

STUDIO PROFESSIONALE
Dott.ssa Arch. TERESA DE MONTIS
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Tuveri 84, 09129 Cagliari
Tel. 070 403323 – Fax 070 403136 – Mobile 3471827299
Email: tdemont@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



CHIARIMENTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

REs 310/2010

PROMOSSO DA:

Creditore pignorante:

Procuratore:

Avv. Francesco Scifo

Debitori:



Creditori intervenuti:

Procuratore

Avv. Antonello Angioni

Italfondario SPA

Avv. Frau Luigi



GIUDICE ISTRUTTORE

Dott. Enzo Luchi



SOMMARIO

| | |
|------------------------------------|---|
| SOMMARIO..... | 2 |
| 1. PREMESSA E QUESITI..... | 3 |
| 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO | 4 |
| 3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI..... | 5 |
| 4. ALLEGATI..... | 6 |
| 5. CONCLUSIONI..... | 7 |



1. PREMESSA E QUESITI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Teresa De Montis, nata a Cagliari il 30.11.1965, con studio in Via Tuveri 84 a Cagliari, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari al n° 502,

- in qualità di CTU nominata dal Giudice del Tribunale Ordinario di Cagliari Dott. Enzo Luchi con provvedimento del 22.12.2011;
- avendo accettato l'incarico di CTU in data 27.01.2012 per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare RES 310/2010 promosso da contro
- ha prestato giuramento presso il Tribunale di Cagliari in data 27.01.2012 in qualità di CTU per rispondere ai quesiti del Giudice;
- ha depositato la relazione peritale il giorno 03.09.2012 presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Cagliari;
- in data 21.03.2013 il Giudice Dott. Stefano Greco ha disposto di reperire alcuni documenti e di rispondere ai chiarimenti formulati da:

Il Giudice Dott. Stefano Greco :

a) *Indicare gli estremi catastali nel cortile di pertinenza dei tre fabbricati.*

L'Avvocato Angioni (Fallimento:

b) *Precisare l'estensione della porzione del cortile appartenente a e non soggetto ad esecuzione e se la stessa può costituire oggetto di eventuale stralcio.*



2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ha intrapreso una puntuale ricerca sul portale Sister dell'Agencia delle Entrate e presso l'Agencia del Territorio, così è stato possibile ricostruire la storia catastale del cortile attraverso gli immobili di cui è pertinenza distinti attualmente al NCEU al foglio 29 particella 3176, e precedentemente al foglio 29 particella 467.

L'analisi ha fatto emergere che nel 1994, con l'acquisizione informatica da parte del NCEU molti "beni comuni non censibili" sono stati erroneamente tralasciati e quindi non caricati nel censuario. Anche il cortile in parola, che sino al 1994 era identificato al foglio 29 particella 467 subalterno 5, dopo tale data è andato perso.

Si è proceduto quindi, dopo aver presentato al Giudice la relativa Istanza di Autorizzazione, a protocollare in data 10/12/2013, presso l'Agencia del Territorio, degli appositi Fogli di Osservazione per evidenziare l'erronea soppressione così come il mancato accorpamento degli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 29 particelle 467 e 3176.

Entro 30 giorni dalla presentazione del protocollo l'Agencia del Territorio ha provveduto all'accorpamento degli immobili nel catasto terreni, mentre per quanto riguarda il cortile mi è stato comunicato che la mancata acquisizione è stata determinata anche da un'erronea graficizzazione delle planimetrie precedentemente presentate in catasto per cui non è sufficiente la presentazione dell'istanza per attribuire un identificativo catastale al cortile ma occorre un'ulteriore pratica onerosa catastale di rigraficizzazione del "bene comune non censibile".

3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI

a) Indicare gli estremi catastali del cortile di pertinenza dei tre fabbricati.

Per poter attribuire degli estremi catastali al cortile è necessario procedere ad una rettifica planimetrica, come indicato dalla comunicazione dell'Agazia del Territorio allegata, che elimini le incongruenze e comprenda il "bene comune non censibile" di pertinenza dei tre immobili accatastati al foglio 29, mappale 3176 subalterni 6, 9, 10. Tale operazione deve essere eseguita da un tecnico e se effettuata correttamente ha immediato effetto ed una volta espletata il cortile acquisirà l'identificativo catastale foglio 29, mappale 3176, subalterno 5 e sarà definito come "bene comune non censibile".

b) Precisare l'estensione della porzione del cortile appartenente a e non soggetto ad esecuzione e se la stessa può costituire oggetto di eventuale stralcio.

Non è possibile definire una porzione di cortile come appartenente esclusivamente ad uno dei proprietari degli immobili di pertinenza in quanto è un bene comune non censibile. Il **bene comune non censibile** infatti è un bene *in comune*, ma non avendo titolarità esclusiva e non producendo reddito, non può essere censito e per definizione non diviso. Detto ciò l'estensione della porzione indivisa di cortile collegata alla proprietà di e relativa all'immobile accatastato al foglio 29 mappale 3176 sub 6 è descritta a pag. 91 della perizia precedentemente presentata.

Se si volesse dividere il cortile occorrerebbe procedere prima, attraverso una trasformazione catastale, nella sua modifica in **bene comune censibile**, poi eseguire un frazionamento catastale in 4 aree: 1 desinata al passaggio carraio e all'ingresso delle abitazioni individuata sempre come pertinenza necessaria a tutti gli immobili, ritornando quindi alla natura di bene comune non censibile e altre 3 aree di pertinenza univoca con ciascun immobile. Tale frazionamento necessita di un atto di divisione notarile con il consenso di tutti i proprietari dei fabbricati.



4. ALLEGATI

- Allegato 01** - Visure catastali storiche degli immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 29 Mappale 3176 e Mappali precedenti;
- Allegato 02** - Planimetrie castali storiche degli immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 29 Mappale 467 dal 1994 al 2004;
- Allegato 03** - Visure catastali storiche degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 3176 e Mappali precedenti;
- Allegato 04** - Istanza di Autorizzazione del Giudice Dott. Stefano Greco del 29/11/2013;
- Allegato 05** - Istanza presentata all'Agencia del Territorio riferita all'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 3176 e protocollo del 10/12/2013;
- Allegato 06** - Mappa Catastale Erronea degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 3176 precedente all'Istanza presentata all'Agencia del Territorio;
- Allegato 07** - Mappa Catastale Corretta dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 3176 successiva all'Istanza presentata all'Agencia del Territorio;
- Allegato 08** - Istanza presentata all'Agencia del Territorio riferita all'immobile distinto al N.C.E.U al Foglio 29 Mappale 3176 Sub. 5 e protocollo del 10/12/2013;
- Allegato 09** - Risposta dell'Agencia del Territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. CONCLUSIONI

In conclusione il cortile essendo un bene comune non censibile segue, pro quota, il bene di riferimento anche se non possiede attualmente un identificativo catastale. Per **assegnare un identificativo catastale** occorre rivolgersi ad un tecnico (geometra, ingegnere, architetto) che proceda ad una rettifica planimetrica rilevando il bene e procedendo alla Redazione della denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, comprensiva di elaborato planimetrico; presentazione presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio e/o con invio telematico; ritiro e controllo dei risultati mediante acquisizione di visure aggiornate. Il costo di tale procedura comprensiva dei diritti catastali è di **1.050,00 €** esclusi CNPAIA ed IVA

Per quanto riguarda invece il **frazionamento del cortile** la procedura è più complessa, prevede la Redazione della denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, comprensiva di elaborato planimetrico, planimetrie catastali, calcolo delle superfici catastali e classamento con attribuzione di rendita, sessione per la sottoscrizione della denuncia da parte dei committenti; presentazione presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio e/o con invio telematico; ritiro e controllo dei risultati mediante acquisizione di visure aggiornate. Il costo di tale procedura comprensiva dei diritti catastali è di **2.100,00 €** esclusi CNPAIA ed IVA. Inoltre la Divisione notarile ammonta ad Euro **2.800,00 €** comprensivo di imposte.

Cagliari, 24.01.2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Teresa De Montis

