

**Dott. Ing. Pier Paolo Ibba**

**N° R.G.E.I. 64/08**

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

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

Rappresentato dall' **Avv.**

**CONTRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Pagina 1 di 5**



**Dott. Ing. Pier Paolo Ibba****N° R.G.E.I. 64/08**



- **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.<sup>mo</sup> 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:


**Premessa**

Con perizia suppletiva datata 21/03/2016 in cui lo scrivente evidenziava l'impossibilità dell'avvio della pratica di accatastamento dell'immobile oggetto di esecuzione, in quanto l'intestazione della ditta catastale dell'area urbana censita al Catasto Fabbricati (C.F.) al foglio 32 mappale 177 subalterno 2 non era corretta perché risultava intestata alla ditta

Le operazioni necessarie per la suddetta correzione catastale sono state effettuate a cura dello Studio Legale dell'Avv.  mediante "istanza di rettifica di intestazione all'attualità" in atti dal 29/01/2021, a seguito delle quali l'immobile risulta correttamente intestato alla ditta

Si è pertanto proceduto con le operazioni di accatastamento mediante il rilievo topografico dell'immobile e l'elaborazione dei dati assunti, come di seguito riportato.

**Svolgimento delle operazioni peritali**

Lo scrivente in data 15/02/2021 e 18/02/2021 ha provveduto ad inviare tramite p.e.c. comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per l'avvio della pratica di accatastamento dell'immobile, sia all'Avv.  della parte creditrice (**All. 1**), nonché all'Avv. \_\_\_\_\_ e al curatore Dott. \_\_\_\_\_ facenti parte dell'esecuzione fallimentare (**All. 1**).


**Pagina 2 di 5**

**Dott. Ing. Pier Paolo Ibba****N° R.G.E.I. 64/08**

Nel corso dell'accesso all'immobile, avvenuto in data 20 febbraio 2021 alle ore 9:00, si è presentato oltre al sottoscritto, coadiuvato dal proprio collaboratore dello studio Geom.

Realizzati i preliminari di rito, si è proceduto a un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa e al loro rilievo planimetrico e topografico al fine di adempiere alla pratica di accatastamento dell'immobile.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:30 previa compilazione di apposito verbale di sopralluogo **(All. 2)**.

Si è proceduto successivamente alle operazioni a tavolino di restituzione del rilievo e di elaborazione del libretto delle misure da allegare al tipo mappale predisposto con la procedura PREGEO.

Durante le operazioni di elaborazione dei dati acquisiti, dopo aver effettuato una verifica grafica di sovrapposizione fra quanto rilevato in sede di sopralluogo e le mappe catastali **(All. 3)**, lo scrivente ha desunto che il fabbricato e relativo lotto annesso risulta traslato di circa 5,50 metri in direzione sud-ovest, andando ad occupare una parte del mappale 509 intestato alla ditta \_\_\_\_\_ Mentre il muro di confine lato nord-est prospiciente il fabbricato intestato alla ditta \_\_\_\_\_, risulta arretrato di circa 8,50 metri rispetto al quanto rappresentato in mappa, lasciando un'area di circa 155 mq all'utilizzo esclusivo di questi ultimi. Analoga traslazione di circa 2,00 m risulta in direzione nord-ovest sul mappale 668 intestato alla ditta \_\_\_\_\_

A seguito di quanto sopra descritto, lo scrivente è impossibilitato a proseguire l'iter di accatastamento dell'immobile, in quanto non è plausibile operare sulle particelle confinanti intestati ai terzi senza averne titolo.



**Dott. Ing. Pier Paolo Ibba****N° R.G.E.I. 64/08**

Le problematiche che sono emerse sono state sottoposte anche all'esame dell'Ufficio catastale di Cagliari, rispondendo che *"Per quanto concerne i fabbricati ricadenti su altri mappali, se trattasi dello stesso compendio immobiliare, dovrà fare un tipo mappale per ampliamento per porzioni, chiedendo presumibilmente espressa autorizzazione al Giudice per la trattazione dei mappali di terzi che non sono parti in causa."*

Si fa presente che la situazione di fatto con i relativi sconfinamenti risalgono presumibilmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (febbraio 2002) e che pertanto la el febbraio 2022 maturerà il possesso ultraventennale delle porzioni di lotti sconfinati. Tale situazione creerà i presupposti per procedere ad una causa di usucapione.

Da prendere in considerazione per la risoluzione dei suddetti sconfinamenti, e quindi per il proseguo delle operazioni di accatastamento dell'immobile, è che la Sig.ra (anno di realizzazione del fabbricato) assunse la carica di Direttore Generale della società esecutata (carica assunta in data 30.04.2001 e cessata nel 2008 come emerge a pagg. 20 e 22 della visura storica della società che si allega); in tale contesto la stessa i avrebbe pertanto in un certo qual modo acconsentito l'edificazione del fabbricato sul proprio terreno.

Per quanto riguarda invece lo sconfinamento del fabbricato sul suolo di terzi si potrebbe utilizzare quanto previsto dall'art.938 c.c., non avendo il/i proprietario/i del fondo attiguo fatto opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione (c.d. accessione invertita).





**Dott. Ing. Pier Paolo Ibba****N° R.G.E.I. 64/08****Conclusioni:**

A fronte di quanto su esposto, lo scrivente rimette le problematiche riscontrate e le soluzioni proposte all'Ill.mo G.E. per il proseguo dell'accatastamento immobiliare oggetto di causa.

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

Assemini, 16 luglio 2021

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

The logo consists of the word "ASTE" in a large, bold, blue font, with "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font below it. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel.**Pagina 5 di 5**