

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO DI PROPRIETÀ
TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
E.I. 45/2024

Creditore Procedente: _____ (Avv. _____)

Creditore Surrogante : _____ (Avv. _____)

Debitore: _____

*

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo, in data 09/07/2026 comunicava *“letta l'istanza depositata in data 8.7.2026 dal professionista delegato, ne dispone la trasmissione al c.t.u. affinché accerti, possibilmente prima della data fissata per la vendita, se la proprietà del cortile di pertinenza del bene pignorato appartenga o meno all'esecutato, e se allo stesso appartenga anche il terreno su cui insiste l'accesso all'immobile”*

Per meglio chiarire il problema da risolvere, di seguito si riporta un estratto dell'istanza depositata dal delegato alla vendita:

“Con avviso di vendita del 24 aprile 2026 veniva fissata la vendita senza incanto per il giorno 28 luglio 2026 ore 10.30 del bene pignorato sito in Olbia Località Porto Rotondo Via Monte Ladu, censito al NCEU al foglio 4 part. 831, sub 3, Categoria A/3 classe 1 consistenza 3 vani, Superficie catastale 56 mq totale – escluse aree scoperte 50 mq, Rendita Euro 209,17 - via Monte Ladu n. 36 Piano S1 – T. -Nel predetto avviso di vendita veniva specificato, per quanto qui di interesse, che si trattava di un appartamento comprensivo di un piccolo cortile antistante l'ingresso e che l'immobile è parte di un condominio. - nei giorni scorsi, la sottoscritta professionista veniva informalmente contattata dall'Avvocato del Sig. _____ il quale rivendica la proprietà del cortile per avere acquistato il mappale 2213 sempre del foglio 4 all'interno del quale sembrerebbe ricadere anche il cortile di pertinenza del bene pignorato. - è, pertanto, necessario accertare la reale situazione catastale.”

Ciò detto, il CTU redige la presente relazione dove di seguito si riportano le risultanze delle verifiche effettuate.

Verifiche Ipocatastali

Nella planimetria catastale già allegata alla relazione depositata (All. 3) è riportata la veranda coperta dalla quale si accede all'appartamento, ma non è riportato il cortile antistante la veranda:

Data presentazione: 23/07/1987 - Data: 23/09/2025 - n. T24761 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

MODULARIO R. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1986, N. 53)		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>OLBIA</u> Via <u>LOC. PORTO ROTONDO</u> Ditta <u>"EDIL IMMOBILIARE ROSSELLA S.r.l." SEDE IN MASCALUCIA (CT) VIA CILIEI 25</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>SASSARI</u>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA PROT. N° <u>4-2025</u>		AL N.C.E.U. F. 4 partic. 831 SUB. 3			

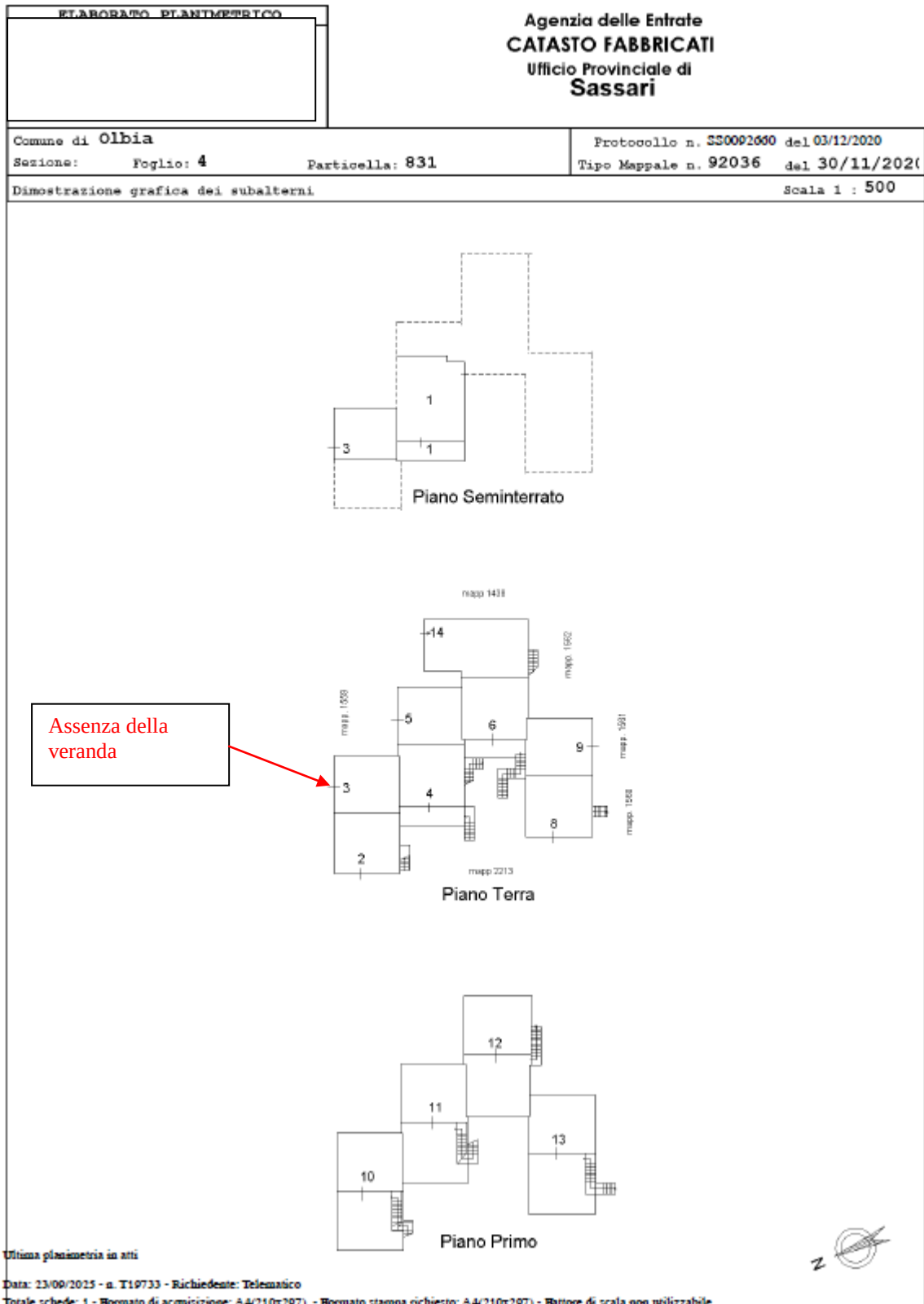
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/07/1987 - Data: 23/09/2025 - n. T24761 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

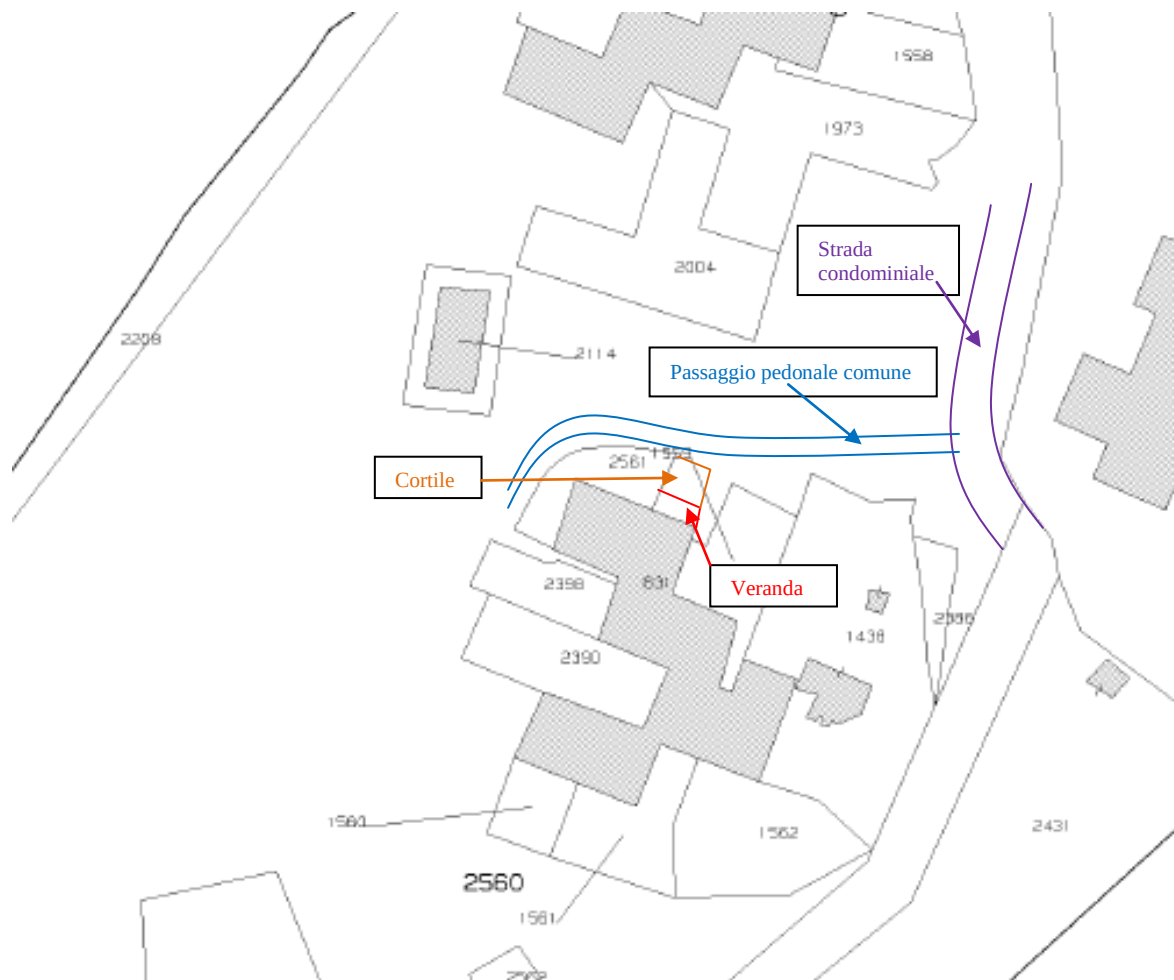
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di OLBIA (015) - < Foglio 4 - Particella 831 - Subalterno 3 - VIA MONTE LADU n. 36 Piano S1 - T

Nell'elaborato planimetrico, già allegato alla relazione depositata (All. 5), non sono riportati né i cortili dei vari appartamenti, né le zone comuni al condominio, quali i vialetti di accesso ai vari appartamenti del condominio, né sembra riportata la veranda coperta di cui si è sopra detto.

Data: 23/09/2015 - n. T19733 - Richiedente: Telematico



Dalla mappa catastale aggiornata al 30 settembre 2025 (All. a), di cui di seguito si riporta un estratto, si rileva che sia il cortile, sia il passaggio pedonale di accesso all'appartamento, sia parte della strada condominiale da cui si accede al passaggio pedonale comune, nonché la predetta veranda, ricadono nella particella 2560 come di seguito rappresentato:



Dalla visura catastale storica effettuata (All. b) risulta che il proprietario della particella 2560 è il sig. _____ per essere venuto in possesso della particella 2213 per *Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/07/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 192 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5243.1/2018 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 17/08/2018* dalla quale la particella 2560 attuale deriva.

Dalla visura ipotecaria (All. c) effettuata sulla particella 2213, da cui deriva l'attuale particella 2560, oltre alla TRASCRIZIONE del 17/08/2018 - Registro Particolare 5243 Registro Generale 7196 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 192/2018 del 05/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI si rileva la presenza della TRASCRIZIONE del 30/03/2018 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1211 del 26/03/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI la cui nota è riportata in allegato d.

Dalla nota della TRASCRIZIONE del 30/03/2018 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2750 si rileva che i proprietari dell'appartamento confinante a quello oggetto della presente relazione chiedevano: “ ...omissis... voglia il Tribunale adito, disattesa ogni contraria e diversa eccezione e deduzione, previa ogni opportuna e necessaria statuizione e declaratoria così giudicare: in via principale: dichiarare che nel trasferimento di proprietà effettuato con la sentenza n. 2123/1993 del 5.10.1993 tribunale di Catania ricompresa anche l'area a verde descritta in premessa per una superficie totale di mq. 77, 50, delimitata da un muro di pietra da campo avente altezza variabile tra cm 50 e cm 60 con spessore di cm 40, insistente sul mapp. 2213 fg 4 catasto terreni del comune censuario di Olbia; dichiarare che gli attori sono in conseguenza proprietari della detta area; disporre l'adeguamento della situazione catastale; con condanna della convenuta al rimborso delle spese e dei compensi di lite. In via subordinata: dichiarare che gli attori hanno usucapito la proprietà dell'area a verde descritta in premessa per una superficie totale di mq. 77,50, delimitata da un muro di pietra da campo avente altezza variabile tra cm 50 e cm 6 0 con spessore di cm 40, insistente sul mapp. 2213 fg 4 catasto terreni del comune censuario di Olbia, con ogni conseguente provvedimento; disporre l'adeguamento della situazione catastale; con condanna della convenuta al rimborso delle spese e dei compensi di lite.”

La procedura evidentemente si è arenata o si è arrivati ad una transazione, poiché i proprietari di quel cortile, oggi identificato con la particella 2561, lo hanno legalmente acquisito dal Sig. _____ con atto di compravendita in data 15/06/2026, come risulta da visura catastale (All. e).

Verifiche in loco

Una ulteriore visita ai luoghi è stata effettuata dalla sottoscritta in data 15/07/2026, durante la quale si è potuto accertare che il cortile, la veranda, il passaggio pedonale comune e il tratto di strada da cui si diparte il passaggio predetto, che consente l'accesso alla casa attraversando il cortile e la veranda, ricadono all'interno del mappale 2560 di proprietà del sig. _____.

Si precisa ancora che la veranda è inserita nella planimetria catastale attuale e che il cortile è regolarmente recintato con un muro di pietra da campo avente altezza variabile tra 50 / 60 cm con spessore di cm 40.

Si riportano di seguito alcune foto illustrative della situazione:

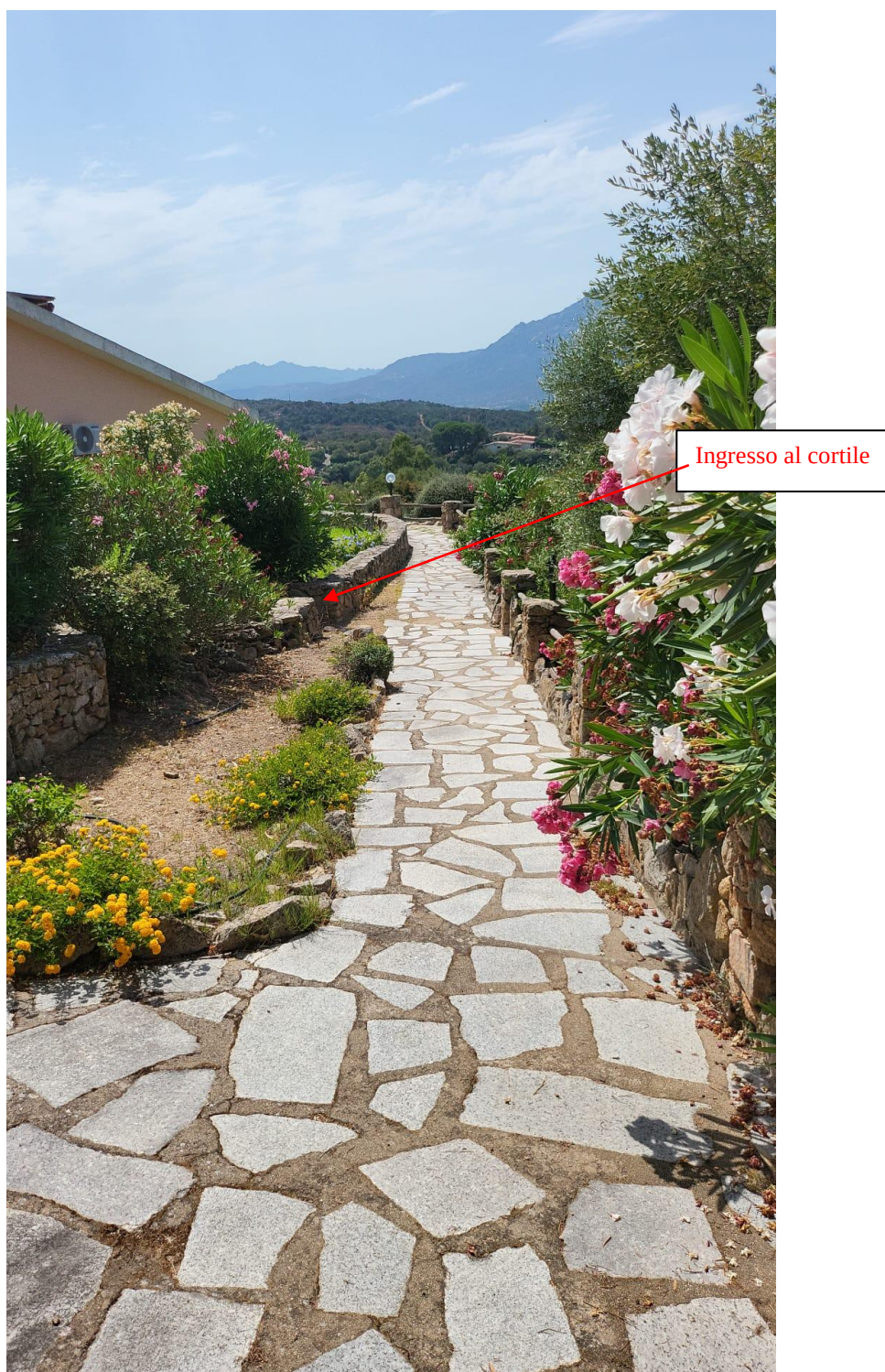


Foto 1 – Passaggio pedonale di accesso comune

Ingresso all'abitazione

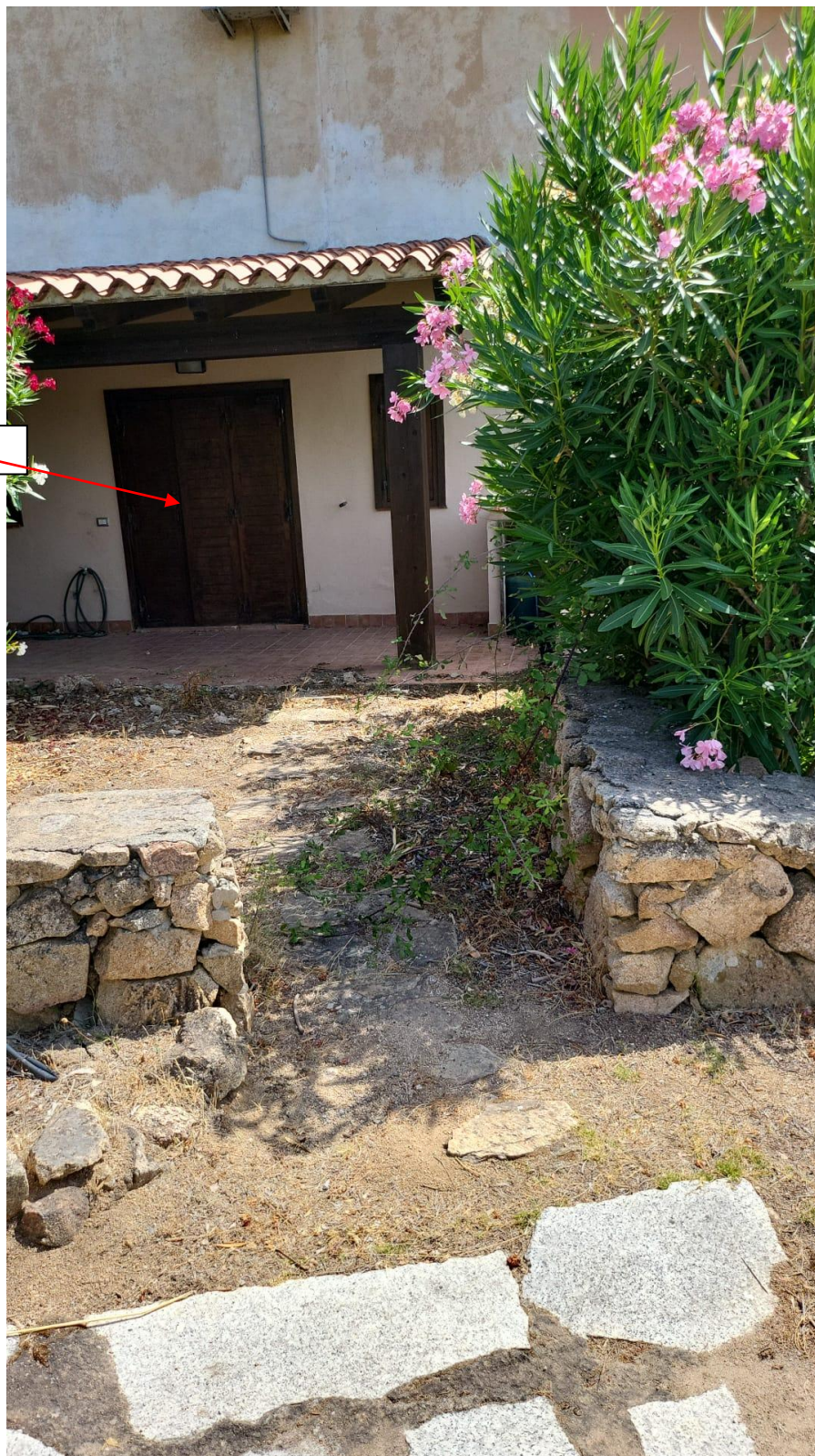


Foto 2 – Ingresso al cortile e veranda coperta



Foto 3 – muro di confine con la particella 2561

Verifiche atti di provenienza

Come già evidenziato nell'istanza del delegato alla vendita, nell'atto di provenienza all'esecutato del 14/06/2006 (All. 11 della relazione già depositata), di cui si riporta un estratto, sono indicati anche il cortile e la veranda coperta (portico):

- appartamento disposto su due piani, composto al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, una camera e due bagni con annessa corte pertinenziale e portico, ed al piano seminterrato da due camere; confinante con parti comuni, proprietà della [] o aventi causa per più lati, salvo altri. _____

Censito nel Catasto Urbano del detto Comune al foglio 4, particella 831 sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, rendita catastale Euro 209,17. _____

Da questa affermazione si deduce che all'epoca il cortile era già in possesso dell'esecutato.

Al fine di completare l'indagine è stato richiesto all'Archivio Notarile di Sassari anche l'atto con il quale la società costruttrice, entrata poi in regime fallimentare, ha alienato l'appartamento oggetto di esecuzione al primo possessore. Tale atto che si riporta in allegato f riporta che l'oggetto della vendita è:

- appartamento al piano terra e seminterrato composto da catastali vani 3 (tre) confinante con parti comuni e con proprietà della società [] o aventi causa per più lati, salvo altri. _____

Quanto sopra figura censito al N.C.E.U. come segue: _____

foglio 4, mappale 831, sub. 3, ZC. 1, Cat. A/3, Cl. 1, vani 3, RC Euro 209,17 _____

E' compresa nella presente vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del codice civile _____

Come si può notare, in tale atto non sono citati né il cortile, né la veranda. Non sono inoltre riportati allegati all'atto esplicativi dell'immobile oggetto di compravendita.

Conclusioni

Da tutto quanto sopradetto, si deduce che benché il cortile e la veranda siano in possesso dell'esecutato da oltre vent'anni, lo stesso non sia di fatto il legale proprietario di tali parti dell'immobile, che risultano ricadenti nella particella 2560 del foglio 4 del Comune di Olbia di proprietà del sig. _____.

Il sig. _____ risulta anche il legale proprietario delle parti comuni quali il passaggio pedonale e parte della strada che consentono l'accesso all'appartamento benché già nel primo atto risalente al 2002 sia riportato che è compresa nella vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso.

La sottoscritta CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto con il massimo dell'impegno e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Tempio Pausania 16.07.2026

Il CTU
Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 10 pagine oltre agli allegati di seguito riportati:

ELENCO ALLEGATI

-  All a - Mappa catastale aggiornata al 30-09-2025.pdf
-  All b - Visura particella 2560 .pdf
-  All c- visura ipotecaria part 2213 .pdf
-  All d - nota di trascrizione.pdf
-  All e - Visura part 2561 .pdf
-  All f - Atto notaio GIULIANI REP 185344_signed.pdf