

COPIA

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE CIVILE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/04 del R.E.**

**ORDINANZA FUORI DELL'UDIENZA cron 3622 134/11 RI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELEGATO**  
**DOTT. ENZO LUCCHI**

**CTU**  
**DOTT. ING. CRISTIANA MELONI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/04 del R.E.**

[REDACTED]

**INACRICO UDIENZA DEL 07.07.2011 - CRON 3622 R.I. 134/11**

**1. Premesse**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico del 07.07.2011 la sottoscritta dott. ing. Cristiana Meloni, nata a Cagliari il 13.09.1967, libero professionista con studio in Cagliari, Via Copernico n. 3, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3360 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominata perito del procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti, che qui di seguito si riportano:

- 1) **PROCEDA** ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione affinché l'immobile diventi censito solo al N.C.E.U



**Descrizione dei beni nell'atto di pignoramento.**

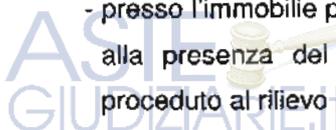
Immobile censito al N.C.T. al foglio 25 part. 390 fabbricato rurale are 02,70 .



**3. Descrizione delle operazioni peritali.**

La sottoscritta ha effettuato i seguenti accertamenti:

- presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, in data 04/08/2011, ha iniziato le verifiche catastali del bene pignorato;
- presso l'immobile pignorato in Samassi in via Salvo D'Acquisto, in data 07/10/2011, alla presenza del sig.  esecutato e proprietario dell'immobile, ha proceduto al rilievo dell'immobile.
- presso l'immobile pignorato in Samassi in via Salvo D'Acquisto, in data 27/10/2011, alla presenza del sig.  esecutato e proprietario dell'immobile, ha proceduto al rilievo topografico dell'intero lotto su cui è edificato l'immobile.



Il sopralluogo è avvenuto in ritardo a causa dell'irreperibilità dell'esecutato.

Solo dopo una lunga serie di indagini si è riusciti a rintracciare il sig. sig.  ed evitare il sopralluogo coatto.



*Plu*



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/04 DEL R.E. CSRON 3622 RI 134/11

#### 4. Risposte al quesito

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata e dei quesiti formulati, la sottoscritta consulente tecnico espone quanto segue:

##### A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

###### *Documentazione catastale*

Gli atti depositati presso il Tribunale erano carenti della documentazione catastale aggiornata. Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e le relative visure.

Dall'indagine è emerso che alcuni dei riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento non sono corretti. Infatti a causa delle numerose variazioni e frazionamenti catastali effettuati negli anni le particelle degli immobili hanno subito variazioni sia nella numerazione che nella consistenza.

###### *Atto di provenienza ultraventennale*

Agli atti è depositata la relazione notarile relativa agli immobili pignorati, depositata in data 04.08.2011 presso la cancelleria del Tribunale.

Dalla relazione di cui sopra, risulta che il fabbricato in esame, censito nel N.C.T. al foglio 25 mappale 390, è stato donato per la quota 1/1 di nuda proprietà al sig. [ ] [ ] per atto di donazione a rogito del [ ] [ ] in data 24.04.1986 rep. 16701 racc. 4219 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13.05.1986 al nn. 9805/7338..

Il donante [ ] [ ] ha riservato il diritto di usufrutto a se ed al coniuge [ ] [ ]

##### B) Aggiornamento catastale dell'immobile

Poiché l'immobile in oggetto risultava così censito

- al catasto terreni N.C.T. al foglio 25 mappale 390, fabbricato rurale di are 2.70 (impianto meccanografico del 14.05.1985), intestato al sig. [ ] nato in [ ] per la quota 1/1 nuda proprietà e ai sigg. [ ] e [ ] per usufrutto; ed in cui la perimetrazione dell'immobile risultava inferiore a quella attuale
- all'urbano N.C.E.U al foglio 25 mappali 1307, 1308 categoria A/6 ,classe 2, 6 vani, intestato ad altra ditta, l'ingombro in mappa risultava inferiore a quella attuale e non era presente agli atti alcuna planimetria.

*Plu*

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento al catasto terreni mediante presentazione dell'aggiornamento cartografico con i punti fiduciali.

Con l'approvazione del relativo tipo mappale presentato in data 18.11.2011 n. 500498.1/2011 in atti dal 18.11.2011 prot. CA0500498 l'immobile risulta censito la N.C.T. al foglio 25 mappale n. 4193 are 2.70 intestato al sig. [redacted] nato in data [redacted] per la quota 1/1 nuda proprietà e ai sigg. [redacted] per usufrutto.

Successivamente, il sottoscritto CTU, con procedura DOCFA ha presentato la planimetria dell'immobile rappresentante lo stato attuale.

Tale documento DOCFA, direttamente collegato con la nuova situazione aggiornata del catasto terreni, è stato approvato in data 25.11.2011 n. 12197.1/2011 in atti dal 25.11.2011 prot. CA 0518243 e modifica il numero del mappale interessato, che attualmente risulta censito al N.C.E.U al foglio 25 mappale 4193 cat. A/6, classe 2, vani 6.

La Ditta intestata è la seguente: [redacted] per la quota 1/1 nuda proprietà, [redacted] per usufrutto, come richiesto alla sottoscritta C.T.U.

Si allega la pratica presentata e le relative visure catastali definitive.



**5. 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 30 Novembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Cristiana Meloni

