



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

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

CONTRO
ASTE GIUDIZIARIE.it



PREMESSE

All'udienza del 28 settembre 2021 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.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe. Nello specifico il G.I. ha autorizzato il CTU "all'accatastamento del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare", dopo che lo stesso aveva evidenziato nella precedente Relazione Suppletiva del 16/07/2021 e depositata in pari data che la situazione di fatto degli immobili oggetto di esecuzione presentavano sconfinamenti su altre proprietà.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riprende la descrizione del sopralluogo effettuato il 20/02/2021 i cui sviluppi sono stati già descritti nella precedente Relazione Suppletiva suindicata nella quale era emerso lo sconfinamento dell'immobile su altre proprietà.

In occasione del suddetto sopralluogo il rilievo topografico dei fabbricati in esame è stato eseguito utilizzando quali punti d'appoggio i seguenti punti fiduciali appartenenti alla maglia catastale: PF01/0320/F983, PF03/0340/F983 e PF03/0320/F983. Per l'esecuzione delle operazioni di misura è stata utilizzata la seguente strumentazione topografica:

- Stazione Totale LEICA TCR 703 avente una precisione distanziometrica pari a $2\text{mm} \pm 2\text{ppm}$ ed una risoluzione angolare di $3''$.
- ricevitore satellitare GPS topografico "Leica GS09" dotato di controller "Leica CS09" in collegamento alla rete dei servizi ITALPOS con determinazione della misura di precisione dei punti rilevati in tempo reale, in coordinate assolute WGS84, con un errore possibile non superiore ai 2 cm.

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.



Proprio in questa fase ci si è accorti dei problemi di sconfinamento degli immobili oggetto di perizia ed evidenziati sempre nella precedente Relazione Suppletiva.

Così, una volta autorizzato a procedere all'accatamento degli immobili evidenziando che di fatto l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato su proprietà di terzi non pignorati e che ci possa essere rischio di evizione per chi acquista.

Il CTU ha dapprima provveduto alla redazione della pratica di "Tipo di Frazionamento e Mappale" (mediante procedura PREGEO) **(All. 1)**, al successivo deposito dello stesso per la notifica presso il Comune di Nuraminis (Richiesta di notifica di frazionamento) **(All. 2)** ed inoltre allo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Territorio (piattaforma Sister) della suddetta pratica per l'approvazione. Dopo l'approvazione sono state elaborate le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e i relativi modelli di accatamento mediante procedura D.O.C.F.A. **(All. 3)**, inoltrato presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Territorio (piattaforma Sister). In data 09/02/2022 sono state approvate le pratiche di accatamento del fabbricato e delle relative porzioni ricadenti su proprietà di terzi.

PRECISAZIONI

Si fa presente che l'immobile è stato accatato in porzioni di u.i.u. (unità immobiliari urbane) in quanto parte di esso ricade su aree di proprietà di terzi. Più precisamente il mappale 507 risulta di proprietà esclusiva delle [redacted] ne catastalmente identificata col mappale 675 ricadente su area di proprietà [redacted] è stata accatata attribuendo alla Ditta [redacted] la proprietà superficaria e alla [redacted] la proprietà dell'area. La porzione identificata col mappale 677 è stata accatata attribuendo alla [redacted] la proprietà superficaria e ai Sig. [redacted] la proprietà dell'area. Mentre il mappale 679, non accatato come porzione di u.i.u., risulta essere un'area urbana di mq 155 esterna alla recinzione di confine dell'immobile, di proprietà della [redacted] ma attualmente utilizzata in maniera esclusiva dai Sig. [redacted]



Per quanto sopra esposto, si precisa che la procedura di vendita dell'immobile è esposta al rischio di evizione per chi acquista, specificatamente per le porzioni di fabbricato ricadenti su proprietà terzi identificate dai mappali 675 e 677.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, dopo le risultanze delle analisi e verifiche effettuate dallo scrivente, si può concludere che l'immobile oggetto di esecuzione è stato accatastato come di seguito riportato:

- Catasto Fabbricati del Comune di Nuraminis al Foglio 32, mappali 507-675-677-679.

Si allegano visure e planimetrie catastali dell'immobile accatastato **(All. 4)**.

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

Assemini, 21 febbraio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

