TRIBUNALE DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Debitore

[redacted]

CONTRO

Creditore Pignorante

[redacted]

Creditori intervenuti

EQUITALIA SARDEGNA

[redacted]

R.E. 158/08 riunito 577/09

PIU'

Debit. Pignorato: [redacted]

Credit. Pignorante: [redacted]

R.E.884/2011 riunito 158/08

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Giancarlo Banchiero

Viale Monastir,47 - 09122 Cagliari - Tel. 070-29131

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: **relazione di C.T.U. per Esec. Immob.**

Debit. Pignorato : [redacted]

Credit. Pignorante :

Credit. Intervenuti :

Pignoramento del 20/02/2008 - R.E.158/08 riunito 577/09

PIU'

Debit. Pignorato : [redacted]

Credit. Pignorante :

Pignoramento del 22/12/2011 - R.E.884/2011 riunito 158/08

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione,

Io sottoscritto, Ing. Giancarlo Banchiero nato a Cagliari il 31/01/55, domiciliato in Cagliari in via Tel Aviv n°19; in data 28/02/2013, venni nominato, dall'Ill.ma S.V., quale C.T.U. per la causa di cui in oggetto. In pari data, la S.V. Ill.ma, dopo avermi fatto giurare, secondo la formula di rito, dispose una consulenza tecnica d'ufficio, invitando il consulente ad espletare il seguente incarico:

1) **verifichi**,il c.t.u. se sussista identità dei mappali pignorati nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 da una parte e quelli di cui al procedimento numero 884/2011 ;

2) **verifichi,**prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Conclusi, infine, dette operazioni con la redazione della presente relazione di perizia che, per comodità suddivido in:

-generalità

-beni immobili oggetto di pignoramento cronologia e procedimento

-correlazione catasto terreni catasto fabbricati- continuità

-determinazioni finali

Generalità:

Presa visione degli atti di pignoramento immobiliare nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 da una parte e quelli di cui al procedimento numero 884/2011, verificati per ciascuna delle procedure i beni pignorati il sottoscritto c.t.u. rassegna le seguenti determinazioni:

Premesso:

- che con procedura esecutiva di pignoramento immobiliare nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 si richiedeva "che si proceda contro [redacted] con sede in Isili, Zona Industriale, località "Perd'e Cuaddu", iscritta nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registro delle imprese di Cagliari al n.02398960928, 1/1 piena proprietà del seguente immobile, con annessi e connessi,accessori e pertinenze, diritti immobiliari, nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazioni ed i frutti relativi, nulla escluso od eccettuato:

Appezzamento di terreno ricadente in "ZONA D" – Industriale, artigianale e Commerciale – SOTTOZONA "D2 – Agglomerato Industriale del [redacted] Centrale", della superficie complessiva di metri quadri 6.333 (seimilatrecentotrentatre), confinante nell' insieme con proprietà [redacted], proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

- **N.C.T.:** Foglio 11, mapp 216 (ex 35/b, mq. 1.016,0, R.D. Euro 1,31, R.A. Euro 1,05.

- **N.C.T.:** Foglio 11, mapp 304 (ex 188/a, mq. 5.317,0, R.D. Euro 9,62, R.A. Euro 8,24.

Come espresso nella relazione di perizia redatta dal sottoscritto c.t.u. nell'ambito del delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 si evidenziava:

N.B. Sul terreno oggetto di pignoramento insiste un capannone industriale destinato alla produzione di mobili rustici in legno, l' immobile non risulta ancora censito in Catasto, non risulta ultimato in tutte le sue parti.

- che con atto di pignoramento immobiliare nell'ambito di cui al procedimento numero 884/2011 vengono sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà della società [redacted] con sede in Isili (NU), località "Perd'e Cuaddu", Zona Industriale:

-immobile sito in Isili, località "Perd'e Cuaddu", Zona Industriale,piano T,consistenza 3,5 vani, cat.A/2, proprietà 1/1, Foglio 11 Part. 492, Sub.2

-immobile sito in Isili, località "Perd'e Cuaddu", Zona Industriale,piano T,consistenza 3 vani, cat.A/2, proprietà 1/1, Foglio 11 Part. 494

-immobile sito in Isili, località "Perd'e Cuaddu", Zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Industriale,piano T-1,Cat.D/1, proprietà 1/1, Foglio 11 Part. 492, Sub.1

BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Cronologia e procedimento atti amministrativi

All'atto del pignoramento nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09,come risulta dalla perizia redatta dal sottoscritto c.t.u., nei terreni sottoposti a pignoramento erano presenti le costruzioni per le quali non si era ancora proceduto ad attivare la pratica di accatastamento.

Dalla visione degli atti di pignoramento immobiliare di cui al procedimento numero 884/2011 e dalla documentazione relativa al catasto fabbricati ad esso ascritta, , si rileva che gli immobili ai quali sono stati attribuiti gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento numero 884/2011 furono accatastati in prima istanza con tipo mappale del 20/04/2011 N.110189 con protocollo n. NU0121651 del 02/05/2011 (allegato 1).

Poi successivamente, a seguito di variazione catastale del 23/04/2012 protocollo n. NU0071489(allegato 2) gli stessi immobili, come identificati nell'atto di pignoramento numero 884/2011 Foglio 11 Part. 492, Sub.1 piano T-1,Cat.D/1(allegato 3) e Foglio 11 Part. 492, Sub.2, piano T,consistenza 3,5 vani, cat.A/2(allegato 5),furono soppressi per errata attribuzione di categoria e venivano nuovamente identificati rispettivamente al Foglio 11 Part. 492, Sub.3(allegato 4) e Foglio 11 Part. 492, Sub.4(allegato 6) ma veniva attribuita ad ambedue la classificazione in corso di costruzione; si tratta quindi degli stessi immobili ma con dati di classamento modificati.

A seguito di variazione catastale del 23/04/2012 protocollo n. NU0071489 l'immobile identificato nell'atto di pignoramento numero 884/2011 Foglio 11 Part. 494, piano T,consistenza 3 vani, cat.A/2(allegato 7), conservava gli stessi identificativi catastali Foglio 11 Part. 494(allegato 7) ma veniva attribuita ad esso la classificazione in corso di costruzione per errata attribuzione di categoria; si tratta quindi dello stesso immobile ma con dati di classamento modificati .

Da quanto sopra relazionato è evidente che le unità immobiliari sono state costituite ovvero sono state

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accatastate in data 02/05/2011, e quindi in data successiva alla relazione di perizia redatta dal sottoscritto c.t.u. per il pignoramento immobiliare nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09.

CORRELAZIONE CATASTO TERRENI CATASTO FABBRICATI- CONTINUITÀ

Per quanto ai beni individuati al Foglio 11, mapp 216 e Foglio 11, mapp 304 del catasto terreni di cui alle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 da una parte e quelli individuati al Foglio 11 Part. 492, Sub.1 e Foglio 11 Part. 492, Sub.2 del catasto fabbricati di cui al procedimento numero 884/2011.

Come risulta dalle visure storiche del catasto terreni(allegato 8)i mappali 304 e 216 del foglio 11, oggetto di procedura espropriativa con atto di pignoramento nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09, sono stati soppressi (come da procedura) a seguito di tipo mappale n.110189 del 20/04/2011 dando origine alla nuova particella 492 ente urbano di mq.6.333(allegato 8)e con successiva pratica DOCFA(come da procedura)sono stati costituiti i subalterni 1 e 2. Successivamente a seguito di variazione catastale del 23/04/2012 gli stessi immobili identificati Foglio 11 Part. 492, Sub.1 e Foglio 11 Part. 492, Sub.2 ai quali furono attribuiti categorie, classi, consistenze e rendite catastali, venivano soppressi per errata attribuzione di categoria e venivano identificati rispettivamente al Foglio 11 Part. 492, Sub.3 e Foglio 11 Part. 492, Sub.4 ambedue alla con categoria catastale in corso di costruzione e conseguentemente senza classe,consistenza e rendita.

Per quanto al bene individuato al Foglio 11 Part. 494 del catasto fabbricati di cui al procedimento numero 884/2011.

Come risulta dalle visure storiche del Catasto Terreni(allegato 9)il mappale 274 del foglio 11 e stato soppresso(come da procedura) a seguito di tipo mappale n.110189 del 20/04/2011 dando origine alla nuova particella 494 ente urbano di mq.63 e con successiva procedura DOCFA(come da procedura) è stato costituito l'immobile al Catasto Urbano identificandolo al Foglio 11 Part. 494, piano T,consistenza 3 vani, cat.A/2. Successivamente a seguito di variazione catastale del 23/04/2012 al suddetto immobile venivano variati i dati di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

classamento per errata attribuzione di categoria, attribuendo ad esso la nuova categoria in corso di costruzione e conseguentemente senza classe,consistenza e rendita.

N.B. Il terreno sopracitato individuato in Catasto Terreni al Foglio 11 particella 494 ente urbano di mq.63, dove attualmente insiste il fabbricato identificato al Foglio 11 Part. 494,piano T in corso di costruzione e oggetto di pignoramento immobiliare nell'ambito della di cui al procedimento numero 844/2011, non è stato oggetto di pignoramento nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09. Inoltre l'immobile è stato edificato sul terreno la cui proprietà non è in capo al debitore esecutato.

DETERMINAZIONI FINALI

A seguito della disamina degli atti e dalle ricerche catastali il sottoscritto c.t.u. rassegna le seguenti determinazioni:

IN RISPOSTA AL PRIMO QUESITO:

NON SUSSISTE IDENTITÀ di tutti i mappali pignorati nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 da una parte e quelli di cui al procedimento numero 884/2011.

Si ha la **SOLA IDENTITÀ** tra i mappali individuati nel N.C.T.: Foglio 11, mapp 216 e mapp 304 costituenti un unico lotto di area mq.6333,0 con sopra le costruzioni edificate e pignorati nell'ambito delle procedure riunite iscritte ai numeri 158/08 e 577/09 da una parte e i mappali individuati nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 Part. 492, Sub.2, cat.A/2 e Foglio 11 Part. 492, Sub.1, Cat.D/1 identificativi di due unità immobiliari, di cui al procedimento n.844/2011,ed edificate sulla particella 492 ente urbano di mq.6.333,0. Quest'ultimo(ente urbano) costituito a seguito di tipo mappale che ha soppresso i mappali 304 e 216 del Foglio 11.

Mentre l'immobile identificato al Foglio 11 Part. 494 ,piano T,consistenza 3 vani, cat.A/2,è un bene sottoposto a pignoramento esclusivamente con il solo procedimento n.844/2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IN RISPOSTA AL SECONDO E TERZO QUESITO:

Per quanto alle certificazioni, iscrizioni e trascrizioni si fa riferimento al Certificato notarile redato a cura del Dott. Sergio Pinna Notaio, datata 27/03/2012 e allegata agli atti di pignoramento di cui al procedimento n.884/2011.

In particolare per quanto al mappale 494 del foglio 11 con sovrastante fabbricato, non risultano trascrizioni a favore del debitore esecutato in quanto il terreno classificato ente urbano di mq.63 identificato al foglio 11 mapp.494, sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento,**non è di proprietà del debitore esecutato.**

- **CONCLUSIONI**

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

-Elaborato planimetrico del 05/05/2011 allegato 1

-Elaborato planimetrico del 23/04/2012 allegato 2

-Visura storica per immobile catasto fabbricati allegati 3,4,5,6,7

-Visura storica per immobile catasto terreni allegati 8,9

-planimetria catastale terreni;

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, lì 03/11/2013

Con osservanza

il C.T.U. Dott.

Ing. Giancarlo Banchiero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009