

**TRIBUNALE DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO CONTENZIOSO ORDINARIO**

R.g. 321/2021

Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
(richiesta in udienza del 21/02/2023)**

Indice generale

Premessa	2
Risposta al quesito	3
Conclusioni	4

Premessa

Il sottoscritto Ing. Simone Deidda, nato a Cagliari il 27/05/1974, con studio professionale in Monserrato Via Carbonara 27, iscritto all'ordine degli ingegneri di Cagliari al n 5315, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cagliari, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento **R.g. 321/2021** in data **21/02/2023** dal Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia, è invitato a:

- eseguire la variazione catastale in modo da frazionare la particella del C.T 3132 in modo da distinguere nuovamente la parte di terreno ex 2893 e quella ex 2894, come indicato al catasto fabbricati;
- depositare la perizia già in atti nella versione epurata dai dati sensibili;

In data 23/05/2023 il giudice Dott.ssa Ielo Flaminia dispone:

- che la udienza fissata per il giorno 6.6.2023 sia rinviata d'ufficio al giorno 19.12.2023;
- che l'udienza del 19.12.2023 sostituita dal deposito di note scritte;
- assegna alle parti il termine perentorio del 19.12.2023 per il deposito di note scritte, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, e contenenti le sole istanze e conclusioni;

Simone, La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 06/11/2023 numero pratica CA0111351 per gli immobili: Comune: Quartu sant'elena (h118) Foglio: 58 Particella: 1027 Comune: Quartu sant'elena (h118) Foglio: 58 Particella: 2750 Comune: Quartu sant'elena (h118) Foglio: 58 Particella: 3132 ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto. Si evidenzia, infine, che per visionare le variazioni apportate, potrà effettuare una visura collegandosi per via telematica ai servizi online del sito dell'Agenzia delle Entrate (cd. visura telematica, o nella sezione 'Consultazioni ipo-catastali'), oppure, rivolgendosi direttamente presso qualsiasi Ufficio provinciale Territorio, o sportello catastale decentrato.

Conclusioni

In seguito alla variazione catastale eseguita (richiesta di annullamento del frazionamento Tipo mappale del 08/09/2005 n 194674 .2/2005) al catasto terreni si è determinata la seguente configurazione.

- E' stata soppressa particella C.T Foglio 58 mapp 3132 la quale ha generato al C.T:
 - **foglio 58 particella 2750 ente urbano**, superficie 958 mq, in cui insiste il fabbricato, indicato al catasto fabbricati Foglio 58 part 3132 e intestato a -
 - (1) Proprieta'
- 500/1000 e
 - (1) Proprieta' 500/1000
- **Foglio 58 particella 1027 seminativo**, superficie 705 mq intestato a
 - (1) Proprieta' 1/1

Allo stato attuale risultano individuabili le unita negoziali 1 e 2 oggetto del pignoramento sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, con le corrette quote di proprietà; si evidenzia che nell'aggiornamento il catasto ha indicato nella visura della particella C.T Foglio 58 particella 1027 un codice fiscale errato del sig. ;

Inoltre, come già evidenziato nelle precedenti relazioni tecniche:

- rispetto all'unita negoziale 1 (attualmente catasto terreni foglio 58 particella 2750 ente urbano; Catasto .Fabbricati. Foglio 58 part 3132), la planimetria catastale del fabbricato presente non è conforme con lo stato di fatto rispetto alla distribuzione interna dei tramezzi, la presenza di volumi in condono e la posizione di un muro di cinta, per cui è stata presentata istanza di condono n 50949 del 09/12/2004 e per la quale non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria dal comune di

Quartu; in futuro sarà necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura docfa;

- nell'unità negoziale 2 (catasto terreni Foglio 58 particella 1027 seminativo), all'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato adibito a deposito per cui è stato presentata istanza di condono n 50949 del 09/12/2004 per la quale non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria dal comune di Quartu; in futuro sarà necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura pregeo;
- nella precedente perizia il valore totale dell'unità negoziale 1, è pari a € 892.274,88 mentre il valore corrispondente per la quota di $\frac{1}{2}$ è pari a € 446.123,94
- nella precedente perizia il valore totale dell'unità negoziale 2, terreno, pignorata per la quota di $\frac{1}{1}$ è pari a 35.250€

Il sottoscritto ing. Simone Deidda ritiene di aver risposto ai quesiti proposti e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento. La presente relazione viene inviata alla parti e depositata presso la cancelleria.

Cagliari 23/11/2023

Il CTU

Ing. Simone Deidda

ORDINE INGEGNERI
 SIMONE DEIDDA
 Dott. Ing. SIMONE DEIDDA

Si allegano i seguenti documenti catastali aggiornati a dicembre 2023:

- visura storica catasto terreni F58 mapp 2750 (unità negoziale 1);
- visura storica catasto terreni F58 mapp 1027 (unità negoziale 2);
- visura catasto fabbricati F58 mapp 3132 (unità negoziale 1);
- mappa terreni unità negoziale 1 e 2;

