

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 444/2017

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Incarico del 16.05.2023: Accatastamento immobili

- Creditore:
- Creditore intervenuto:
- Creditore intervenuto:
- Creditore intervenuto:
- Debitore:

Il Giudice dell'Esecuzione

*Dott.ssa Silvia Cocco*

Il C.T.U

*Dott. ing. Andrea Porcu*



### Sommario

<b>Nomina C.T.U.....</b>	<b>3</b>
<b>Operazioni peritali:.....</b>	<b>4</b>
<b>Note conclusive.....</b>	<b>6</b>

### Allegati

Allegato n.1	Estratto di mappa al 25 maggio 2023.
Allegato n.2	Visure storiche mappali 217 e 347.
Allegato n.3	Tipo Mappale e Frazionamento.
Allegato n.4	Ricevuta di approvazione Tipo Mappale e Frazionamento.
Allegato n.5	Visure catastali terreni 105,1029 e 1032
Allegato n.6	Docfa
Allegato n.7	Ricevuta di avvenuta variazione catastale e Visure sub 1 e sub 2



**Nomina C.T.U.**

Il giorno 6 aprile 2020 il sottoscritto Ing. Andrea Porcu, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4949 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.444/2017 promosso dal creditore procedente  
contro

Dati di pignoramento:

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili :

1. "In Comune di Iglesias, frazione Bindua, l'area di risulta della demolizione di preesistente fabbricato della superficie di 588 mq, confinante con proprietà Tolu od aventi causa, con proprietà eredi Salvatore Marzeddu od aventi causa e con strada vicinale, ancora censito al Catasto dei fabbricati come immobile ad uso civile abitazione alla sezione B, foglio 15 mappale 105, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, Rendita € 241,70."

In data 5 novembre 2021 ha depositato telematicamente la relazione di consulenza tecnica d'ufficio segnalando quanto segue:

*"Il bene oggetto del pignoramento dovrebbe essere accatastato nella categoria F3 che individua i fabbricati in corso di costruzione. Tale categoria è provvisoria e non associa una rendita catastale all'immobile. A fabbricato ultimato le varie porzioni dovranno essere accatastate a seconda della loro destinazione d'uso."*

In data 25 maggio 2023 il sottoscritto CTU riceveva tramite PEC comunicazione dell'accoglimento della istanza del delegato alla vendita in base alla quale il CTU veniva incaricato (in data 16 maggio 2023) di accatastare i beni in corso di costruzione oggetto del procedimento giudiziario R.E.444/2017;



### **Operazioni peritali:**

Come indicato in perizia il bene pignorato è rappresentato da due palazzine pluripiano connesse da un corpo di collegamento in corso di costruzione originate dalla demolizione di un preesistente fabbricato.

Il debitore, titolare della concessione edilizia per la realizzazione del nuovo fabbricato, avrebbe dovuto presentare un aggiornamento catastale denominato Tipo Mappale con il quale avrebbe dovuto segnalare la demolizione del fabbricato preesistente con la sua conseguente cancellazione dalla mappa dei terreni. Successivamente avrebbe dovuto presentare un aggiornamento DOCFA al Catasto Urbano per la creazione dell'area urbana ossia l'area priva di fabbricati sulla quale si sarebbe realizzato il nuovo manufatto edilizio. A lavori completati il debitore avrebbe dovuto presentare un nuovo atto di aggiornamento, Tipo Mappale, per inserire in mappa il nuovo fabbricato e successivamente un atto di aggiornamento al Catasto Urbano per l'accatastamento delle singole unità immobiliari.

Tutto ciò non è mai stato realizzato e nella mappa del Catasto Terreni, alla data del conferimento dell'incarico era ancora presente il fabbricato preesistente (Allegato n.1 – Estratto di mappa al 25 maggio 2023).

Pertanto per accatastare il fabbricato nella categoria F3 (edifici in corso di costruzione) il CTU ha dovuto preliminarmente eseguire un Tipo mappale per l'inserimento del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni.

Durante tale procedura si è potuto constatare un disallineamento tra la mappa dell'urbano e la mappa dei terreni. In sostanza il lotto rappresentato nella planimetria catastale, al catasto fabbricati, non coincide con quello rappresentato nella mappa al catasto terreni.

Nella mappa del catasto terreni l'ingombro del il fabbricato in corso di costruzione ricade parzialmente sul mappale 217 e sul mappale 347, i cui intestati sono indicati nella allegate visure storiche. (Allegato n.2 - Visure storiche mappali 217 e 347).

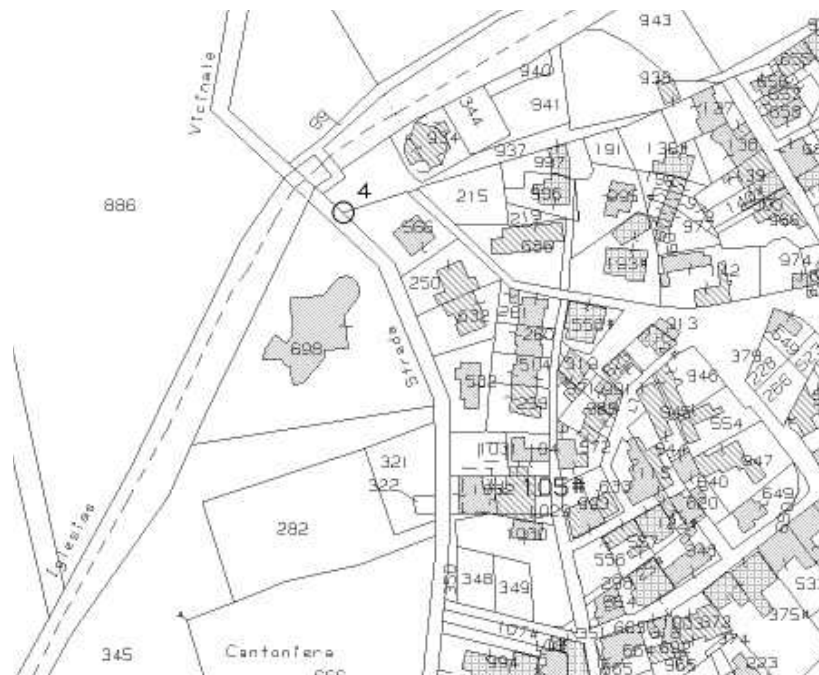




**Figura n.1:** estratto di mappa alla data del conferimento dell'incarico.

Il CTU, con l'ausilio del proprio collaboratore ing. Gabriele Muru, ha eseguito un rilievo topografico finalizzato alla presentazione del Tipo Mappale e Frazionamento per l'inserimento in mappa del fabbricato in corso di costruzione.

L'aggiornamento catastale è stato presentato in data 18 settembre 2023 (Allegato n.3 – Tipo Mappale e Frazionamento) ed è stato approvato in data 3 ottobre 2023 (Allegato n.4 – Ricevuta di approvazione Tipo Mappale e Frazionamento).



**Figura n.2:** estratto di mappa alla data dell'approvazione de Tipo Mappale e Frazionamento.



Come può evincersi dalla figura n.2 il fabbricato è censito al Catasto Terreni nel Comune di Iglesias al Foglio 215 Mappali 105, 1029 e 1032, tutti di qualità "Ente Urbano" (Allegato n.5 Visure catastali terreni 105,1029 e 1032).

Per effetto del disallineamento del lotto 105 al catasto terreni ed al catasto fabbricati, per i nuovi lotti 1029 e 1032, il debitore Edilnord è stato indicato come intestatario della proprietà superficaria (vedi pagina 17 del Tipo Mappale e Frazionamento).

Successivamente il CTU ha presentato, in data 3 ottobre 2023, un variazione catastale DOCFA (Allegato n.6 – Docfa) per l'accatastamento del fabbricato e delle aree scoperte nella categoria F3, fabbricati in corso di costruzione.

In tale pratica sono stati creati due nuovi subalterni:

- **il subalterno 1 che contiene tutte le parti seminterrati, le aree scoperte e le aree comuni di collegamento verticale;**
- **il subalterno 2 che contiene le future unità abitative, allo stato attuale non ancora completate.**

La pratica DOCFA è stata approvata in data 5 ottobre 2023 (Allegato n.7 – Ricevuta di avvenuta variazione catastale e Visure sub 1 e sub 2).

Per effetto delle variazioni catastali i beni oggetto del pignoramento hanno, al catasto fabbricati, i seguenti indicativi catastali:

**Comune di Iglesias, Sezione Urbana B, Foglio 15, Particella 105, subalterni 1 e 2, Categoria F3, rendita 0,00 €.**

### **Note conclusive**

Il bene oggetto di pignoramento è correttamente censito al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano. Si rammenta che gli immobili accatastati in categoria F3 sono sprovvisti di rendita e di planimetria catastale. Le planimetrie catastali dovranno essere presentate al termine dei lavori di edificazione del fabbricato.



Con la presente relazione che si compone di n.7 pagine e n.7 allegati il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 7 ottobre 2023

Il CTU

(Dott. Ing. Andrea Porcu)

