

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 200090/2009

Giudice dell'esecuzione Dott. _____



Il Giudice:

Dott. _____

Il C.T.U.

Geom. _____

Promossa da:

CONTRO



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 200090/2009

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 04/09/2025, il sottoscritto Lai Francesco, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3225, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 200090/2009, promossa dalla Sig. _____ contro il Sig. _____, nel frattempo deceduto. E' subentrata nella procedura la Dott. _____ in qualità di curatrice dell'eredità giacente per conto del figlio del Sig. _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____ incaricato dalla Dott. _____, curatrice dell'eredità del Sig. _____, e il giorno 01.10.2025 alle ore 10.00, si procedeva all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

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 inadeguati 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;

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere intestati al Sig. _____ mediante Atto di Compravendita del 22/01/1993 Pubblico ufficiale _____ Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 63105 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 808 registrato in data 05/02/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3037.1/1993, e successivo Atto pubblico di compravendita del 11.07.1996 Rep. 15516 e a seguito della sentenza di divisione della comunione n. 65 del 2018 pubblicata l'8/3/2018, dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 473

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

4. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 474
Sub. 1

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

4. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE

Immobilie in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 474
Sub. 2

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

4. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale
3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale
6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE

Immobilie in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 476

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale
10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale
8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale
11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. -
SASSARI Repertorio 29740/2010 del
04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale
4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale
3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale
6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 477

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale
10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale
8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale
11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. -
SASSARI Repertorio 29740/2010 del 04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale
4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale
3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE

Immobilie in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 478

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. -
SASSARI Repertorio 29740/2010 del
04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 479

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. -
SASSARI Repertorio 29740/2010 del 04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 480

Sub. 1

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009

**Studio Tecnico
GEOM.**

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale
8958

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON
BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale
11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. -
SASSARI Repertorio 29740/2010 del 04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale
4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale
3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale
6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobilie in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 480

Sub. 2

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale
10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29740/2010 del 04/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobile in Comune di Telti (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 481

1. TRASCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 10602 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85 del 17/09/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107078/34468 del 06/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

3. ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 11144 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29740/2010 del 04/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1924 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4527 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 114814/40177 del 22/05/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2020 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3191 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 69/9990 del 17/06/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 6/9990 del 01/02/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

L'immobile risulta sito in Comune di Telti (Prov. Gallura NE) in Reg. Monte Pinu Loc. Li Feruli con accesso dalla SP 38 bis, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

Tutti i beni si trovano nel Comune di Telti (SS)

➤ **Immobile "1"** :

Foglio 6 Mappale 474 – Sub. 1 cat. C/2;

Foglio 6 Mappale 474 – Sub. 2 cat. A/3 di 6 Vani;

Foglio 6 Mappale 480 – Sub. 2 cat. A/3 di 3 vani;

Foglio 6 Mappale 481 – cat. C/2;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

➤ **Immobile "2"** :

Foglio 6 Mappale 481 – cat. C/2;

➤ **Immobile "3"** :

Foglio 6 Mappale 479 – cat. C/6;

➤ **Immobile "4"** :

Foglio 6 Mappale 477 – cat. C/6;

➤ **Immobile "5"** :

Foglio 6 Mappale 473 - Terreno di 2658 Mq;

Foglio 6 Mappale 476 - Terreno di 16714 Mq catastali;

Foglio 6 Mappale 478 - Terreno di 4906 Mq;

I mappali 473, 474 Sub. 1 e Sub. 2 all'attualità risultano intestati all'esecutato.

I Mappali 476,477,478,479, 480 Sub. 1 e 2 e Mapp. 481* risultano ancora cointestati, ma è pendente in fase di registrazione e voltura catastale la sentenza di divisione della comunione n. 65 del 2018 la quale assegna tutta la proprietà all'esecutato (ora al suo erede).

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

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, "rd 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 ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano alcuni immobili in agro del Comune di Telti, facenti parte di un lotto urbanistico unitario. I fabbricati si trovano in Regione Monte Pinu Loc. Li Feruli e sono composti da :

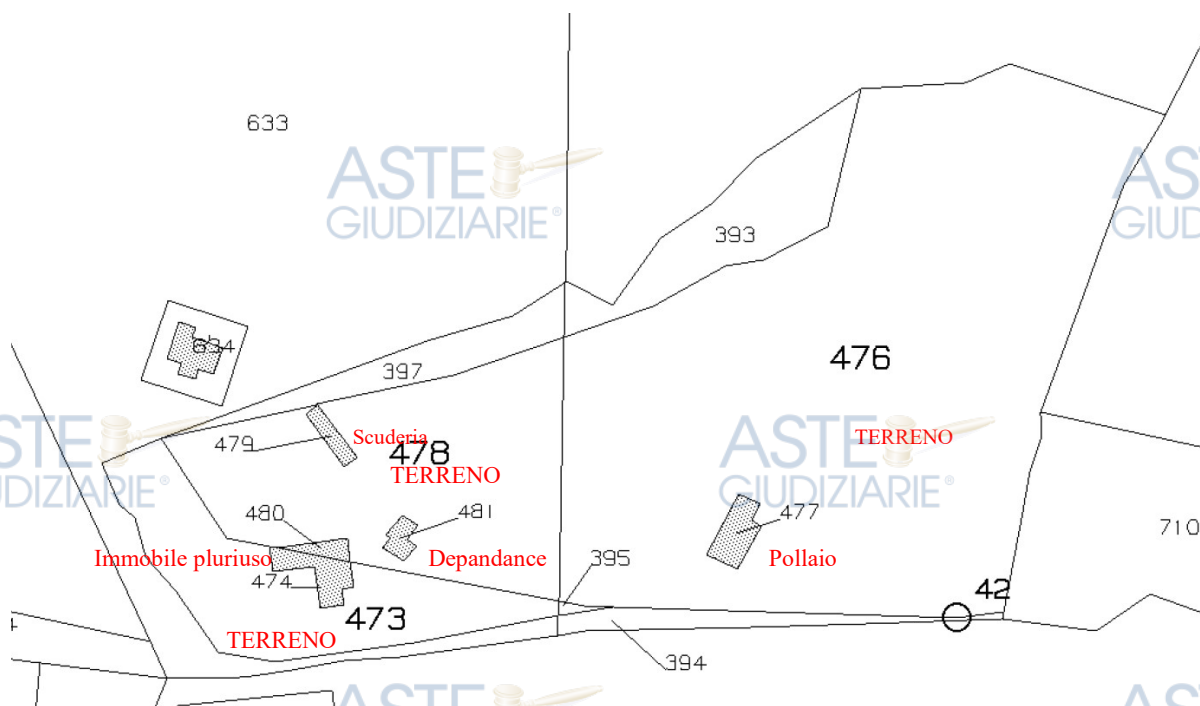
Fabbricato pluriuso (di cui ai Mapp. 474 Sub. 1 e 2 Mapp. 480. Sub. 1 e 2)

Depandance (Mapp. 481)

Scuderia (Mapp. 479)

Pollaio (Mapp. 477)

Terreno residuale (Mapp. 473, 476, 478)



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Il compendio immobiliare risulta edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Telti, e più precisamente:

- Concessione Edilizia n. 13/93 del 22.04.1993;
- Concessione Edilizia in variante n. 78/93 del 15.09.1994;
- Concessione Edilizia n. 15/97 del 26.09.1997;
- Concessione Edilizia n. 51/98 del 08.01.1999;

L'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Telti (SS) al Foglio 6 Mappale 473, 474 Sub. 1 e 2, 476, 477, 478, 479, 480 Sub. 1 e 2 e 481, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La zona ove è situato l'immobile risulta in posizione decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Telti, trovandosi l'immobile in agro dello stesso Comune.

L'area è prevalentemente a vocazione agricola, seppur caratterizzata dalla presenza di edifici edificati nel corso degli anni, a bassissima densità abitativa, con villette unifamiliari situate in grandi appezzamenti di terreno edificate perlopiù tra gli anni '90 e 2000. Negli ultimi anni una progressiva restrizione della normativa urbanistica regionale, ha evitato che tale fenomeno proliferasse ancora. L'area è attualmente penalizzata nella sua accessibilità a causa del crollo della viabilità di Monte Pinu, che rappresentava l'accesso più diretto alla località in cui si trova l'immobile. Pertanto è necessario percorrere una viabilità più lunga, passando dalla vecchia strada per Telti e poi svoltando per Tempio sino a raggiungere la Località Li Feruli.

Nel suo complesso la regione di Monte Pinu è un'area naturale molto estesa, dalla quale è possibile apprezzare visuali panoramiche sulla Città di Olbia, ma risente della sua ultraperifericità rispetto alla città, senza poter contare sulla presenza di servizi nelle immediate vicinanze.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

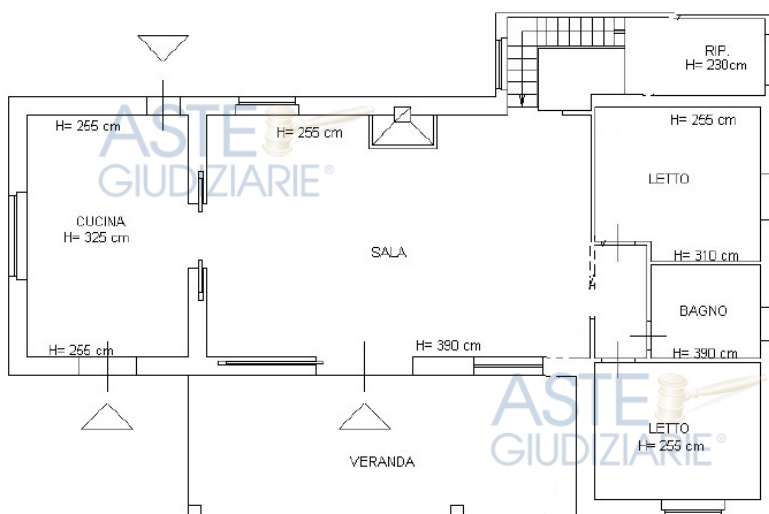
Non vi sono difatti infrastrutture primarie e secondarie presenti, quali fognature e condutture idriche. L'unica viabilità di accesso al lotto è difatti una servitù carrabile sterrata, senza bitumazione ne marciapiedi e/o illuminazione pubblica.

Il bene oggetto di valutazione, al suo interno, è composto nello stato di fatto come di seguito riportato, e più precisamente:

1. Immobile 1 – F. 6 Mapp. 474 Sub. 1 e 2 e Mapp. 480 Sub. 1 e 2 S. 4 – Locale Pluriuso

PIANO Terra e Seminterrato 317 Mq

- Cucina (Piano terra)
- Sala (Piano terra)
- n. 2 Camere (Piano terra)
- Bagno (Piano terra)
- Ripostiglio (Piano terra)
- n.2 Locali di sgombero (al piano Seminterrato)
- n.1 Disimpegno (al piano Seminterrato)
- n. 1 magazzino (al piano Seminterrato)
- n. 2 Verande Coperte (Piano terra)

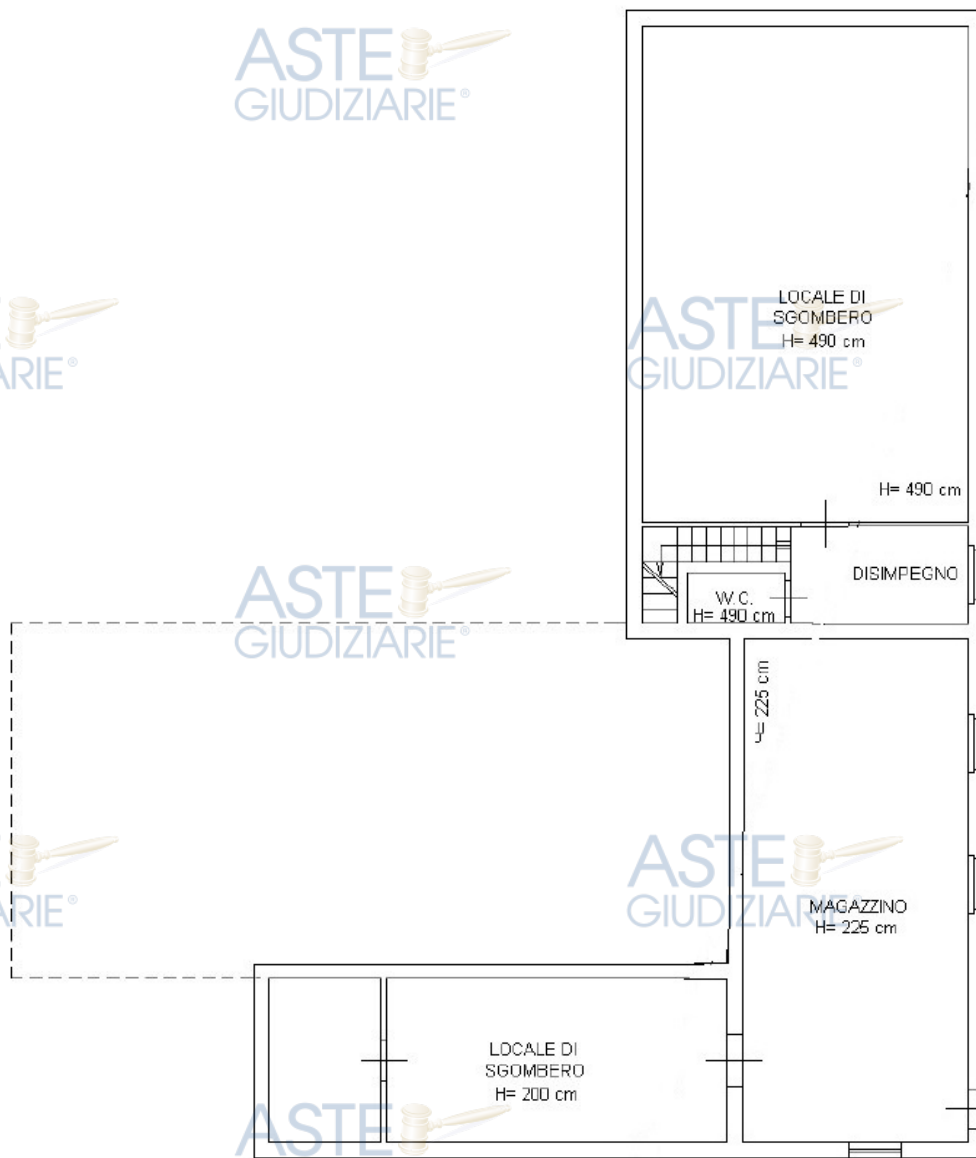


Pianta Piano Terra

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____



Pianta piano Seminterrato

Locali	Totale superfici immobile n. 1		Mq
	Locale	Superficie	
Immobile 1 Locale pluriuso			
	Superficie residenziale PT		52,00
	Superficie lavorazioni PT		95,00
	Superficie lavorazioni e magazzino S1		170,00
	Verande		76,00

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio inclinato con copertura a tegole
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile;
- **Pavimenti e Placcaggi:** rivestimenti in gres ceramico, pavimenti gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, non funzionante.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente, si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** Split presenti e non funzionanti.
- **Impianto di riscaldamento:** caldaia a gas per riscaldamento (radiatori a muro) e acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

L'immobile essendo di non recente costruzione (edificato agli inizi degli anni 90), ed essendo chiuso da oltre 15 anni, risulta in uno sufficiente stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____

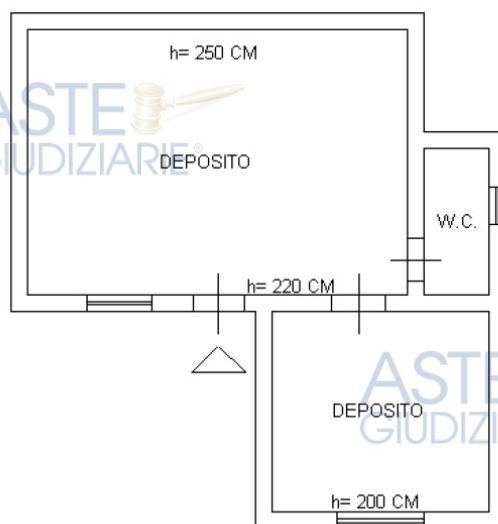
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

2. Immobile 2 – F. 6 Mapp. 481– Locale Deposito

“Depandance”

PIANO Terra e Seminterrato di 65 Mq

- Terrazzo praticabile (Piano terra)
- Deposito (Piano seminterrato)
- Deposito (Piano seminterrato)
- Bagno (Piano seminterrato)



Pianta Piano Seminterrato

Locali	Totale superfici immobile n. 2	Mq
Immobile 2 Locale Deposito (Depandance)		
Piano Seminterrato		65,00
Terrazzo		65,00

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio in piano con pavimentazione sovrastante
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco, Pietra di campo e Tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile;
- **Pavimenti e Placcaggi:** rivestimenti in gres ceramico, pavimenti gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, non funzionante.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente, si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** Boiler per acqua calda sanitaria, non funzionante.

L'immobile essendo di non recente costruzione (edificato agli inizi degli anni 90), ed essendo chiuso da oltre 15 anni, risulta in uno scarso stato di conservazione, con numerose infiltrazioni dalla copertura come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.

Studio Tecnico GEOM.

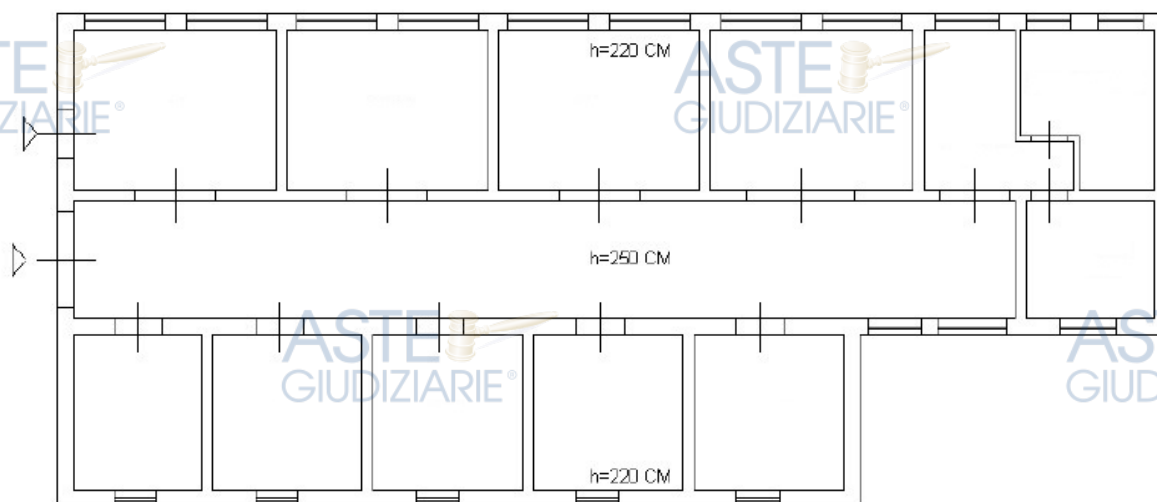
Via _____ n. _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

3. Immobile 3 – F. 6 Mapp. 477– Stalla Scuderia

PIANO Terra

- Capannone adibito a stalla/scuderia di 170 Mq



Pianta Piano Terra

Locali **Totale superfici immobile n. 3** Mq

Locali	Totale superfici immobile n. 3	Mq
Immobile 4 Box Scuderia "pollaio"		170,00

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Travi in legno e lastre in Eternit;
- **Copertura:** Lastre in Eternit di cemento amianto
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** nessuna finitura e/o intonaco grezzo
- **Finiture interne:** nessuna finitura;
- **Pavimenti e Placcaggi:** Cemento

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

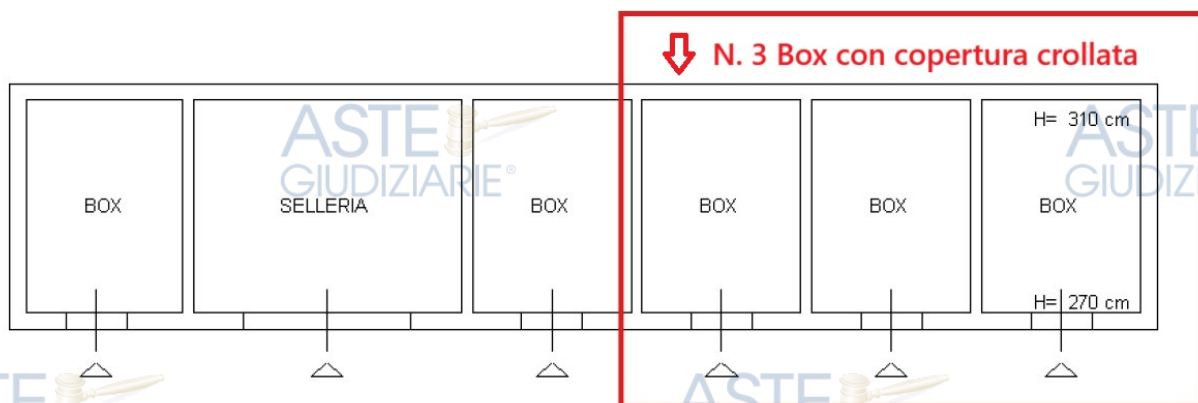
- **Servizi Igienici:** non presenti
- **Infissi esterni:** Lamiera.
- **Infissi interni:** Non presenti.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico a vista, non funzionante.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico non presente
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente

L'immobile essendo di non recente costruzione (edificato agli inizi degli anni 90), ed essendo allo stato di grezzo in quanto adibito a stalla e inutilizzato da oltre 15 anni, risulta in uno scarso stato di conservazione, con numerose criticità interne ed esterne come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.

4. **Immobile 4 – F. 6 Mapp. 479– Box Scuderia**

PIANO Terra

- Struttura adibita a Box scuderia di 90 Mq



Pianta Piano Terra

Locali	Totale superfici immobile n. 4	Mq
Immobile 3 Stalla Scuderia		90,00
Porzione con copertura integra		42,50
Porzione con copertura crollata		47,50

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Blocchi di cls;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Travi in legno e lastre in Eternit;
- **Copertura:** Lastre in Eternit di cemento amianto in parte e in parte Coppi
- **Finiture esterne:** nessuna finitura e/o intonaco grezzo
- **Finiture interne:** nessuna finitura;
- **Pavimenti e Placcaggi:** Cemento
- **Servizi Igienici:** non presenti
- **Infissi esterni:** Lamiera e/o ferro.
- **Infissi interni:** Non presenti.
- **Impianto elettrico:** non presente.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico non presente
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente

L'immobile essendo di non recente costruzione (edificato agli inizi degli anni 90), ed essendo allo stato di grezzo semifinito in quanto adibito a Box Scuderia e inutilizzato da oltre 15 anni, risulta in uno scarso stato di conservazione, con numerose criticità interne ed esterne, tra le quali una porzione della copertura in eternit crollata, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

5. Immobile 5 – F. 6 Mapp. 473, 476, 478–

Terreno residuo

- Terreno agricolo di Mq 24.278

Il terreno è situato, come il resto del compendio immobiliare, in agro del Comune di Telti. E' un terreno agricolo, classificato in zona E.3.2 e E.2 del vigente Piano Urbanistico Comunale, vincolato alla sua totale inedificabilità (definita temporanea dal PUC, ma vigente dall'adozione dello strumento urbanistico), e quindi destinato interamente all'attività agricola. Per la sua conformazione planoaltimetrica e per la sua consistenza geomorfologica, considerato il fondo roccioso di buona parte del terreno, rendono lo stesso utilizzabile solo in misura residuale per l'attività agricola vera e propria.

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;

Il bene risulta sito in Comune di Telti (SS) in reg. Monte Pinu Loc. Li Feruli censito al Foglio 6 Mappale 473, 474 Sub. 1 e 2, 476, 477, 478, 479, 480 Sub. 1 e 2 e 481. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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;

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Telti (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile "1":**

Foglio 6 Mappale 474 Sub 1 piano SI, cat. C/2, rendita € 309,10

Foglio 6 Mappale 474 Sub 2, piano T, cat. A/3, vani 6, rendita € 340,86

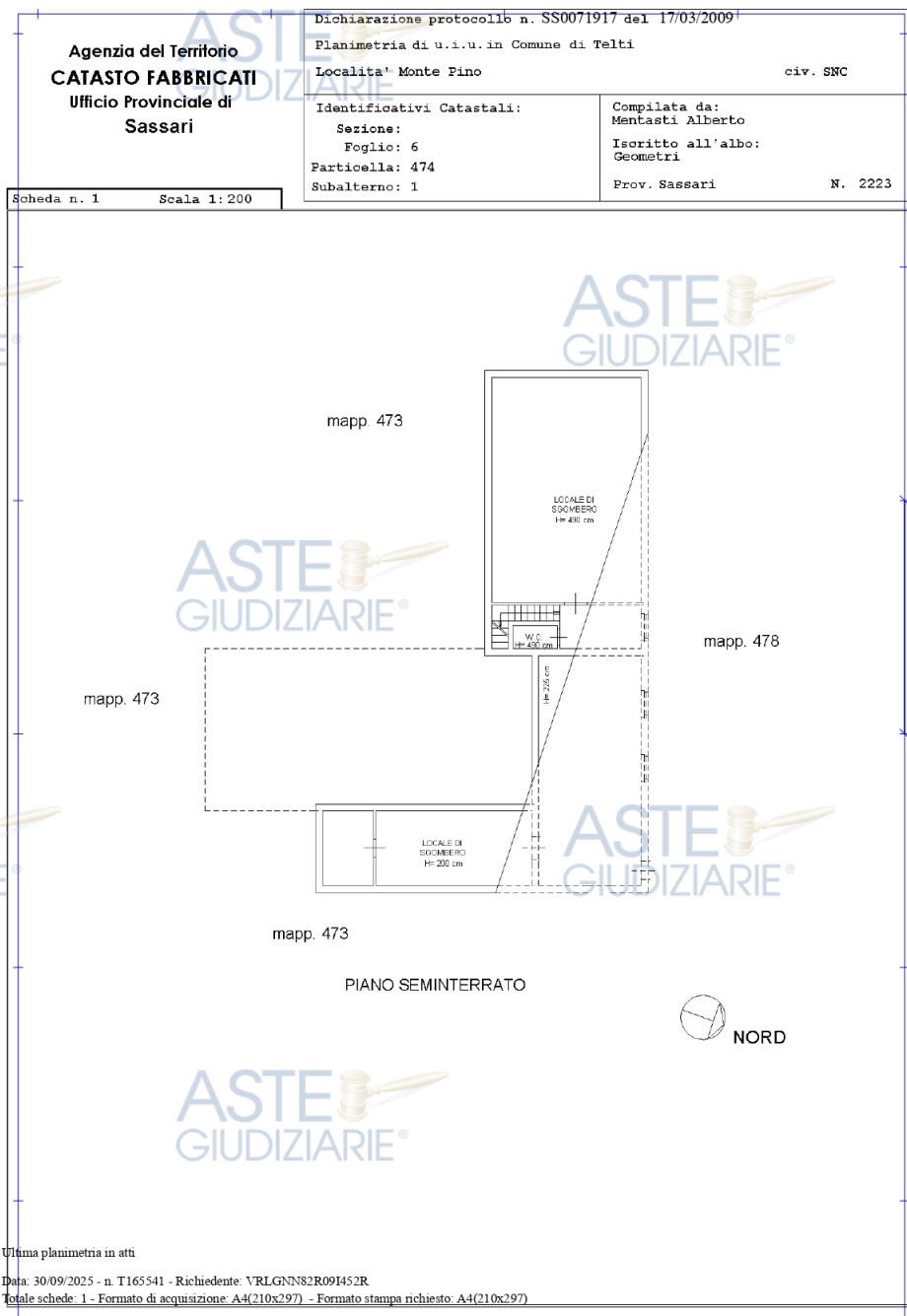
Foglio 6 Mappale 480 Sub. 1 piano SI, cat. C/2, rendita € 178,95

Foglio 6 Mappale 480 Sub. 2 piano T, cat. A/3, vani 3, rendita € 170,43

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Data: 30/09/2025 - n. T165541 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Data: 30/09/2025 - n. T165542 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0071917 del 17/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Telti

Localita' Monte Pino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 474
Subalterno: 2

Compilata da:
Mentasti Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2223

Scheda n. 1

Scala 1:200

mapp. 473

mapp. 473

mapp. 478

mapp. 473

PIANTA PIANOTERRA

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2025 - Comune di TELTI (L.088) - < Foglio 6 - Particella 474 - Subalterno 2 >
LOCALITA' MONTE PINO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2025 - n. T165542 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Data: 30/09/2025 - n. T166350 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0071921 del 17/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Telti

Localita' Monte Pino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 480
Subalterno: 1

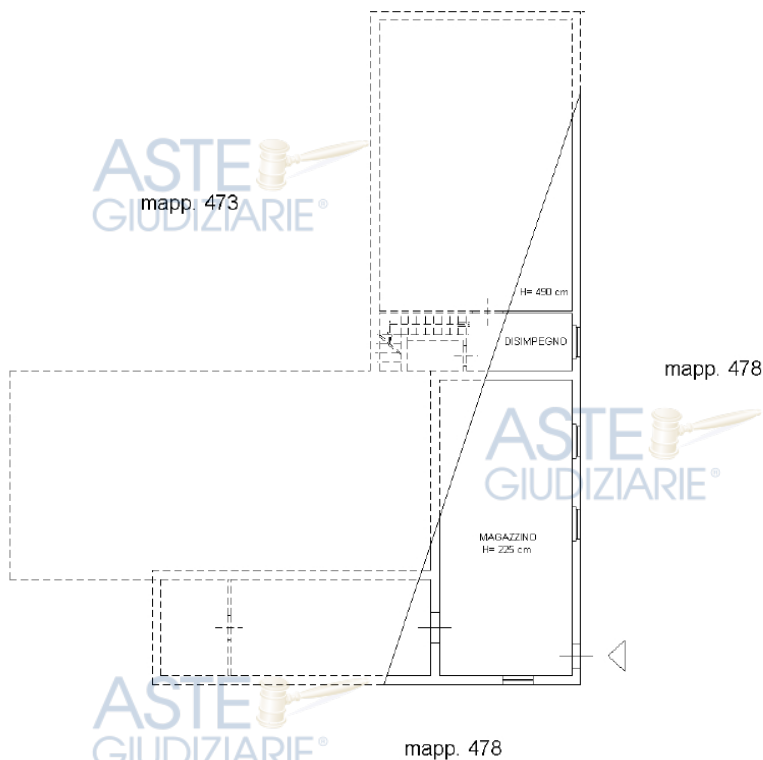
Compilata da:
Mentasti Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2223

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2025 - Comune di TELTI(L.088) - < Foglio 6 - Particella 480 - Subalterno 1 >
LOCALITA' MONTE PINO n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2025 - n. T166350 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befcbe466b78b98495f6c665bb4

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Data: 30/09/2025 - n. T166351 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0071921 del 17/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Telti

Localita' Monte Pino

civ. SNC

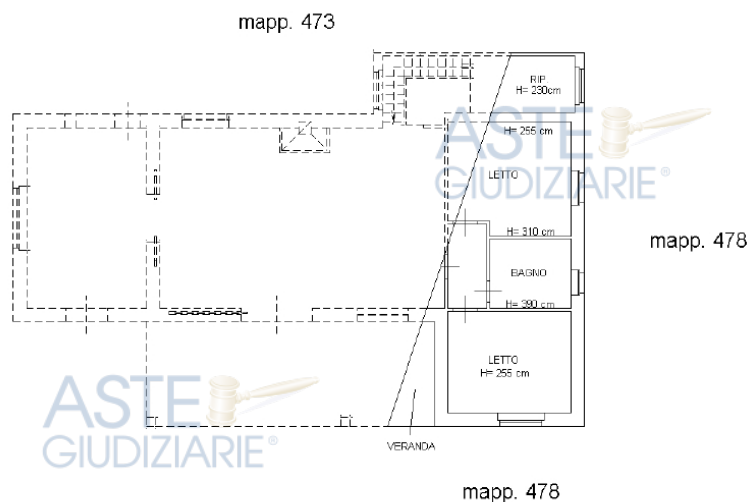
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 480
Subalterno: 2

Compilata da:
Mentasti Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari N. 2223

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2025 - Comune di TELTI(L.088) - < Foglio 6 - Particella 480 - Subalterno 2 >
LOCALITA' MONTE PINO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2025 - n. T166351 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

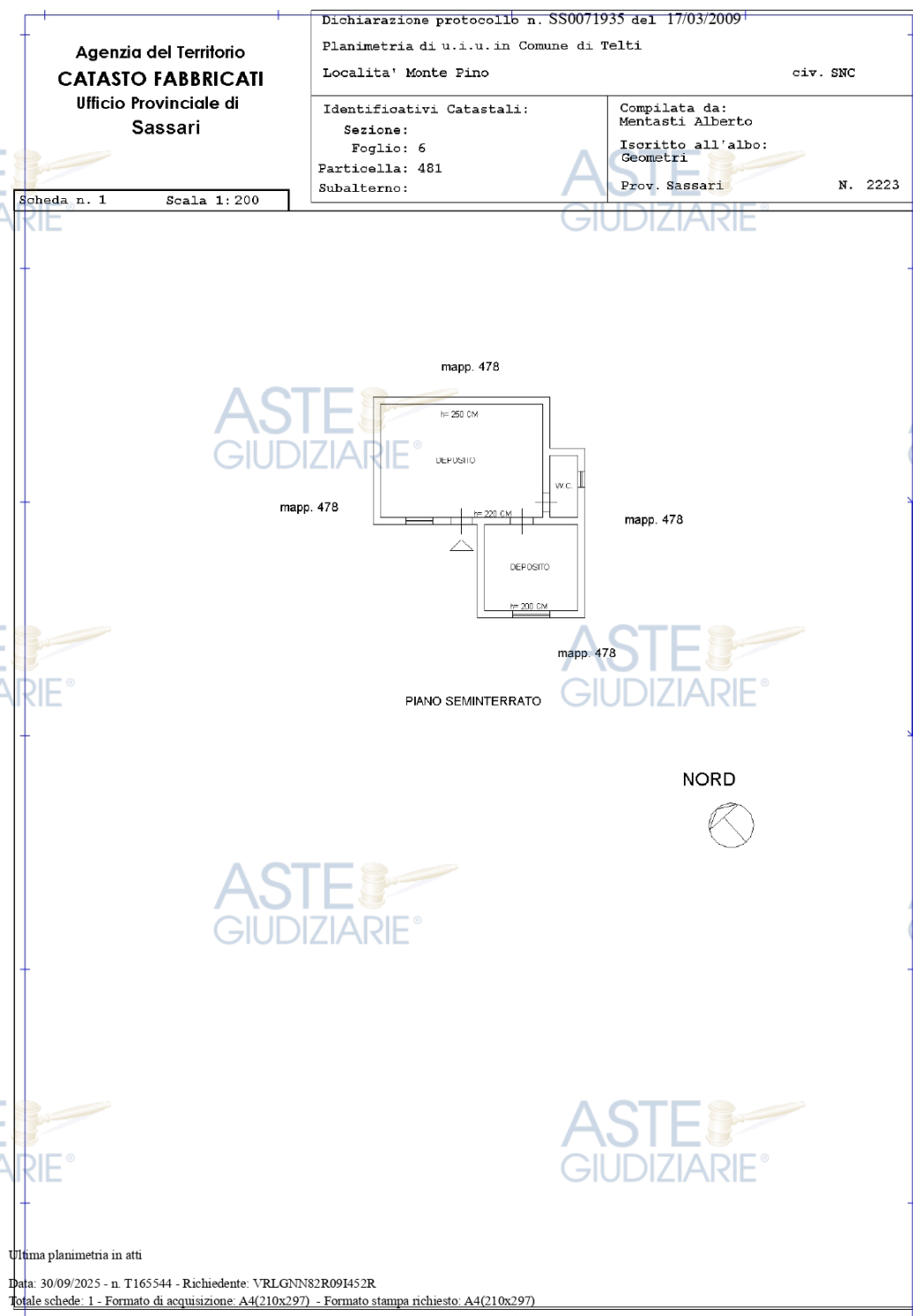
Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

• Immobile "2":

Foglio 6 Mappale 481 cat. cat. C/2, classe U, mq 65, piano SI, rendita €178,95

Data: 30/09/2025 - n. T165544 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

• Immobilie "3":

Foglio 6 Mappale 477 cat. cat. C/6, cl. 2, piano T, vani 3, rendita € 425,15

Data: 30/09/2025 - n. T165545 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



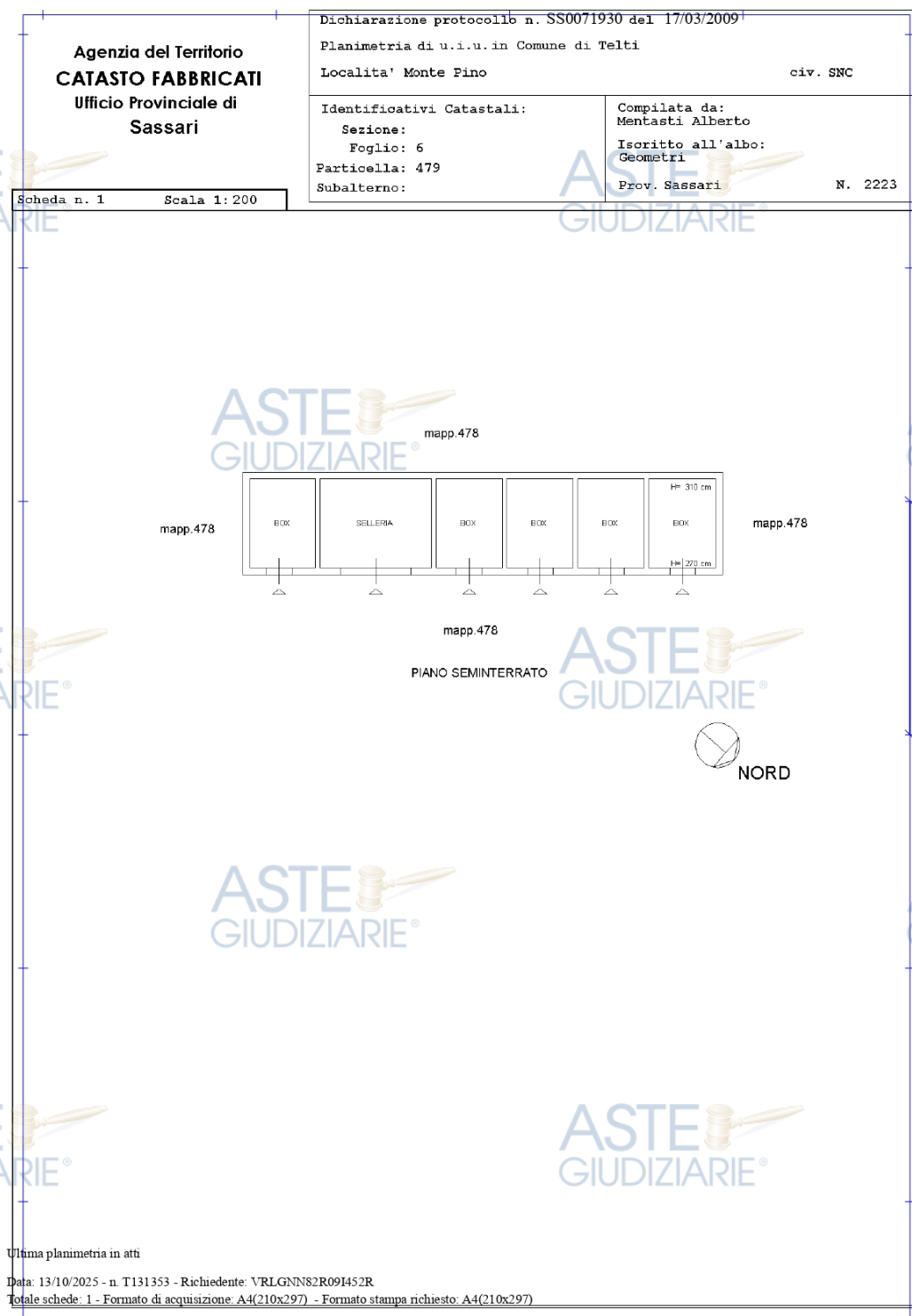
Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

• Immobile "4":

Foglio 6 Mappale 479 cat. cat. C/6, classe 1, piano SI, rendita €190,88

Data: 13/10/2025 - n. T131353 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

In particolare ricade parzialmente in **zona E2** - Zona agricola - sottozona di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. e parzialmente in **zona E3.2** - Zona agricola - sottozona caratterizzata dalla presenza di elementi di particolare valenza ambientale, che sono stati individuati e soggetti a vincolo integrale, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C.

Inoltre :

- ricade interamente in zona Vincolo temporaneo di inedificabilità - Area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta. disciplinata dall'art. 10 bis delle N.T.A. del P.U.C.
- ricade interamente in zona Vincolo idrogeologico ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n 991/52
- ricade interamente in zona Ambiti Di Paesaggio _ Golfo Di Olbia - Aree ricadenti all'interno degli ambiti di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade interamente in zona Hg2 - Area a pericolo geologico medio
- ricade parzialmente in zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato

Si rimanda al dettaglio del Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme tecniche di attuazione.

QUESITO SEI

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;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Telti (SS), depositato via pec Prot. 8580 del 14.10.2025, è emerso, dalle verifiche effettuate dai documenti presenti nel fascicolo e di concerto con il tecnico comunale, che

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____

Cell. _____

PEC _____

l'immobile risulta edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

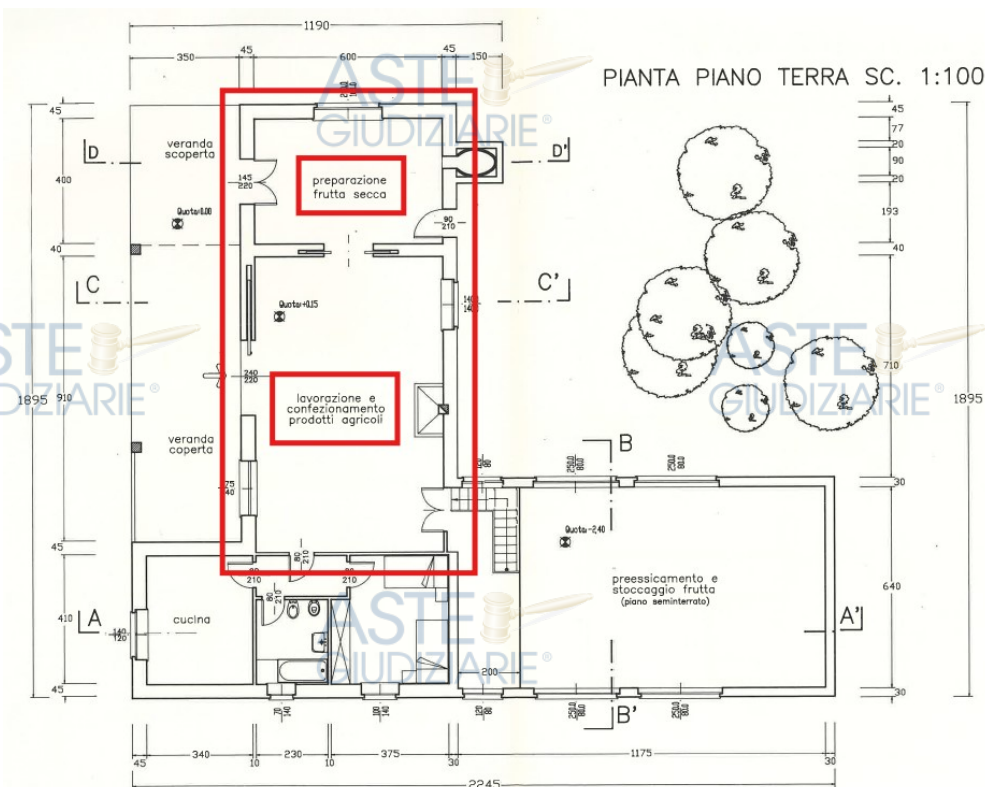
- Concessione Edilizia n. 13/93 del 22.04.1993;
- Concessione Edilizia in variante n. 78/93 del 15.09.1994;
- Concessione Edilizia n. 15/97 del 26.09.1997;
- Concessione Edilizia n. 51/98 del 08.01.1999;

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta conforme rispetto alle planimetrie ed alle sagome volumetriche presenti in loco ed autorizzate, mentre non risulta conforme per la destinazione d'uso dell'immobile n. 1 e n. 2, e per una partizione interna nella porzione seminterrata dell'immobile n. 1.

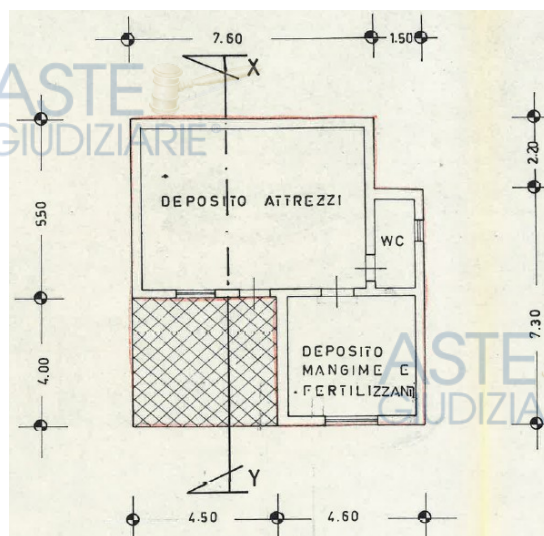
Per quanto concerne l'immobile principale, il locale pluriuso identificato nella presente perizia come "Immobile n. 1", nello stato di fatto in cui si trova, il piano terra ha una destinazione "residenziale" per la totalità della superficie. Mentre dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Telti, solo una porzione ha destinazione residenziale (pari a 52,00 Mq) e la restante porzione di superficie ha una destinazione di ambienti dedicati alle lavorazioni agricole. In particolare il locale più grande (che nello stato di fatto è un ampio salotto) ha destinazione autorizzata per "*lavorazione e confezionamento prodotti agricoli*", mentre quello che nello stato di fatto sarebbe una cucina, risulta autorizzato come locale "*preparazione frutta secca*".

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____



Per quanto concerne l'Immobile n. 2, la destinazione autorizzata è di “*deposito attrezzi e deposito mangimi*”, nonostante anche la destinazione d'uso catastale sia quella di deposito, in realtà nello stato di fatto si presenta come una dependance, composta da sala/cucina, camera da letto e bagno.



Per entrambi gli immobili, **non è possibile ottenere la sanatoria** al fine di

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

autorizzare ex post la destinazione residenziale, in quanto la normativa di riferimento per le zone agricole, non consente allo stato attuale l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso.

Al fine di procedere con la regolarizzazione della stessa si dovrà procedere con il ripristino della destinazione a deposito dell'immobile n. 2 e dei locali lavorazioni per quanto riguarda l'immobile n. 1, oltre all'inserimento della partizione aggiuntiva del piano terra esistente.

Per quanto concerne invece gli immobili n. 3, 4 e 5, gli stessi sono conformi ai progetti approvati.

Si procederà quindi alla stima dei costi di ripristino della destinazione non residenziale.

Per l'intero compendio immobiliare è previsto, inoltre, uno scarico dei reflui fognari in loco attraverso una fossa Imhoff, per la quale non risulta presente alcuna autorizzazione allo scarico, che dovrà essere quindi ottenuta presso gli enti competenti.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

STIMA DEI COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO

AUTORIZZATO DA DEFALCARE DALLA STIMA DEL COMPENDIO

Locale pluriuso Superficie attualmente a destinazione residenziale non autorizzato

Per il cambio di destinazione verranno conteggiati 100,00 Euro a Mq per le operazioni ripristino degli impianti e degli ambienti

Mq 95,00 x 100,00 =9.500 Euro

Locale deposito (depandance)

Mq 65,00 x 100,00 =6.500 Euro

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

Oneri tecnici per la predisposizione delle pratiche edilizie di manutenzione necessarie al fine di poter operare all'interno degli immobili per il ripristino dell'originaria destinazione approvata e dell'inserimento della partizione al piano seminterrato non presente in concessione.....2.000,00 Euro

Inoltre sarà necessario predisporre le pratiche per l'autorizzazione allo scarico della Fossa Imhoff, che vengono calcolate in questo capitolo per essere defalcate dalla stima del compendio.

Pratica di autorizzazione allo scarico, relazione geologica e ogni quanto altro onere occorrente per addivenire alla messa a norma dell'impianto di depurazione..... Euro 2.500,00

Andranno quindi defalcati dalla stima del compendio le seguenti somme :

Cambio d'uso locale principale Euro 9.500,00

Cambio d'uso deposito/depandance Euro 6.500,00

Oneri tecnici/pratiche edilizie Euro 2.000,00

Autorizzazione allo scarico fognario Euro 2.500,00

Totale Euro 20.500,00

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 caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

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 fa parte di alcun condominio.

QUESITO NOVE

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;

L'immobile oggetto di perizia essendo un unico intervento in zona agricola che forma un unico lotto volto alla creazione di una azienda agricola che ha realizzato un miglioramento fondiario, allo stato dei luoghi, non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Foglio 6 Mappale 474 Sub 1 piano SI, cat. C/2, rendita € 309,10

Foglio 6 Mappale 474 Sub 2, piano T, cat. A/3, vani 6, rendita € 340,86

Foglio 6 Mappale 480 Sub. 1 piano SI, cat. C/2, rendita € 178,95

Foglio 6 Mappale 480 Sub. 2 piano T, cat. A/3, vani 3, rendita € 170,43

Foglio 6 Mappale 481 cat. cat. C/2, classe U, piano SI, rendita €178,95

Foglio 6 Mappale 477 cat. cat. C/6, cl. 2, piano T, vani 3, rendita € 425,15

Foglio 6 Mappale 479 cat. cat. C/6, classe 1, piano SI, rendita €190,88

Foglio 6 Mappale 473 Classe 1, qualità incolto prod., di are 26 ca.58, reddito dominicale 0,27, reddito agrario 0,14.

Foglio 6 Mappale 476 Classe 1, qualità incolto prod., di ha 1 are 67 ca. 14, reddito dominicale 1,73, reddito agrario 0,86.

Foglio 6 Mappale 478 Classe 1, qualità incolto prod., di are 49 ca.06, reddito dominicale 0,51, reddito agrario 0,25.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

QUESITO DIECI

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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Sig. _____, al quale è subentrato il figlio per il tramite della Dott. _____ curatrice dell'eredità giacente, risulta proprietario del bene per la quota intera dei beni censiti al Foglio 6 Mappale 473, 474 Sub. 1 e 2, mentre per tutti gli altri beni risulta allo stato attuale ancora proprietario per la quota pari a $\frac{1}{2}$ per il quale però è stata emessa una sentenza di divisione della comunione (sentenza n. 65 del 2018) che è attualmente in fase di registrazione e voltura catastale, che assegna tutta la proprietà all'esecutato, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

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;

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e non occupato da diversi anni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

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;

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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;

L'immobile sito nel Comune di Telti (SS) Reg. Monte Pinu Loc. Li Feruli, insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- ricade interamente in zona Vincolo temporaneo di inedificabilità - Area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta. disciplinata dall'art. 10 bis delle N.T.A. del P.U.C.
- ricade interamente in zona Vincolo idrogeologico ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52
- ricade interamente in zona Ambiti Di Paesaggio _ Golfo Di Olbia - Aree ricadenti all'interno degli ambiti di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade interamente in zona Hg2 - Area a pericolo geologico medio
- ricade parzialmente in zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato

Inoltre, sono ricomprese all'interno della presente relazione, nei capitoli

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

precedenti, le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, che si richiamano integralmente e si allegano alla presente.

QUESITO AGGIUNTIVO

“L’incarico dev’essere integrato, in particolare, con la rilevazione della presenza di materiale eternit asseritamente adoperato per le coperture di alcuni immobili facenti parte del compendio, con quantificazione precisa del materiale stesso e dei costi necessari per la sua rimozione, che dovranno essere pertanto decurtati dal valore finale di stima”

Integra l’incarico la rilevazione della presenza di Eternit nel compendio immobiliare.

Si è proceduto quindi alla rilevazione e alla quantificazione della superficie presente, che è rappresentata nello schema seguente:

Locale	Lato maggiore	Lato minore	Superficie
Parcheggio crollato	9,10	6,10	55,51
Piccolo canile adiacente	3,22	2,15	6,923
Stalla scuderia	9,50	5,00	47,5
Box scuderia "pollaio"	21,00	9,20	193,2
a defalcare	-5,8	3,20	-18,56
		Totale superficie	Mq 284,57

Sono presenti nel compendio circa 284 Mq di Eternit da rimuovere e smaltire.

Di seguito la quantificazione necessaria alla sua rimozione e smaltimento.

Sarà necessario prevedere una serie di lavorazione, per eseguire le operazioni a norma di legge.

Nello specifico sarà necessario provvedere a :

A) Rimozione, bonifica e smaltimento di copertura realizzata con materiale contenente amianto in matrice compatta (ETERNIT), poggiata su struttura metallica, compreso l’onere per il ponteggio e quant’ altro per dare il sito bonificato a norma di legge.

B) L’esecuzione dei lavori avverrà secondo lo schema sotto elencato, nel rispetto della normativa vigente, in particolare del D.Lvo 277/91, D.M. 06.09.94 e del D.Lvo. 81 del 09/04/08

- 1)-Predisposizione Piano di Lavoro per l’Azienda U.S.L. competente;
- 2)-Inoltro pratica all’organo competente;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

- 3)-Allestimento del cantiere, con confinamento della zona di lavoro;
- 4)-Direzione dei lavori;
- 5)-Rimozione dei materiali contenenti amianto;
- 6)-Caratterizzazione rifiuto;
- 7)-Imballaggio con polietilene termoretraibile ed etichettatura a norma dei rifiuti;
- 8)-Trasporto dei rifiuti ad impianto di smaltimento finale autorizzato;
- 9)-Smaltimento dei rifiuti derivanti dalle sopraelencate operazioni.

Per le voci 3,5,6,7,8 e 9 per la particolarità delle operazioni da effettuare e la non perfetta corrispondenza con il Prezziario Regionale delle necessarie voci, si è provveduto a richiedere un preventivo dettagliato ad una ditta specializzata della zona, che ha stimato le opere di bonifica in **10.980,00 Euro Iva compresa.**

Mentre per le voci 1, 2 e 4 sarà necessario provvedere con un tecnico incaricato al fine di adempiere alle operazioni sopra elencate per un costo di **2.500,00 Euro Iva compresa**

TOTALE COSTO SMALTIMENTO ETERNIT 13.480,00 EURO

QUESITO QUATTORDICI

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 insolute 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- d) attraverso indagine di mercato;
- e) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- f) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare dei fabbricati simili a quello caduto all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collocino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell' Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio paesaggistico e culturale. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al bene sito in Telti (Gallura Nord Est Sardegna) in Reg. Monte Pinu Loc. Li Feruli una valutazione unitaria di 900 €/Mq.

Mentre per i terreni agricoli, non essendo presente un raffronto omogeneo derivante dall'Osservatorio del mercato immobiliare in epoca recente, si è provveduto ad effettuare una ricerca sulle aree in vendita nel raggio di 10 chilometri, che per caratteristiche siano simili al bene oggetto di valutazione, per

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

elaborare una scala di valori attribuibili al bene caduto all'interno della presente procedura. I valori medi riscontrati si aggirano dai 2,5 Euro/mq sino ai 5 Euro/mq.

Per le ragioni esposte nei capitoli precedenti, considerata la scarsa possibilità di utilizzo ai fini agricoli per le caratteristiche geomorfologiche del terreno, la presenza di vincoli di inedificabilità totale, il valore assegnato sarà di 3,50 Euro/mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Telti – Reg. Monte Pinu Loc. Li Feruli

Foglio 6 Mappale 473, 474 Sub. 1 e 2, 476, 477, 478, 479, 480 Sub. 1 e 2, 481

Locale	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie ponderata	Coefficiente di vetustà	Valore di mercato	Valore di stima
Immobile 1 Locale pluriuso						
Superficie residenziale PT	52,00	100	52,00	0,95	900,00	44.460,00
Superficie lavorazioni PT	95,00	50	47,50	0,95	900,00	40.612,50
Superficie lavorazioni e magazzino S1	170,00	50	85,00	0,95	900,00	72.675,00
Verande	76,00	25	19,00	0,95	900,00	16.245,00
Immobile 2 Locale Deposito (Depandance)						
Piano Seminterrato	65,00	50	32,50	0,85	900,00	24.862,50
Terrazzo	65,00	10	6,50	0,85	900,00	4.972,50
					900,00	
Immobile 3 Stalla Scuderia						
Porzione con copertura integra	42,50	30	12,75	0,85	900,00	9.753,75
Porzione con copertura crollata	47,50	20	9,50	0,85	900,00	7.267,50
Immobile 4 Box Scuderia "pollaio"						
Piano Terra	170,00	30	51,00	0,85	900,00	39.015,00
Terreno	24278,00	1	24278,00		3,50	84.973,00
A defalcare i costi per il ripristino del cambio di destinazione d'uso						-20500
A defalcare i costi per la rimozione dell'Eternit presente						-13480
Totale Superficie commerciale			315,75			
Totale valore commerciale						310.856,75 €

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 310.000,00 (diconsi Euro Trecentodiecimila/00)

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 48 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 28/10/2025

Il Tecnico

Geom. _____

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Cell. _____

ALLEGATI :

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Documentazione Catastale
- **C** Documentazione Urbanistica
- **D** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare.
- **E** Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato.
- **F** Certificato Destinazione Urbanistica
- **G** Preventivo rimozione e smaltimento Eternit

Il tecnico

Geom. _____

*** **