

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°170/1982

riunita alle procedure n°220/1982 e n°267/2011



CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Ill.mo Dott. Enzo Luchi, Giudice Esecutore,

la sottoscritta Feduzi ing. Alessandra in qualità di C.T.U. incaricato nella procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che in data 22/11/2017 ha depositato l'elaborato peritale contenente la risposta ai quesiti formulati dalla SV.Ill.ma nell'ordinanza del 09/11/2015;

- che in data 02/05/2018 l'avvocato F.Lai, per conto del creditore procedente, ha formulato alcune osservazioni sui contenuti dell'elaborato peritale depositato;

- che la Sv. Ill.ma con ordinanza del 03/01/2019 ha fissato l'audizione della scrivente CTU per chiarimenti in merito alle stesse osservazioni formulate dall'avvocato F.Lai;

- che la scrivente CTU è comparsa all'udienza del 17/01/2019 ed, in quella stessa occasione, ha reso i chiarimenti di cui alle note dell'avvocato Lai e dell'ordinanza della S.V.Ill.ma del 03/01/2019, oltre che un resoconto degli ulteriori accertamenti ipotecari eseguiti per i "Lotti dal n°16 al n°30 del Centro negozi", il "Lotto n°3 del Blocco 120" ed il "Lotto n°6 del Blocco 118";

- che da questi ulteriori accertamenti è risultato che:

- nell'anno 1980 la società "[REDACTED]" ha venduto alla società "[REDACTED]" (Trascrizione del 08/11/1980 cas.20874, art.17256 - p.to 30 del certificato del notaio Cherchi del 03/03/1999), "un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione", corrispondente al "Centro negozi", con esclusione di due uu.ii., oggi censite al Catasto Fabbricati Sez.A. Mappale 1721 Subalterni 8 et 10, così come si evince dall'elaborato planimetrico del 1991 disponibile in catasto per lo stesso mappale 1721;

- la stessa società "[REDACTED]" nell'anno 1980 ha venduto alla società "[REDACTED]" (Trascrizione del 06/06/1980 cas.11184, art.9433 - p.to 29 del certificato del notaio Cherchi del 03/03/1999) due uu.ii., oggi censite al Catasto Fabbricati Sez.A. Mappale 1721 Subalterni 9 e 10, così come si evince dall'elaborato planimetrico del 1991 disponibile in catasto per lo

stesso mappale 1721;

- sempre la società _____ nell'anno 1981 ha venduto al signor _____

(Trascrizione del 25/02/1981 cas.4391, art.3673 - p.to 35 del certificato del notaio Cherchi del 03/03/1999) una u.i., oggi censita al Catasto Fabbricati Sez.A. Mappale 1721 Subalterno 8, così come si evince dall'elaborato planimetrico del 1991 disponibile in catasto per lo stesso mappale 1721;

- che la rinnovazione dell'atto di pignoramento (Trascrizione del 01/07/2010 cas.22631, art.14335), rep. n°2424 del 02/12/1982, ha riguardato il "Lotto n°3 del Blocco 120", il "Lotto n°6 del Blocco 118" ed i "Lotti nn°16-17-18-19-20-21-22-23-24 del Centro negozi", ma non i "Lotti nn°25-26-27-28-29-30 del Centro negozi";

- che la rinnovazione dell'ipoteca (Iscrizione del 08/08/2018 cas.24093, art.3551), di cui al contratto di mutuo rep. n°42022 del 21/09/1978, ha riguardato il "Lotto n°3 del Blocco 120" ed i "Lotti nn°16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30 del Centro negozi", ma non il "Lotto n°6 del Blocco 118",

TUTTO CIÒ PREMESSO

la scrivente CTU deposita in allegato alla presente la seguente documentazione:

- lo schema riepilogativo dei beni oggetto di pignoramento redatto dalla scrivente a seguito di ulteriori verifiche condotte sulla documentazione in atti e gli ulteriori accertamenti ipotecari sul "Centro negozi" - **All. n°1**;

- la copia dell'atto di deposito della vendita a favore della società _____, notaio Chiodi Daelli rep. n°18370 del 08/11/1980, avente come oggetto il "Centro negozi" e relativa nota di trascrizione (Trascrizione del 08/11/1980 cas.20874, art.17256 - p.to 30 del certificato del notaio Cherchi del 03/03/1999) - **All. n°2**;

- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita, notaio Chiodi Daelli rep. n°16968 del 19/05/1980, a favore della società _____ (Trascrizione del 06/06/1980 cas.11184, art.9433 - p.to 29 del certificato del notaio Cherchi del 03/03/1999) delle uu. ii., oggi censite al Catasto Fabbricati Sez.A. Mappale 1721 Subalterni 9-10- **All. n°3**;

- l'elaborato planimetrico catastale del "Centro negozi" - **All. n°4**;

- la "nota di trascrizione del 01/07/2010 cas.22631, art.14335" inerente la rinnovazione dell'atto di pignoramento rep. n°2421 del 02/12/1982 - **All. n°5**;

- la "nota di iscrizione del 08/08/2018 cas.24093, art.3551" inerente la rinnovazione dell'ipoteca di cui al contratto di mutuo rep. n°42022 del 21/09/1978 - **All. n°6**.

Infine, la sottoscritta CTU chiede alla SV.III.ma che le venga accordato il rimborso delle spese sostenute per il reperimento della documentazione sopra elencata, ammontanti a complessivi €152,04 e di cui alle pezze giustificative che si allegano - **All. n°7**.

Sestu, li 18/01/2019

Con osservanza

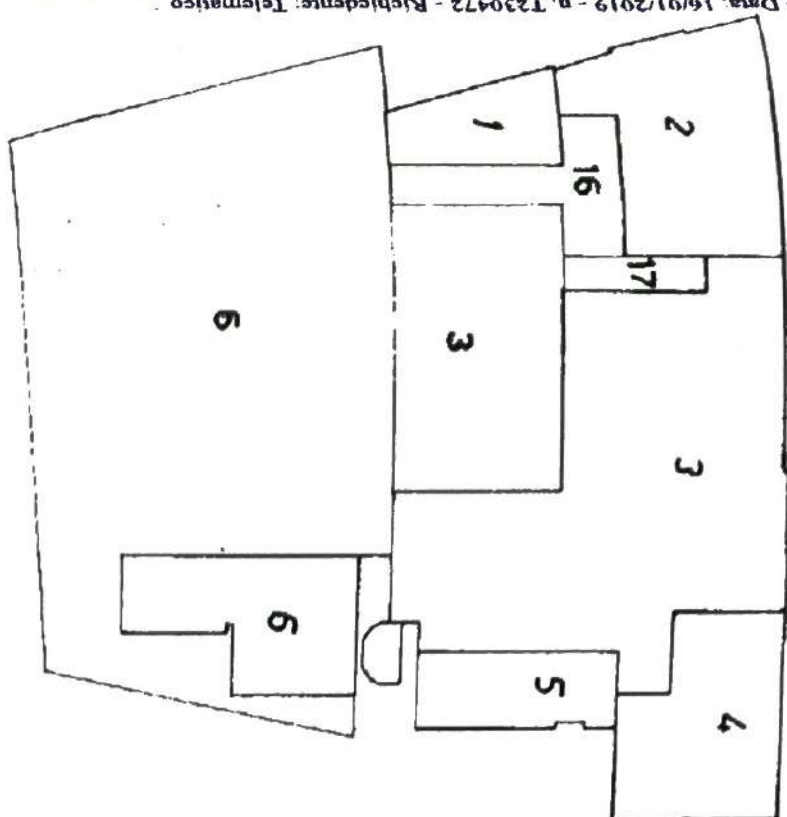


dott. ing. Alessandra Feduzi

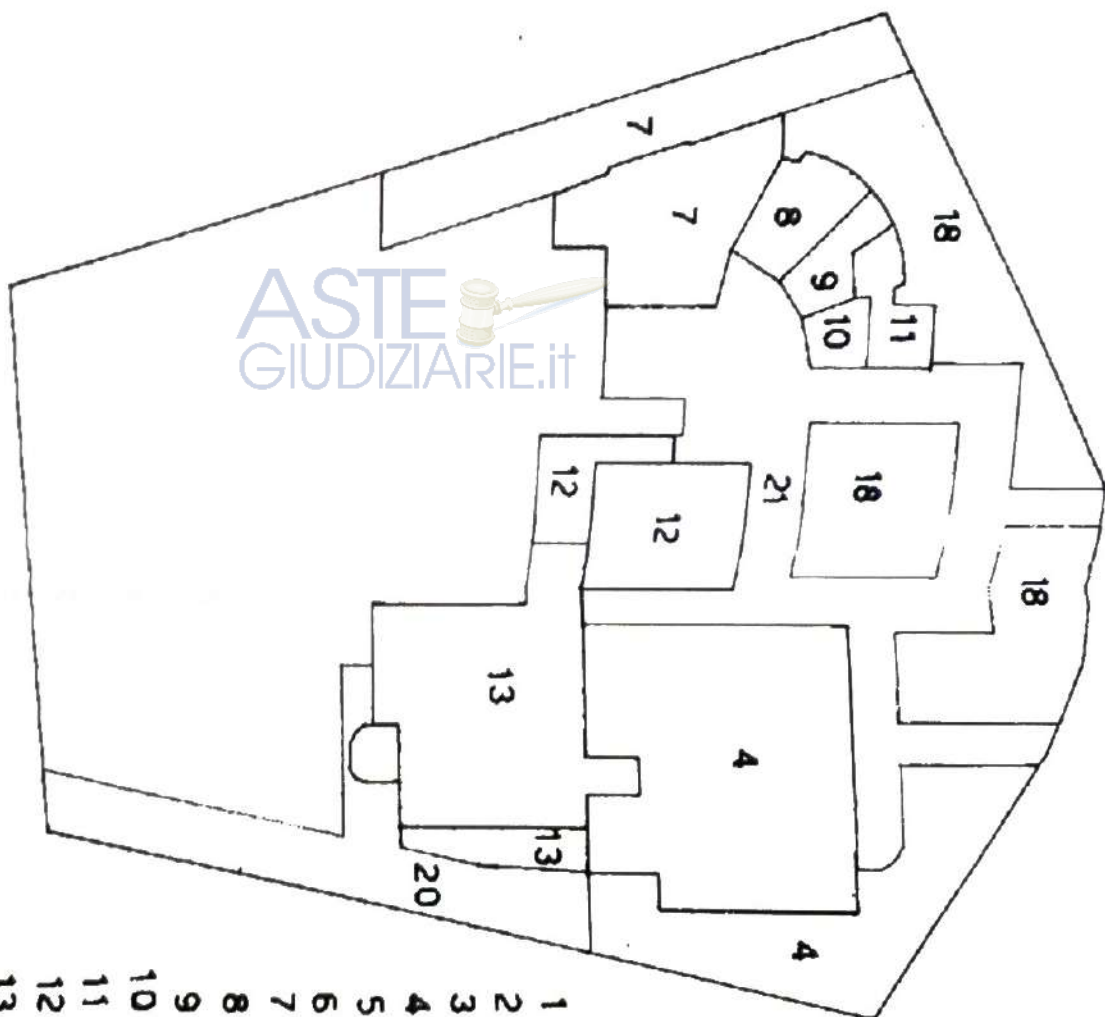
9999

ELABORATO PLANIMETRICO
ALL'ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:500

ALLEGATO N° 28462/90
All. n° 4



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

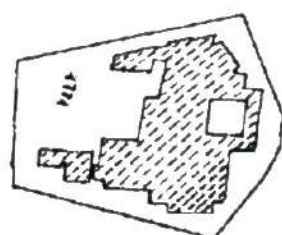
- 1 - ALLOGGIO PERSONALE AL P. S1
- 2 - NEGOZIO AL P. S1
- 3 - DISCOTECA AL P. S1 e CORTE ESCLUSIVA
- 4 - NEGOZIO AL P. S1 e AL P.T. e CORTE ESCLUSIVA
- 5 - DEPOSITO AL P. S1
- 6 - ALLOGGIO PERSONALE AL P. S1 e CORTE ESCLUSIVA
- 7 - NEGOZIO AL P.T. e CORTE ESCLUSIVA
- 8 - NEGOZIO AL P.T.
- 9 - NEGOZIO AL P.T.
- 10 - NEGOZIO AL P.T.
- 11 - NEGOZIO AL P.T.
- 12 - NEGOZIO AL P.T. e CORTE ESCLUSIVA
- 13 - RISTORANTE AL P.T. e CORTE ESCLUSIVA
- 14 - PENSIONE AL P.T. e TERRAZZA ESCLUSIVA
- 15 - NEGOZIO AL P.T. e TERRAZZA ESCLUSIVA
- 16 - PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 1-2
- 17 - PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 1-2-3
- 18 - CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.
- 19 - PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 14-15
- 20 - PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 3-4-5-6-13
- 21 - LOGGIA COMUNE A TUTTI I SUB.

ARBUS 11.01.1991

IL TECNICO



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
SEZ. A - FOGLIO 23 MAPP. 1721
SCALA 1:2000



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°170/1982

riunita alle procedure n°220/1982 e n°267/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per integrazioni

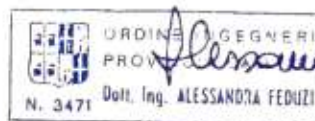


GIUDICE ESECUTORE: dott. Enzo Luchi

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

C.T.U.: dott. ing. Alessandra Feduzi



OGGETTO: *Accertamenti integrativi sugli immobili oggetto di pignoramento ubicati in Arbus (VS), località "Torre dei Corsari".*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Enzo Luchi, io sottoscritta Feduzi ing. Alessandra sono stata nominata dalla S.V.Ill.ma C.T.U. nella procedura in epigrafe, per integrare l'incarico già svolto rispondendo ai seguenti quesiti:

- a) verifichi se gli immobili per cui è stato rinnovato il pignoramento in data 1 luglio 2010 non fossero stati oggetto del provvedimento di riduzione del 3 marzo 1999;

b) per i beni correttamente pignorati, proceda all'esatta identificazione del compendio e, in ogni caso, proceda alla verifiche necessarie per dare risposta ai rilievi sollevati ai punti h) e i) della certificazione del Notaio Gianni Cherchi;

Lo svolgimento dell'incarico ricevuto si è presto rivelato complesso e gravoso a causa del numero degli immobili sottoposti a pignoramento, appartenenti al complesso turistico-residenziale con annesso centro negozi appartenente alla lottizzazione denominata "Torre dei Corsari" (lotti di terreno con sovrastanti fabbricati composti da una o più unità immobiliari).

Prima ancora di esporre la risposta ai quesiti formulati dalla SV.Ill.ma ritengo opportuno esporre i risultati degli accertamenti fin qui svolti.

La *procedura n°170/1982* risulta riunita alle *procedure n°220/1982 e n°267/2011*. L'atto di pignoramento relativo alla *procedura n°170/1982* (creditore procedente _____) riguarda *n°4 unità immobiliari (appartamenti)*. Di queste uu.ii. solo due sono identificate al catasto fabbricati. Tale atto di pignoramento risulta trascritto a Cagliari in data 17/09/1982 ai nn°19043/15511. Tale documento non risulta trascritto in rinnovazione ed, agli atti della procedura, è presente una dichiarazione del creditore procedente di "rinuncia agli atti dell'espropriazione immobiliare"

datata 14/09/1983 e depositata in cancelleria in data 16/09/1987. Quest'ultima dichiarazione non risulta annotata a margine della trascrizione dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento relativo alla *procedura n°220/1982* (creditore procedente _____) riguarda *numerosi immobili*, costituiti da aree (lotti della lottizzazione _____) con sovrastanti fabbricati, questi ultimi costituiti da una o più unità immobiliari. Gli immobili elencati in questo documento sono individuati solo al catasto terreni, peraltro con particelle provvisorie, e con il numero di lotto del piano di lottizzazione a cui appartengono. In questo stesso documento non viene riportato alcun identificativo catastale (catasto fabbricati) dei fabbricati insistenti su tali lotti e sul numero delle uu.ii. che li compongono.

Questo atto di pignoramento risulta trascritto a Cagliari in data 14/12/1982 ai nn°26632/21703. Lo stesso atto (cron. n°2421 del 02/12/1982) viene trascritto in rinnovazione in data 01/07/2010 ai n°22631/14335. È opportuno far notare che nel "Quadro B" di quest'ultima nota di trascrizione è riportato un numero di immobili di gran lunga inferiore a quello indicato nell'atto di pignoramento (cron. n°2421 del 02/12/1982) e nella sua nota di trascrizione.

Infine, l'atto di pignoramento relativo alla *procedura n°267/2011* (creditore procedente _____) riguarda *n°6 unità immobiliari*, di cui *n°5 locali commerciali e n°1 residenza*, appartenenti al "Centro Negozi" della lottizzazione "Torre dei Corsari". Gli immobili elencati in questo documento sono individuati sia nel catasto terreni che in quello dei fabbricati.

Questo atto di pignoramento risulta trascritto a Cagliari in data 02/02/2011 ai nn°2993/2091.

Gli accertamenti fin qui svolti hanno comportato l'acquisizione e lo

studio di tutta la documentazione della procedura, contenuta nei tre faldoni reperiti presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (*sebbene non sia stato possibile appurare quale sia l'effettivo numero dei faldoni esistenti*), quali le perizie redatte dal CTU ing. M.Matta, le istanze ed ordinanze di vendita, le vendite ed i trasferimenti di proprietà, le istanze di rinuncia e le ordinanze di riduzione dei pignoramenti, la "certificazione notarile del 03/03/1999" redatta dal notaio dott. Gianni Cherchi, le relazioni e gli accertamenti eseguiti dal custode giudiziario dott.ssa [redacted]. Naturalmente, oltre a ciò, è stato necessario eseguire gli accessi (negli uffici e per via telematica) presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II.) e Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per ricostruire la storia ipotecaria e catastale degli immobili elencati negli atti di pignoramento.

I risultati di questa fase delle operazioni peritali, piuttosto laboriosa per la mole di dati reperiti ed esaminati, sono esposti nella Tabella da me redatta (all. n°1), dove a ciascun colore corrisponde una procedura (magenta per la proc. n°170/1982 - giallo per la proc. n°220/1982 - azzurro per la proc. n°267/2011).

Da questo elaborato è possibile desumere, seppure si ravvisi la necessità di procedere con ulteriori approfondimenti di tipo ipotecario e catastale, di tipo urbanistico e sulla reale consistenza degli immobili, lo stato della procedura per gli immobili elencati negli atti di pignoramento suddetti.

In particolare, con riserva di ulteriori accertamenti, per gli immobili in capo alla procedura n°170/1982 (tabella con intestazione magenta) sembra che:

❖ tutte le **unità immobiliari** interessate dalla **procedura espropriativa n°170/1982** non siano più oggetto della stessa per intervenuta rinuncia da parte del creditore procedente ([redacted]) depositata in cancelleria in data 10/09/1987.

Ancora, sempre con riserva di ulteriori accertamenti, per gli immobili in capo alla **procedura n°220/1982 (tabella con intestazione gialla)** sembra che:

➤ sono state messe in vendita solo n°24 **unità immobiliari** interessate dalla **procedura espropriativa n°220/1982 (creditore procedente Credito Fondiario della CARIPLO S.p.A.)**, corrispondenti ad altrettanti **"lotti"**;

➤ i **"lotti"** venduti e trasferiti in capo agli acquirenti al pubblico incanto sono pari a 12 (*dodici*). Si tratta dei **"lotti nn°1-2-4-5-7-8-9-10-12-13-14-15"**;

➤ il **"lotto n°11"** è stato aggiudicato, ma per esso non è stato emesso il trasferimento a favore dell'aggiudicatario;

➤ i **"lotti"** invenduti sono pari a 11 (*undici*). Si tratta dei **"lotti nn°3-6-16-17-18-19-20-21-22-23-24"**;

➤ i **"lotti nn°3-19"**, invenduti, non sono più oggetto della procedura espropriativa per intervenute rinunce da parte del creditore procedente;

➤ la trascrizione in rinnovazione dell'atto di pignoramento (*cron. n°2421 del 02/12/1982*) del 01/07/2010, n°22631/14335, riguarda i **"lotti nn°3-6-16-17-18-19-20-21-22-23-24"**, oltre che l'u.i. appartenente al **"Fabbricato n°128"**, censita al catasto fabbricati, comune di Arbus, **Sez. A Fg.23 Mapp.417 Sub.2**. Si rileva che per quest'ultima u.i. non è mai stata richiesta la vendita ed è stata oggetto di riduzione con ordinanza in data 21/05/2012;

➤ per diverse uu.ii. appartenenti ai **"fabbricati nn°148-142-143-144-145/B-146140-138-120-118-122-129-113-128-110"**, non è mai stata richiesta la vendita al pubblico incanto e neppure la riduzione del pignoramento, nonostante le stesse siano state alienate dalla società debitrice nei primi anni '80;

➤ per diverse uu.ii., appartenenti ai **"fabbricati nn°142-138-118-102-**



110" ed al "Centro Negozi", non è mai stata richiesta la vendita al pubblico incanto e neppure la riduzione del pignoramento.

Infine, sempre con riserva di ulteriori accertamenti, per gli immobili in capo alla *procedura n°267/2011 (tabella con intestazione azzurra)* sembra che:

❖ per tutte le *n°6 unità immobiliari* interessate dalla *procedura espropriativa n°267/2011 (creditore procedente _____)*, appartenenti al "Centro Negozi", non è stata richiesta la vendita al pubblico incanto e neppure la riduzione del pignoramento;

❖ l'unità immobiliare appartenente al "Centro Negozi", censita al catasto fabbricati del comune di Arbus, *Sez. A Fg.23 Mapp.1721 Sub.9*, è stata oggetto di riduzione con ordinanza in data 18/06/1988.

2. Risposta ai quesiti

2.1 Quesito a)

Ricordando che il quesito formulato dalla SV.III.ma è:

- a) verifichi se gli immobili per cui è stato rinnovato il pignoramento in data 1 luglio 2010 non fossero stati oggetto del provvedimento di riduzione del 3 marzo 1999;

Si espongono di seguito gli esiti degli accertamenti fin qui svolti, ricordando che sarebbe opportuno procedere con ulteriori accertamenti di tipo ipo-catastale, di tipo edilizio-urbanistico e sulla reale consistenza degli immobili. Per quanto riguarda gli accertamenti ipotecari si ricorda che la relazione notarile, redatta dal notaio dott. Gianni Cherchi, è datata 03/03/1999 e che successivamente alla sua stesura sono intervenute le vendite all'incanto di n°12 lotti, oltre che le riduzioni di pignoramento.

Immobile n°	Ubicazione e descrizione dell'immobile	Dati desunti dall'atto di pignoramento della procedura iscritta al n° 220/1982 del R.E.s.				Dati catastali		Rinnova - Riduzioni - Vendite LOTTI		Note di trascrizione atto di pignoramento/procedura n° 220/1982		
		Creditoria procedente				Dati catastali		Rinnova - Riduzioni - Vendite LOTTI		Trascrizione atto di pignoramento	Trascrizione atto di pignoramento in rinnovazione	Annotazione a trascrizione per restrizione beni
		Classo	Identificativo	Catasto	Fabbricato	Identificativo	Identificativo					
H	ARBUS - Lottizzazione TORRE DEI CORSARI - LOTTO n° 20 Area con sovrastante fabbricato n° 120	terreni	Fg. 123 M.2450 (ex 188-226 parte 236 parte)	fabbricati	120	Sez. A.Fg. 23 M.188 Suballemi	17 - ex sub. 2	LOTTO n° 1 - in vendita - riduzione del 18/08/1988		Nota pubblicata a Cagliari il 01/07/2010 cas. 22631, art. 1435		
I	ARBUS - Lottizzazione TORRE DEI CORSARI - LOTTO n° 18 Area con sovrastante fabbricato n° 118	terreni	Fg. 123 M.2447 (ex 226 parte 239 parte)	fabbricati	118	Sez. A.Fg. 23 M.239 Suballemi	7	LOTTO n° 3 - in vendita		Nota pubblicata a Cagliari il 01/07/2010 cas. 22631, art. 1435		
P	ARBUS - Lottizzazione TORRE DEI CORSARI - LOTTO n° 28 Area con sovrastante fabbricato n° 128	terreni	Fg. 123 M.2075 (ex 226 parte)	fabbricati	128	Sez. A.Fg. 23 M.171 Suballemi	2	riduzione del 21/05/2012		Nota pubblicata a Cagliari il 01/07/2010 cas. 22631, art. 1435		
U	ARBUS - Lottizzazione TORRE DEI CORSARI - CENTRO NEGOZI	terreni	Fg. 123 M.1721 (ex 178)	fabbricati		Sez. A.Fg. 23 - M.1721 Suballemi	1 2 3 4 5 6 7 8 18	LOTTO n° 15 - in vendita LOTTO n° 17 - in vendita LOTTO n° 18 - in vendita LOTTO n° 19 - in vendita - riduzione del 18/08/1988 LOTTO n° 20 - in vendita LOTTO n° 21 - in vendita LOTTO n° 22 - in vendita LOTTO n° 24 - in vendita LOTTO n° 25 - in vendita		Nota pubblicata a Cagliari il 01/07/2010 cas. 22631, art. 1435		

Come si vede dalla tabella che precede due delle unità immobiliari per cui è stato rinnovato il pignoramento in data 01/07/2010, "lotti nn° 3-19", sono state oggetto di riduzione di pignoramento, ma non risulta pubblicata alcuna formalità liberatoria per le stesse unità (lotti).

A questo punto ritengo opportuno ricordare che l'atto di pignoramento relativo alla procedura n° 267/2011 (creditoria procedente) riguarda n° 6 unità immobiliari, di cui n° 3 locali commerciali e n° 1 residenza, appartenenti al "Centro Negozi" della Lottizzazione "Torre dei Corsari". Questo atto di pignoramento risulta trascritto a Cagliari in data 02/02/2011 ai nn° 2993/2091. Gli immobili elencati in questo documento sono censiti sia nel catasto terreni che in quello dei fabbricati, così come si vede nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

Immobile n°	Ubicazione e descrizione dell'immobile	Dati desunti dall'atto di pignoramento della procedura iscritta al n° 267/2011 del R.E.s.				Dati catastali		Rinnova - Riduzioni - Vendite LOTTI		Note di trascrizione atti di pignoramento		
		Creditoria procedente				Dati catastali		Rinnova - Riduzioni - Vendite LOTTI		Trascrizione atto di pignoramento	Trascrizione atto di pignoramento in rinnovazione	Annotazione a trascrizione per restrizione beni
		Classo	Identificativo	Catasto	Fabbricato	Identificativo	Identificativo					
1	ARBUS - Lottizzazione TORRE DEI CORSARI - CENTRO NEGOZI	terreni	Fg. 123 M.1721 (ex 178)	fabbricati		Sez. A.Fg. 23 - M.1721 Suballemi	9	riduzione del 18/08/1988		Nota pubblicata a Cagliari il 02/02/2011 cas. 2993, art. 2091		
2							10					
3							11					
4							12					
5							13					
6							14					

Sempre nella medesima tabella si vede che una delle unità immobiliari è stata oggetto di riduzione di pignoramento, ma non risulta pubblicata alcuna formalità liberatoria per la stessa unità. Inoltre, per le altre un.ii. non risulta presentata alcuna istanza di vendita o di riduzione di pignoramento.

2.2 Quesito b)

Ricordando che il quesito formulato dalla SV.III.ma è:

b) per i beni correttamente pignorati, proceda all'esatta identificazione del compendio e, in ogni caso, proceda alla verifiche necessarie per dare risposta ai rilievi sollevati ai punti h) e i) della certificazione del Notaio Gianni Cherchi;

Per quanto attiene i rilievi sollevati al punto h) della certificazione del Notaio Cherchi (pag.93-94-95-96-97 del certificato), di cui per comodità illustrativa si riporta di seguito l'estratto, in merito alla pubblicazione di formalità liberatorie conseguenti alla "ordinanza di riduzione di pignoramento emessa dal G.E in data 25/07/1990":



h) dell'esame del provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari in data 25 luglio 1990, allegato all'invio del 30 gennaio 1997 registro particolare n. 400, "registro generale 2523, risultano svincolati anche gli immobili sopra descritti, ma per gli stessi, non risulta pubblicata alcuna formalità liberatoria:	
01) fabbricato 110, interno 1, foglio 23, mappa 301/11;	12) fabbricato 102, interno 6, foglio 23, mappa 295/6;
02) fabbricato 110, interno 2, foglio 23, mappa 301/21;	13) fabbricato 102, interno 7, foglio 23, mappa 285/7;
03) fabbricato 110, interno 4, foglio 23, mappa 301/41;	14) fabbricato 102, interno 10, foglio 23, mappa 295/10;
04) fabbricato 110, interno 5, foglio 23, mappa 301/51;	15) fabbricato 102, interno 12, foglio 23, mappa 295/12;
05) fabbricato 110, interno 6, foglio 23, mappa 301/61;	16) fabbricato 106, interno 2, foglio 23, mappa 292 e 293;
06) fabbricato 110, interno 7, foglio 23, mappa 301/71;	17) fabbricato 136, eretto su area distinta in catasto con I. mappe 259 e 263/c, piano terra;
07) fabbricato 102, interno 1, foglio 23, mappa 295/11;	18) fabbricato 131 eretto su mappa 223, 206, 80, 45 (parte);
08) fabbricato 102, interno 2, foglio 23, mappa 295/21;	19) fabbricato 131 eretto su mappa 223, 206, 80, 45 (parte);
09) fabbricato 102, interno 3, foglio 23, mappa 295/31;	20) fabbricato 131 eretto su mappa 223, 206, 80, 45 (parte);
10) fabbricato 102, interno 4, foglio 23, mappa 295/41;	21) fabbricato 106, interno 2, foglio 23, mappa 305/21;
11) fabbricato 102, interno 5, foglio 23, mappa 295/51;	22) fabbricato 106, interno 7, foglio 23, mappa 305/71;
	23) fabbricato 122, interno 4, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	24) fabbricato 122, interno 2, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	25) fabbricato 122, interno 3, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	26) fabbricato 122, interno 6, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	27) fabbricato 122, interno 7, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	28) fabbricato 122, interno 8, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	29) fabbricato 122, interno 9, eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 (parte);
	30) fabbricato 118, appartamento n. 2, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 - 239;
	31) fabbricato 118, appartamento n. 6, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 - 239;
	32) fabbricato 118, appartamento n. 6, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226 - 239;
	33) intero fabbricato 106, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 35;
	34) locale n. 4 del centro negozi, piano terra, foglio 23, mappa 128;
	35) locale n. 5 del centro negozi, piano terra, foglio 23, mappa 128;
	36) fabbricato 136 eretto su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 259/41;
	37) fabbricato 128, appartamento n. 1, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226;
	38) fabbricato 128, appartamento n. 3, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226;
	39) fabbricato 120, appartamento n. 4, mappa 305/61;
	40) fabbricato 106, appartamento n. 8, mappa 305/81;
	41) fabbricato 120, appartamento n. 1, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	42) fabbricato 120, appartamento n. 3, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	43) fabbricato 120, appartamento n. 4, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	44) fabbricato 120, appartamento n. 5, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	45) fabbricato 120, appartamento n. 6, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	46) fabbricato 120, appartamento n. 7, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	47) fabbricato 120, appartamento n. 8, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	48) fabbricato 120, appartamento n. 9, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	49) fabbricato 120, appartamento n. 10, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	50) fabbricato 120, appartamento n. 11, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	51) fabbricato 120, appartamento n. 12, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	52) fabbricato 120, appartamento n. 14, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;
	53) fabbricato 120, appartamento n. 15, edificato su area distinta in catasto al foglio 23, mappa 226-236;

si precisa che dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare (Conservatoria dei R.R.I.) a margine della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (cron. n°2421 del 02/12/1982) del 14/12/2010, n°26632/21703, risultano annotate le seguenti riduzioni:

 Ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Pag. 14 - segue		Data 08/08/2017 Ora 13:38:32 n. T.149251 del 08/08/2017 Inizio ispezione 08/08/2017 13:33:34 Tassa versata € 3,60	
Ispezione telematica Motivazione CTU - Es.imm. n.170-1982 - Trib. di Cagliari			
Richiedente FDZLSN per conto di FDZLSN67M58B354F Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 21703 del 14/12/1982			
Annotazioni:			
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/1997 Registro particolare n. 400 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile con dati parziali	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 23033		
ANNOTAZIONE presentata il 08/03/1999 Registro particolare n. 992 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 5717		
ANNOTAZIONE presentata il 11/06/1999 Registro particolare n. 2574 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 16528		
ANNOTAZIONE presentata il 13/07/1999 Registro particolare n. 3072 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 20074		
ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2002 Registro particolare n. 2367 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 22851		
ANNOTAZIONE presentata il 25/01/2006 Registro particolare n. 573 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 2592		
ANNOTAZIONE presentata il 25/01/2006 Registro particolare n. 574 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 2593		
ANNOTAZIONE presentata il 23/03/2006 Registro particolare n. 2312 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13525		
ANNOTAZIONE presentata il 23/03/2006 Registro particolare n. 2316 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13529		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 0725 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13529		

 Ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Pag. 15 - segue		Data 08/08/2017 Ora 13:38:32 n. T.149251 del 08/08/2017 Inizio ispezione 08/08/2017 13:33:34 Tassa versata € 3,60	
Ispezione telematica Motivazione CTU - Es.imm. n.170-1982 - Trib. di Cagliari			
Richiedente FDZLSN per conto di FDZLSN67M58B354F Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 21703 del 14/12/1982			
Registro particolare n. 2320 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Registro generale n. 13533		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 2324 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13537		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 2328 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13541		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 2332 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13545		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 2336 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13549		
ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2006 Registro particolare n. 2340 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 13553		
ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2007 Registro particolare n. 1441 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 8532		
ANNOTAZIONE presentata il 25/05/2007 Registro particolare n. 3459 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 21256		
ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2008 Registro particolare n. 2214 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 17738		
ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2008 Registro particolare n. 5225 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI	Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro generale n. 39235		

Di queste solo quelle del 30/01/1997 n°2521/400, del 13/07/1999 n°20074/3072, del 08/05/2002 n°22851/2367, del 25/01/2006 n°2592/573, del 25/05/2007 n°21256/3459 (contorno rosso), si riferiscono espressamente alla "ordinanza di riduzione del 25/07/1990 cron. n°12756", in ogni caso, tali annotazioni liberano dal pignoramento solo ad alcuni dei beni indicati nell'ordinanza e non la totalità di quelli in essa elencati, così come esposto nella tabella da me redatta (all. n°1). Inoltre nessuna di queste annotazioni si riferisce agli immobili oggetto della trascrizione dell'atto di pignoramento in rinnovazione del 01/07/2010.

Per quanto attiene i rilievi sollevati al punto i) della certificazione del Notaio Cherchi (pag. 97-99 del certificato), di cui per comodità illustrativa si riporta di seguito l'estratto, in merito alla complessità delle operazioni di accertamento degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa quanto più avanti esposto.

3) per la redazione del presente certificato si è reso indispensabile l'ausilio di un tecnico per le verifiche catastali, in considerazione della complessità degli accertamenti da effettuare, attribuibile in parte alle numerosissime variazioni degli originari mappe e delle particelle derivate conseguenti a frazionamenti (acquisti in atti del catasto o meno).	ceder:	lotto n. 2 di cui alla trascrizione del 17 dicembre 1970 n. 16714/19753;
Nei ulteriori accertamenti tecnici eseguiti è emerso altresì che i riferimenti alla numerazione e conformazione dei lotti (utilizzati in più formati ed atti come dato esclusivo di identificazione dell'immobile) risultano non univoci in relazione alla divergenza tra la situazione planimetrica dei lotti e loro numerazione rappresentata dal piano di lottizzazione "Torre dei Corsari" agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea e quella rappresentata dagli elaborati grafici depositati al Servizio Mutui Ipotecari della CANTPIO ed allegati agli atti di mutuo; si ritiene che debba essere disposto accertamento tecnico da eseguirsi con accesso "in loco" e confronto con le carte catastali per accertare l'esatta individuazione dei lotti appresso specificati e per verificare una loro eventuale corrispondenza con i lotti per cui si pro-	lotto n. 29 di cui alla trascrizione del 18 gennaio 1971 n. 941/1060;	lotto n. 44 di cui alla trascrizione del 7 gennaio 1973 n. 231/258;
	lotto n. 22 di cui alla trascrizione del 13 settembre 1971 n. 12643/15796;	
	lotto n. 46 di cui alla trascrizione 18 settembre 1971 n. 12907/15796;	
	lotto n. 31-32-37/6 di cui alla trascrizione del 12 gennaio 1973 n. 1363/1535;	
	lotto n. 18/19 di cui alla trascrizione del 23 gennaio 1973 n. 3325/3607;	
	lotto n. 13 di cui alla trascrizione 29 gennaio 1973 n. 4145/4504;	
	lotto n. 48 di cui alla trascrizione del 24 luglio 1973 n. 12179/14227;	
	lotto n. 38 di cui alla trascrizione del 21 ottobre 1974 n. 15727/18154;	
	lotti nn. 40 e 41 di cui alle trascrizioni del 7 febbraio 1975 n. 2564/2976 e del 23 gennaio 1976 n. 125/1422;	
	lotto n. 28 di cui alla trascrizione del 1° dicembre 1975 n. 13066/15717;	

Tra gli elaborati peritali depositati dal precedente CTU è presente la planimetria del "Comparto A" della lottizzazione "Torre dei Corsari" (fig. n°1) da cui è possibile vedere quali sono i lotti della lottizzazione (numero di lotto evidenziato in verde) con sovrastanti fabbricati interessati dalle procedure espropriativa n°220/1982 e n°267/2011. Se si confronta questa immagine con la planimetria (fig. n°2) allegata al contratto di mutuo, notaio Cesare Cherchi rep. n°42022 del 21/09/1978, trascritto a Cagliari il 02/10/1978 ai nn°14751/709, si possono individuare gli immobili oggetto delle due procedure, come elencati nella tabella da me redatta (all. n°1), con sufficiente certezza.



Figura n° 1

C^{na} di Arbus S.^{na} A F.^o 23

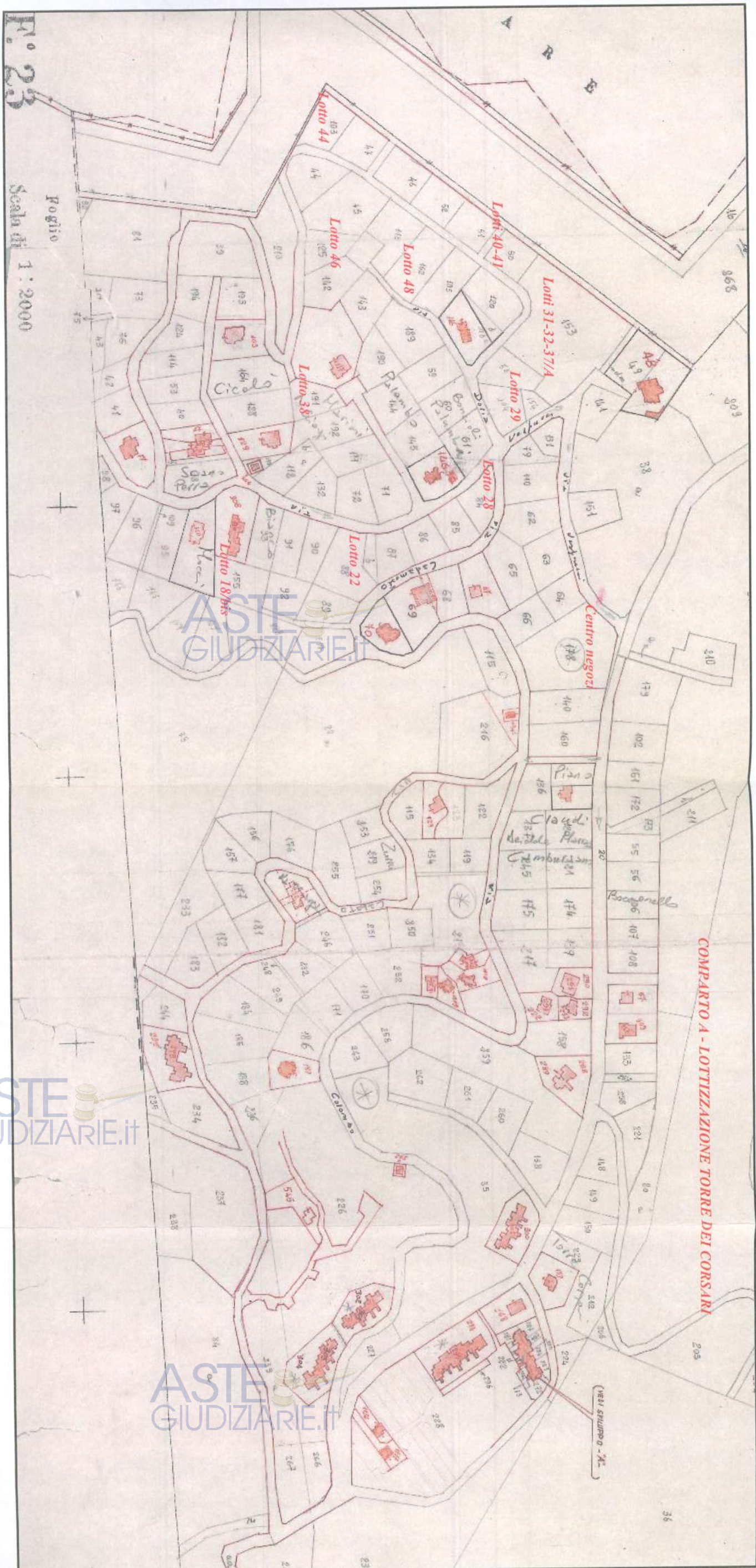
Scala di 1 : 2000

Allegato "C" a Volume N. 19870



Figura n° 2

Nell'osservazione i) della certificazione notarile (pagina 99), è riportato un elenco di 15 lotti dei quali si chiede di stabilire l'esistenza o meno di una corrispondenza con i lotti interessati dalle due procedure espropriative. Esaminando l'elenco dei lotti alla pagina 99 del certificato notarile, confrontandolo con gli estremi di trascrizione degli atti di compravendita alle pagine 18-19-20-21-22 del medesimo certificato notarile ed una mappa catastale d'archivio (foglio 23) si riesce a localizzare sulla stessa mappa catastale tali lotti ed a stabilire che gli stessi nulla hanno a che fare con quelli interessati dal pignoramento e dal contratto di mutuo, poiché sono ubicati in una porzione di territorio compresa tra il "mare" ed il "Centro Negozi", cioè esternamente al "Comparto A" della lottizzazione "Torre dei Corsari" (fig. n°1), come rappresentato anche nella planimetria (fig. n°2) allegata al contratto di mutuo (notaio Cesare Cherchi rep. n°42022 del 21/09/1978, trascritto a Cagliari il 02/10/1978 ai nn°14751/709). In questa mappa catastale d'archivio (fig. n°3) è stato possibile individuare tutti i lotti tranne il "lotto n°2" ricadente sul Fig.24 ed il "lotto n°13" ricadente in parte su Fig.23 e su Fig.24, comunque estranei al pignoramento.



Sestu, lì 22 novembre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Con osservanza

ing. Alessandra Feduzzi

