** S. [REDACTED] come sopra meglio generalizzato, **contro** [REDACTED]

Antecedente al ventennio

Ai signori [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, anteriormente al ventennio l'immobile al foglio 18, mappale 840, subalterno 1 e foglio 18, mappale 840, subalterno 2 era pervenuto:

- Al signor [REDACTED] la quota di 3/6 per aver acquistato l'intera quota in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

di compravendita del Notaio Luigi D'Alessandro in Olbia del 04/06/1991, rep. N.50870, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn.5963RG/4416RP

- Al signor [REDACTED] la quota di 1/6 dell'intera proprietà, alla signora [REDACTED] la quota di 1/6 dell'intera proprietà ed alla signora [REDACTED] la quota di 1/6 dell'intera proprietà per averle ereditate della signora [REDACTED], [REDACTED], giusta denuncia di successione registrata in Tempio Pausania il 23/12/1997 al n.72, vol.468 e trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania il 08/10/2002 ai nn. 10952RG/8548RP

Corre obbligo precisare che:

Antecedentemente al ventennio:

- nella nota di trascrizione della successione viene riportata unicamente l'unità immobiliare distinta al foglio 18, mappale 840, subalterno 1.

• [REDACTED]

Storia catastale:

A seguito di progetto di ampliamento realizzato con Concessione Edilizia n.63/2012 del 15/10/2010, in data 01/09/2025 i subalterni 1 e 2 del foglio 18, mappale 840 vengono variati dando luogo a:

- Foglio 18, mappale 840, subalterno 1 viene variato con causale ampliamento in: Foglio 18, mappale 840, subalterno 3
- Foglio 18, mappale 840, subalterno 2 viene variato con causale ampliamento in: Foglio 18, mappale 840, subalterno 4

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **iscrizione 07/04/2006 r.g. 4595/r.p. 752**

Ipoteca volontaria ventennale iscritta a Tempio Pausania il 07/04/2006 ai nn. 4595RG/752RP, per la somma di € 375'000,00 **a favore** di Banca di Sassari S.p.A., con sede in Sassari c.f. 0158340901, **contro**, [REDACTED], per la durata di anni 20 a garanzia di un finanziamento di € 250'000,00, con atto del notaio Castelli Eugenio in Olbia in data 28/03/2006, rep. 132411/30986. Ipoteca gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari site in Telti,

Via Muntiggioni, distinte al catasto fabbricati al foglio 18, mappale 840, sub 1 e 2

• **trascrizione del 27/11/2024 r.g. 13347/r.p. 9991**

verbale di pignoramento immobili trascritto il 27/11/2024 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 13347 RP/9991 RG **a favore** BANCA MEDIOLANUM S.P.A.: **contro** [REDACTED], per l'intera quota di proprietà gravante sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Telti al foglio 18, mappale 840, subalterni 1, 2.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento notificato in data 06/11/2024
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 27/11/2024

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza dell'immobile sito in Comune di Telti, via da denominare (ora via Muntiggioni) e distinto al catasto fabbricati al foglio 18, mappale 840, subalterno 1 e foglio 18, mappale 840, subalterno 2 in forza di atto di compravendita del Notaio Eugenio Castelli in Olbia in data 28/03/2006, rep. N.132410/30985, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania il 07/04/2006 ai nn. 4594RG/3083RP, **a favore**

, contro

(ALLEGATO A)

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 18, mappale 840, sub 3, e 4 **(ALLEGATO B)**

- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**

- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**

- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**

- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 04/09/2025 **(ALLEGATO F)**

- Copia titoli edilizi e grafici Concessione edilizia n. 63/10 del 15/10/2010, ricevuta pratica SUAPE codice univoco 1123.479816 del 14/05/2022 per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne **(ALLEGATO G)**

QUESITO DUE

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) 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); descriva 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;

In data 03/06/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 01/07/2025, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, e del signor [REDACTED], esecutato, che concede l'accesso all'immobile.

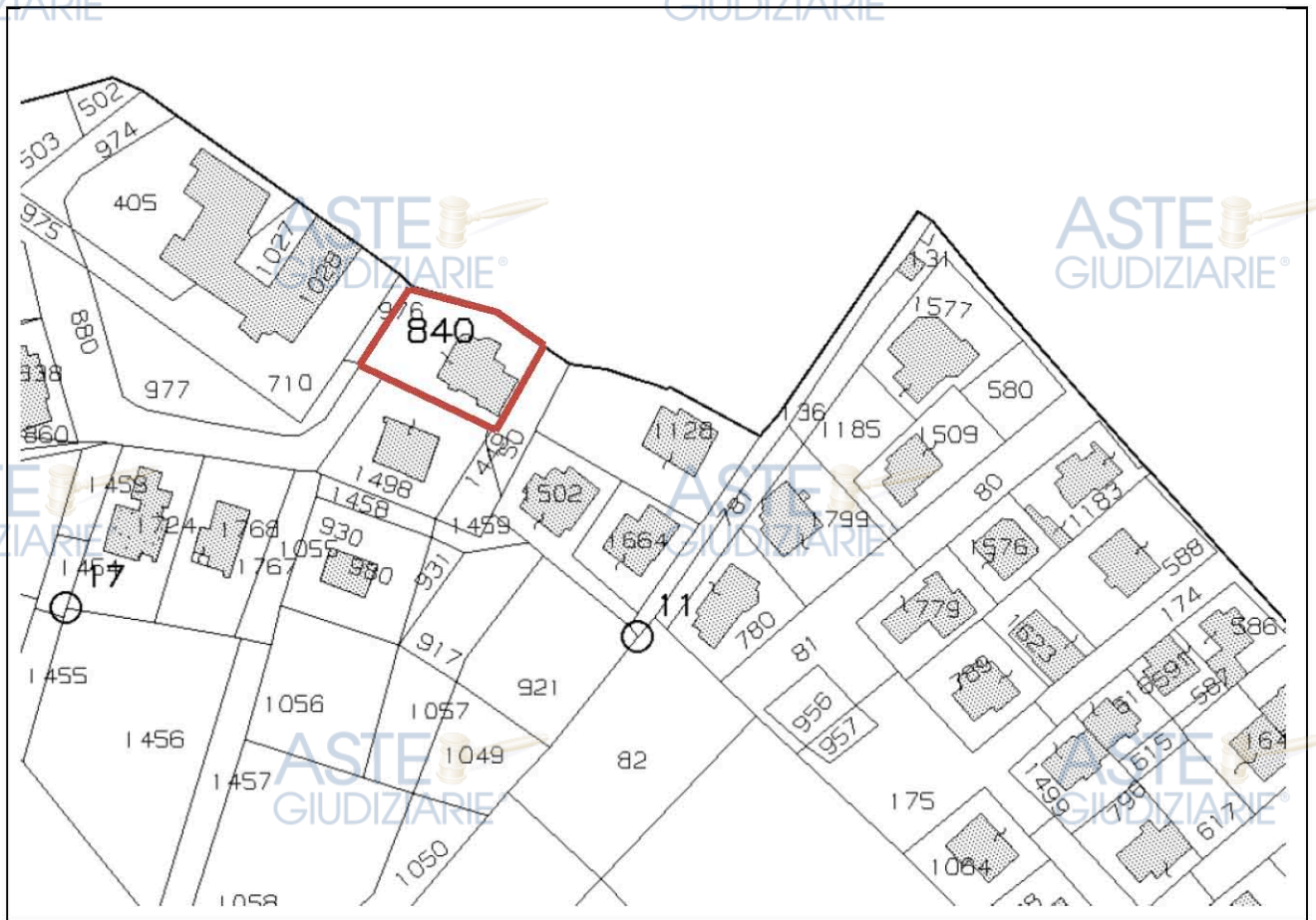
Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia **(ALLEGATO H)**

Descrizione dettagliata del bene:

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate in Comune di Telti, Via Muntiggioni n.6. Si tratta per la precisione di un immobile su tre piani dei quali uno seminterrato. L'unità immobiliare al sub 3 (ex 1) occupa il piano seminterrato ed il piano terra del fabbricato, mentre l'unità immobiliare al sub 4 (ex sub 2) occupa il piano primo e secondo, dove si trova un solarium di pertinenza della stessa. Il fabbricato è posizionato all'interno di una corte di pertinenza del sub 3, interamente sistemata a giardino.

L'immobile esternamente appare in condizioni buone, presenta solo qualche piccolo segno di scoloritura sulle tinteggiature della parte alta del fabbricato ed alcuni segni di infiltrazione al di sotto di una scala esterna. L'intero giardino è molto curato e ben mantenuto.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Muntiggioni dove si trovano un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi di ferro battuto. Attraversato il cancello ci si trova su un ampio lastricato posto sulla corte di pertinenza del sub 3 (ex 1). Percorrendo pochi passi si accede ad una rampa di scale che porta all'ingresso al piano terra del sub 3 (ex 1), mentre percorrendo ancora in avanti il lastricato a partire dal cancello carrabile, si giunge all'ingresso del piano seminterrato, sempre pertinenziale al sub 3. Il subalterno 4 (ex 2) è raggiungibile attraversando l'intero giardino pertinenziale al sub 3 sul fronte dell'edificio e giungendo ad una scala esterna che conduce al piano primo.



Identificazione in mappa



SUB 3 – Piano seminterrato e piano terra con giardino

Unità immobiliare posta al piano terra/seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] e ne costituisce la residenza principale

L'accesso al piano terra del sub 3 avviene attraversando la veranda posta di fronte al giardino salendo la scala che si trova dopo gli ingressi carrabili e pedonali da Via Muntiggioni. Attraversando una porta di ingresso si accede al corridoio che distribuisce gli ambienti dell'abitazione. Sul lato sinistro del corridoio si trova la zona giorno e la zona pranzo, separate tra di loro da una porta doppia vetrata. Di fronte alla zona pranzo, più bassa rispetto al corridoio e separata dallo stesso da due gradini e delle colonne, si trova la porta della cucina, grande e abitabile. Dalla cucina inoltre è possibile uscire sulla veranda dove si trova la porta di ingresso e anche sul retro dell'abitazione. La zona soggiorno è un grande ambiente con una esedra finestrata che guarda sul grande giardino. La zona pranzo ha una parete completamente occupata da vetrate scorrevoli dalle quali è possibile uscire sulla veranda coperta che affaccia sul giardino con vista sullo stesso e sulla vallata. In fondo al corridoio si trova una porta che lo collega con la zona notte dove si trova un bagno, una camera da letto, una seconda camera con guardaroba e bagno privato.

Dal soggiorno, inoltre, si può raggiungere una scala interna che porta al piano seminterrato dell'abitazione, con destinazione urbanistica di cantina, ma attualmente utilizzato come taverna, cucina rustica e con un locale bagno e lavanderia. Dal seminterrato è possibile uscire sul giardino sia verso il lato dell'ingresso dall'abitazione, attraverso una veranda coperta, che sulla parte opposta. Uscendo dal seminterrato sulla parte verso l'ingresso, si può accedere al locale tecnico dove si trovano una gran parte gli impianti tecnologici dell'abitazione che gestiscono l'approvvigionamento e la potabilizzazione dell'acqua estratta da un pozzo artesiano posto nel giardino.

All'esterno dell'unità si trova un ulteriore piccolo locale tecnico con struttura di legno dove sono collocati i generatori dell'impianto termico e di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare si trova in eccellenti condizioni di conservazione in particolar modo per quanto riguarda gli interni che sono dotati di finiture di pregio ed impianti tecnologici avanzati.

La struttura dell'abitazione, che ha subito in tempi abbastanza recenti un ampliamento ed opere di manutenzione straordinaria, presumibilmente data l'epoca di realizzazione è in blocchi di calcestruzzo murati con malta cementizia, i solai di laterocemento, i tramezzi di laterizi. Tutta la casa internamente è intonacata con finitura a gesso e tinteggiata, le pavimentazioni sono di monocottura di pregio, così come sono di pregio i sanitari, le rubinetterie ed i rivestimenti dei bagni. Le porte sono di legno o vetrate, le finestre di pvc con doppi vetri. La casa è dotata di impianto

di riscaldamento con radiatori, impianto di climatizzazione, di impianto antintrusione, la produzione di acqua calda sanitaria è incrementata con dei pannelli solari termici posti sul solarium (sub 4). L'impianto elettrico mostra di essere stato rifatto di recente con placche di alta gamma.

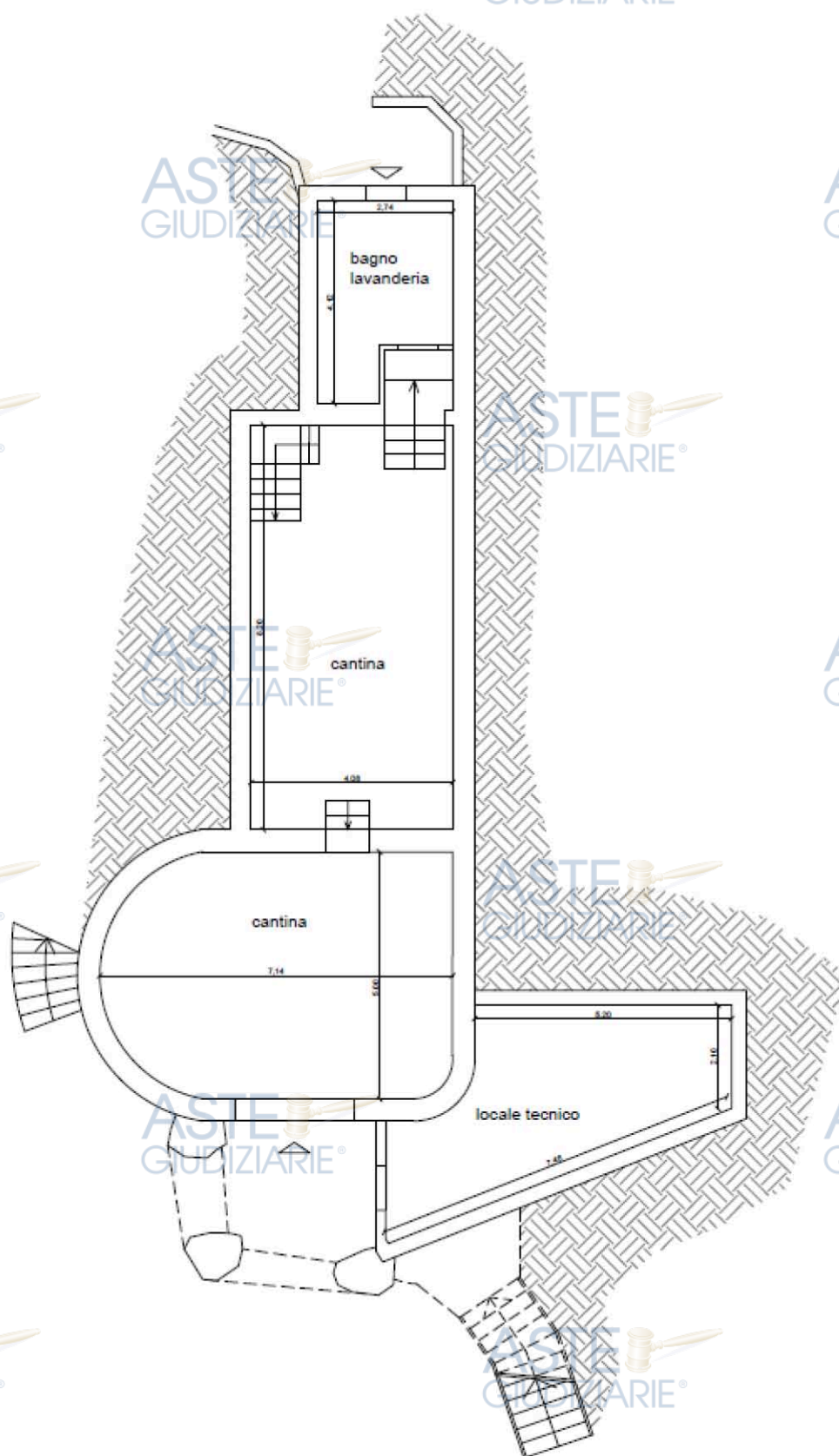
Esternamente l'immobile è in discrete condizioni di conservazione, sono necessari dei ritocchi alle tinteggiature che mostrano alcuni segni di scoloritura.

Tutte le coperture delle verande esterne sono di legno tinteggiato di bianco, la casa è in alcuni punti rivestita di conci di granito a taglio irregolare.

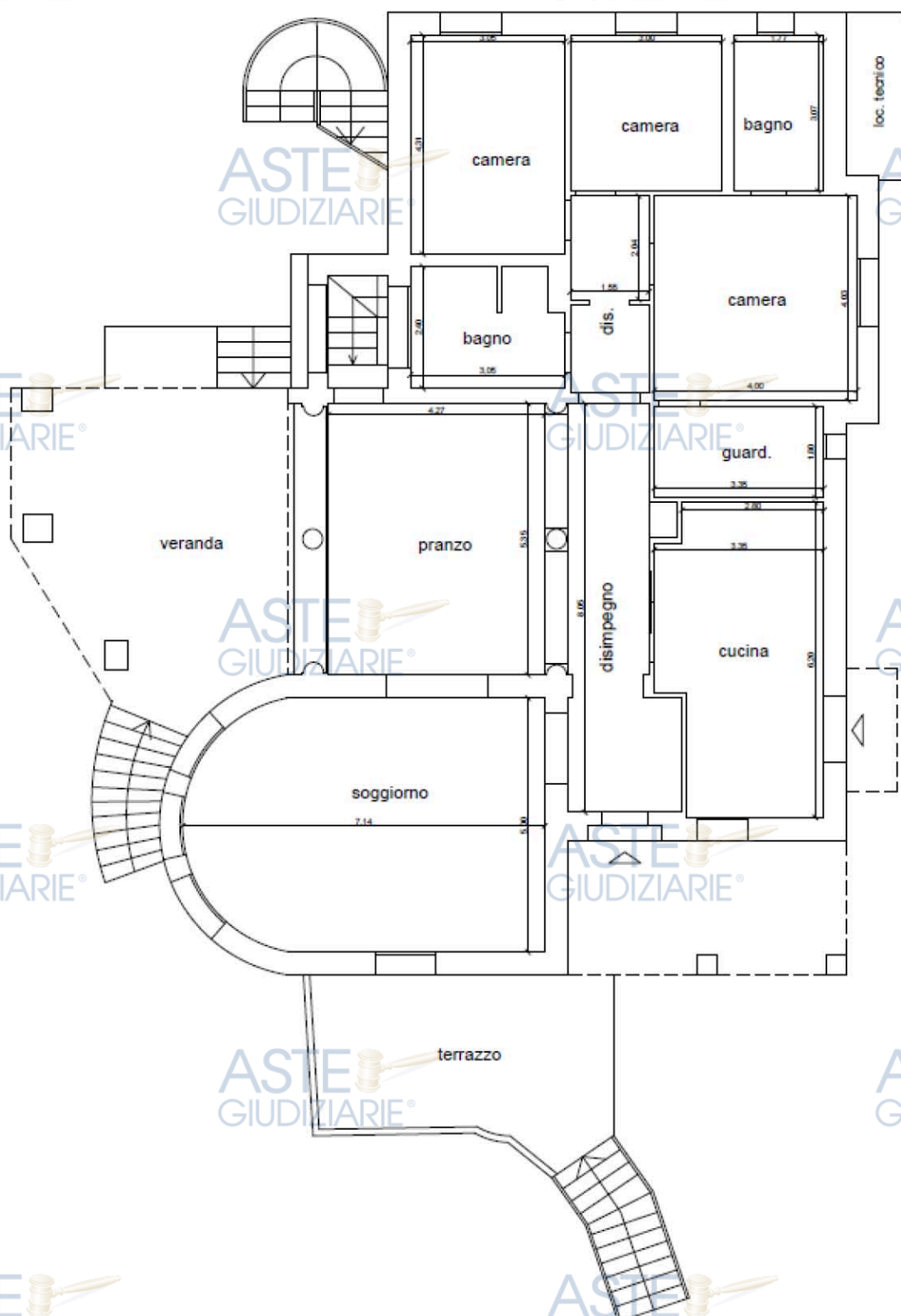
Il giardino di pertinenza dell'unità è sistemato a gradoni a più livelli con aiuole e muretti di granito, piantumato a prato con siepi e diversi alberi anche di grandi dimensioni, per lo più ulivi. Nel giardino si trova anche il pozzo artesiano e, sul retro, interrata, la cisterna per il gas.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativa ai dati di foglio e mappale riportati nel pignoramento mentre differisce per il subalterno che è stato variato in seguito ad ampliamento in sub 3
- l'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi tranne per la mancata realizzazione della piscina che viene riportata negli elaborati di Concessione n.63/10. L'uso dell'unità al piano seminterrato non è conforme a quanto regolarmente autorizzato, in quanto viene utilizzata come locale soggiorno e cucina invece che come cantina



SUB 3 PIANO SEMINTERRATO



SUB 3 PIANO TERRA

Calcolo della consistenza immobiliare sub 3

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
--	------------------	------------------------------	------------------------

abitazione

mq 128.65

1/1

mq 197.29

veranda

fino a mq 25.00

0.3

mq 7.50

veranda

per mq 41.20

0.1

mq 4.10

Pertinenze
esclusive
comunicanti

mq 101.51

0.5

mq 50.75

Pertinenze
esclusive non
comunicanti

mq 29.64

0.25

mq 7.41

giardino

Fino a mq 197.29

0.1

mq 19.73

giardino

Per mq 430.71

0.02

mq 8.60

TOTALE

mq 295.38

SUB 4 (ora sub 5)

L'unità immobiliare viene attualmente utilizzata dal _____ come studio.

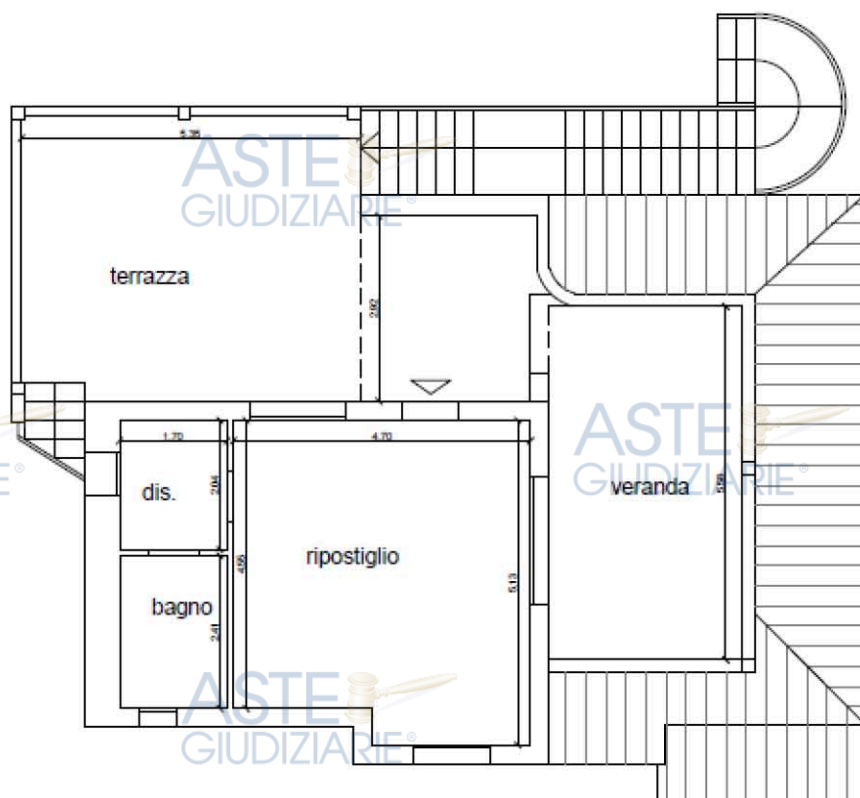
L'unità è ubicata al piano primo dell'immobile e vi si accede percorrendo la scala esterna di collegamento posta sul fronte verso il giardino.

Dalla scala si arriva ad una ampia veranda, in parte coperta con un tetto con struttura di legno ed in parte con un pergolato e delle tende. Dalla veranda si accede ad un locale che, nonostante abbia destinazione catastale ed urbanistica di ripostiglio, viene utilizzato come studio. All'interno del locale, da una porta, si accede ad un disimpegno e ad un bagno. Esternamente all'unità, sul lato destro guardando l'ingresso, si trova una scala che porta al solarium posto in copertura. Sul solarium sono collocati i pannelli solari termici che integrano la produzione di acqua calda sanitaria. I materiali con cui è realizzata l'unità sono ovviamente e medesimi dell'abitazione, anche in questo caso gli interni sono curati, con le stesse finiture del piano terra, così come tutta la parte impiantistica, gli infissi e i sanitari, rubinetterie e rivestimenti del bagno. L'unità è dotata di riscaldamento e di climatizzazione. Gli esterni dell'unità necessitano di alcune operazioni di manutenzione ordinaria come ripristini delle tinteggiature e pulizia delle copertine dei parapetti delle verande che mostrano la presenza di alcuni licheni.

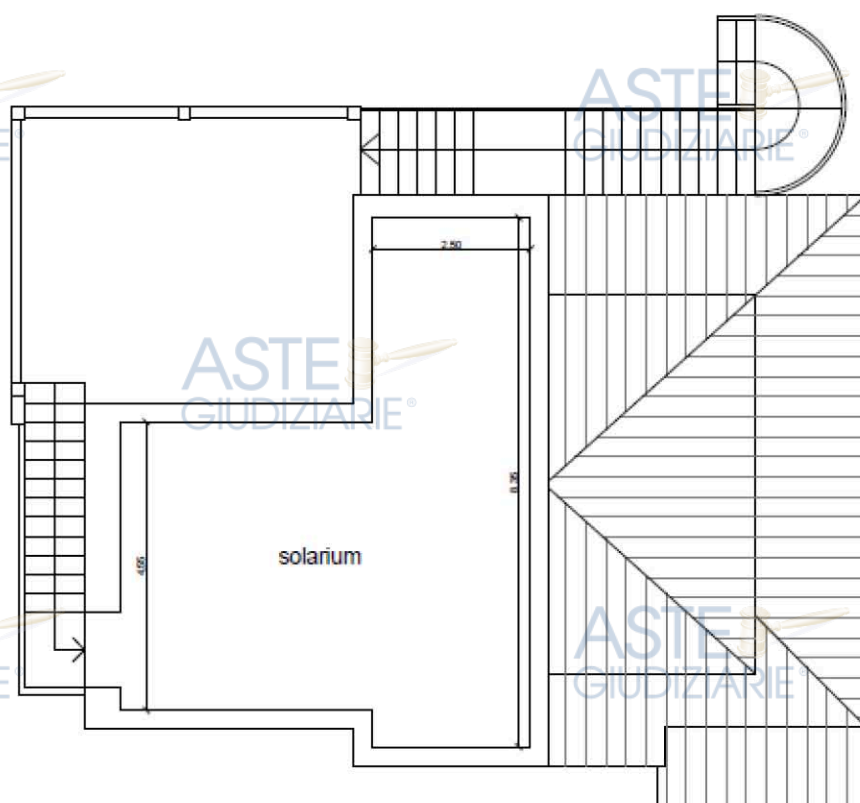
Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativamente ai dati di foglio e mappale riportati nel pignoramento, il subalterno è stato variato in data 01/09/2025, a seguito di ampliamento, passando da sub 2 a sub 4. La scheda catastale riporta la destinazione di ripostiglio per l'ambiente che attualmente viene utilizzato come studio. Il solarium è rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico più grande di quanto non sia nella realtà. La categoria catastale è errata in quanto essendo una unità immobiliare priva di cucina, non può essere accatastata come abitazione (cat. A/3 in questo caso), ma solo come C/2 in caso di magazzino/ripostiglio (locali di deposito), oppure di A/10 nel caso dello studio come realmente viene utilizzato.
- L'uso dell'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi per quanto riguarda la destinazione dell'ambiente che è autorizzato come magazzino, ma viene utilizzato come studio.

SUB 4 (ora sub 5)



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Calcolo della consistenza immobiliare sub 4 (ora sub 5)

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Unità immobiliare	mq 39.66	1/1	mq 39.66
Terrazze	fino a mq 25	0.30	mq 7.5
Terrazze	per mq 29.60	0.01	mq 2.96
terrazze non comunicanti	fino a mq 25.00	0.15	mq 3.75
Terrazze non comunicanti	per mq 24.79	0.05	mq 1.24
TOTALE			mq 55.11

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale a cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di Telti, piccolo comune ubicato in collina a distanza di circa 15 km da Olbia. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali scuola primaria e secondaria di primo grado, negozi di generi alimentari, farmacia.

QUESITO TRE

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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione a meno dell'indicazione della toponomastica, del numero civico e della numerazione di subalterni, ma consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

In seguito alla variazione effettuata in data 01/09/2025 i dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Foglio 18, mappale 840, sub 3, cat. A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 296 mq, rendita € 511.28

Foglio 18, mappale 840, sub 4, cat. A/3, classe U, consistenza 2 vani, superficie catastale 55 mq, rendita 113.62 €

QUESITO QUATTRO

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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

La consistenza e la categoria dell'unità censita al Foglio 18, mappale 840, sub 3, corrispondono alla situazione attuale fatto salvo per l'utilizzo del piano seminterrato, adibito a soggiorno e cucina rustica invece che cantina. trattandosi di un semplice uso effettuato dalla proprietà, non si ritiene necessario procedere a variazioni, ma semplicemente si dovrà ripristinare la destinazione originaria e regolarmente approvata.

L'unità immobiliare censita al Foglio 18, mappale 804, sub 4 non è conforme alla planimetria catastale relativamente per quanto riguarda la categoria, poiché la scheda catastale riporta la destinazione di ripostiglio per l'ambiente che attualmente viene utilizzato come studio. Inoltre, il solarium viene rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico più grande di quanto non sia nella realtà. La categoria catastale è errata in quanto essendo una unità immobiliare priva di cucina, non può essere accatastata come abitazione (cat. A/3 in questo caso), ma solo come C/2 in caso di ripostiglio (locali di deposito),

oppure di A/10 nel caso dello studio.

Si riporta risposta del Catasto alla richiesta di variazione del solo solarium lasciando invariata la categoria dell'unità immobiliare.



Direzione Provinciale
di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio

Motivazioni della mancata accettazione di pratica Docfa

Atto di aggiornamento del catasto urbano presentato in data 08/09/2025, con data di ultimazione lavori 01/09/2025 dal Tecnico incaricato FRRCRN69B36H501V relativo alle unità immobiliari così definite:

COMUNE: TELTI

SEZIONE URBANA:

FOGLIO: 18

PARTICELLA/E: 840 ed eventuali altre

SUBALTERNO/I: 4 ed eventuali altri

La presente ricevuta non costituisce attestazione per gli effetti di cui all'art.1 comma 9, del D.M. 19 Aprile 1994, n. 701.

L'atto di aggiornamento non può essere accettato per i seguenti motivi:

-Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione: presente ampliamento

-Errata indicazione della scala di rappresentazione: abitazione deve avere cucina e bagno, altrimenti in c2.

Si è pertanto provveduto ad eseguire variazione catastale utilizzando la destinazione regolarmente concessionata, ovvero locale di deposito C/2.

I nuovi dati sono i seguenti:

Foglio 18, mappale 840, sub 5, categoria C/2, Classe U, Consistenza 34 mq, superficie catastale 50 mq, rendita 110.63 €

Si riportano di seguito planimetria ed elaborato planimetrico a seguito di variazione

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0142275 del 10/09/2025	
		Comune di Telti Via Muntiggioni civ. 6	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 840 Subalterno: 5		Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari N. 272

piano primo

piano secondo

Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2025 - n. T105820 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

N

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ferrilli Caterina
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Sassari	N. 272

Comune di Telti

Sezione: Foglio: 18

Particella: 840

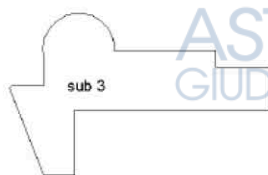
Protocollo n. SS0142275 del 10/09/2025

Tipo Mappale n. del

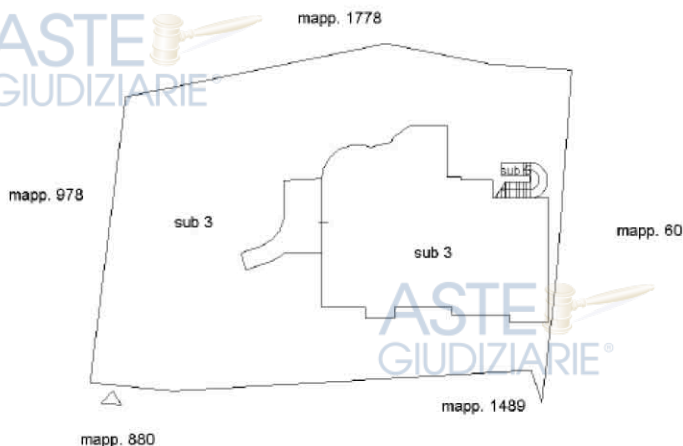
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

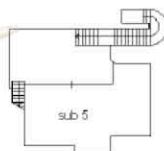
Piano seminterrato



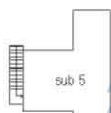
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2025 - n. T212406 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2025 - Comune di TELTI (L088) - < Foglio 18 Particella 840

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Telti individuano l'immobile in zona di lottizzazione C1.5 dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO SEI – “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 dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione così come si presenta attualmente è stata realizzata in base a: (**ALLEGATO G**)

- Concessione edilizia n. 63/10 del 15/10/2010
- pratica SUAPE codice univoco 1123.479816 del 14/05/2022 per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Telti, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'immobile in oggetto presenta alcune piccole difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio emesso, come di seguito meglio descritto.

Regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 3

La difformità consiste nella mancata realizzazione della piscina e nell'utilizzo dei locali al piano seminterrato, destinati a cantina, come soggiorno e cucina rustica.

Trattandosi semplicemente di un utilizzo diverso di alcuni ambienti interni, sarà sufficiente tornare alla destinazione originaria di cantina rimuovendo il mobilio presente. Non può essere realizzato un cambio di destinazione a residenza per mancanza di alcune caratteristiche igienico sanitarie. I locali hanno un'altezza inferiore ai previsti 2.70 m

Regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 5 (ex sub 4)

Anche in questo caso si tratta semplicemente di un utilizzo difforme da quanto concesso che si sana con il ritorno alla destinazione originaria unicamente modificandone l'utilizzo corrente.

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

L'unità non è provvista di agibilità e non sono state rinvenute le certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

QUESITO SETTE

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli.

QUESITO OTTO

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare non è soggetta a condominio

QUESITO NOVE - "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;

Trattandosi di due unità immobiliari distinte si potrebbe procedere alla vendita in due lotti, ma considerando che l'accesso al sub 5 avviene attraverso il sub 3 (corte), che il sub 5 pur essendo una unità immobiliare a tutti gli effetti è di fatto una pertinenza dell'abitazione, che sul solarium del sub 5 si trovano i pannelli solari termico che servono l'intero fabbricato e che tutta la parte impiantistica dei due sub è unica e collegata, la divisione comporterebbe a giudizio della sottoscritta lavori e spese non economicamente convenienti per la procedura.

QUESITO DIECI - "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;

Immobile pignorato per intero.

QUESITO UNDICI - "Stato del bene"

accerti se l'immobile 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Abitato dall'esecutato per il quale rappresenta la dimora di residenza.

QUESITO DODICI

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nessuna occupazione di tale natura

QUESITO TREDICI – “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, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nessun vincolo

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolite ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, in base al parametro €/mq.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita nella stessa zona, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 3'700,00 €/mq per ville con ampi appezzamenti di terreno e piscina e i 2'000,00 €/mq per villette con giardino e finiture ed impianti di tipo standard.

Considerata la condizione attuale dell'unità, le finiture di pregio, l'impiantistica, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento 3'000.00 €/mq.

Poiché l'immobile è stato ampliato e completamente ristrutturato nel 2010, si fa risalire a quell'epoca la data della realizzazione, l'indice di vetustà è 9. Il coefficiente di degrado ai sensi dell'art. 20 della legge 392/78 in questo caso sarà pari a 0.91.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 1

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: 3'000,00 €/mq x 0.91 x 1 = **2'730.00 €/mq**

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 18, mappale 840, sub 3

Valore al metro quadro € 2'730,00 x 295 mq = 805'350,00 €.

Immobile censito al foglio 18, mappale 840, sub 5

Valore al metro quadro € 2'730,00 x 55 mq = 150'150,00 €.

Al valore così determinato si applicherà una riduzione in ragione del 50% determinata dal fatto che si tratta di una unità immobiliare non residenziale, anche se dotata di finiture di alto pregio e completa di tutti gli impianti.

LOTTO UNICO:

Immobile censito al foglio 18, mappale 840, sub 3
valore: = 805'350,00 €.

Immobile censito al foglio 18, mappale 840, sub 5

Valore = € 75'075,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI

€ 880'425,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO B)**
- 3) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Visure Ipocatastali **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO G)**
- 8) Verbale di visita **(ALLEGATO H)**
- 9) Documentazione fotografica **(ALLEGATO I)**
- 10)) Elaborati Grafici **(ALLEGATO L)**
- 11) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°25 pagine inclusa la presente e 11 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 11/09/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli