



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione suppletiva alla procedura esecutiva Reg. Gen. n° 64/08 promossa da:



Rappresentato dall' **Avv.**

CONTRO



Rappresentata dall' **Avv.**



• **PREMESSE**

All'udienza del 03 dicembre 2015 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, di redigere perizia suppletiva di accatastamento dell'immobile inerente la procedura in epigrafe.

Il sottoscritto dopo aver effettuato le necessarie verifiche e valutazioni, in esecuzione all'incarico conferitogli, rimette le seguenti osservazioni:

1) Documentazione catastale:

analizzata la documentazione relativa all'accatastamento lo scrivente ha riscontrato che l'intestazione della ditta catastale dell'area urbana censita al Catasto Fabbricati (C.F.) al foglio 32 mappale 177 subalterno 2 non è corretta in quanto risulta intestata alla ditta . Infatti tale area corrisponde alla particella iscritta al Catasto Terreni (C.T.) al Foglio 32 mappale 507 la quale è stata oggetto di compravendita a favore della ditta mediante atto di compravendita Dott. Marcello Dolia del 10/05/1999 Rep. N° 2555 (di cui viene presa visione su copia conforme) **(All. 1)**.

Attualmente nella banca dati catastale è presente seguente situazione **(All. 2)**:



- C.F.: FG. 32 – Mapp. 177 – Sub. 2
- C.T.: Fg. 32 – Mapp. 507 ente urbano

Questo perché l'immobile oggetto di perizia nell'atto di compravendita sopra citato è stato identificato soltanto con gli estremi catastali del C.T.: foglio 32 mappale 507 e non (anche) del C.F.. Essendo tale particella un "ente urbano" e pertanto iscritto alla "Partita 1" (non volturabile) era inteso che su di essa ricadeva un immobile iscritto al C.F. avente come intestazione, in questo caso, la ditta [redacted]. Non è pertanto possibile volturare la particella 507 del C.T..

Prima della stipula dell'atto sopra citato si sarebbe dovuto procedere col frazionamento dell'area cortilizia del lotto Mapp. 177 (intero) per l'individuazione dell'area urbana in oggetto (sub2), corrispondente al mappale 507 del C.T. ed il passaggio di proprietà sarebbe dovuto avvenire citando gli identificativi del C.F. derivati da tale frazionamento.

Invece, soltanto successivamente all'atto di compravendita di cui sopra, si è provveduto al frazionamento suddetto, presentato in data 21/01/2000, il quale ha costituito il sub. 1 (abitazione) ed il sub. 2 (area urbana) entrambi intestati alla ditta [redacted]. Quest'ultimo (sub. 2) ricadendo sul mapp. 507 sarebbe dovuto essere intestato alla ditta [redacted] in quanto acquistato precedentemente mediante l'atto del notaio Dolia.



2) Documentazione registro immobiliare:

Dall'analisi della relazione notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto presente nel fascicolo di parte (pratica n° 02683) **(All. 3)** al punto n° 2 degli allegati pregiudizievoli, si evince che nelle trascrizioni pregiudizievoli mediante il rogito notarile del Dott. Gianni Cherchi in data 27/02/2002 rep. n° 33948, l'area urbana distinta al C.F. al foglio 32 mappale 177 sub 2, la quale per i motivi sopra citati risultava ancora intestata alla ditta , è stata erroneamente inclusa nell'ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 28/02/2002 Cas. 10327 Art. 869.

Inoltre al punto n° 11 del quadro sinottico della stessa relazione notarile emerge che lo stesso immobile, foglio 32 mappale 177 sub 2, risulta erroneamente incluso nel verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, effettuato in data 10/12/2007 rep. 23332/2007 presso il tribunale civile di Cagliari e trascritto a Cagliari in data 16/01/2008 Cas. 1622 Art. 1119.

AZIONI DA INTRAPRENDERE: a fronte di quanto su esposto, si prospettano le seguenti azioni per poter procedere correttamente all'accatastamento dell'immobile in esame:

- procedere con l'operazione di voltura catastale per la corretta intestazione dell'immobile al foglio 32 mappale 177 sub 2 del C.F.;



- contestualmente all'azione di cui sopra è necessario procedere con la rettifica degli atti citati al punto 2 della presente nei quali è stata erroneamente compresa l'area urbana distinta al C.F. al foglio 32 mappale 177 sub 2 escludendola da essi.

Concluse le operazioni di cui sopra si può procedere all'accatastamento dell'immobile con la redazione del tipo mappale e planimetria catastale mediante procedura "Pregeo" e "Docfa".

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Assemini, 21 marzo 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

