

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 31/2024 R.G.E.

Promossa da: " [REDACTED]

rappresentata da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

In data 08/01/2025, 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 31/2024 R.G.E., promossa da [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Federica Lunari, 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

verifici, 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:

I Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], coniugi divennero proprietari:

Il Signor [REDACTED] anteriormente al ventennio, per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà in regime di comunione legale con la signora [REDACTED] e [REDACTED], per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà in regime di comunione legale con il signor [REDACTED], dell'area di sedime del fabbricato, ovvero di un lotto di terreno ubicato in Comune di La Maddalena, località Mongiardino, di superficie 540 mq, allora distinto al catasto terreni del Comune di La maddalena:

- al foglio 12, mappali 129 di mq 12
- Al foglio 12, mappale 158 di mq 352
- Al foglio 12, mappale 150/b (409) di mq 175

in forza di atto di compravendita del Notaio Eugenio Castelli in Tempio Pausania, in data 13/11/1982, rep. 6083, raccolta 2756, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 6587/5471 il 26/11/1982 dai signori [REDACTED]

Storia catastale:

In data 20/11/1993 le particelle catastali 409 (150 a) e 158 vengono frazionate dando luogo alle seguenti particelle:

il mappale 409 si fraziona nei mappali 573 e 574

il mappale 158 si fraziona nei mappali 570, 571 e 572.

Il mappale 570 viene ulteriormente frazionato nei mappali 577 e 578.

In data 26/11/1997, con atto di "Convenzione per concessione gratuita di aree a standard" del notaio Vincenzo Pistilli in La Maddalena, rep. 21361, racc. 3734, i mappali 571 di 45 mq, 572 di 22 mq, 573 di 173 mq, 574 di 3 mq e 578 di 27 mq vengono ceduti dai signori [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, al Comune di La Maddalena come aree a "standard". Si allega copia della convenzione e del frazionamento (**ALLEGATO P**)

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 08/06/2010 r.g. 6065/r.p. 1492**

Ipoteca volontaria iscritta il 08/06/2010, per la somma di € 600'000,00 **a favore** di Banca di Sassari S.p.A., con sede in Cagliari (CA), Viale Trieste c.f. 0158340901, **contro**, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto del notaio Pistilli Vincenzo di Olbia in data 04/06/2010, rep. 94919/27257 per mutuo condizionato di € 300'000,00. Ipoteca gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari site in La Maddalena, loc. Mongiardino, distinta al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, sub 2 e3

- **trascrizione del 21/03/2024 r.g. 3283/r.p. 2465**

verbale di pignoramento immobili trascritto il 21/03/2024 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 3283 RP/2463 RG **a favore** [REDACTED]

: contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ di proprietà ciascuno in comunione dei beni gravante sugli immobili distinti al catasto fabbricati el Comune di La Maddalena al foglio 12, mappale 907, subalterni 2, 3.

- **trascrizione del 22/03/2024 r.g. 3330/r.p. 2498**

verbale di pignoramento immobili trascritto il 22/03/2024 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 3330 RP/2498 RG **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ di proprietà ciascuno in comunione dei beni gravante sugli immobili distinti al catasto fabbricati el Comune di La Maddalena al foglio 12, mappale 907, subalterni 2, 3, 5

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 21/02/2024
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22/03/2024

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

- Copia dell'atto di provenienza del terreno in Comune di La Maddalena, distinta al Catasto Terreni al foglio 12, mappali 129,158, 150 b (409), dove [REDACTED] o, Eugenio Castelli in Tempio Pausania, in data 13/11/1982, rep. 6083, raccolta 2756, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 6587/5471 il 26/11/1982. **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 12, mappale 907, sub 2, 3, e 5 **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 19/08/2025 **(ALLEGATO F)**
- Copia titoli edilizi e grafici concessione edilizia n. 14371/94 del 13/02/1995, Concessione in sanatoria prot. n. 6123 del 14/05/2010 **(ALLEGATO G)**

QUESITO DUE

descrive, 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 23/05/2025 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 15/07/2025, alle ore 12.30 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Martino Dibeltulu e dei sig.ri [REDACTED]. Sono presenti, inoltre, la [REDACTED] (figlia) e [REDACTED] (nipote), occupanti il sub 3, che presenziano all'accesso del sub

2 e concedono l'accesso al sub 3, e la signora [REDACTED] (ex nuora dei signori [REDACTED]), occupante il sub 5 che concede l'accesso allo stesso.

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

Descrizione dettagliata del bene:

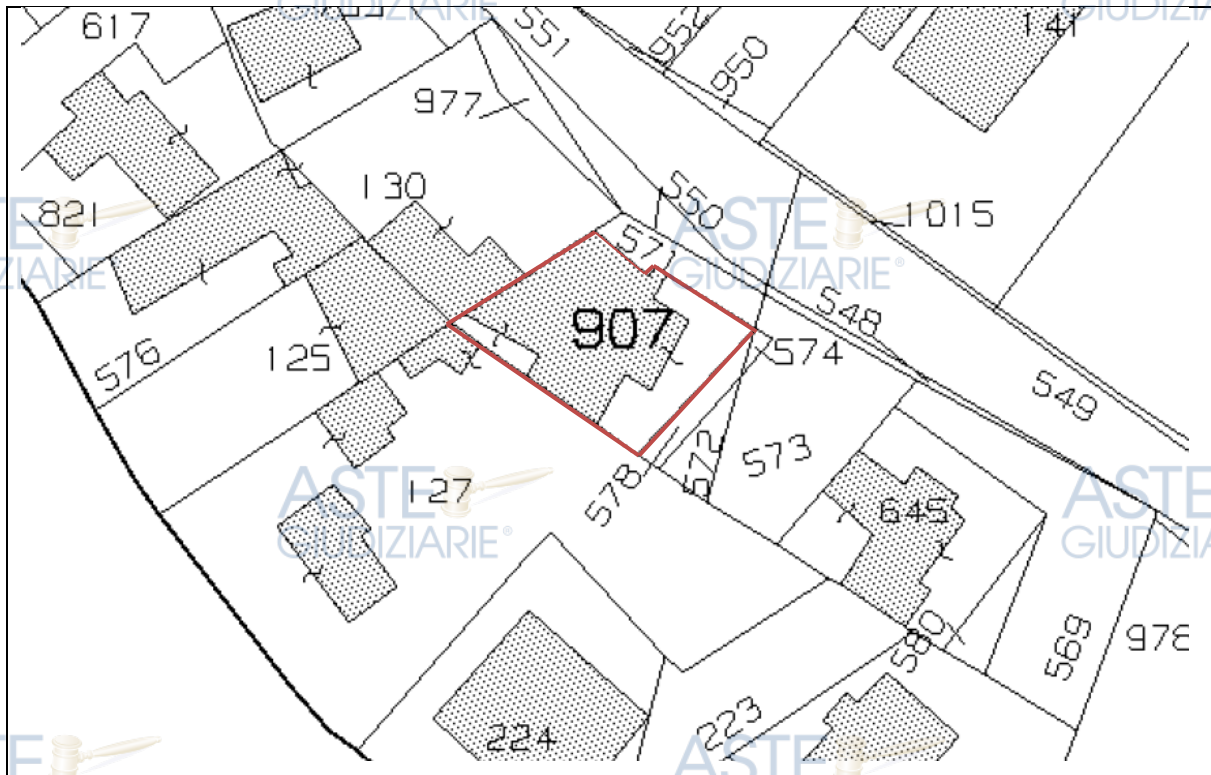
Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate in Comune di La Maddalena, loc. Mongiardino, in Via Evero Niccolini con ingresso contrassegnato al civico n.3. Si tratta per la precisione di un immobile su tra piani dei quali uno completamente fuori terra verso sud est e parzialmente interrato verso nord ovest. Le unità immobiliari in oggetto occupano ognuna per intero uno dei tre piani. Il fabbricato ha una facciata principale sulla quale si aprono la maggior parte delle aperture e che coincide con la facciata sud est, una facciata sulla quale si trova la scala di accesso alle unità ai piani superiori parallela alla strada e altre due facciate in aderenza ad altra proprietà.

Il tetto dell'immobile è a padiglione con tegole tipo coppo come manto di copertura.

L'immobile esternamente appare bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria, sono visibili estesi distacchi di tinteggiatura ed alcune fessurazioni sugli intonaci dovute ad assestamenti e ritiri.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Evero Niccolini da un cancello pedonale di ferro battuto con il numero 3 esposto sulla colonnina di destra. Attraversato il cancello ci si trova su un vialetto lastricato posto su un lotto di terreno distinto al foglio 12, mappale 571 ed appartenente ad altra proprietà (Comune di La Maddalena). Percorrendo pochi passi si accede ad una rampa con tre gradini, sempre ubicata sul mappale 571, che conduce alla scala di collegamento ai sub 5 e 3 (ora 7), mentre svoltando a sinistra sempre sul mappale 571 si raggiunge la veranda di pertinenza del sub 2, attraversando la quale si accede all'unità immobiliare. Il lotto di terreno fronteggiante la veranda, così come la scala di accesso al piano terra/rialzato, è distinto al catasto al foglio 12, mappale 907, sub 4 (attualmente variato in 6 per regolarizzazione della forma) come bene comune non censibile di proprietà dei signori Belli e Isoni. Tale subalterno non è indicato nel pignoramento. Il giardino che circonda l'immobile su due lati in realtà è formato, oltre che dalla corte strettamente di pertinenza graffiata all'immobile e distinta catastalmente al subalterno 4 (ora 6), anche dai lotti distinti al catasto terreni al foglio 12, mappali 578, 574 e 573 (parte), che non appartengono alla proprietà [REDACTED], ma sono da questi utilizzati. L'ingresso alla corte dell'edificio, inoltre, avviene anche attraverso un piccolo cancello di legno raggiungibile dal cancello carrabile che separa la strada dal mappale 573, sempre di altra proprietà. Tra la proprietà [REDACTED] e le altre sopra elencate non vi è una netta separazione e tutto il terreno circostante viene comunque utilizzato

come giardino dai signori [REDACTED] e dagli altri occupanti l'immobile. È necessario quindi sottolineare che l'accesso all'immobile dalla strada non avviene direttamente sul lotto di pertinenza dello stesso, ma attraverso lotti di altra proprietà. Si allega alla relazione peritale la Convenzione con cui tali lotti, originariamente di proprietà [REDACTED], vengono ceduti al Comune di La Maddalena come aree standard. (**ALLEGATO P**)



Identificazione in mappa della proprietà Belli-Isoni

LOTTO 1-SUB 2

Unità immobiliare posta al piano seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare è attualmente occupata dagli esecutati, [REDACTED] e ne costituisce la loro residenza principale

L'accesso al sub 2 avviene attraversando la veranda posta di fronte al giardino nella parte dell'unità immobiliare che si trova completamente fuori terra. Attraversando una vetrata si accede direttamente nel soggiorno. Sul lato destro del soggiorno si trova una porta di collegamento alla zona notte che è composta da una camera da letto con i confini parzialmente interrati, da un piccolo studio e da un bagno, tra loro collegati con un disimpegno.

A sinistra del soggiorno, attraverso una porta doppia vetrata, si accede alla zona pranzo cucina, composta da una cucina aperta con una zona pranzo e un piccolo salottino con angolo televisione ed un grande caminetto rivestito di pietra. Dalla cucina, inoltre, si accede alla lavanderia/dispensa e da questa al secondo bagno dell'abitazione. L'unità immobiliare è parzialmente interrata sul lato nord ovest e completamente fuori terra sul lato sud est. Il lato nord ovest si trova inoltre parzialmente in aderenza con altra unità immobiliare. Nella veranda è stata realizzata una cucina esterna in muratura.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione, sono state rilevate unicamente delle efflorescenze e piccoli distacchi di intonaco derivanti infiltrazioni all'intradosso del soffitto del bagno principale, in corrispondenza della rampa della scala esterna di collegamento.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in ottime condizioni, allo stesso modo gli impianti elettrici sembrano essere stati realizzati o modificati di recente.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di PVC con vetrocamera, le porte di legno o vetrate. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento misto aria/acqua e acqua/acqua, che allo stato attuale è stato dichiarato non funzionante, mentre è presente una unità monosplit in camera da letto, oltre al camino in soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un

bollitore elettrico ad accumulo.

I muri esterni dell'unità immobiliare sono rivestiti di pietra. La struttura della veranda è in legno con copertura di tavelloni, impermeabilizzazione, tegole laterizie.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativa ai dati di foglio, mappale e sub riportati nel pignoramento
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto non sono riportati gli arredi in muratura realizzati all'esterno che, pur trattandosi di opere di edilizia libera, devono comunque essere muniti di Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio. Inoltre, nei prospetti dei disegni approvati non sono riportate le finestre dello studio e della camera da letto, che però sono riportate nella pianta; perciò, con tutta probabilità si tratta di un semplice errore di rappresentazione grafica.

mappale 571 area ceduta per standard comunali
convenzione notaio Pistilli rep. 21361, racc. 3734 del 26/11/1997

limite catastale mappale 907 oggetto di esecuzione

mappale 130 altra proprietà

cisterne interrate
a servizio sub 3 e sub 5

vuoto sanitario h. 130 cm
accesso cisterne

accesso cisterne dal sub 5
(piano superiore)

mappale 127 altra proprietà

mappale 578 area ceduta per standard comunali
convenzione notaio Pistilli rep. 21361, racc. 3734 del 26/11/1997

PIANTA DEL PIANO SEMINTERRATO SUB 2

Calcolo della consistenza immobiliare LOTTO 1 (sub 2)

(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 128.65
veranda	mq 21.80	0.3	mq 6.54
TOTALE			mq 135.19

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla signora [REDACTED] ex moglie [REDACTED], figlio degli esecutati, a cui era stata assegnata a seguito di separazione come casa coniugale residenza dei figli allora minori, e che ha continuato ad occuparla ad uso gratuito con l'accordo verbale dei proprietari fino ad oggi.

L'unità è ubicata al piano terra rialzato dell'immobile e vi si accede percorrendo la scala esterna di collegamento posta sul lato parallelo alla strada.

Dalla scala si arriva a d un pianerottolo abbastanza ampio, sul quale apre la porta di ingresso, attraversata la quale ci si trova immediatamente nella zona giorno dell'unità immobiliare, composta da un ambiente unico con destinazione soggiorno/pranzo e angolo studio e da una cucina separata.

A sinistra guardando la porta di ingresso si trova un disimpegno che porta ad una camera da letto e ad un bagno, mentre guardando di fronte, in posizione opposta all'ingresso, si trova un'altra camera da letto dotata di cabina armadio e bagno privato.

Dalla zona soggiorno si accede ad un'ampia terrazza con vista mare, la terrazza prosegue di fronte alla camera da letto in adiacenza ed è accessibile anche dalla stessa camera.

Dalla cucina si accede ad una terrazza parzialmente coperta sulla quale si apre la porta di un piccolo locale di sgombero ed è possibile anche accedere, tramite una scala, ad una intercapedine tecnica da cui si raggiungono due cisterne di accumulo di acqua che servono il sub 5 ed il sub 3 (ora 7). Sulla scala e all'interno dell'intercapedine tecnica affacciano due aperture del piano seminterrato distinto al sub 2.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in ottime condizioni, allo stesso modo gli impianti elettrici sembrano essere stati realizzati o modificati di recente.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di PVC con vetrocamera, le porte di legno tamburato o vetrate. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

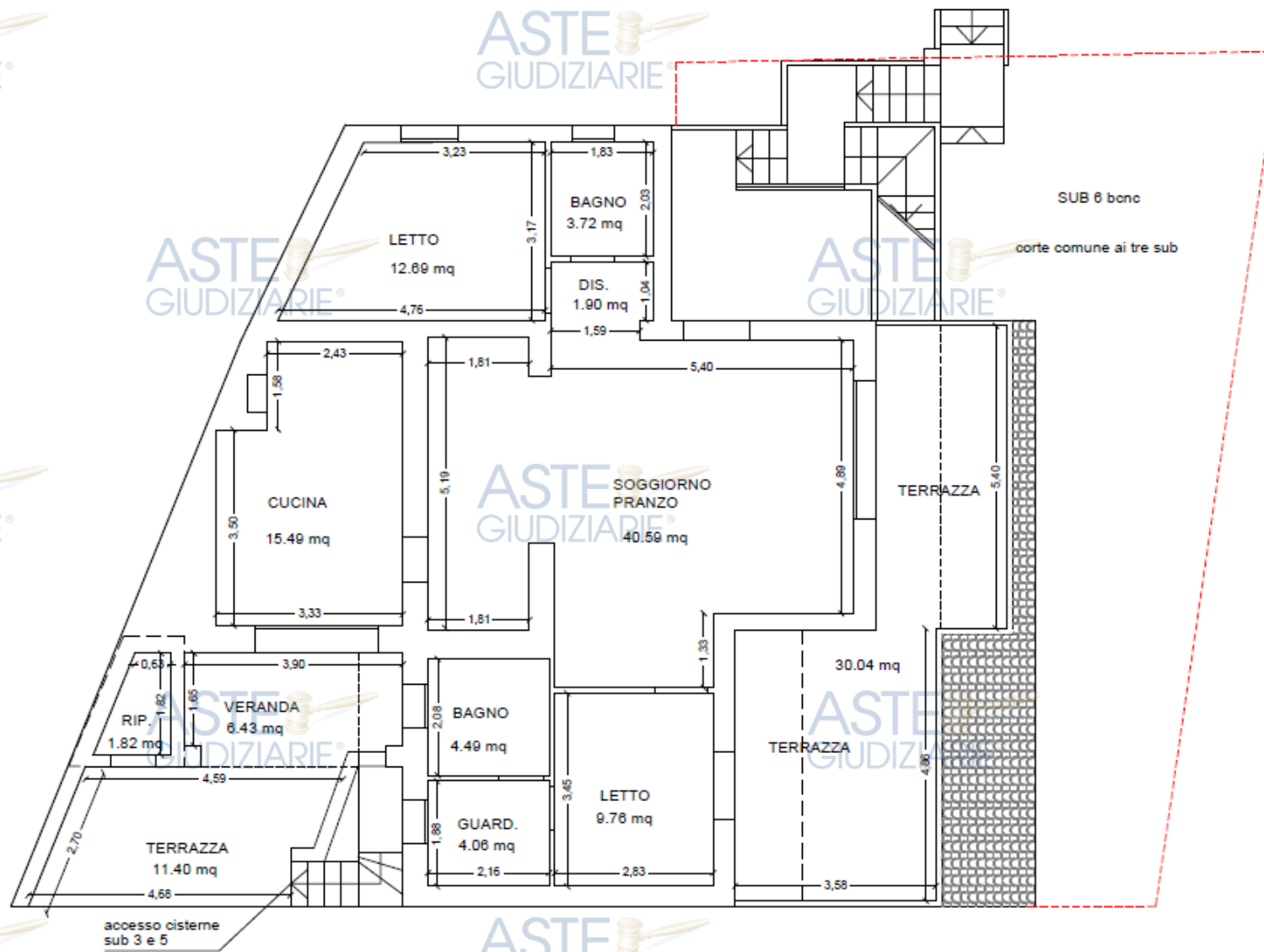
Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

L'unità immobiliare era dotata di un impianto di riscaldamento misto aria/acqua e acqua/acqua, che allo stato attuale è stato dichiarato non funzionante, mentre sono presenti unità monosplit in camera da letto, in cucina, in soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo posto all'interno della doccia e perciò non a norma di legge.

I muri esterni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati, ma le tinteggiature sono attualmente degradate.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativa ai dati di foglio, mappale e sub riportati nel pignoramento, ma non è riportata la scala esterna nella veranda che collega il sub 5 all'intercapedine tecnica contenente le cisterne.
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto nelle planimetrie autorizzate non è riportata la scala esterna nella veranda che collega il sub 5 all'intercapedine tecnica contenente le cisterne.



PIANTA DEL PIANO RIALZATO SUB 5

Calcolo della consistenza immobiliare LOTTO 2 (sub 5)

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

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
abitazione	mq 116.21	1/1	mq 120.08
Accessori non comunicanti	mq 3.65	0.25	mq 0.91
terrazze	mq 25.00	0.30	mq 7.50
terrazze	mq 22.87	0.10	mq 2.28
TOTALE			mq 131.49

LOTTO 3-SUB 7 (EX SUB 3)

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla signora [REDACTED] [REDACTED] entrambe ivi residenti, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito del 14/03/2024 regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate in data 15/03/2024.

Si accede all'unità immobiliare percorrendo le scale esterne e si giunge ad un pianerottolo dal quale si accede all'unità immobiliare.

Entrando ci si trova immediatamente nella zona giorno dell'abitazione, composta da un soggiorno pranzo con una cucina aperta. A sinistra guardando la porta di ingresso, si trova un'apertura da cui si accede ad un disimpegno che collega una camera da letto ed un bagno, mentre di fronte alla porta di ingresso c'è la porta di accesso ad un'altra camera da letto con cabina armadio, bagno privato e balcone con vista sul mare. Sul balcone della camera da letto si trova anche un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno.

Dal soggiorno, attraverso una portafinestra di generose dimensioni, si accede ad una veranda con vista mare.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in ottime condizioni, allo stesso modo gli impianti elettrici sembrano essere stati realizzati o modificati di recente.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana, il solaio inclinato di copertura ha la struttura portante di legno a vista. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di PVC con vetrocamera, le porte di legno. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

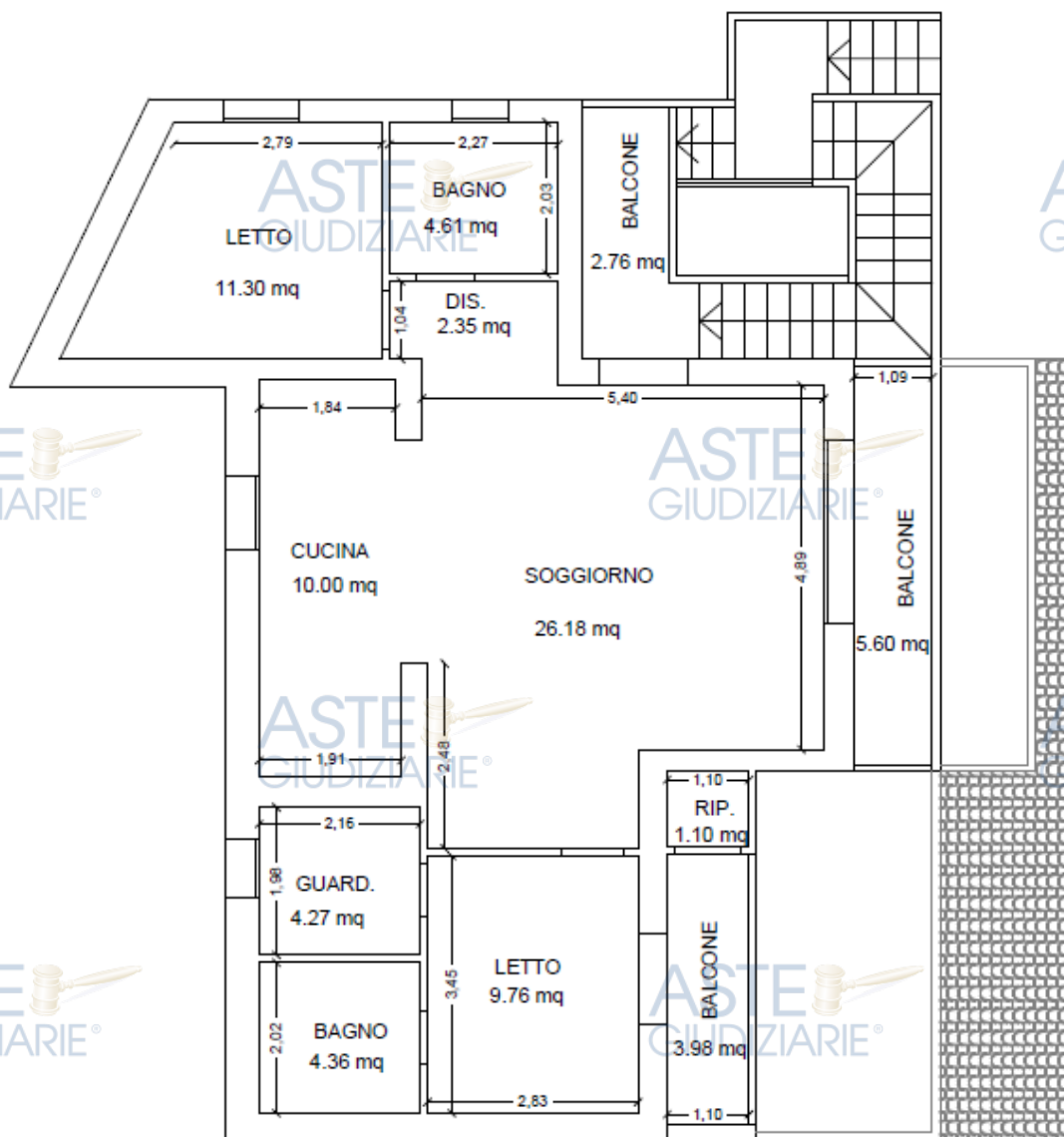
L'unità immobiliare era dotata di un impianto di riscaldamento misto aria/acqua e acqua/acqua, che allo stato attuale è stato dichiarato non funzionante, mentre sono presenti unità monosplit nelle due camere da letto camera da letto e in soggiorno dove si trova anche una stufa a pellet.

L'unità immobiliare è dotata di una cisterna di accumulo dell'acqua accessibile solo passando per il sub 5.

I muri esterni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati, ma le tinteggiature sono attualmente degradate.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativa ai dati di foglio, mappale e sub riportati nel pignoramento, ma non è riportato il ripostiglio con accesso dall'esterno che si trova sul balcone della camera da letto.
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto nelle planimetrie autorizzate non è riportato il ripostiglio con accesso dall'esterno che si trova sul balcone della camera da letto.



PIANTA DEL PIANO PRIMO SUB 7 (EX SUB 3)

Calcolo della consistenza immobiliare LOTTO 3 (sub 7 ex sub 3)

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

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
abitazione	mq 100.16	1/1	mq 100.16
Accessori non comunicanti	mq 1.10	0.25	mq 0.28
terrazze	mq 12.34	0.30	mq 3.70
TOTALE			mq 104.14

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale a cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di La Maddalena, in posizione semiperiferica. La zona di ubicazione è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, a circa 700 metri si trova il più vicino supermercato. La Maddalena è un'isola dell'omonimo arcipelago, raggiungibile con il traghetto con frequenza ogni 30 minuti dal porto di Palau dopo circa 20 minuti di navigazione. Il comune e tutto l'arcipelago hanno un'elevatissima vocazione turistica, appartengono infatti all'arcipelago di La Maddalena isole come Caprera, Spargi e Budelli, l'isola di Santa Maria. Da Palau, con circa 45 minuti di strada, è possibile raggiungere Olbia, dove si trovano il porto e l'aeroporto internazionale che collegano la Sardegna con la penisola e con il resto del mondo.

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 e del numero civico.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

I tre sub pignorati hanno in comune un BCNC distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, sub 4 (ora variato in sub 6), il quale non è stato indicato nel pignoramento. Si tratta della corte contenente il passaggio per raggiungere la veranda con l'ingresso al sub 2 e la scala di collegamento per raggiungere il piano sopraelevato (sub 5) ed il piano primo (sub 3 ora variato in sub 7). Il subalterno inoltre risulta in mappa graffiato al fabbricato, ad indicare il collegamento tra il fabbricato e l'area che costituiscono una sola unità di fatto. Pertanto, trattandosi di unica unità di fatto e di BCNC che rappresenta una pertinenza strettamente funzionale al fabbricato, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche al bene in oggetto ai sensi dell'art. 2912 del Codice civile.

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 categoria e la consistenza dell'unità immobiliare censita al subalterno 2 corrispondono alla situazione attuale.

La categoria dell'unità censita al subalterno 3 corrisponde alla situazione attuale per categoria e classe, mentre, per quanto riguarda la consistenza, non risulta inserito in planimetria il ripostiglio che si trova sul balcone. Pertanto, la sottoscritta CTU dispone la regolarizzazione presso il catasto, predisponendo nuova planimetria contenente la variazione rilevata durante l'accesso.

La categoria e la consistenza dell'unità censita al subalterno 5 corrispondono alla situazione reale, solo non è stata inserita in planimetria la scala che collega la veranda del subalterno con le cisterne interrato.

Si è provveduto ad eseguire variazione catastale per una esatta rappresentazione grafica inserendo la scala in questione.

L'individuazione del bene comune non censibile sub 4 all'interno dell'elaborato planimetrico non è fedele al reale ingombro riportato nel frazionamento e nell'estratto di mappa ed inoltre l'elaborato planimetrico non è aggiornato in quanto non è riportata la variazione a seguito di ampliamento da subalterno 1 a subalterno 5 con la parte in ampliamento sanata con il condono edilizio. Anche in questo caso si è provveduto ad effettuare variazione allineando nell'elaborato la situazione del sub 5 e variando il sub 4 in sub 6 con esatta individuazione dell'ingombro.

A seguito di variazioni catastali effettuate in data 01/09 2025 e 04/09/2025, i nuovi dati relativi alle unità sono i seguenti:

- Foglio 12, mappale 907, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 593.93 €
- Foglio 12, mappale 907, subalterno 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 712.17 €
- Foglio 12, mappale 907, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 593.93 €
- Foglio 12, mappale 907, subalterno 6, corte bene comune non censibile comune ai tre sub

A seguire planimetrie ed elaborato planimetrico variati

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0138257 del 01/09/2025	
		Comune di La Maddalena Via Evaro Nicolini oiv. 3	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	Compilata da:
		Sezione: Foglio: 12 Particella: 907 Subalterno: 5	Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari
		N. 272	

PIANTA DEL PIANO TERRA
(PIANTA RIALZATO)
h 2.70 m

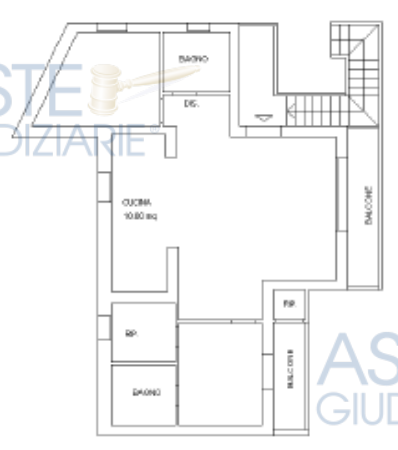
N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di LA MADDALENA (E425) - < Foglio 12 - Particella 907 - Subalterno 5 >
VIA EVERO NICOLINI n. 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2025 - n. T58075 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V

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

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0138250 del 01/09/2025	
		Comune di La Maddalena Via Evaro Niccolini oiv. 3	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione: Foglio: 12 Particella: 907 Subalterno: 7	
		Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari N. 272	
 PIANTA DEL PIANO PRIMO h 3.10 m			
Ultima planimetria in atti			
Data: 02/09/2025 - n. T67145 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di LA MADDALENA (I-425) - < Foglio 12 - Particella 907 - Subalterno 7 >
VIA EVARO NICCOLINI n. 3 Piano T

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

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Comune di La Maddalena

Sesione: Foglio: 12 Particella: 907

Protocollo n. SS0139453 del 04/09/2025

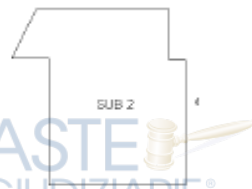
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

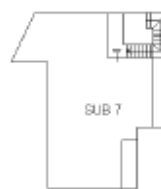
Scala 1 : 500



**PIANO TERRA
(PIANO RIALZATO)**



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

N

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2025 - n. T200180 - 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 04/09/2025 - Comune di LA MADDALENA (SS) - < Foglio 12 Particella 907 >

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di La Maddalena individuano l'immobile in zona B 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 è stata realizzata in base a: (**ALLEGATO F**)

- Concessione edilizia n. 14371/94 del 13/02/1995,
- Concessione in sanatoria prot. n. 6123 del 14/05/2010

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di La Maddalena, 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 2

La difformità consiste nella realizzazione di alcuni elementi di arredo esterno in muratura, opere ordinariamente realizzabili in edilizia libera salvo che nel caso in specie ci troviamo in un'area sottoposta a vincolo di Tutela Paesaggistica; pertanto, è necessario richiedere il Nulla Osta all'Ufficio Tutela del Paesaggio per la realizzazione di tali opere (punto 17 dell'Allegato B al DPR 31/2017). In questo caso, essendo le opere già realizzate, sarà necessario avviare una pratica di Sanatoria edilizia con rilascio di atti espressi sul portale SUAPE per opere di edilizia libera eseguite in aree ricadenti sotto altri vincoli, ai fini dell'ottenimento del Nulla Osta in Sanatoria.

La pratica dovrà essere firmata da un tecnico abilitato e completa di tutti gli allegati richiesti. Alla fine del procedimento in caso di esito affermativo, per ottenere il Nulla Osta sarà necessario corrispondere una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito. La quantificazione di quanto sopra descritto avverrà mediante apposita perizia giurata redatta da un tecnico abilitato. Al fine di determinare le somme del danno arrecato e del profitto conseguito si utilizzerà il prezzario regionale, con un incremento

della cifra ottenuta variabile a seconda della posizione del manufatto abusivo. L'importo così determinato non potrà comunque essere inferiore alla cifra di € 300,00

Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica del sub 2

Spese tecniche € 2'000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 2'496,00

Spese per bolli da apporre sull'istanza e sul titolo € 32,00

Spese per diritti di istruttoria pratica € 150,00

Sanzione paesaggistica € 300,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE sub 2: € 2'978,00

Regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 7 (ex sub 3)

Diverso è il discorso per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 3, in quanto il manufatto costituente ripostiglio produce una volumetria che non è sanabile sul lotto in questione, privo di volumetria residua.

Perciò, alla luce di quanto sopra, il piccolo ripostiglio sul balcone del sub 3, non potendo essere sanato, dovrà essere demolito.

Il costo per la demolizione di suddetto locale viene calcolato sulla base del prezziario regionale ed è di € 421,74 come da computo in allegato (**ALLEGATO I**)

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE sub 3: € 421.74

Regolarizzazione urbanistica del sub 5

Nel caso del sub 5 la regolarizzazione riguarda la realizzazione dalla scala sulla terrazza interna che permette di raggiungere le cisterne interrato e che non è riportata nelle planimetrie di progetto. Si tratta di un'opera di manutenzione straordinaria eseguibile con CILA ai sensi dell'art. 15 comma 2, lettera b della LR 23/1985. Per l'opera in oggetto non è necessaria l'acquisizione del Nulla Osta dell'ufficio Tutela in quanto si tratta di un'opera definita al punto 15 dell'allegato A al dpr. 31/2017.

La regolarizzazione si effettua attraverso invio di comunicazione tardiva con applicazione di una sanzione amministrativa di € 500,00.

La comunicazione dovrà essere accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, il mancato interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica del sub 5

Spese tecniche € 1'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 1'903,20

Spese per diritti di istruttoria pratica € 150,00

Sanzione € 500,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE sub 5: € 2'553,20

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

verificati 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

specificati 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;*

È possibile procedere alla vendita in tre lotti separati.

Trattandosi di unità immobiliari già distinte e identificate catastalmente non è necessario provvedere al frazionamento.

I lotti sono i seguenti:

Lotto 1: immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, Sub 2

Lotto 2: immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, sub 5

Lotto 3: Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, sub 7

Inoltre, comune ai tre immobili precedentemente descritto: Bene Comune non censibile distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 907, sub 6

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”

accerchi 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;

sub 2

Abitato dagli esecutati per i quali rappresenta la dimora di residenza.

Sub 3

Occupato dalle signore [REDACTED], figlia e nipote degli esecutati, ivi residenti, in forza di contratto di comodato gratuito del 14/03/2024 regolarmente registrato in data 15/03/2024, titolo non opponibile. (**ALLEGATO L**)

Sub 5

Occupato dalla signora [REDACTED], in forza di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione, non trascritta ed effettuata dopo la data di apposizione dell'ipoteca.

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 sub 5 è occupato dalla signora [REDACTED], figlio degli esecutati, la quale fornisce verbale di comparizione per procedura di pronuncia di separazione datato 19/01/2012 (**ALLEGATO M**) all'interno del quale le viene assegnata la casa coniugale, stabilita come residenza dei figli al tempo minorenni. In merito a questa circostanza va specificato quanto segue:

- alla data odierna i figli sono maggiorenni.
- L'assegnazione non risulta essere stata trascritta nei registri

immobiliari.

- La signora [REDACTED] dichiara che i signori Belli-Isoni hanno concesso con accordo verbale alla ex nuora ed ai nipoti di continuare a vivere nell'unità immobiliare.

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 1'600,00 e i 2'400,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale delle unità, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento 1'800.00 €/mq.

Poiché l'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia dell'anno 1994, si fa risalire a tale anno l'epoca della realizzazione. Il coefficiente di degrado ai sensi dell'art. 20 della legge 392/78 in questo caso sarà pari a 20.

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: 1'800,00 €/mq x 0.80 x 1 = **1'440.00 €/mq**

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 12, mappale 907, sub 2

Valore al metro quadro € 1'440,00 x 135 mq = 194'400,00 €.

Al valore così determinato andranno a sottrarsi i costi per la regolarizzazione urbanistica di 2'978,00

Immobile censito al foglio 12, mappale 907, sub 5

Valore al metro quadro € 1'440,00 x 131 mq = 188'640,00 €.

Al valore così determinato andranno a sottrarsi i costi per la regolarizzazione urbanistica di 2'553,20

Immobile censito al foglio 12, mappale 907, sub 7 (ex sub 3)

Valore al metro quadro € 1'512,00 x 104 mq = 149'760,00 €.

Al valore così determinato andranno a sottrarsi i costi per la regolarizzazione urbanistica di 421.74

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

Immobile censito al foglio 12, mappale 907, sub 2

PREZZO BASE: € 194'400,00 – 2'878,00 = 191'522,00 €.

LOTTO 2

Immobile censito al foglio 12, mappale 905, sub 5

PREZZO BASE: € 188'640,00 - 2'553,20 = € 186'087,00

LOTTO 3

Immobile censito al foglio 12, mappale 905, sub 7 (ex 3)

PREZZO BASE: € 149'760,00 – 421,74 = € 149'347,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(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) Computo **(ALLEGATO I)**
- 10) Contratto comodato **(ALLEGATO L)**
- 11) Verbale di comparizione per procedura di pronuncia di separazione **(ALLEGATO M)**
- 12) Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13) Elaborati Grafici **(ALLEGATO O)**
- 14) Convenzione cessione standard con frazionamento **(ALLEGATO P)**
- 15) 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°30 pagine inclusa la presente e 15 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 04/09/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli