



N. R.G.E. 182 /2015

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione I civile

Tribunale Civile di Cagliari



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2015



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA SILVIA COCCO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: DOTT. ING. RICCARDO LODDO

CREDITORE PIGNORANTE:



DEBITORE:



OGGETTO DELLA PERIZIA:

- *Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Pula (CA), Via XXV Aprile n. 27-29 e censita al catasto fabbricati al foglio 18 (diciotto), particella 84, p. T, categoria A/3, classe 1 cons. 6 vani, rendita Euro 260,29.*



## RELAZIONE INTEGRATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Riccardo Loddo

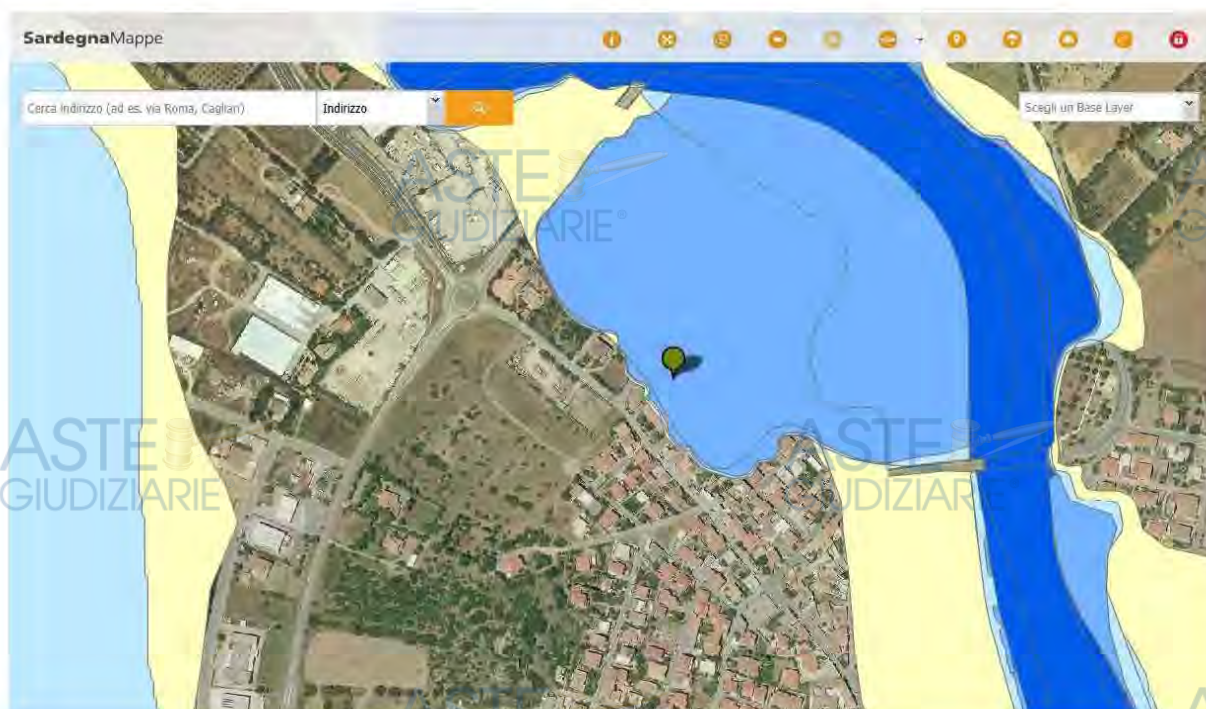
**Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione**, con incarico della S.V. del 26/09/2024 il sottoscritto *ing. Riccardo Loddo*, nato a Cagliari il 06.04.1974, libero professionista con studio in *Capoterra (CA)* Loc. Poggio dei Pini str. 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4297 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, email [riccardoloddo@yahoo.it](mailto:riccardoloddo@yahoo.it), PEC [riccardo.loddo@ingpec.eu](mailto:riccardo.loddo@ingpec.eu), Tel. 349.0065313, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in merito all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

In data 03/04/2025 depositava la relazione peritale unitamente agli allegati attraverso il portale procedure.it.

Durante l'Udienza del 08/05/2025 veniva rilevato che: *"..... il perito non ha preso posizione sulla presenza dei vincoli idrogeologici documentati dal precedente aggiudicatario né sulla consistenza effettiva dell'area che risulterebbe dalla sanatoria ridotta di circa 90/100 mq per effetto dell'accorpamento di una porzione di 30 anni fa; sussisterebbe una striscia di terreno interposta tra la strada e il lotto catastale; che sarebbe intercluso"*.

In risposta a tali osservazioni il Sottoscritto rilevava nella sua risposta del 12/05/2025 che:

- Nell'allegato 8 della relazione peritale è contenuta la mappa della zona con evidenziata la posizione dell'immobile rispetto al vincolo idrogeologico (ZONA Hi3 aree a pericolosità idraulica elevata).



La consistenza del lotto come evidenziato nella relazione peritale per la presenza di erbacce, detriti e rifiuti vari non ha dato al Sottoscritto la possibilità di effettuare misurazioni nell'area cortilizia; in ogni caso rilevazioni di questo genere richiedono un rilievo di dettaglio col GPS per il quale si attendeva eventualmente uno specifico incarico.

In seguito alla risposta del Sottoscritto in data 12/05/2025 *"Il Giudice dell'esecuzione, letta la nota del delegato, dato atto che il perito ha rilevato che il bene si trova nella ZONA Hi3 aree a pericolosità idraulica elevata (cfr. all. 8), DISPONE che il CTU, tramite apposito rilievo di dettaglio col GPS, precisi entro l'udienza fissata qual è l'esatta consistenza dell'immobile pignorato, se il bene insiste su terreni di proprietà di terzi, se è intercluso ed è evidenzi ogni altra circostanza utile per la prosecuzione".*

In seguito all'incarico ricevuto il Sottoscritto si metteva in contatto con il Custode IVG e fissava per il giorno 19/05/2025 i rilievi tramite GPS.

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI RILIEVO:**

Lo scopo del rilievo topografico è quello di evidenziare eventuali sconfinamenti rispetto alle proprietà circostanti il lotto oggetto di rilievo.

Il confine di detto lotto di terreno, è evidenziato con colorazione rossa nella planimetria allegata alla presente relazione nella quale oltre alla posizione dei muri perimetrali del lotto sono stati rilevate anche le posizioni del fabbricato insistente sullo stesso; a tale scopo sono stati battuti n. 55 punti ed è stato rilevato l'intero isolato in corrispondenza delle Vie XXV Aprile, Via Diaz e Salvo D'Acquisto per poter effettuare una sovrapposizione con la mappa catastale.

Per il raggiungimento del fine del presente incarico professionale è stato necessario eseguire un rilievo topografico dell'area interessata.

Tale rilievo è stato "sovrapposto" alla planimetria catastale; per la sovrapposizione del rilievo topografico alla planimetria catastale è stato indispensabile georeferenziare entrambi nel medesimo sistema di coordinate.

Considerato che la planimetria catastale d'impianto è georeferenziata nel sistema di coordinate Cassini Soldner, anche il rilievo topografico è stato georeferenziato nel medesimo sistema di coordinate.

Le operazioni topografiche sono state effettuate con strumentazione satellitare GPS mediante appoggio alla rete trigonometrica dell'I.G.M. esistente in zona; per tale inquadramento sono stati utilizzati i punti IGM95: "IGM 95 Pula", IGM 95 Monte Pauliara di Capoterra, IGM 95 Porto di Cagliari.

Le coordinate dei punti IGM95 di cui sopra, rilevabili in monografia nel sistema di riferimento Gauss Boaga, sono state convertite nel sistema di riferimento Cassini Soldner al fine di ottenere la georeferenziazione del rilievo con lo stesso sistema di coordinate delle mappe catastali d'impianto.

Al fine di ricostruire la situazione catastale dell'area oggetto d'intervento si è operato preliminarmente mediante digitalizzazione e georeferenziazione della mappa catastale d'impianto nel sistema di coordinate Cassini Soldner e, mediante l'utilizzo del software di "georeferenziazione, GEOMAP" della "Tecnobit" è stata corretta la deformazione cartografica dovuta alla dilatazione della mappa catastale.

Successivamente, al fine di ricostruire il confine catastale del mappale 84 del foglio 18 di Pula, è stata digitalizzata dapprima la mappa catastale di visura e successivamente la mappa Wegis al fine di integrare gli aggiornamenti catastali non presenti nelle due mappe precedenti (mappa d'impianto e mappa di visura).

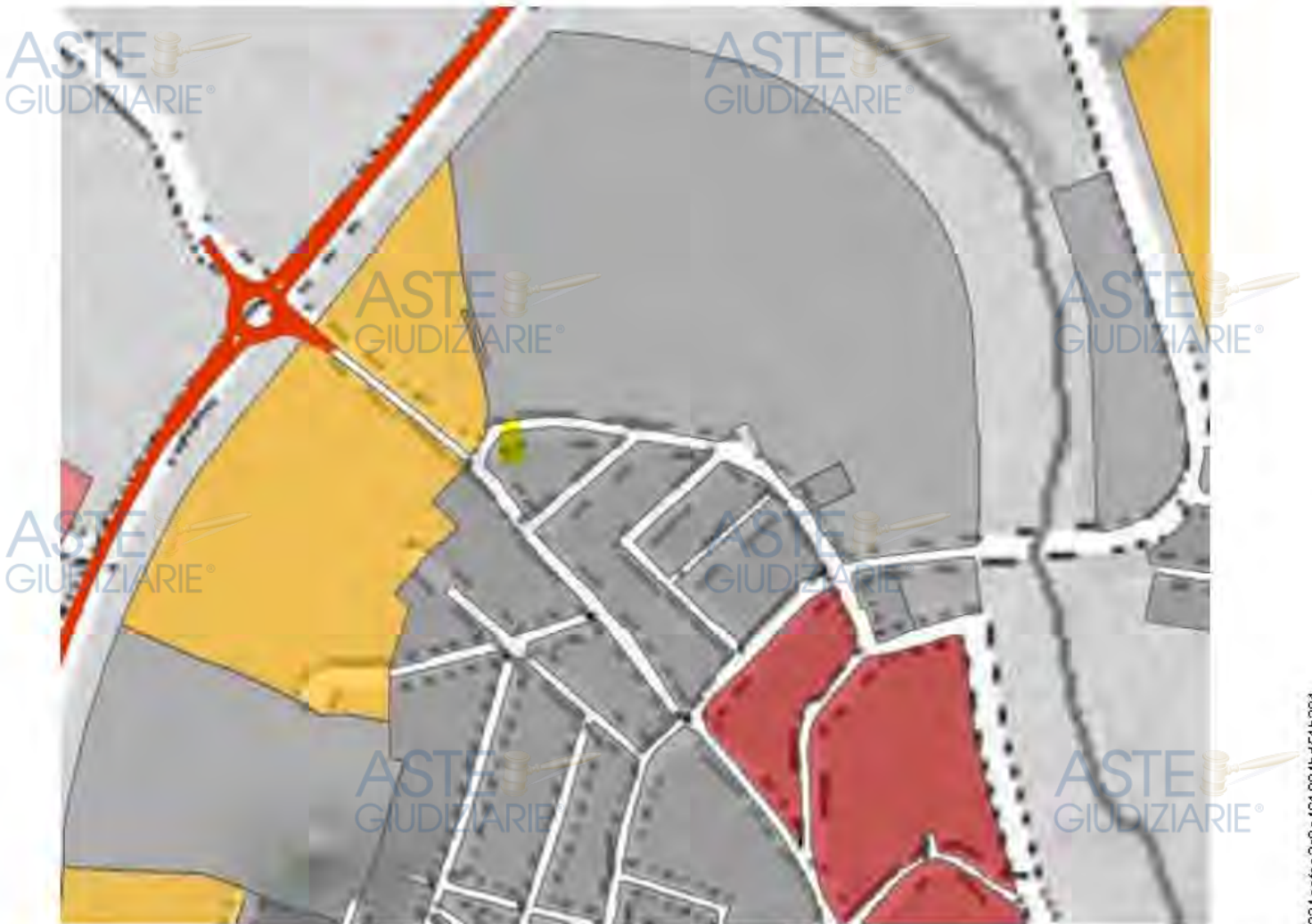
Il risultato del lavoro sopra descritto è quello riportato nelle planimetrie che si allegano alla presente e della quale sono parti integranti.

Il rilievo topografico è stato effettuato con la seguente strumentazione: GPS topografici "Leica Viva serie 08" doppia frequenza RTK.

#### RISPOSTE AI QUESITI:

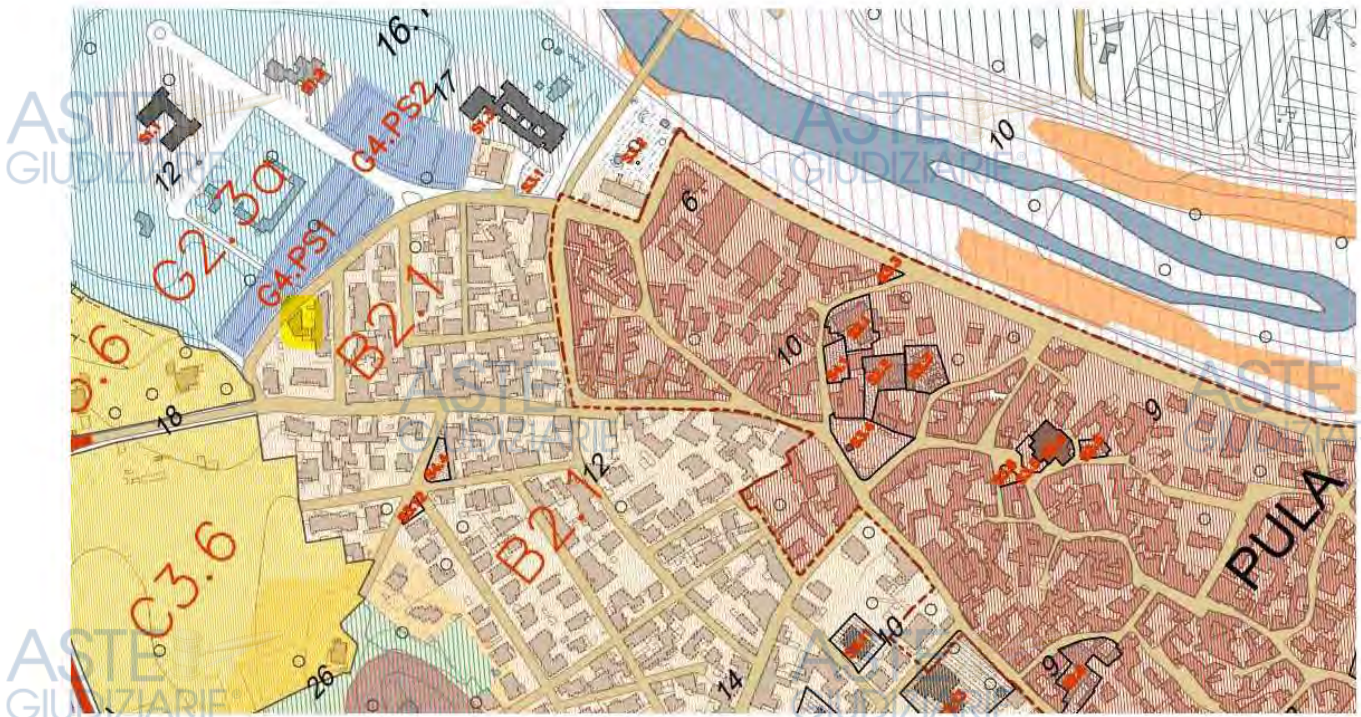
- 1) **Stabilire se il lotto è intercluso:** Innanzitutto bisogna capire cosa si intenda quando si parla di lotto intercluso. Un "lotto intercluso" è un terreno edificabile che, pur essendo circondato da altri lotti già edificati, non ha accesso diretto a strade o aree di pertinenza pubblica. Questa situazione può presentare particolari criticità e opportunità dal punto di vista urbanistico ed edilizio. I lotti urbanisticamente interclusi sono collocati in aree già interamente compromesse sotto il profilo urbanistico, al punto da rendere inutile un piano attuativo. La prima cosa da dire è che la definizione di lotto intercluso si riferisce alla situazione "urbanistica" dello stesso.

Nello Strumento Urbanistico vigente del Comune di Pula (CA) ovvero il Programma di Fabbricazione del 1989 la zona è individuata come zona Omogenea B di completamente urbano.



LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ADOTTATO DAL COMUNE DI PULA È IL PIANO URBANISTICO COMUNALE P.U.C., ADOTTATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 20, COMMA 7, DELLA LEGGE REGIONALE N.45 DEL 22 DICEMBRE 1989 CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 30 MARZO 2021 (IN ADEGUAMENTO AL P.P.R. ED AL P.A.I.).

ANCHE SECONDO IL P.U.C. LA ZONA È CLASSIFICATA COME ZONA B DI COMPLETAMENTO, SOTTOZONA B2.1: SOTTO AMBITO ALP: N.4, CITTÀ DI PULA; N.7, BONARIA; N.9, PERDU LOCCI. B. AMBITO DI CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE; IN QUESTA SOTTOZONA NEGLI ISOLATI È PREVALENTE LA TIPOLOGIA DELL'ABITAZIONE ISOLATA UNIFAMILIARE DI MEDIO-GRANDI DIMENSIONI E DI RECENTE EDIFICAZIONE, CON BASSE RECINZIONI DI DELIMITAZIONE DEI LOTTI (VILLETTE A CENTRO LOTTO CON GIARDINO CIRCOSTANTE); COMPRENDE AMBITI DELLA EDIFICAZIONE SUCCESSIVA AGLI ANNI '60 DEL SECOLO SCORSO; È UNA ZONA CONSOLIDATA E GENERALMENTE SATURA CON CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.



Come si può ben vedere dalle planimetrie soprastanti il lotto non risulta intercluso dal punto di vista urbanistico né secondo il Programma di Fabbricazione (strumento vigente) né secondo il PUC (strumento adottato).

Differente è il discorso se facciamo riferimento alla mappa catastale.

Esaminando la mappa catastale è presente una particella e precisamente la n. 322 la quale sembrerebbe intercludere l'accesso al lotto; sovrapponendo la mappa catastale con la foto aerea si evince che la particella in questione coincide con la attuale Via Salvo D'Acquisto e con un allargamento stradale (marciapiede) e benché sia intestata ad un soggetto terzo si può con ragione ipotizzare che tale particella sia stata a suo tempo ceduta al Comune di Pula nell'ambito della realizzazione della Lottizzazione e tale passaggio non sia stato registrato e/o volturato. In ogni caso il termine giuridico di intercluso si riferisce ad una situazione urbanistica e non catastale e precedentemente è stato dimostrato che il lotto non risulta intercluso dal punto di vista urbanistico. Anche qualora la strisciolina catastale appartenesse ad una terza persona esisterebbe in ogni caso una servitù di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare.

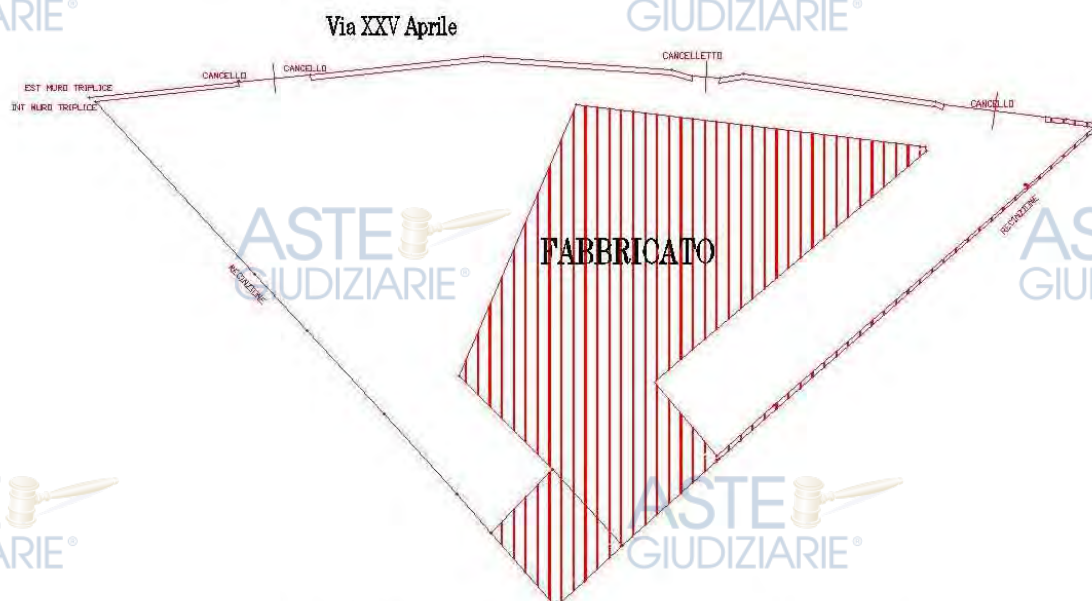
In tal senso sono state inviate una mail all'Agenzia delle Entrate ed una PEC al Comune di Pula (CA) in data 23/06/2025.

- 2) **Stabilire l'esatta consistenza dell'immobile pignorato:** Dai rilievi effettuati tramite GPS è stata rilevata una superficie del lotto pari a mq. 488,55 rispetto ai mq. 550,00 catastali. Dalle planimetrie che seguono si evince come e dove stiano le differenze sostanziali.

RILIEVO DELL'INTERO ISOLATO



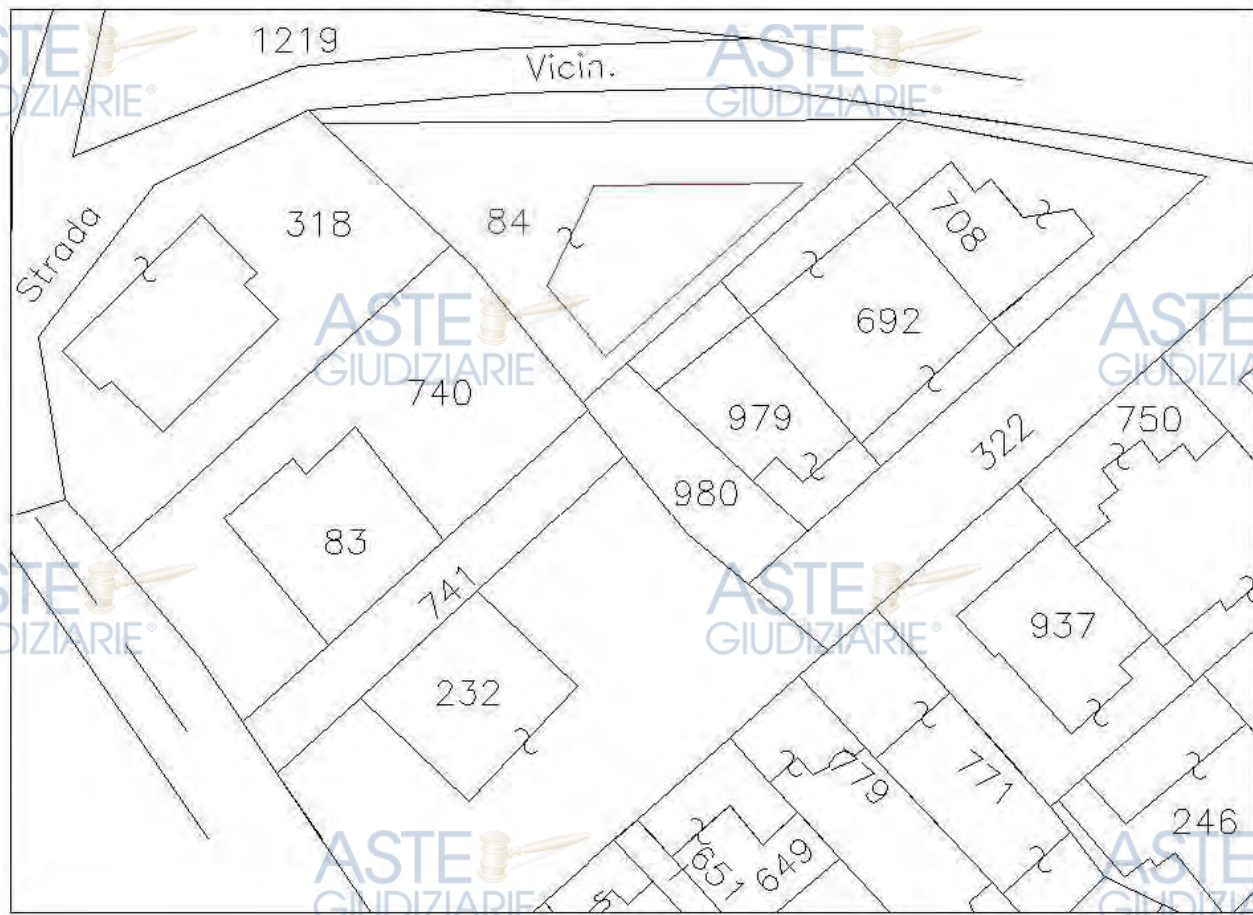
RILIEVO DEL LOTTO



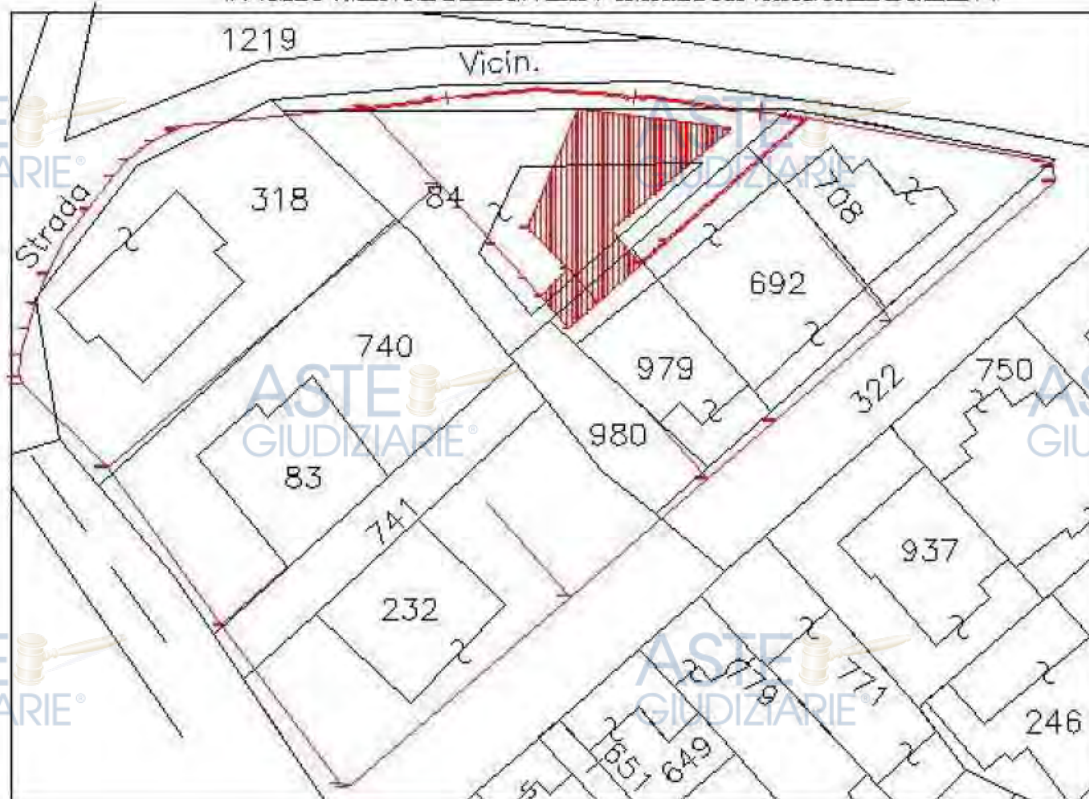
Superficie reale del lotto rilevata tramite GPS: mq. 488,55

Superficie catastale del lotto: mq. 550,00

## PLANIMETRIA CATASTALE

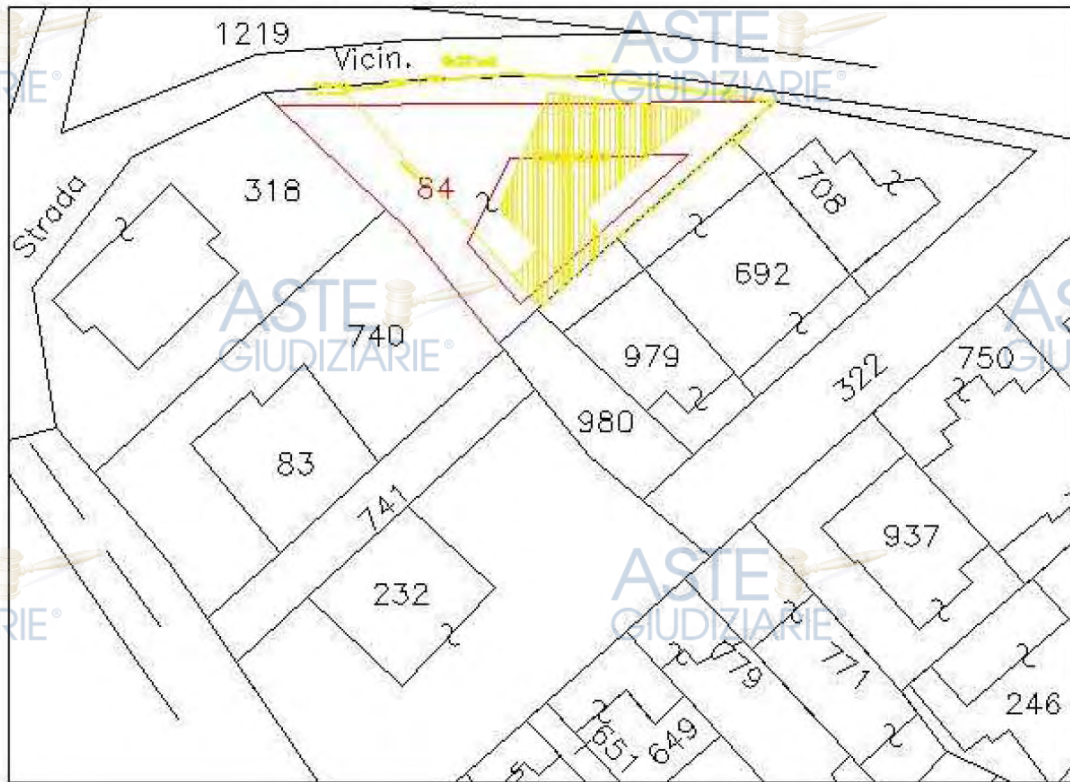


## SOVRAPPOSIZIONE DELL'ISOLATO TRA MAPPA CATASTALE E RILIEVO



— RILIEVO  
— CATASTALE

## SOVRAPPORZIONE TRA MAPPA CATASTALE E RILIEVO



ASTE GIUDIZIARIE® RILIEVO  
CATASTALE

## FOTO AEREA DELL'ISOLATO IN QUESTIONE





La difformità maggiore risulta essere una striscia utilizzata come area di parcheggio dal condominio confinante mentre le altre difformità risultano essere di poco conto dal punto di vista dimensionale.

3) **Stabilire se il bene insiste su terreni di proprietà di terzi:** Sovrapponendo il rilievo effettuato con la mappa catastale si può spostare a piacimento l'uno per sovrapporlo con l'altro motivo per cui risulta difficile rispondere a tale quesito. L'elemento certo è che una significativa porzione costituita da una striscia di circa 29 metri di lunghezza ed una larghezza di quasi 6 metri per una superficie totale di 170 mq. circa (misure che variano a seconda della sovrapposizione realizzata) di terreno del mappale 84 risulta inglobato nelle adiacenti proprietà di terzi e materialmente separato da una recinzione realizzata in blocchetti di cemento e soprastante rete metallica.

L'area è utilizzata prevalentemente come area di parcheggio ed è sita ad una quota superiore a quella del cortile del mappale n. 84 di circa due metri.

Inoltre l'area cortilizia del mappale 84 oggetto di CTU è stata realizzata in parte a discapito della strada e del mappale 322 sopraccitato ma la consistenza varia spostando la sovrapposizione (anche parte del fabbricato potrebbe insistere su detto mappale); a seconda di come spostiamo la sovrapposizione l'area cortilizia ed una parte del fabbricato potrebbero essere realizzate in piccola parte anche sulle proprietà adiacenti ma la più probabile sovrapposizione (che si vede in seguito) porta il Sottoscritto ad escludere tale ipotesi.

Per poter fare un rilievo più preciso ed una sovrapposizione più coerente possibile si dovrebbe poter accedere alle proprietà confinanti e rilevare i fabbricati oltre all'intero isolato che è già stato rilevato in questa circostanza.

SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE E RILIEVO

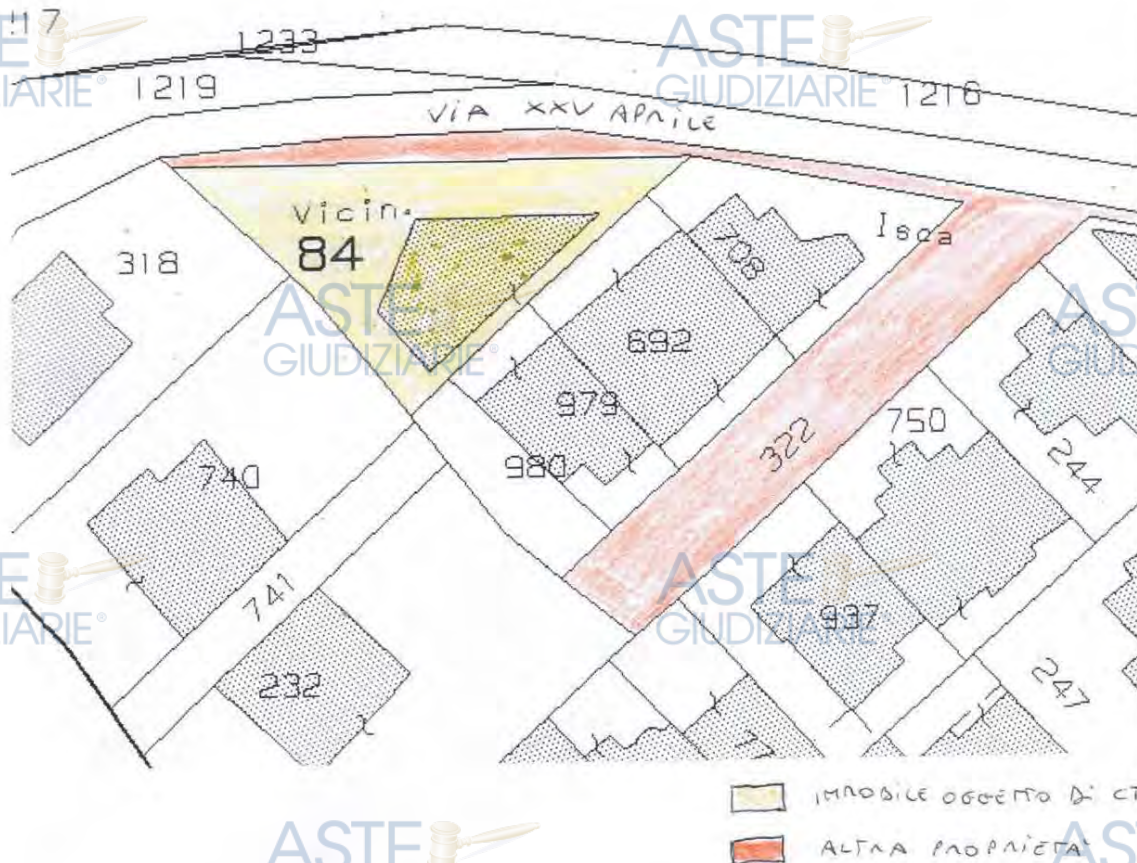
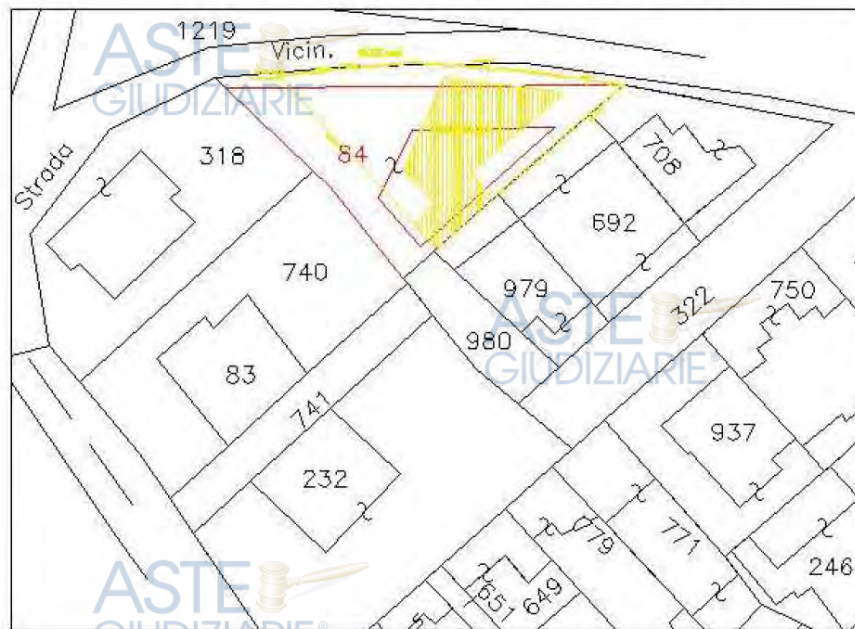




FOTO NELLA QUALE RISULTA VISIBILE IL PARCHEGGIO (CAMPER)

### CONCLUSIONI:

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

*Cagliari, lì 24 Giugno 2025*

*Il C.T.U.*

*Ing. Riccardo Loddo*

