

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa dalla

INTESA SANPAOLO SPA

contro

omissis

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott. Francesco ALTERIO

Lanusei 29/11/2018

Ing. Fabrizio Deiana_



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

INDICE



Capitolo primo:

- Introduzione



Capitolo secondo:

- Soddisfazione quesiti

- Conclusioni

Allegati:

- Allegato n. 1) Documentazione catastale



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

CAPITOLO PRIMO

Introduzione

La Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott. Bruno MALAGOLI nell'udienza del 12/07/2017 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La presente integrazione alla Consulenza Tecnica è stata disposta dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco ALTERIO per chiarire alcuni aspetti dell'immobile di proprietà della **omissis**; in particolare al CTU viene chiesto di:

- 1) *specificare le categorie catastali e le rendite catastali degli appartamenti oggetto di pignoramento e allegare le visure catastali da cui è possibile dedurre i suddetti dati;*
- 2) *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti, così come richiesto dal quesito n. 1; non risultano acquisiti gli atti di provenienza ultraventennale, così come richiesto dal quesito n. 1;*
- 3) *relativamente al quesito n. 2 (Descriva, previo 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)) mancano i riferimenti (via, numero civico, confini) degli appartamenti e dei terreni;*
- 4) *si da atto che gli appartamenti costruiti sul terreno individuato al foglio 5 mappale 2921 (palazzina 2) non risultano completati e, pertanto, non sono censiti catastalmente; pertanto la vendita così come proposta dal perito in risposta al quesito n. 8, ossia individuando n. 4 lotti distinti (nrr. 17, 18, 19 e 20) richiede che gli stessi appartamenti siano individuati catastalmente, eventualmente anche in corso di costruzione;*

CAPITOLO SECONDO

Soddisfazione quesiti



- 1) *specificare le categorie catastali e le rendite catastali degli appartamenti oggetto di pignoramento e allegare le visure catastali da cui è possibile dedurre i suddetti dati;*

Le categorie e le rendite catastali richieste sono le seguenti:

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
5	4645	1	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano S1		C/2	1	37 mq	Euro:57,33	
5	4645	2	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano S1		C/2	1	38 mq	Euro:58,88	
5	4645	3	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano T		A/3	7	4 vani	Euro:216,91	
5	4645	4	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano T		A/3	7	3,5 vani	Euro:189,80	
5	4645	5	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano T-1		A/3	7	4 vani	Euro:216,91	
5	4645	6	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano S1-T - 1		A/3	7	3,5 vani	Euro:189,80	
5	4645	7	TORTOLI' LOCALITA' PORTO FRAILIS, SN Piano T						Bene comune non censibile

Inoltre le visure sono allegate alla relazione.

- 2) *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti, così come richiesto dal quesito n. 1; non risultano acquisiti gli atti di provenienza ultraventennale, così come richiesto dal quesito n. 1;*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni è presente nel fascicolo ed è parte integrante della Certificazione Notarile depositata a suo tempo dal Notaio PULIGHEDDU Avv. Cristina; in base a ciò ed a quanto emerso in udienza si ritiene di non dover aggiungere altra documentazione in quanto il quesito è abbondantemente soddisfatto.

- 3) *relativamente al quesito n. 2 (Descriva, previo 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)) mancano i riferimenti (via, numero civico, confini) degli appartamenti e dei terreni;*

Allo scrivente è materialmente impossibile determinare i riferimenti dei singoli appartamenti, in quanto non è stata istituita nessuna via né tanto meno alcun numero civico.

Gli unici riferimenti utilizzabili sono quelli riferibili all'intera lottizzazione, ovvero:

a) **per la zona Porto Frailis** abbiamo:

- i. il lato nord-est delimitato dalla via Ponza;



- ii. il lato nord-ovest delimitato da due lotti, uno di proprietà della Jenna srl con sede a Cagliari, P.Iva 02928940929 e distinto catastalmente al F5 Mapp 2935 e l'altro di proprietà del Comune di Tortolì e distinto catastalmente al F5 Mapp 2934;
- iii. il lato sud-ovest definito dalla via Porto Frailis;
- iv. il lato sud-est i lotti di proprietà del Comune di Tortolì e distinti catastalmente al F5 Mapp 2916 e 2936.

b) Per i terreni in Località Arbatax-Lungomare i confini sono i seguenti:

- i. Il lato Nord-Est è delimitato dalla Strada Statale via Lungomare e dalla ferrovia;
 - ii. Il lato sud-ovest dai lotti (sempre del foglio 5) n. 4603, 4606, 4605, di proprietà della Jenna srl con sede a Cagliari, P.Iva 02928940929
 - iii. Il lato Sud-Est è costituito dai lotti 3351, 3340 di proprietà della srl con sede a
 - iv. Il lato Nord-est è costituito, in parte, dalla strada sterrata distinta catastalmente al foglio 5 mappale 3331 (di proprietà del Comune di Tortolì) ed in parte dai lotti F5 mapp 3332 (anch'esso di proprietà del Comune di Tortolì) e dal lotto F5 mapp. 3339 (di proprietà della srl);
 - v. Della medesima lottizzazione fa parte il lotto, distinto catastalmente al F.6 mapp. 483, che però è leggermente isolato e risulta delimitato a Nord-Ovest dal lotto 105 e 484 (della stessa **omissis**), a Sud-Est e Sud-Ovest dalla particella 480 e a Nord-Est dalla particella 479, entrambi dalla **omissis**.
- 5) *si da atto che gli appartamenti costruiti sul terreno individuato al foglio 5 mappale 2921 (palazzina 2) non risultano completati e, pertanto, non sono censiti catastalmente; pertanto la vendita così come proposta dal perito in risposta al quesito n. 8, ossia individuando n. 4 lotti distinti (nrr. 17, 18, 19 e 20) richiede che gli stessi appartamenti siano individuati catastalmente, eventualmente anche in corso di costruzione;*

In merito all'accatastamento dei singoli appartamenti della seconda palazzina, nell'udienza del 25/10/2018 è emersa la necessità di decidere in merito alla suddivisione del lotto stesso, ovvero sulla possibilità di:

- ✓ accatastare separatamente ciascun appartamento, anche se gli stessi risultano in fase di realizzazione;
- ✓ non accatastare gli stessi e procedere alla loro vendita in blocco.

L'avv. Pilia, che nella stessa udienza sostituiva l'Avv. Pittalis, si è riservata in merito; tale riserva al momento non è stata sciolta, pertanto lo scrivente, dopo aver consultato l'Ill.mo Giudice, non ha provveduto alla regolarizzazione catastale degli stessi.



Conclusioni

Si rassegna la presente integrazione restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.



Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



ALLEGATI

Visure appartamenti palazzina A



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914