

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**CAUSA DISTINTA NEL R.G. AL N° 75/2021**

*contro*

**omissis**

C.T.U. Incaricato: Geom. Massimo SOLINAS

Edificio sito in Norbello (OR), Via Vittorio Emanuele n. 131 - Foglio 16 Mappale 1267 Sub. 4, 1542, 1543

**ELABORATO PERITALE in**

**RISPOSTA AL QUESITO DEL 3 ottobre 2025**

Il C.T.U. Incaricato



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 75/2021

CAUSA PROMOSSA DA: omissis

CONTRO:omissis

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy 7, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano. Premesso che con comunicazione a mezzo p.e.c. del 7 ottobre 2025 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. dott. Andrea BONETTI, nella procedura N. 75/2021 promossa da omissis contro i sig.ri omissis

Il sottoscritto in data 17 ottobre 2026 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Omissis Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Oristano in data 03.02.2022 ai numeri 625/511, il seguente bene immobiliare sito in Comune di Norbello, in proprietà per ½ agli esecutati sig.ri:

- omissis

***Trattasi di un edificio destinato a residenza ubicato nel centro abitato di Norbello (OR) in Via Vittorio Emanuele n. 131 e distinto in catasto edilizio urbano al Foglio 16 Mappale 1267 Sub. 3, e mappali 348 e 350, successivamente variati in Mappale 1267 Sub. 4, 1542, 1543.***

Poiché il C.T.U. Geom Fulvio DERIU, ha constatato che la procedura di accatastamento dell'immobile pignorato è stata redatta in difetto alla Circolare n. 15232 del 21/02/2002 emanata dalla Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, la quale contempla la modalità di accatastamento di immobili da censirsi in separate porzioni, qualora i diritti reali di godimento sulle particelle che formano

l'unità edilizia siano disomogenei. Lo stesso ha verificato che dalla sovrapposizione della cartografia catastale con l'immagine satellitare, l'immobile risulta occupare sia la particella 1267, sia due particelle confinanti con la Via delle Autonomie identificate con i numeri 348 e 350.

Segnalava inoltre che il piano sottotetto, benché esistente sia prima che dopo i lavori di manutenzione straordinaria, non risulta censito al catasto fabbricati.

In considerazione di quanto dichiarato dal CTU (Geom. Fulvio DERIU), il Sig. Giudice, con decreto del 13 marzo 2024, ha ritenuto necessario procedere alla redazione di un nuovo accatastamento dell'immobile pignorato in conformità alla Circolare n. 15232 del 21/02/2002 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, disponendo di *“mandarsi all'esperto stimatore affinché il medesimo provveda ad avviare la pratica di redazione del nuovo accatastamento, una volta ricevuto il fondo spese a tal fine richiesto”* e invitava il *“creditore procedente ad anticipare le spese necessarie entro 7 giorni dalla richiesta dell'esperto”*.

Lo stesso In data 3 ottobre 2025, ha disposto quanto segue:

- 1. La revoca dell'incarico conferito al Geom. Deriu con provvedimento del 13 marzo 2024.....;*
- 2. La nomina del Geom. Solinas quale nuovo perito incaricato di procedere alla redazione del nuovo accatastamento dell'immobile pignorato in conformità alla Circolare n. 15232 del 21/02/2002 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio;*
- 3. Che il nuovo perito provveda ad accettare l'incarico e prestare giuramento di rito entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;*
- 4. Che il Geom. Solinas depositi la relazione di accatastamento entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico;*
- 5. Che le spese per l'espletamento dell'incarico rimangano provvisoriamente a carico del creditore procedente, che dovrà provvedere al versamento del fondo spese entro 7 giorni dalla richiesta del nuovo perito;*

Ha fissato infine, per la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex art. 602 c.p.c.), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari, del custode giudiziario e dell'esperto stimatore davanti a sé l'udienza del 23.1.26 ore 12:30 per verificare la sussistenza dei presupposti per proseguire con le operazioni di vendita, poi successivamente posticipata al 27 03.2026 ore 11:15.

In data **26 novembre 2025** ho inoltrato via e-mail alla Sig.ra .....una comunicazione con la quale indicavo la data del sopralluogo fissata per il giorno 10 dicembre 2025. In tale data ho eseguito una verifica sull'immobile pignorato e, alla presenza dell'IVG Sig. Sergio RENI e della omissis ho proceduto al rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare. Al termine delle operazioni è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti. omissis

In data **27 novembre 2025** ho inoltrato, a mezzo P.E.C., all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Oristano, richiesta di accesso agli atti relativa alle pratiche catastali inerenti l'immobile in oggetto. La richiesta è stata evasa nelle date del 27 gennaio 2026 e del 10 febbraio 2026; la relativa documentazione è riportata in **Allegato B**.

In data **30 dicembre 2025** ho eseguito rilievo GPS del l'immobile, in appoggio ai punti fiduciali catastali.

In data **3 febbraio 2026** ho presentato all'Agenzia del Territorio di Oristano pratica di Tipo Mappale con codice file PREGEO n. 22.461.076, approvata nella stessa data con protocollo n. 2026/4367 (Allegato C.1). Con tale pratica è stato esteso l'ingombro del fabbricato alle particelle nn. 1542 (ex mapp. 348) e 1543 (ex mapp. 350).

In data **9 febbraio 2026** ho presentato all'Agenzia del Territorio di Oristano, pratica di Tipo Mappale con Codice file PREGEO n.21.520.482, approvata nella stessa data con protocollo n. 2026/6008 (Allegato C.2). Con tale pratica è stato rettificato l'ingombro del fabbricato principale ricadente nella particella 1267 escludendo l'area cortilizia interna al fabbricato;

In data **19 febbraio 2026** ho presentato all'Agenzia del Territorio di Oristano le seguenti tre pratiche:

- Dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n 652 per ***divisione, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione***, protocollo n. OR0007498, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata correttamente censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1267 sub. 4 (ex sub. 3) - **Allegato C.3**.
- Dichiarazione di fabbricato urbano (nuova costruzione) presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n 652, protocollo n. OR0007499, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1542 (ex Mapp. 348) - **Allegato C.4**.

- Dichiarazione di fabbricato urbano (nuova costruzione) presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n 652, protocollo n. OR0007500, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1543 (ex Mapp. 350) - **Allegato C.5.**

Al fine della ricostruzione di tutte le operazioni catastali e presso la Conservatoria, ho proceduto alla verifica di tutti i passaggi dal 1959 ad oggi, di seguito riportati:

1. omissis



Il mappale interessato dal presente pignoramento è stato identificato con il numero 571 di 248 mq.

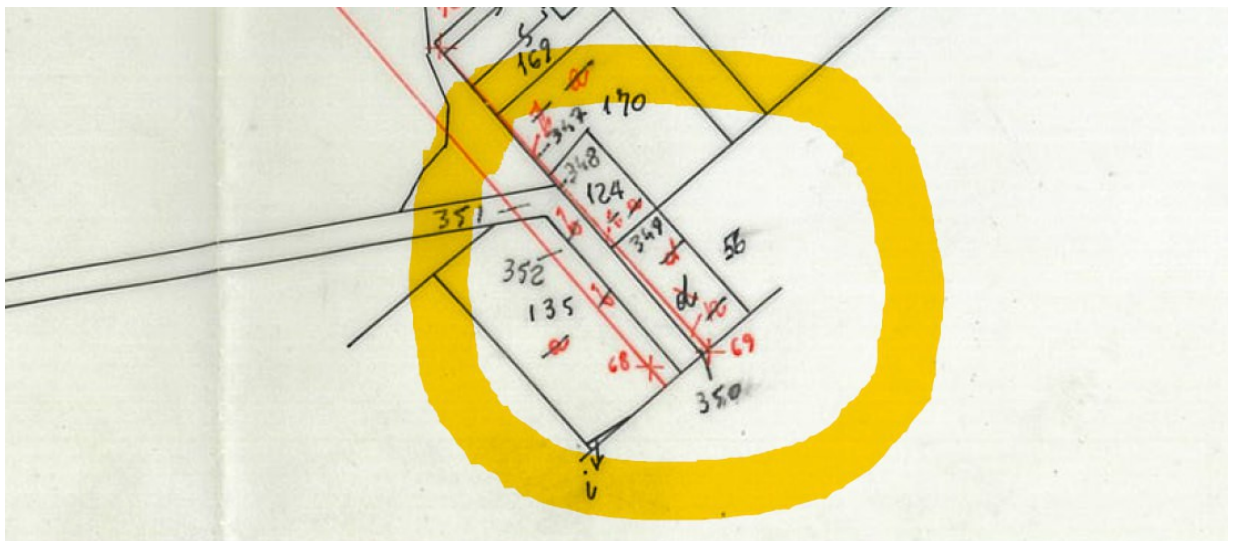
2. omissis

Il mappale interessato dal presente pignoramento è stato identificato con il numero 124 di 170 mq.

3. Atto di Compravendita del 21.10.1970 (notaio Dott. Salvatore MANIGA), omissis ha venduto ai Sig.ri omissis la piena proprietà di quel tratto di terreno seminativo in Norbello, distinto in catasto al Foglio 16 Mappale 124 (ex 56/L) di 170 mq;
4. Atto di Compravendita del 25.10.1970 (notaio Dott. Benedetto MURA), con cui il Sig. omissis ha venduto ai Sig.ri omiss la piena proprietà della casa di abitazione sita nel centro abitato di Norbello in Via Vittorio Emanuele N. 1 composta da quattro vani utili, cucinino, bagno e un tratto di cortile, edificata sull'area di 248 mq distinta in catasto al Foglio 16 Mappale 56/D poi mappale 349;

5.

124	170	1190	595	
<del>124</del>	188	1106	553	
<del>348</del>	12	84	42	✓
56 d	218	1936	868	
<del>349</del>	218	1526	763	
<del>350</del>	30	210	105	✓



Frazionamento del 1.10.1987, con cui sono stati suddivisi i mappali 124 e 349 in quattro mappali:

La superficie dei mappali risulta la seguente: 124 di 158 mq e 349 di 218, per un totale di 376 mq

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/2013 in morte di omissis UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 9990 n. 1006 registrato in data 14/06/2013 - VOLTURA PER DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 2764.1/2013 - Pratica n. OR0056269 in atti dal 02/07/2013, a cui succedono i Signori: omissis

7. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/09/2007 Pratica n. OR0184610 in atti dal 07/09/2007, ALLINEAMENTO MAPPE (n. 62386.1/2007) con cui sono stati uniti i mappali 124 e 349 di 376 mq;
8. TESTAMENTO PUBBLICO del 05/11/2013 Pubblico ufficiale GIANNI FANCELLO Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 2133 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 9990 n. 98 registrato in data 27/01/2014 - TESTAMENTO omissis a cui succedono i Signori: omissis
9. Tipo Mappale del 05/08/2014 Pratica n. OR0054372 in atti dal 05/08/2014 presentato il 05/08/2014 PER AMPLIAMENTO (n. 54372.1/2014).
10. VARIAZIONE del 07/08/2014 Pratica n. OR0054893 in atti dal 07/08/2014 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 7197.1/2014).
11. L'immobile oggetto di esecuzione, risulta acquisito dagli esecutati, giusto atto notarile rogato dal Notaio Hilda GIUA MARASSI, con studio in Ghilarza in Via Umberto I n. 126, in data 14.04.2015, in cui i Sig.ri omissis , hanno acquistato la piena proprietà dai Sig.ri omissis

Tutte le operazioni catastali e le compravendite sopra elencate sono riportate in **Allegato B.**

Come richiesto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione con decreto del 13 marzo 2024 ho proceduto con la redazione di un nuovo accatastamento dell'immobile pignorato in conformità alla Circolare n. 15232 del 21/02/2002 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, le operazioni svolte già descritte precedentemente (Punto 4. Operazioni Peritali, a pag. 3 e 4) vengono di seguito riportate:

1. In data **3 febbraio 2026** ho presentato all'Agenzia del Territorio di Oristano pratica di Tipo Mappale con codice file PREGEO n. 22.461.076, approvata nella stessa data con protocollo n. 2026/4367 (Allegato C.1). Con tale pratica è stato esteso l'ingombro del fabbricato alle particelle nn. 1542 (ex mapp. 348) e 1543 (ex mapp. 350).
2. In data **9 febbraio 2026** ho presentato all'Agenzia del Territorio di Oristano, pratica di Tipo Mappale con Codice file PREGEO n.21.520.482, approvata nella stessa data con protocollo n. 2026/6008 (Allegato C.2). Con tale pratica è stato rettificato l'ingombro del fabbricato principale ricadente nella particella 1267 includendo l'area cortilizia interna al fabbricato;

3. In data **19 febbraio 2026** ho presentato all'Agazia del Territorio di Oristano le seguenti tre pratiche:
12. Dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n 652 per *divisione, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione*, protocollo n. OR0007498, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata correttamente censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1267 sub. 4 (ex sub. 3) - **Allegato C.3.**
  13. Dichiarazione di fabbricato urbano (nuova costruzione) presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n 652, protocollo n. OR0007499, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1542 (ex Mapp. 348) - **Allegato C.4.**
  14. Dichiarazione di fabbricato urbano (nuova costruzione) presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n 652, protocollo n. OR0007500, approvata in data 20/02/2026. Con tale pratica è stata censita la porzione di fabbricato ricadente nella particella 1543 (ex Mapp. 350) - **Allegato C.5.**

In conseguenza delle variazioni sopra descritte, si riportano in **Allegato A.3**, tutte le visure, planimetrie e estratto di mappa aggiornate alla data odierna del 20 febbraio 2026

Si omettono gli allegati  
Seneghe 23 febbraio 2026

**IL C.T.U. INCARICATO**