

Dott. Arch. Giovanni Marongiu,
Via Vittorio Veneto n. 60
07041 – Alghero
Tel. 3473233475
e. mail: giovanni.marongiu@archiworldpec.it

A:

Giudice dott.ssa Elisa Remonti,
Tribunale Ordinario di Sassari Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Chiarimenti in riferimento alla nota del 20/02/2025 – Procedura 14/2024 Registro Esecuzioni del Tribunale di Sassari.

In riferimento al procedimento esecutivo in oggetto,
promosso da

- [REDACTED]
- [REDACTED]

contro

- [REDACTED]
Residente in [REDACTED]
Na [REDACTED]

Il sottoscritto CTU, Dott. Arch. Giovanni Marongiu, in risposta ai chiarimenti richiesti nella nota del 20/02/2025 a firma della Giudice Dott.ssa Elisa Remonti, fornisce le seguenti precisazioni:

La nota in questione rileva che nella relazione peritale si è fatto riferimento alla necessità di accedere all'immobile attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni identificati al Foglio 7, mappali 2292, 2303 e 1688, intestati a:

- [REDACTED], nato [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED]

Al fine di garantire maggiore chiarezza nell'ordinanza di vendita, si richiede al CTU di integrare la relazione con i seguenti elementi:

- a) Modalità di accesso attraverso la servitù di passaggio (ad es., presenza di cancelli, libero transito, ecc.);
- b) Percorso preciso della servitù di passaggio;
- c) Esistenza di un atto di riconoscimento o costituzione della servitù, oppure se si tratti di una servitù di fatto.

Pertanto, il sottoscritto fornisce le seguenti integrazioni:

- a) **Modalità di accesso:** per accedere al fabbricato, è necessario attraversare un cancello elettrico (vedi pag. 10, Allegato 1), utilizzato in comune dai proprietari dei mappali 2292, 2303 e 1688. Il cancello consente l'accesso alla servitù di passaggio.
- b) **Percorso della servitù di passaggio:** Il passaggio è libero e ben definito, come documentato nelle fotografie allegate.

Titolo giuridico della servitù di passaggio: esiste un atto di riconoscimento della servitù, evidenziato in diversi elaborati grafici allegati alla perizia (file Accesso atti/10732/tav.aggiunta.pdf). Tuttavia, la servitù non risulta correttamente riportata nell'estratto di mappa catastale, rendendo necessaria una sua regolarizzazione. Il sottoscritto era in attesa di ricevere copia dell'Atto Notarile dove veniva evidenziata tale servitù di passaggio in base alle indicazioni ricevute dallo stesso proprietario, che però ha tardato nell'invio. Pertanto allo stato attuale, non è pervenuta al sottoscritto ulteriore documentazione che attesti formalmente la costituzione della servitù. Il sottoscritto si riserva di allegare l'Atto notarile in un secondo momento, una volta ricevuto il documento. Inoltre permane la condizione che, pur essendo la servitù di passaggio di fatto esistente e riconosciuta nei documenti tecnici, manca una sua completa regolarizzazione a livello catastale.




Il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

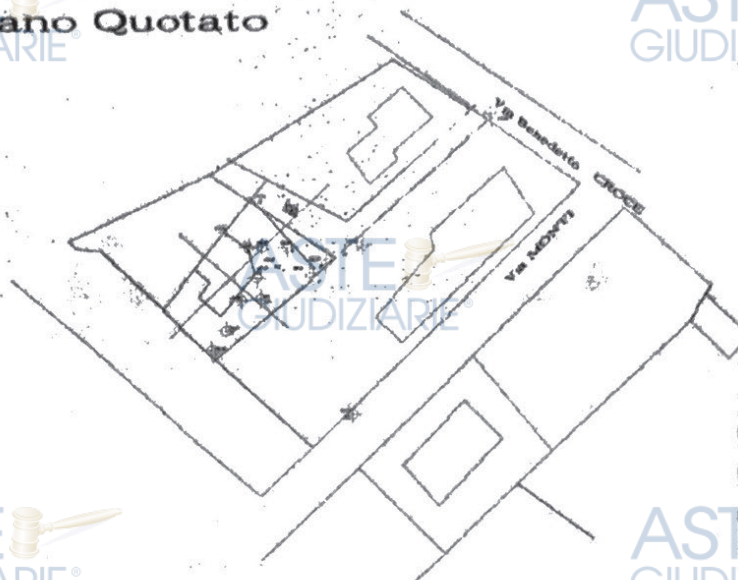
Sassari 28.04.2025

Il Dott. Arch. Giovanni Marongiu
CTU Tribunale di Sassari

COMUNE DI PORTO TORRES
 EMANATA IL 08 FEB 2008
 IN DATA 08 FEB 2008
 PROSPETTAMENTO N. 10732
 A. MARONGIU GIOVANNI - A. MARONGIU GIOVANNI

Piano Quotato

| | |
|--|--|
| COMUNE DI PORTO TORRES | |
| PROGETTO : PER LA COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE RESIDENZA VARIANTE IN CORSO D'OPERA | |
| TAVOLA AGGIUNTA | PROSPETTAMENTO N. 10732 |
| ELABORATO | PRIMO QUOTATO - SEZIONI |
| AUT. : PER. MARONGIU | |
|  Stato Tecnico Comm. Proprietà Edilizia Via M. Marongiu n. 6 07010 TORRES | DATA : |
| IL TECNICO  | IL COMMITTENTE  |



In giallo si può vedere la servitù di passaggio indicata nel documento (file Accesso atti/10732/tav.aggiunta.pdf).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 di 158

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancello elettrico che permette l'accesso alla servitù di passaggio. Il passaggio è libero e ben definito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

Dott. Arch. Giovanni Marongiu

Via Vittorio Veneto n. 60

07041 – Alghero

Tel. 3473233475

e. mail pec: giovanni.marongiu@archiworldpec.it

A:

Giudice dott.ssa Elisa Remonti,
Tribunale Ordinario di Sassari
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Determinazioni in riferimento al Verbale di Udienza del 22/05/2025 – Procedura 14/2024 Registro
Esecuzioni del Tribunale di Sassari.

In riferimento al procedimento esecutivo in oggetto,
promosso da

contro

Il Giudice nel Verbale di Udienza del 22/05/2025 rimanda al CTU perché:

1. acquisisca l'atto di servitù citato nella perizia integrativa del 28/04/2025;
2. precisi con relativa quantificazione la tipologia di interventi di regolarizzazione catastale;

Il sottoscritto CTU, Dott. Arch. Giovanni Marongiu, deposita in data 03/07/2025 il seguente atto:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2002 - Registro Particolare 3124 Registro Generale 4265

Pubblico ufficiale CARRIERI COSIMO Repertorio 33676 del 27/03/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in PORTO TORRES(SS)

SOGGETTO DONATARIO

E fornisce le seguenti precisazioni:

Si accede all'immobile attraverso una servitù di passaggio esistente sui terreni identificati al Foglio 7, mappali 2292, 2303 e 1688, intestati a:

██
██

Per regolarizzare una servitù non correttamente riportata nell'estratto di mappa catastale, è necessario intraprendere una pratica catastale finalizzata all'aggiornamento della mappa.

Segue la relativa offerta economica per l'espletamento delle pratiche.

██

██

TURE CA Serial# 445553

Firmato Da: MARONGIU GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE

Offerta economica relativa alla redazione tipo di frazionamento per introduzione in mappa e o/ costituzione della servitù sul terreno sito in Porto Torres, distinto in catasto al Foglio 7 Mappali 2292 2303 e 1688

Al fine di procedere all'introduzione in mappa della servitù in oggetto è necessario procedere con un rilievo dello stato reale dei luoghi riferito ai punti fiduciali.

Successivamente dovrà essere espletato un accesso agli atti per ottenere i libretti delle misure e dei frazionamenti e dei tipi mappali, e attraverso questi dati ricostruire in confini.

Si procederà quindi a raffrontare lo stato reale, con quello catastale, quindi definire la servitù di passaggio mediante apposizione dei picchetti di confine, dopo aver ottenuto l'approvazione dell'elaborato PREGEO da parte dell'Ufficio del Territorio.

Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice ritenga che tale servitù debba essere riportata oltre che sulla mappa dei terreni, anche sul catasto fabbricati – per quanto attiene il mappale 2292 essendo un Ente Urbano – è necessario procedere con redazione di pratica DOCFA con relative schede ed elaborato planimetrico.

Di seguito l'offerta economica distinta per attività:

a) Pratica PREGEO frazionamento Catasto Terreni

| | |
|---|----------|
| • nolo strumentazione GPS/stazione totale | € 350,00 |
| • collaboratori per rilievo – canneggiatori. | € 150,00 |
| • rilievo Punti Fiduciali n° 3 x € 150,00 Cad | € 450,00 |
| • rilievo punti ausiliari n° 30 x € 10,00 Cad | € 300,00 |
| • elaborazione libretti delle misure rilievo e sviluppo CAD | € 200,00 |
| • redazione tipo di frazionamento con procedura PREGEO | € 800,00 |

SOMMANO € 2.250,00

Oltre Cassa Previdenza 4% ed IVA di legge 22%

Diritti Catastali per acquisizione estratto autentico di mappa e deposito telematico

€ 250,00

Esente IVA ex 15 DPR 633/72

b) Pratica DOCFA aggiornamento Catasto Fabbricati

| | |
|---|----------|
| • predisposizione schede planimetriche e elaborato planimetrico | € 900,00 |
|---|----------|

SOMMANO € 900,00

Diritti per deposito telematico schede planimetriche

€ 250,00

Esente IVA ex 15 DPR 633/72

Spese per estrazione della documentazione catastale aggiornata

€ 150,00

Si chiede all'Ill.mo Sig. Giudice l'autorizzazione per l'accesso/i presso l'Agenzia del Territorio agli atti ed eventuale delega (qualora richiesta) da allegare al deposito del tipo di frazionamento oppure l'apposizione del timbro e firma sull'atto catastale.

Sassari 03.07.2025

Il Dott. Arch. Giovanni Marongiu CTU
Tribunale di Sassari

Firmato digitalmente da:

Marongiu Giovanni

Firmato il 03/07/2025 19:57

Seriale Certificato: 4478291

Valido dal 30/04/2025 al 30/04/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA