

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –
REVISIONE DEL 20/04/2023

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Campesi

Nell'esecuzione immobiliare riunite n. 7/2017

promossa da:

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. Gruppo Bancario Banca Popolare dell'Emilia Romagna (Albo Gruppi bancari 5387.6) con sede sociale in Cagliari, Viale Bonaria 33 , Sede Amministrativa e Direzione Generale in Sassari, Viale Umberto 36. (cod. fisc. e numero Reg. Imprese di Cagliari (01564560900), partita IVA 01577330903 iscritto all'albo delle Banche 1015.7

Contro:

PREMESSO

- che nell'udienza del 10/01/2019 la sottoscritta Arch. Anna Maddalena Pattitoni, libero professionista con studio in Tempio Pausania, Via Campania n°1, iscritto



all'Albo degli Architetti della Provincia di Sassari con il n° 424, veniva nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;

- che successivamente al giuramento venivano posti i seguenti quesiti:

1. **"Verifica Documentazione":**

*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 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;*

2. **"Descrizione del Bene":**

***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, 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;

***verifichi** se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

3. “Identificazione del Bene”:

***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;

4. “Regolarità catastale del bene”:

***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;*

5. “Destinazione d'uso”:

***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6. “Regolarità edilizia e urbanistica del bene”:



*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;*

7. **“Gravami sul bene”:**

***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;*

8. **“Spese di gestione, di manutenzione e condominiali sul bene”:**

***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;*

9. **“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;

10. "Quota pignoramento e Divisione 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

11. "Stato di possesso del bene":

***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;*

12. "Provvedimenti assegnazione del bene":

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. "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;*

14. "Valore del bene":

***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.*

- che nell'udienza del 05/10/2021 veniva osservato dall'Avv. M.A. Inzaina , nell'interesse dell'esecutato" [REDACTED] na incongruenza nei dati dell'Iscrizione e Trascrizione n° 1 del 07/05/1992 RP 560, RG 4010.

Ciò premesso

Con riferimento alle Osservazioni dell'Avv. M.A. Inzaina , così come riportato nelle note di trattazione scritta per l'udienza del 05/10/2021 si procede alla rettifica



della presente relazione, effettuando le correzioni ed integrazioni necessarie inerenti le Iscrizioni e Trascrizioni.

Il C.T.U. esaminati gli atti di causa procedeva con l'effettuare una prima visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania al fine di assumere informazioni concernenti la normativa urbanistica in vigore e la relativa destinazione dei beni.

Il C.T.U. procedeva quindi alle seguenti operazioni:

- a) Richiesta di Accesso Atti
- b) Analisi delle concessioni edilizie rilasciate;
- c) Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- d) Indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili;

Il C.T.U. mediante portale informatico Sister, accedeva all'UTE di Sassari per controllare e richiedere la seguente documentazione:

- a) Visure e planimetrie catastali;
- b) Estratto di mappa;

La richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Tempio Pausania veniva protocollata in data 21/05/2019 ed evasa in tempi ragionevoli.

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio il giorno 25 Maggio 2019 alle ore 15,00, come da verbale allegato (All.n°2). Avendo concordato con l'esecutato l'accesso ai luoghi per le verifiche di corrispondenza con i dati urbanistici e catastali non è stato necessaria la presenza del funzionario per l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il CTU procedeva all'ispezione dell'immobile, effettuando una serie di valutazioni qualitative e quantitative ed un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Esaminata la documentazione ed i titoli abilitativi non venivano riscontrate difformità rispetto ai titoli autorizzati.



Il CTU procedeva infine ad una indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili.

Con tali rilevazioni potevano considerarsi concluse le operazioni peritali volte a raccogliere elementi utili per l'espletamento dell'incarico.



Si dà pertanto ora risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Risposta al quesito n° 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

1.1 **Verifica documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione Notarile;

Osservazioni:

La documentazione viene completata dal CTU con i seguenti documenti:

- Verbali di sopralluogo (All.n°2);
- Documentazione Comunale (All.n°3);
- Estratto di mappa, visure catastali e dei registri immobiliari (All.n°4);
- Planimetrie (elaborate dal C.T.U.- All. n°5);

1.2 **Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni**

Rettifica ISCRIZIONE Registro Particolare 560 Registro Generale 4010

A favore di Cariplo, Cassa di Risparmio delle provincie Lombarde SPA – Milano;

Contro [REDACTED]

1- **ISCRIZIONE** del 07/05/1992 - Registro Particolare 560 Registro Generale 4010

Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 57766 del 28/04/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 800 del 20/08/1992 (EROGAZIONE A SALDO) – Vedi Allegato 7

2. Annotazione n. 764 del 01/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE) – Vedi Allegato 7

Rettifica TRASCRIZIONE Registro Particolare 959 Registro Generale 1259

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

2- **TRASCRIZIONE** del 02/03/1993 - Registro Particolare 959 Registro Generale 1259

Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 63501 del 10/02/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Vedi Allegato 7



Rettifica ISCRIZIONE Registro Particolare 497 Registro Generale 3512

A favore di Banco di Sardegna SPA;

Contro [REDACTED]

3- ISCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 497 Registro Generale 3512
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 53230 del 25/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;

Rettifica TRASCRIZIONE Registro Particolare 7589 Registro Generale 10497

A favore di Banco di Sardegna SPA;

Contro [REDACTED]

4-TRASCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 7589 Registro Generale
10497 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1964 del 15/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Non esistono sequestri e sentenze dichiarate di fallimento.

Rettifica ISCRIZIONE Registro Particolare 702 Registro Generale 4500

A favore di Banco di Sardegna SPA;

Contro [REDACTED]

5 - ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 702 Registro Generale 4500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 892 del 22/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

*Si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **aggiornato al 20/04/2023** (All. n°7).*

1.3 Mappe

Il CTU conoscendo il bene in oggetto non ha avuto necessità degli estratti di mappa per l'individuazione del bene ma allega gli stessi aggiornati a conferma.



Risposta al quesito n° 2

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di causa è un locale commerciale posto al piano terra di un edificio residenziale ubicato in Comune di Tempio Pausania in via Marconi n° 23 realizzato dalla società S.r.l. S.E.N.S di Cagliari negli anni 1969.

Il bene pignorato risulta censito al NCEU al foglio 216 mappale 1780 sub 2 classificato come area urbana centro storico;

L'accesso principale all'immobile avviene da via Marconi mentre le vetrine si affacciano anche su via Episcopio. La zona in cui insiste l'edificio è posta sul perimetro finale del centro storico, zona est su un rilievo collinare che permette alle unità immobiliari poste ai piani superiori una invidiabile vista panoramica. In prossimità sono presenti due edifici storici di notevole pregio come il Palazzo Vescovile e la Casa circondariale della Rotonda ormai bene inserito nel circuito del Fai.

Il fabbricato risulta edificato con strutture di fondazione in cemento armato, strutture verticali con scheletro portante in cemento armato. La muratura di tamponamento è in blocchi di cls mentre le partizioni interne risultano essere in elementi forati in laterizio. I pavimenti delle aree espositive e di vendita sono in mattonelle di marmo con dimensioni rettangolari di 15 x 30 e all'indagine visiva si presentano in buono stato. Per quanto riguarda le pavimentazioni dell'ufficio e dei locali accessori queste sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. Il vano adibito ad ufficio, con un'altezza interna di mt 1.75 ha una pavimentazione di linoleum di colore scuro. Gli impianti elettrici e di illuminazione si possono considerare a norma per le parti visibili, ma non per quanto presente sottotraccia. Lo stesso dicasi per l'impianto idrico e fognario dei servizi igienici presenti, di modeste dimensioni e finiture ordinarie.

Gli infissi interni consistono in porte a soffietto in materiale plastico di tipo economico e colorazione bianca. Gli infissi esterni e le vetrine sono in pvc e in uno stato di



conservazione moderatamente buono. Internamente il locale presenta le pareti completamente ricoperte degli arredi funzionali all'esposizione ,pertanto è possibile valutare lo stato degli intonaci solo per le parti superiori in prossimità del soffitto e risultano essere in buono stato, così come in buono stato è l'impianto di illuminazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale a gasolio.

Al piano sotto strada sono presenti i garage condominiali e le coperture sono a terrazza .

Il fabbricato esternamente presenta un intonaco di tipo civile con tinteggiature bicolore ad oggi in un stato di conservazione mediamente buono .

L'edificio oggetto di causa non è dotato di attestato di prestazione energetica che pertanto è stato redatto dal ctu e viene allegato alla presente relazione di stima.

Piano Terra – locale commerciale

Dal sopralluogo effettuato non risultano differenze tra la distribuzione interna del locale e le mappe concessionate.

Il locale costituito da 10 vani totali di cui 1 ad uso ufficio, 2 ad uso negozio, 7 ad uso locali accessori,di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano terra

- Ufficio mq. 23,15;
- Disimpegno mq. 1,48;
- Distribuzione mq. 9,18;
- Ripostiglio 2 mq. 2,61;
- Antibagno 1 mq. 1,35;
- Wc 1 mq. 1,71;
- Superficie negozio 1-2-3 mq. 145,85;
- Ripostiglio 1 mq. 13,83;
- Spogliatoio mq. 2,94;



- Wc 2 mq. 2,23;
- Ingresso mq. 3,00;

Totale mq. 207,33

L'altezza utile del locale è differenziata a seconda degli ambienti e più precisamente nella zona esposizione e vendita 1 e 2 di metri 3,15 , nella zona esposizione e vendita 3 di metri 2.35, nell'ufficio di metri 1.75, nei vani accessori e ripostigli di metri 2.35.

L'accesso avviene direttamente sull'ingresso arretrato che si affaccia sulla Via Marconi e vi si accede mediante un gradino.

Risposta al quesito n° 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato l'oggetto del pignoramento è un locale commerciale, composto da 10 vani distinti , situato in Comune di Tempio Pausania con ingresso su via Marconi 23 e con affaccio anche su via Episcopio.

Nel dettaglio:

Complesso immobiliare censito al NCEU al foglio 216 mappale 1780 sub 2 , zona censuaria 1,, categoria C1, classe 4 .

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particell	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	216	1780	2	1	C1	4	175 m ²	234 m ²	€ 3.154,26



Tale bene può descriversi come un edificio commerciale al piano terra di un complesso residenziale per una **superficie commerciale complessiva pari a mq 230,0445** (All. n°5).



Risposta al quesito n° 4

REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

L'edificio risulta identificato esattamente in planimetria e correttamente accatastato.

Risposta al quesito n° 5

DESTINAZIONE D'USO

Il lotto dove sorge l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di causa, risulta nel vigente Piano Urbanistico comunale, in zona centro storico classificata come "Zona A". L'immobile ha destinazione commerciale e per le caratteristiche meglio esplicitate negli elaborati tecnici redatti del ctu e dal certificato di abitabilità e usabilità rilasciato a nome dell'esecutato in data 28 Marzo 2000 , non può essere adibito ad uso abitazione in quanto non possiede i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni in materia di uso residenziale.

Risposta al quesito n° 6

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania - sezione edilizia privata, la posizione amministrativa del fabbricato, oggetto di causa, risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

- Licenza edilizia del 12/07/1969;
- Variante con Concessione Edilizia n. 3802 del 26/05/1997;
- Certificato di abitabilità e usabilità del 28/03/2000

I titoli di costruzione alla prima Licenza edilizia risultavano intestati a S.r.l.- S.E.N.S. di Cagliari , mentre la Concessione edilizia di variante risulta intestata all'esecutato

[Redacted signature area]



Non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato.

Risposta al quesito n° 7

GRAVAMI SUL BENE

I beni oggetto di causa non risultano gravati da censo, livello o uso civico, i beni risultano di proprietà della [REDACTED], risulta specificata la provenienza nel certificato notarile allegato al fascicolo.

Risposta al quesito n° 8

SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E CONDOMINIALI SUL BENE

Sul bene oggetto di causa esistono spese di gestione, di manutenzione e di natura condominiale il cui prospetto (All.6) aggiornato al 14/01/2021 reperito presso l'amministratore del CONDOMINIO S.E.N.S. ammonta ad un debito di € 2.415,43.

Risposta al quesito n° 9

DIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato risulta vendibile in un unico lotto. La formazione di più lotti, allo stato attuale non risulta possibile a meno di variazioni edilizie e relativi frazionamenti.

Risposta al quesito n° 10

QUOTA PIGNORAMENTO E DIVISIONE IN NATURA

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.



Risposta al quesito n° 11

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

Risposta al quesito n° 12

PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n° 13

REGIME VINCOLISTICO

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito n° 14

VALORE DEL BENE

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di causa si procede ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, ritenendo che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore dei beni in oggetto.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il



“mq”, dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di fabbricati e terreni (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo ed assunti i valori rilevati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo **K**, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona si ha la seguente valutazione media **V_m** dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1'500,00 \text{ €/mq}$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno):

$$K_i = 1,00$$



Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta così come le prospicienze; gli accessi ai locali risultano buoni; la panoramicità è scarsa.

Avremo:

$$K_p = 0,95$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc.); l'edificio risulta realizzato negli anni '70 e con buone finiture e dettagli; lo stato di conservazione, pur necessitando di qualche intervento di manutenzione risulta mediamente buono così come le caratteristiche architettoniche. Tuttavia gli infissi interni ed esterni e tutte le finiture interne tranne gli intonaci non sono particolarmente di qualità.

Avremo:

$$K_t = 0,80$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; Il posizionamento dell'immobile è mediamente buono e con buona possibilità di reperire parcheggi per la sosta durante gli acquisti.

La metratura dell'unità è piuttosto ampia e di difficile commercializzazione. Attualmente il mercato immobiliare per gli edifici commerciali è molto contratto e ad aggravare il tutto, la problematica della pandemia ha ulteriormente rallentato le vendite immobiliari.

Avremo:

$$K_{pr} = 0,85$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K



$$K = K_i \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,646$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = € 1'500,00 / mq \times 0,646 = 969,00 € / mq$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 969,00 € / mq \times 230.0445 mq =$$

$$V = € 222.913,12$$



Pertanto avremo:

Complesso Immobiliare

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 216, mappale 1780 sub. 2

Edificio commerciale per una superficie commerciale complessiva pari a mq 230,0445 composto da 10 vani .

V = € 222.913,12

Diconsi Euro **duecentoventiduenovecentotredici\12**

(all'importo sopradescritto vanno dedotti gli arretrati delle spese condominiali per un ammontare pari a € 2.415,43).

L'ammontare al netto delle spese condominiali in arretrato è pari a

€ 220.497,69

Diconsi Euro **duecentoventiquattrocentonovantasette\69**



CONCLUSIONI

Si può concludere che viste le caratteristiche del bene in oggetto esso è sicuramente trasferibile e può essere venduto.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Anna Maddalena Pattitoni



ALLEGATI

- AII. N° 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- AII. N° 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- AII. N° 3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE;
- AII. N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE E PLANIMETRIA;
- AII. N° 5 - PLANIMETRIE REDATTE DAL PERITO;
- AII. N° 6 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;
- AII. N° 7 - ISPEZIONI IPOTECARIE – NOTE E ANNOTAZIONI AAGIORNATE AL
20/04/2023.



AII. N° 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 1 – Prospetto su via Marconi e via Episcopo



Foto 2 – Prospetto su via Marconi





Foto 3 – Prospetto su via Episcopo



Foto 4 – Esposizione





Foto 5 – Esposizione n.1



Foto 6 – Esposizione





Foto 7 – Esposizione n.2



Foto 8 – Esposizione n.2





Foto 9 – Esposizione n.1



Foto 10 – Esposizione n.3





Foto 11 – Esposizione n.2



Foto 12 – Ufficio





Foto 13 – Servizio igienico




Foto 14 – Spogliatoio




AII. N° 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO



PROCESSO VERBALE

Il giorno 25 del mese di Maggio dell'anno 2019, alle ore 15.00, io sottoscritto Arch. Anna Maddalena Pattitoni in qualità di C.T.U. mi sono recato in Comune di Tempio Pausania, Via Marconi 23, presso l'immobile censito al NCEU al Foglio 216 mappale 1780 sub 2, oggetto di causa, per le operazioni di sopralluogo per la Procedura Esecutiva n° 7/2017 R.G. Es. Tribunale di Tempio Pausania – BANCO DI SARDEGNA S.p.A. Gruppo Bancario Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro 

Sono Presenti:

- Arch. Anna Maddalena Pattitoni in qualità di CTU;
-  in qualità di esecutato e attuale occupante l'immobile;

Descrizione sommaria delle operazioni compiute

Il CTU dopo aver dato lettura dei questi posti del G.E nel conferimento dell'incarico proceduto sul mio primo sopralluogo visto dell'immobile valutando lo corrispondenza degli ambienti riportati nelle convenute edilizio richieste presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania con planimetrie allo stesso n° è proceduto alle verifiche delle dimensioni del singolo vano e al contempo venne effettuato anche una documentazione fotografica degli ambienti e di quanto in essi contenuto. La presente relazione di documentazione comunale pone fine al sopralluogo alle ore 15.50.

[Redacted text area]

Eventuali rilievi dettati a verbale dalle parti;

[Redacted text area]



[Handwritten signature]

Eventuali richieste del C.T.U. alle parti o ai loro rappresentanti

Blank lined area for notes or requests, crossed out with diagonal lines.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 15.50 avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti.

[Redacted signature]



AII. N° 3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE



COMUNE DI COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

4213

L I C E N Z A E D I L I Z I A

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. S.R.L. - S.E.N.S.

residente Cagliari - Via Trieste 105

per ottenere la licenza per ⁽¹⁾ La costruzione di appartamenti in condominio

in questo Comune nell'area distinta al Catasto a F. 216 - all.F coi mappali 1443-1580;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data 7-8- Luglio 1969;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data - - -;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6-8-67 n. 765;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data _____;

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri e Geometri;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

CONCEDE LICENZA

A condizione che l'arretramento dei piani tipo su Via Marconi sia aumentato di cm.50; che l'altezza media su Via Marconi sia inferiore a metri 21 e l'altezza totale non superi i 25 metri --

- Lungo la facciata dell'edificio dovrà essere costruito a proprie spese il marciapiede.
- Lo scolo delle gronde dovrà essere convogliato alla fognatura.
- L'Amm/ne non assume impegni circa la dotazione dei servizi.

Il proprietario committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della Legge 6-8-1967 n. 765 e dell'art. 41 ter di cui all'art. 15 della Legge 6-8-1967 (3).

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 12-7-1969 19.....



IL SINDACO

[Handwritten signature]

(3) Art. 41 Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6-8-1967 n. 765: « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

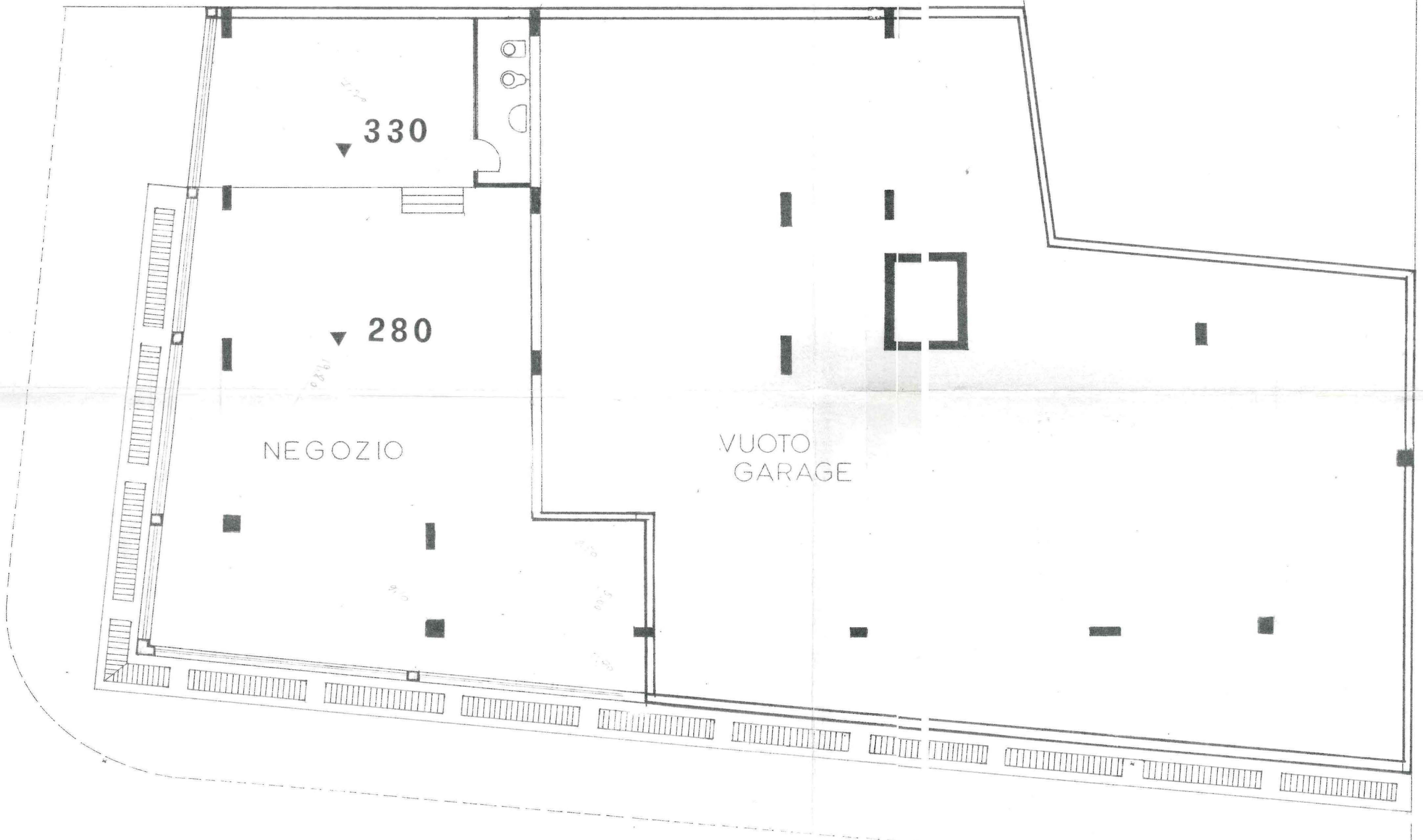
b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della Legge 17-8-1942 n. 1150 istituito con l'art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: « Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza e proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) e 41 (di cui sopra) le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, balconi e di altri provvedimenti concernenti la destinazione della unità immobiliare



330

280

NEGOZIO

VUOTO GARAGE

16.00
0.30

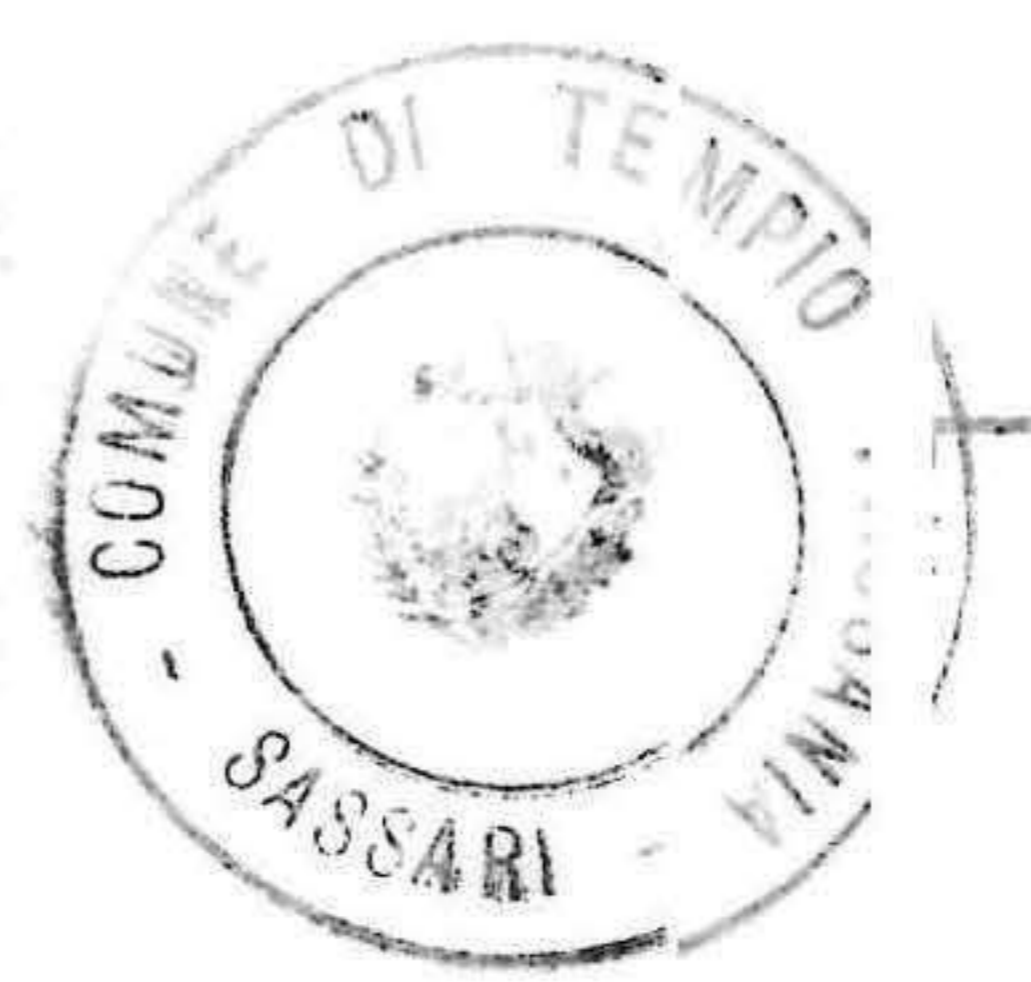
COMUNE DI TEMPIO TAUSANIA

Visto: Si approva

Tempio, li 16 LUG 1969

IL SINDACO

Alupin



COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

C.A.P. 07029 (PROVINCIA DI SASSARI)

UFFICIO TECNICO

certabil.doc

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E USABILITA'

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Vista la domanda della Sig.ra [redacted] in data 13.12.1999 Prot.N°17971 tendente ad ottenere il certificato di abitabilità del fabbricato sito in Via Marconi N°23 - Tempio Pausania - con destinazione d'uso "commerciale", da rilasciarsi a Nome di: [redacted] - con sede in Via Marconi n°23 - Tempio P.;

Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n.425;

Considerato che le opere di modificazione sono state eseguite in conformità al progetto approvato con Autorizzazione Edilizia N°3802 del 26.05.1997 osservando le norme di cui all'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e del Regolamento edilizio comunale;

Visto la Dichiarazione di Idoneità Statica a firma dell' Ing. Elio Ledda;

Visti gli artt.221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modifiche;

Visto il Regolamento Comunale d'igiene e sanità e quello edilizio;

Vista la legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n°10;

Vista la ricevuta di versamento, che comprova l'avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale;

Visto il DPR 22 aprile 1994, n.425 in materia di "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto";

Vista la legge 15.05.1997 N°127 -Art.6-

AUTORIZZA

l'abitabilità/usabilità dei locali sottoindicati, aventi destinazione d'uso "Commerciale", i cui lavori sono stati iniziati il 26.05.1997 ed ultimati il 26.11.1997:

PIANI	N.VANI STANZE	N.VANI ACCESSORI	N.VANI UFFICI	N.VANI NEGOZIO	N.VANI ACCESSORI	ALTRI VANI Loc. SGOMBERO
INTERRATO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SEMINTERRATO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TERRENO	-----	-----	1	2	7	-----
PRIMO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SECONDO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TERZO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
QUARTO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
QUINTO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SOTTOTETTO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE	-----	-----	1	2	7	-----

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti Comunali per l'esercizio delle singole attività.

TEMPIO PAUSANIA, 28 MAR. 2000

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Giuseppe Pinna)





07021 ARZACHENA - V.le Aldo Moro, 8 - ☎ 0789/82.1.59
- C. P. 25 - Fax 0789/83.2.49
07029 TEMPIO - P.zza S. Pietro, 10 - ☎ 079/63.09.96
- Partita IVA N. 0029014 0904

ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA

Ing. Sebastiano Chiodino - Ing. Elio Ledda - Arch. Luigi Stazza

RELAZIONE TECNICA

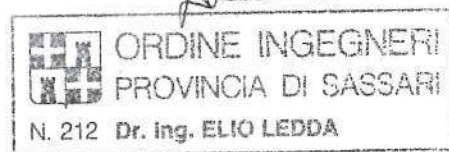
L'intervento proposto negli elaborati allegati alla presente relazione consente alla proprietà di creare un negozio della ditta "CHICCO" che, pur facente parte dell'attività finora svolta, dovrà essere completamente distinta sia come punto vendita che come licenza.

Nel contesto della modifica in progetto, si interverrà sugli impianti idrico fognario ed elettrico con l'adeguamento, per l'ultimo elencato, alle normative vigenti nel campo della sicurezza.

La separazione dei punti vendita verrà eseguita con pareti di cartongesso dello spessore di mm 80 che, consentendo di isolare acusticamente gli ambienti con uno spessore minimo, darà un grado di finitura migliore, dal punto di vista estetico, riducendo nel contempo interventi murari di tipo tradizionale al minimo.

Ing. Elio Ledda

AUTORIZZAZIONE P.L. N° 3800 DEL 26.05.97



Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Angelo Spano)



COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 18/03/1997 per modifiche interne nel locale sito in Via Marconi, con intervento sugli impianti idrico fognario ed elettrico per adeguamento alle normative vigenti

VISTO il versamento di L. --- per il deposito cauzionale.

SENTITO il parere

dell'Ufficio Tecnico del Comune.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

A U T O R I Z Z A

Il Signor [redacted]

residente a TEMPIO PAUSANIA Via Marconi

P E R

L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI CUI SOPRA

Sotto la rigorosa osservanza delle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio e salvi i diritti dei terzi. A lavoro ultimato dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Tempio Pausania, li 26/05/1997

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Angelo Spano)



IL SINDACO
Prof. Antonio DIBELTULU

Visto per regolare esecuzione

Tempio Pausania, li

IL FUNZIONARIO

COMUNE DI TEMPIO

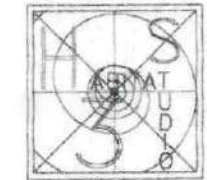
DENOMINAZIONE OPERA LOCALE COMMERCIALE	LOCALITA'	
OGGETTO DISEGNO STATO DI FATTO	DATA FEBBRAIO 1997	SCALA 1:100
PROGETTISTA	AGGIORNAMENTO	
CALCOLATORE		
DIRETTORE LAVORI	TAVOLA N 1	
PROPRIETA' Soc. [REDACTED]		

HABITAT STUDIO 3

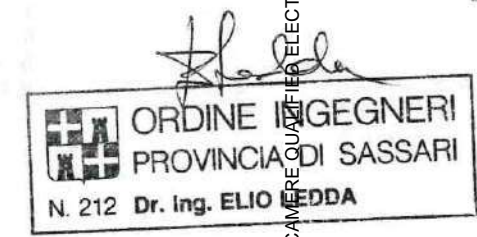
ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA

07021 ARZACHENA - V.le Aldo Moro 8 - tel. 0789/82159 fax 83249
07029 TEMPIO P. - P.zza S.Pietro 10 - tel. 079/630996 fax 630996

Partita IVA 0020140904

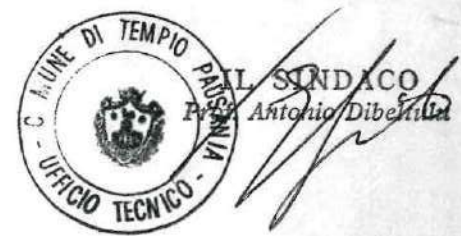


Ing. Sebastiano Chiodino
Ing. Elio Ledda
Arch. Luigi Stazza



AUTORIZZAZIONE P.L. N° 3802 DEL 26.05.97

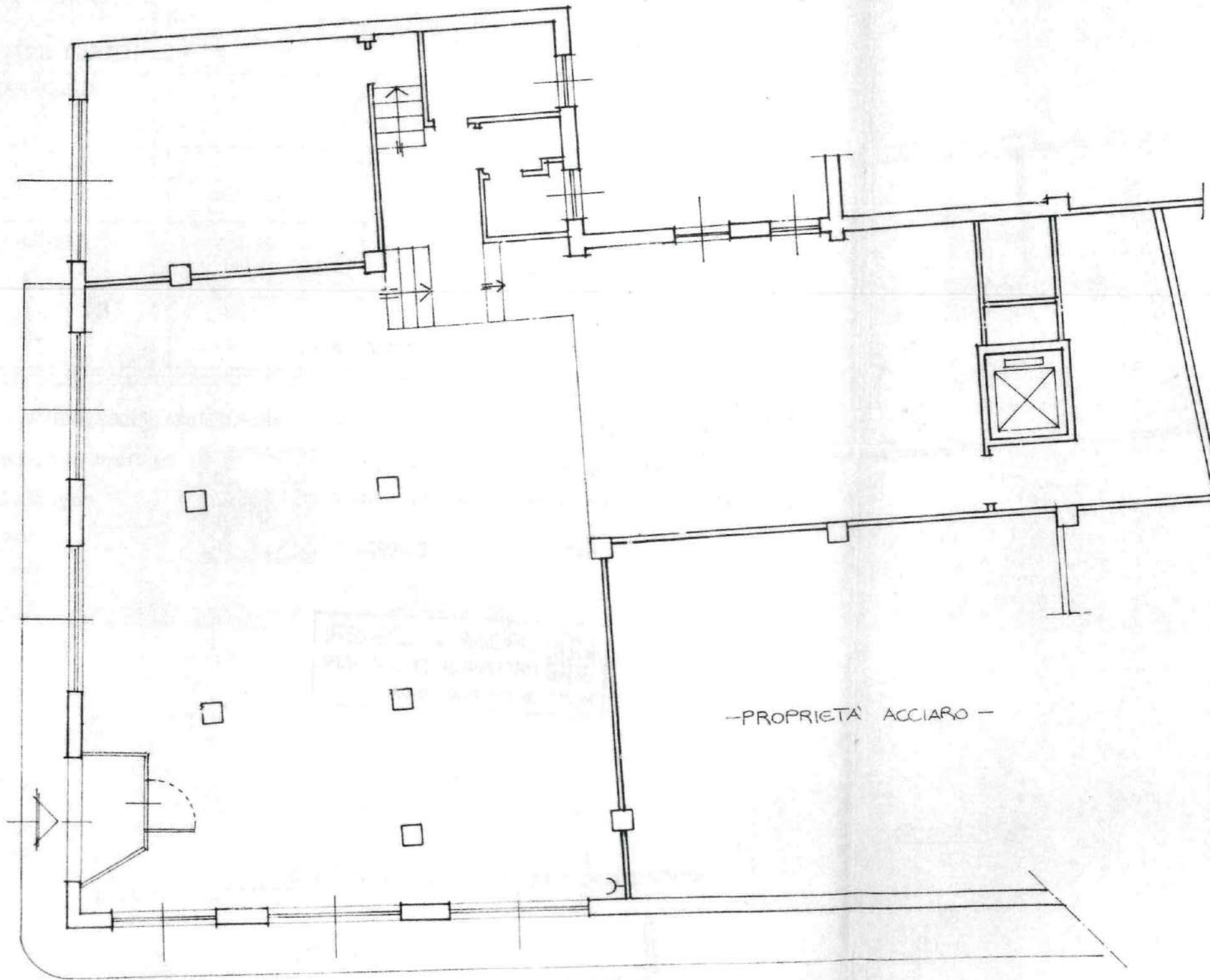
Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Angelo Spano)



Firmato Da: PATTITONI ANNA MARIA MALENA Emesso Da: INFOCAMERE QUARTIERE ELETTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 910

STATO DI FATTO

- PROPRIETA' EREDI PANU -



- VIA MARCONI -

- PROPRIETA' CAMPUS -

- PROPRIETA' ACCIARO -

- VIA EPISCOPIO -

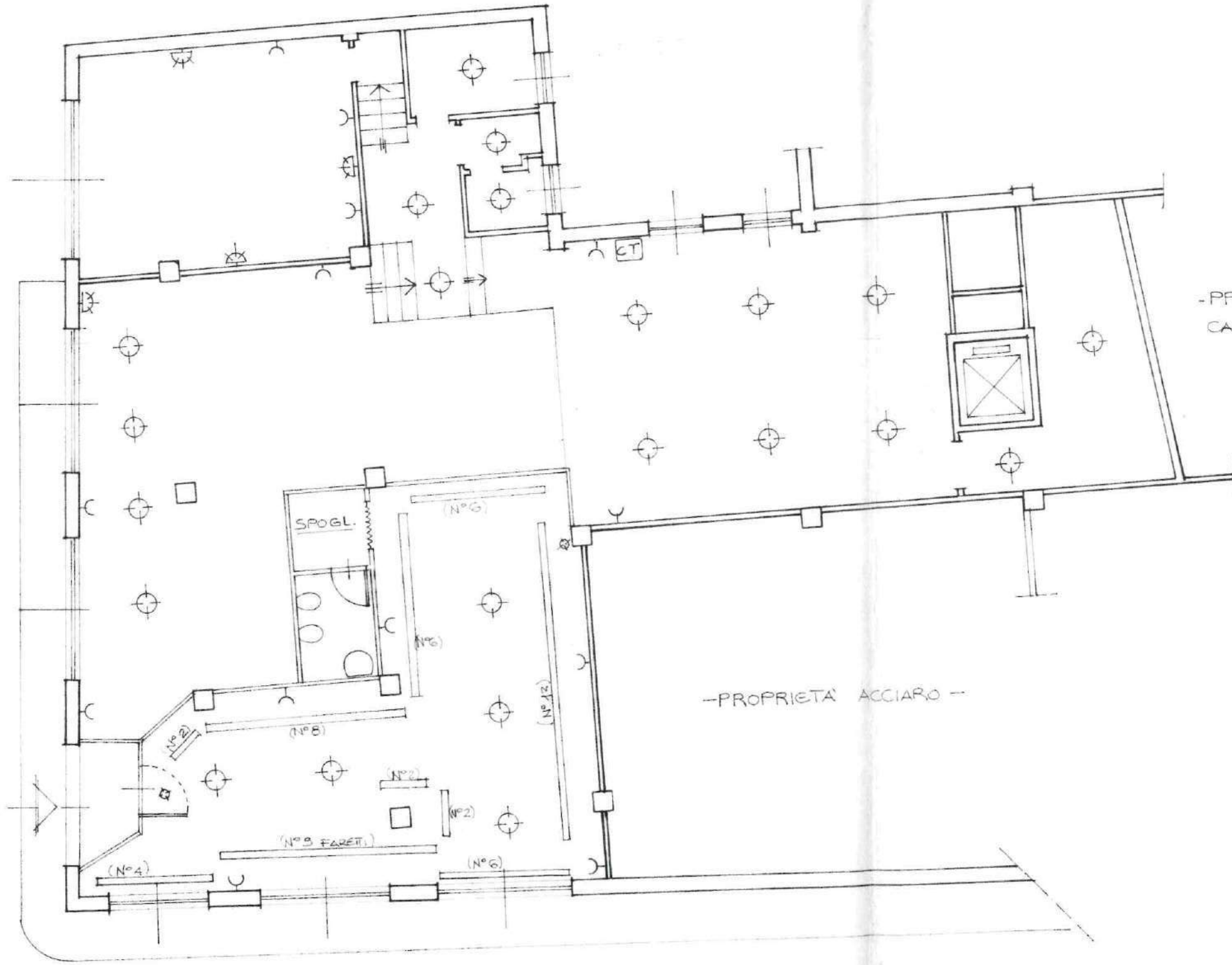
Firmato Da: PATTITONI ANNA MADDALENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9f04b



PROPOSTA DI VARIANTE e
SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO

-- PROPRIETA' EREDI PANU --

-- VIA MARCONI --



-- PROPRIETA' CAMPUS --

-- PROPRIETA' ACCIARO --

-- VIA EPISCOPIO --

- ⊗ - LAMPADA A SOFFITTO
- ☆ - LAMPADA A PARETE
- Y - PRESA
- ET - CASSA PER TELEFONO
- ══ - MODULI PORTA FARETI



COMUNE DI TEMPIO

DENOMINAZIONE OPERA LOCALE COMMERCIALE	LOCALITA'	
OGGETTO DISEGNO VARIANTE E SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO	DATA FEBBRAIO 1997	SCALA 1:100
PROGETTISTA ING. ELIO LEDDA	AGGIORNAMENTO	
CALCOLATORE		
DIRETTORE LAVORI		
PROPRIETA' Soc. 	TAVOLA N 2	

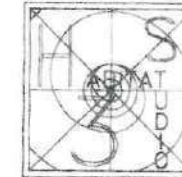
HABITAT STUDIO 3

ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA

07021 ARZACHENA - V.le Aldo Moro 8 - tel. 0789/82159 fax 83249

07029 TEMPIO P. - P.zza S.Pietro 10 - tel. 079/630996 fax 630996


Partita IVA 0029040904



Ing. Sebastiano Chiodino

Ing. Elio Ledda

Arch. Luigi Stazza

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 212 Dr. Ing. ELIO LEDDA

AUTORIZZAZIONE P.L. N° 3802 DEL 26.05.97

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. *Angelo Spano*)



SINDACO
Antonio D'Amato

Firmato Da: PATTIPONTANA MADDALENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFICATA ELETTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9f04b

AII. N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE E PLANIMETRIA



Visura storica per immobile

Data: 02/01/2020 - Ora: 12.19.24 Segue

Visura n.: T66615 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

Dati della richiesta	Comune di TEMPIO PAUSANIA (Codice: L093)
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 216 Particella: 1780 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	1780	2	1		C/1	4	175 m ²	Totale: 234 m ²	Euro 3.154,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GUGLIELMO MARCONI n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		1005385		Mod.58		87		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L093 - Sezione A - Foglio 216 - Particella 1443

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	1780	2	1		C/1	4	175 m ²		Euro 3.154,26 L. 6.107.500	VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. L02023.1/1999)
Indirizzo		, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		1005385		Mod.58		87		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	1780	2	1		C/1	4	234 m ²		Euro 4.217,70 L. 8.166.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;												
Notifica - Partita 3271 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	1780	2	1		C/1	4	234 m ²		L. 7.008	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;												
Notifica - Partita 3271 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 10/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1993 Voltura in atti dal 01/12/1996 Repertorio n. 65501 Rogante: D'ALESSANDRO Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4865.1/1994)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	SCNPLA33M20L093I	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/02/1993
2	[REDACTED]	STGSLV38H44L093G*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/02/1993
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1984 protocollo n. 309084 Voltura in atti dal 08/11/2002 Repertorio n.: 63832 Rogante: NOT. VACCA Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n: 17369 del 26/11/1984 (n. 178.1/1986)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE fino al 15/11/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE fino al 15/11/1984
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] IMPIANTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1984 Voltura in atti dal 22/10/1987 Repertorio n.: 63832 Rogante: DOTT R VACCA Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n: 17369 del 26/11/1984 (n. 178/1986)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' CIER IMMOBILIARE DI FRANCO TROIS E C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE CON SEDE IN CAGLIARI.		fino al 15/11/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. riq. rend. 497

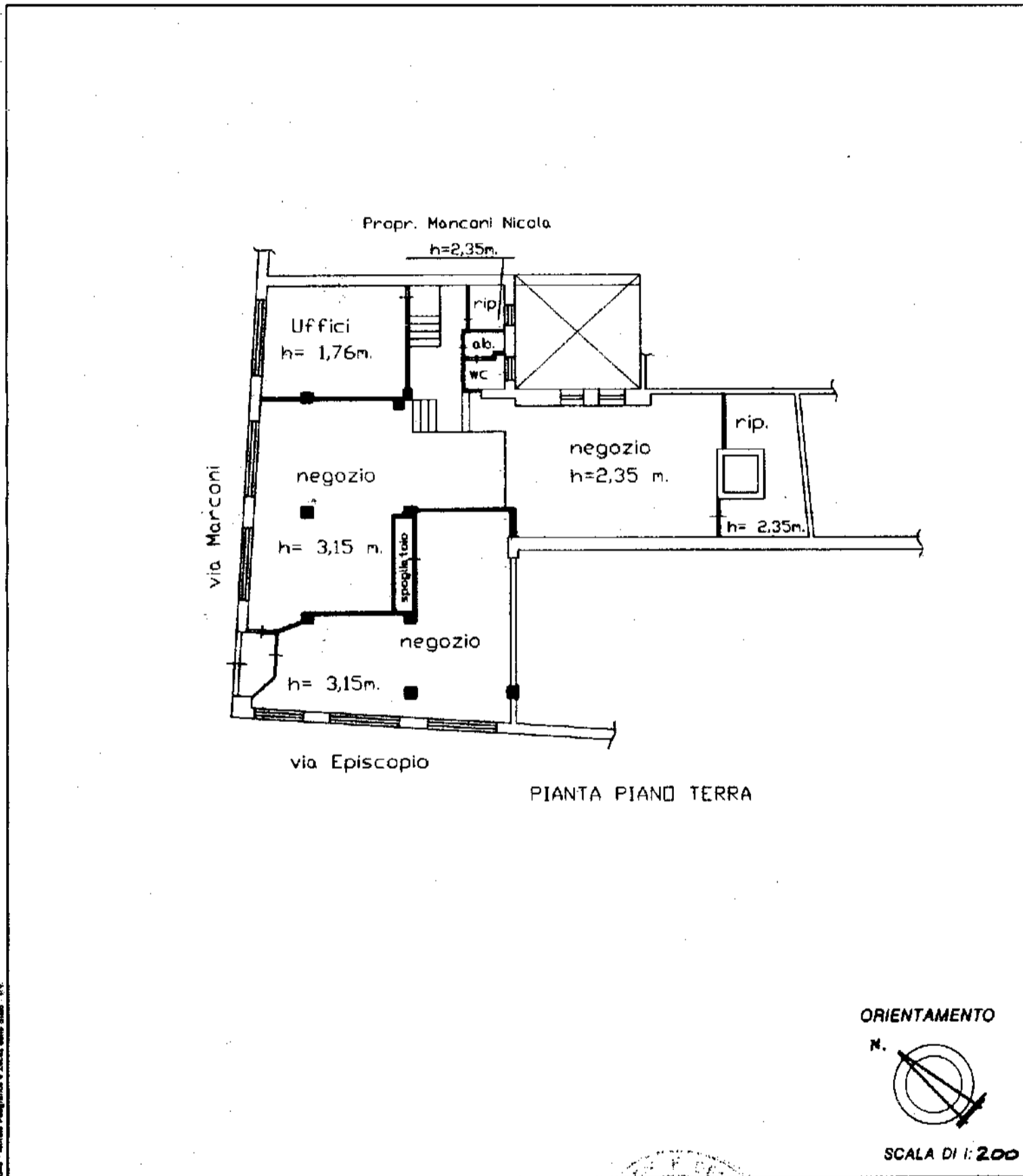


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TEMPIO PAUSANIA** via **G. MARCONI** civ. **23**



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) SPANO NICOLINO	
Identificativi catastali	Iscritto all'albo de i GEOMETRI	
F. 216	della provincia di SASSARI n. 580	
n. 1780 sub. 2	data Firma <i>[Signature]</i>	

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 02/01/2020 Ora 12:23:02
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T67379 del 02/01/2020

per immobile

Richiedente MRTMNL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TEMPIO PAUSANIA (SS) * Comuni collegati
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 216 - Particella 1780 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 31/12/2019

Elenco immobili

Comune di TEMPIO PAUSANIA (SS) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0216 Particella 01780 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 07/05/1992 - Registro Particolare 560 Registro Generale 4010
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 57766 del 28/04/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 800 del 20/08/1992 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 764 del 01/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. TRASCRIZIONE del 02/03/1993 - Registro Particolare 959 Registro Generale 1259
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 63501 del 10/02/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 3. ISCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 497 Registro Generale 3512
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 53230 del 25/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 7589 Registro Generale 10497
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1964 del 15/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 02/01/2020 Ora 12:23:02
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T67379 del 02/01/2020

per immobile

Richiedente MRTMNL

5. ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 702 Registro Generale 4500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 892 del 22/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T 67379 del 02/01/2020

Inizio ispezione 02/01/2020 12:22:01

Richiedente MRTMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10497

Registro particolare n. 7589

Presentazione n. 4 del 27/12/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/12/2016

Numero di repertorio 1964

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 910 045 20903

Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. ANNALISA ORRU'

Indirizzo SASSARI VIA STINTINO, 6

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 216

Particella 1780

Subalterno 2

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza

175 metri quadri

Indirizzo VIA MARCONI

N. civico 23

Piano T



Ispezione telematica

n. T 67379 del 02/01/2020

Inizio ispezione 02/01/2020 12:22:01

Richiedente MRTMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10497

Registro particolare n. 7589

Presentazione n. 4 del 27/12/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO DI SARDEGNA SPA

Sede CAGLIARI (CA)

Codice fiscale 01564560900

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T 67379 del 02/01/2020

Inizio ispezione 02/01/2020 12:22:01

Richiedente MRTMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4500

Registro particolare n. 702

Presentazione n. 4 del 01/06/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/10/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Numero di repertorio 892

Codice fiscale 910 286 10904

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 29.715,89

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese € 1.286,00

Totale € 30.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. ANNALISA ORRU'

Indirizzo SASSARI VIA STINTINO, 6

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 216 Particella 1780

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 175 metri quadri

Indirizzo VIA MARCONI N. civico 23

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)

Catasto FABBRICATI



Ispezione telematica

n. T 67379 del 02/01/2020

Inizio ispezione 02/01/2020 12:22:01

Richiedente MRTMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4500

Registro particolare n. 702

Presentazione n. 4 del 01/06/2017

Sezione urbana -	Foglio 173	Particella	1001	Subalterno	17
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,5 vani		
Indirizzo	VIA BELLUNO			N. civico	-

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO SI SARDEGNA SPA

Sede CAGLIARI (CA)

Codice fiscale 01564560900

Domicilio ipotecario eletto

SASSARI VIA MOLESCHOTT, 16

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il 21/05/1959 a TEMPIO PAUSANIA (SS)

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

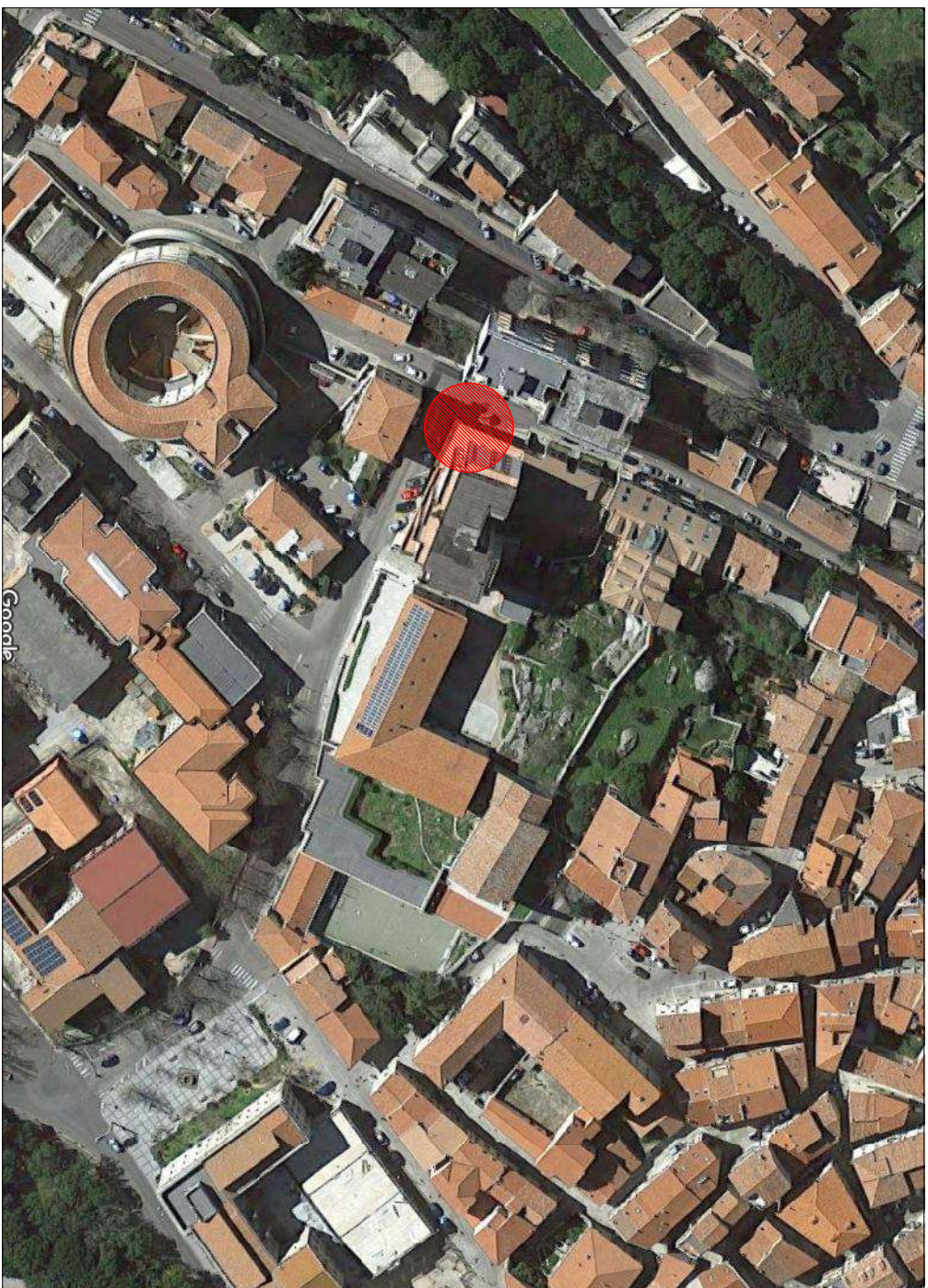
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

INTERESSI CONVENZIONALI MATURATI E MATURANDI SULLA SOMMA CAPITALE DI E URO 24.443,25 A FAR DATA DAL 30/06/2015 SINO AL SALDO AL TASSO LEGALE ANNUO PER TEMPO VIGENTE (0,50%)
INTERESSI MORATORI MATURATI E MATURANDI SULLE SINGOLE RATE INSOLUTE CON SCADENZA DAL 31/12/2012 AL 31/03/2013 AL TASSO CONTRATTUALE ANNUO DEL 5,80%.

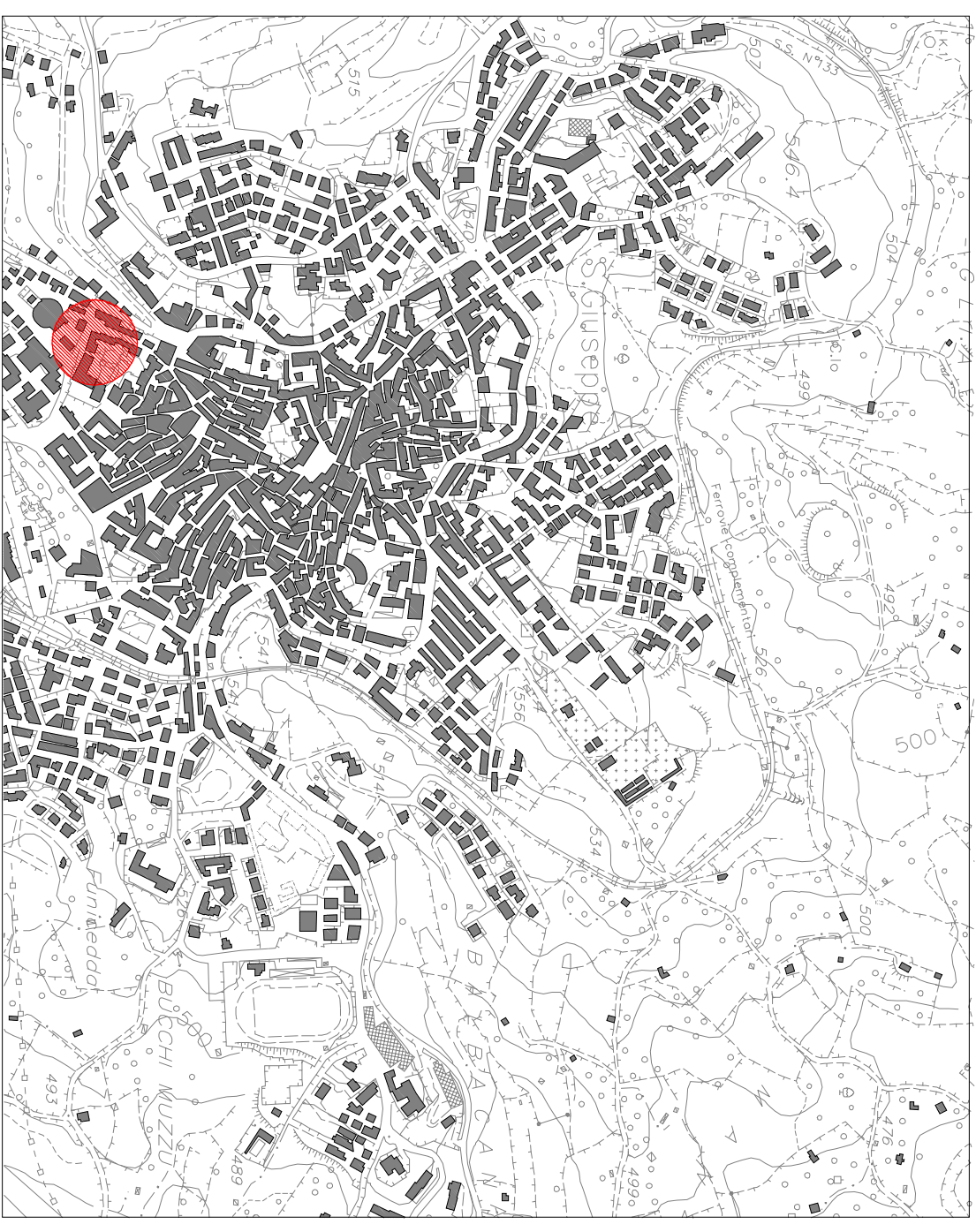


AII. N° 5 - PLANIMETRIE REDATTE DAL PERITO



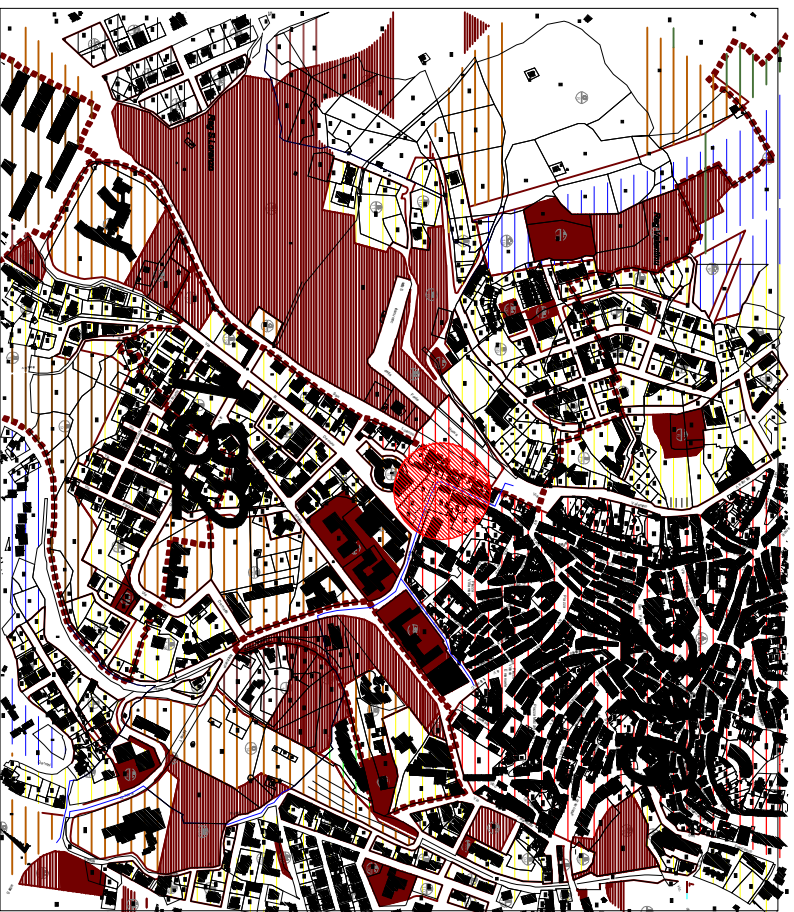


AEREA



AEROFOTOGRAMMETRIA

Scala 1:10.000

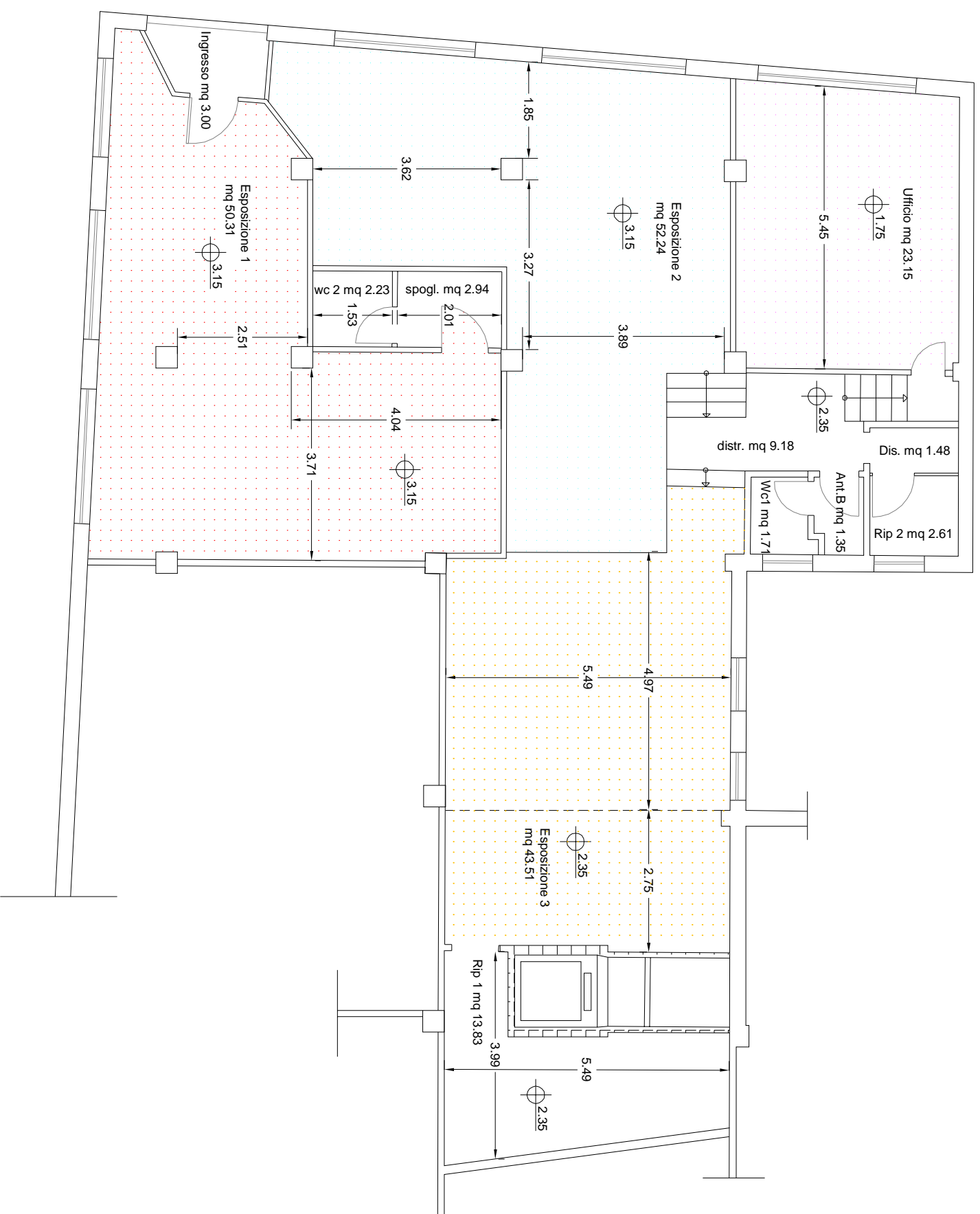


Piano di Fabbricazione

Immobile sito in via Marconi 23
Foglio 216 - mapp 1780 - sub 2

Planimetria rilevata

scala 1:100



Norma UNI EN 15733

Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI EN 15733, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (magazzini, depositi, cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene pertanto effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;

Il computo delle superfici di cui al punti c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b)

Per il computo delle superfici delle pertinenze si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione determinati in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile ed ai fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale:

30% delle verande - 20% dei Balconi - 10% dei parcheggi / cortili

$$S = S_c + S_{mt} + S_{mp} + S_p$$

S_c = Superficie calpestabile = 207,33 mq

S_{mt} = Superficie muri interni divisori = 4,10 mq

S_{mp} = superficie muri portanti interni e perimetrali = 15,6145 mq

S_p = Superficie pertinenze = 3,00 mq

Veranda = mq 0

Balconi = mq 0

Parcheggi e cortile = mq 0

Sp1 verande = 30% 0

Sp2 Balconi = 20% 0

Sp3 Park / cort. = 10% 0

$$S = S_c + S_{mt} + S_{mp} + S_p$$

$$(207,33 + 4,10 + 15,6145 + 3,00) = 230,0445 \text{ mq}$$

Superficie Commerciale = mq 230,0445



AII. N° 6 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE



Condominio : CONDOMINIO S. E. N. S.
 Indirizzo : Via Episcopo, 3
 Località : 07029 Tempio Pausania OT
 C. F. : 82006750903
 IBAN : IT40R0306985082100000000733
 Amministratore : GATTO ROBERTO

Spett.le

07029 Tempio Pausania OT
 ITALIA

Gentile Condomino,
 Le trasmetto qui di seguito l'estratto conto relativo a quote condominiali pregresse aggiornato alla data odierna, salvo versamenti da Lei effettuati e non ancora registrati.

Si invitano i Condomini con rate condominiali scadute a volerle saldare entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente utilizzando le coordinate di seguito indicate.

CONDOMINIO S. E. N. S.
 BANCA INTESA SAN PAOLO
 IT40R0306985082100000000733

Estratto conto movimenti in data 14/01/2021 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/01/2020 al 31/12/2020

Num.	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti	Saldo
	01/01/20	Saldo iniziale	Gestione Ordinaria	001. A. NEG001	2.280,65		2.280,65 Db
325	10/01/20	Rate	1^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	203,78		2.484,43 Db
29	20/01/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.256,43 Db
326	10/02/20	Rate	2^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.457,43 Db
197	20/02/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.229,43 Db
327	10/03/20	Rate	3^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.430,43 Db
328	10/04/20	Rate	4^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.631,43 Db
329	10/05/20	Rate	5^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.832,43 Db
264	20/05/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.604,43 Db
330	10/06/20	Rate	6^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.805,43 Db
272	19/06/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.577,43 Db
331	10/07/20	Rate	7^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.778,43 Db
301	20/07/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.550,43 Db
332	10/08/20	Rate	8^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.751,43 Db
319	20/08/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.523,43 Db
333	10/09/20	Rate	9^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.724,43 Db
327	18/09/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.496,43 Db
334	10/10/20	Rate	10^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.697,43 Db
335	20/10/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.469,43 Db
335	10/11/20	Rate	11^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.670,43 Db
342	20/11/20	Versamenti	Quota condominiale			228,00	2.442,43 Db
336	10/12/20	Rate	12^ Rata Ordinaria	001. A. NEG001	201,00		2.643,43 Db
366	14/01/21	Versamenti	Quota ordinaria Dicembre 2020			228,00	2.415,43 Db
			Totali Partecipante (S. e. & o.)		4.695,43	2.280,00	2.415,43 Db

L' AMMINISTRATORE
 GATTO ROBERTO



AII. N° 7 - ISPEZIONI IPOTECARIE – NOTE E ANNOTAZIONI AAGIORNATE AL 20/04/2023.



Ispezione telematica

n. T1 388696 del 20/04/2023
Inizio ispezione 20/04/2023 19:49:23
Richiedente PTTNMD Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3671
Registro particolare n. 764 Presentazione n. 58 del 01/04/2004

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/11/2003 Numero di repertorio 51805
Notaio PAPACCIO FABIO Codice fiscale PPC FBA 60B07 F839 E
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 560 del 07/05/1992

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione C - Soggetti**A favore (come nella formalità originaria)**

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 10516020152

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Cognome SC [REDACTED] Nome F [REDACTED]
Nato [REDACTED] a TEMPIO PAUSANIA (SS)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto n. 2
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a TEMPIO PAUSANIA (SS)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]



Ispezione telematica

n. T1 388696 del 20/04/2023

Inizio ispezione 20/04/2023 19:49:23

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3671

Registro particolare n. 764

Presentazione n. 58 del 01/04/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T1 390979 del 20/04/2023

Inizio ispezione 20/04/2023 20:10:56

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1259

Registro particolare n. 959

Data di presentazione 02/03/1993





MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TEMPIO P.

NOTA DI TRASCRIZIONE

IMPONESTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE
 AUTORIZZAZIONE DELL'INTERDIPENZA DI FINANZA
 DI SASSARI N. 5949 DEL 13-6-1991.

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 2 MAR 1993 <i>2-3-93</i>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 22	N. DI REGISTRO GENERALE 1259	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 959
--	--	--	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO											
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Atto NOTARILE PUBBLICO										
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	NUMERO DEL REPERTORIO									
	10 02 93	63501									
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)			PROVINCIA (SIGLA)						
	A	B'ALESSANDRO Luigi			SS						
	SEDE: COMUNE										
	OLBIA										
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE											
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA								CODICE	ML	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>										
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE								CODICE		
	DESCRIZIONE								CODICE		
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>		RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO	<input type="checkbox"/>		
ALTRI DATI											
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE						
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>				
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME										

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMA	58.000
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE	TRENTOTTOMILA
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO	15000	IL CONSERVATORE REGGENTE	
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	2	DIRITTO SCRITTURATO L.		(Dott.ssa Silvana Lai)	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	23000	MEMBR. CALENDARIO	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	38000	2 MAR 1993	

QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSO UNITÀ NEGOZIALE PROGR. IMM. NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)	INDIRIZZO

1/1	COMUNE		BOCCHE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	N. QUADRI	N. VARI	
	COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA						
	TEMPIO PAUSANIA		6093	U		216	1780	2	XI				
						Via Martirio n° 23							

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROG. PER. SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			SEDE LEGALE (COMUNE)			PROV.
		COGNOME	NOME	OVVERO	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.
CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROG. UNITA' NEGOZIALE
		C/S/P. PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA	PREZZO O VALORE	

A FAVORE

PROG.	PROG. PER.	COGNOME	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROV.
1	1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/1	PROPRIETA'	01		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

CONTRO

PROG.	PROG. PER.	COGNOME	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROV.
1	1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/2	PROPRIETA'	01		.000	1
2	2	[REDACTED]	[REDACTED]	1/2	"	"		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

010159

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



Ispezione telematica

n. T1 383526 del 20/04/2023

Inizio ispezione 20/04/2023 19:16:27

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione*Registro generale n.* 4010*Registro particolare n.* 560*Data di presentazione* 07/05/1992



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TEMPIO PAUSANIA

NOTA DI ISCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 7 MAG. 1992	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 17	N. DI REGISTRO GENERALE 6010	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 560
--	--	--	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATO NOTARILE PUBBLICO		
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 28 04 92	NUMERO DEL REPERTORIO 57766	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) D'ALESSANDRO LUIGI	
	SEDE: COMUNE OCBIA	PROVINCIA (ISOLA) SS	
DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO	DESCRIZIONE IPOTECA VINCENDARIA		
DERIVANTE DA	DESCRIZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		CODICE 163
PRESENZA DI CONDIZIONE	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>		TERMINI DELL'IPOTECA GG MM AA
SOMMA GARANTITA	CAPITALE 220.000.000	TASSO INTERESSE ANNUALE % 7 %	IMPORTO INTERESSI
	SPESA ACCESSORI ED INTERESSI IN MORA	TOTALE 550.000.000	PRESENZA DI VARIABILI <input checked="" type="checkbox"/>
TEMPO DI ESIGIBILITÀ DEL CREDITO	DURATA AA MM GG 10	DECORRENZA AMMORTAMENTO GG MM AA	N. TITOLI DI CREDITO GARANTITI
ALTRI DATI			
ELENCO MACCHINARI E PERTINENZE	BARRARE LA CASELLA IN CASO DI PRESENZA DI ELENCO MACCHINARI/ATTREZZATURE, SCORTE PRODOTTI <input type="checkbox"/>		
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	N. DI REGISTRO PARTICOLARE	
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input checked="" type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME		

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE 4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI 1	PENA PECUNIARIA L.	ESATTE LIRE 23.000 ventitremila
NUMERO DI SOGETTI A FAVORE 1	BOLLO L.	IL CONSERVATORE E REGGENTE (Dott. Silvana Lodi)
NUMERO DI SOGETTI CONTRO 1	DIRITTO SCRITTURATO L.	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.	TASSA IPOTECARIA L. 23.000 ventitremila	STAMPATO A CALENDARIO 006177
PRENOT. A DEBITO ART. N.	TOTALE GENERALE L. 23.000 ventitremila	

QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESS. UNITA' NEGOTIALE PROGRAMMA PER UNITA' NEGOTIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FINALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)	INDIRIZZO

<u>11</u>	COMUNE TEMPIO PAUSANIA	CODICE 1093	CAT. U	SEZ.	FOGLIO 216	PRATIC. 1780	SUB. 2	NAT. CA	SUPERF. ETTARI	N. QUADRI 234	N. VANI
	COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PRATIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA VIA GUGLIELMO MARCONI N. 23				

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI



QUADRO C-SOGGETTI

PROGRESSO SOGGETTO	PROGRESSO FIGA PER SOGGETTO	TERZO DATORE D'IPOTECA	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
			COGNOME	NOME	OVVERO	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.
			CODICE FISCALE		DIRITTI REALI OGGETTO DELLA IPOTECA			PROV. UNITA' NEGOZIALE	
			QUOTA IN FRAZIONE		DIRITTO		COD.		

A FAVORE

1	1	TD	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
			CARPO	CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA LOMBARDA SPA					MEANO	MI
			10516090159	111					PROPRIETA'	01 1

CONTRO

1	1	TD	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
			[REDACTED]	[REDACTED]					Tempio Pausania	SS
			[REDACTED]	112					PROPRIETA'	01 1
			[REDACTED]	[REDACTED]					Tempio Pausania	SS
			[REDACTED]	112					PROPRIETA'	01 1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

1	1	TD	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
			[REDACTED]	[REDACTED]					Tempio Pausania	SS
			[REDACTED]	[REDACTED]						

006178

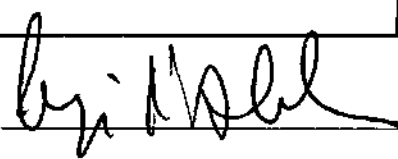
QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



QUADRO D

DESCRIZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA CUI È SOTTOPOSTA L'IPOTECA E/O DEI TITOLI DI CREDITO ALLEGATI E/O DEL DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OVVERO ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
<p>La parte mutuataria si obbliga a corrispondere, alla scadenza del 30 giugno o del 31 dicembre oppure del 10 maggio o del 10 novembre immediatamente successiva alla data di stipulazione dell'atto di quietanza, secondo quanto sarà previsto nell'atto medesimo gli interessi maturati fino alla scadenza medesima nella misura del 7% semestrale o in quella diversa eventualmente convenuta nel suddetto atto di quietanza, a corrispondere ininterrottamente n. 20 semestralità posticipate come previsto dal patto 2 del capitolato, per la restituzione del capitale mutuato e per il pagamento dei relativi interessi. La parte mutuataria ed il terzo datore eleggono domicilio in Milano, via Monte di Pietà, 7, presso la Banca del Monte di Lombardia, ove l'Istituto potrà far notificare gli atti, anche esecutivi, agli effetti della normativa sul credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche. Per le controversie giudiziali sarà competente il Foro di Milano. Agli effetti dell'iscrizione ipotecaria l'Istituto elegge domicilio pure in Milano, presso la sua sede, ai sensi di legge.</p>

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 4 UTILIZZATI

FIRMA DEL RICHIEDENTE 

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

DATA	N. PARTICOLARE	DESCRIZIONE E FIRMA
GG MM AA		



Ispezione telematica

n. T1 383526 del 20/04/2023

Inizio ispezione 20/04/2023 19:16:27

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 560 del 07/05/1992

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/08/1992 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA
Registro particolare n. 800 Registro generale n. 6814
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO
Nota disponibile con dati parziali

ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2004 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA
Registro particolare n. 764 Registro generale n. 3671
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

n. T1 388696 del 20/04/2023
Inizio ispezione 20/04/2023 19:49:23
Richiedente PTTNMD Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3671
Registro particolare n. 764 Presentazione n. 58 del 01/04/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/11/2003 Numero di repertorio 51805
Notaio PAPACCIO FABIO Codice fiscale PPC FBA 60B07 F839 E
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
Descrizione 803 CANCELLAZIONE TOTALE

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 560 del 07/05/1992

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 10516020152

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a TEMPIO PAUSANIA (SS)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto n. 2
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED] PAUSANIA (SS)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]



Ispezione telematica

n. T1 388696 del 20/04/2023

Inizio ispezione 20/04/2023 19:49:23

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3671

Registro particolare n. 764

Presentazione n. 58 del 01/04/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

