
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 162/1999
Aggiornamento catastale

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

ING. DANIELA MEREU

Via Agostino di Castelvì 12

09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559

E-mail d.mereu@diatono.it



1 Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3910, pec daniela.mereu@ingpec.eu, è stata incaricata con verbale di udienza del 08/04/2022 - nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.E. n. 162/1999 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] - di provvedere alle operazioni di accatastamento dei capannoni edificati sui terreni identificati al NCT del comune di San Gavino Monreale al foglio 40 con i mappali 105, 107, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 198; previa verifica dell'efficacia del pignoramento sul mappale 115.

Dalle verifiche effettuate si è riscontrato il mancato inserimento del mappale 115 nell'elenco dei beni pignorati al momento del rinnovo del pignoramento, conseguentemente il capannone che per gran parte insiste sul terreno non è potuto rientrare nella pratica di accatastamento affidata alla sottoscritta di cui alla presente.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni hanno comportato due sopralluoghi con l'ausilio del custode delegato, seguiti poi dal rilievo topografico dettagliato degli immobili effettuato in più riprese, e eseguito con strumentazione GPS (Global Positioning System) in modalità cinematica VRS (Virtual Reference Station), con l'utilizzo di un ricevitore mobile Stonex S9 GNSS, doppia frequenza e controller palmare, e con appoggio alla rete di stazioni permanenti "SARNET"; per i punti non rilevabili con il GPS a causa della presenza di vegetazione bassa o di alberi che coprono il segnale, e per le porzioni interne si è completato il rilievo con i consueti metodi di misura (distanziometro laser e rotella metrica). I rilievi sono stati eseguiti dalla scrivente con l'ausilio del Perito Industriale [REDACTED]

Dall'elaborazione di tale rilievo è scaturita la planimetria, che si allega al n. 1, che evidenzia la presenza dei capannoni 'fantasma' posizionati sui terreni oggetto di pignoramento ma non presenti al catasto fabbricati del comune di San Gavino Monreale.

Si noti in particolare che il capannone edificato a cavallo dei mappali 115 e 116, sebbene sia stato per completezza rilevato dalla scrivente, non è stato però oggetto di accatastamento per quanto indicato in premessa.

Sin dalle prime richieste di unificazione delle particelle divise in porzioni (risalente al 7/7/2022) e delle successive presentazioni dei documenti di frazionamento (v. all. 2 - tipo

mappale), l'ufficio centrale dell'Agenzia delle Entrate ha richiesto approfondimenti che hanno rallentato il rilascio degli identificativi definitivi; è stato inoltre necessario presentare i modelli D1 per la soppressione delle appena costituite particelle al catasto urbano perché 'inibivano l'approvazione dell'aggiornamento catastale' e ripresentare un nuovo aggiornamento, tali adempimenti hanno dilatato i tempi di ottenimento degli identificativi definitivi.

2.1 Aggiornamenti catastali

Come si evince dalla tavola di rilievo (v. all. n. 1) i capannoni sono edificati su un terreno suddiviso catastalmente in differenti particelle, ciò ha comportato la ulteriore suddivisione dei mappali e il passaggio delle porzioni edificate al catasto urbano, come schematizzato nella tabella che segue, nella quale sono comprese le modifiche delle particelle interessate dall'edificazione:

terreni nel comune di San Gavino Monreale					
identificazione originaria catasto terreni		identificazione attuale catasto terreni		identificazione attuale catasto urbano	
foglio 40		foglio 40		foglio 40	
mappali	superficie	mappali	superficie	mappale	superficie reale
111	3440	412	3364	413 sub 1	1059
112	15230	414	330		
		415	14602		
113	4750	417	4424		
198	5140	422	4224	420 sub 1	705
		423	386		
114	2390	419	1683		
totali superfici	30950		29013		1764

Tabella 1

Pertanto gli immobili pignorati attualmente sono identificati al catasto del comune di San Gavino Monreale in due lotti:

Lotto 1

Costituito dai terreni identificati al catasto terreni al foglio 40 con i mappali 412 ex 111(parte), 414 e 415 ex 112(parte), 417 ex 113(parte), 422 e 423 ex 198(parte) di complessivi 27.330 mq e dal capannone identificato al catasto urbano al foglio 40, mappale 413, subalterno 1, di complessivi 1059 mq.

Lotto 2

Costituito dal terreno identificato al foglio 40 con il mappale 419 (ex 114 parte) di 1683 mq e dal capannone identificato al foglio 40, mappale 420, subalterno 1, di 705 mq.

L'aggiornamento cartografico, contenuto nell'ultima pagina dell'*allegato 2 Tipo mappale*, riassume graficamente i terreni e i capannoni oggetto del presente aggiornamento catastale attribuendo i corretti identificativi definitivi, come già rappresentati nella tabella 1 su indicata.

Si precisa anche che nell'*allegato 4 Elenco Immobili e Visure* è stata inserita la consultazione per soggetto che riporta l'elenco dei terreni distinti per classamento, consistenza e rendita catastale originati dall'espletamento del presente incarico; inoltre il citato allegato 4 riporta anche le visure attuali dei due capannoni.

Nell'*allegato 3 Docfa* inoltre sono rappresentate anche le planimetrie dei due edifici rilevati.

3 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritta ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente e con l'ausilio di collaboratori.

4 Allegati

1. Rilievo catastale con evidenziate le proprietà
2. Tipo mappale
3. Docfa approvata
4. Elenco degli immobili (CT) e Visure (NCEU)

Cagliari, 12 ottobre 2022

Il consulente tecnico d'ufficio

(Ing. Daniela Mereu)