



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE (AGGIORNAMENTI CATASTALI LOTTO 6)



Procedura esecutiva iscritta al **n.488/2008** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari del
Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:



contro



Il Giudice dell'esecuzione

Ill.ma Dott.ssa. Silvia Cocco



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Barbara Argiolas



Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Silvia Cocco, la sottoscritta ing. Barbara Argiolas è stata nominata con mandato di consulente nel procedimento di esecuzione immobiliare n.488/2008, conferito dalla Sig.ria Vs Ill.ma al fine di accertare i fabbricati edificati sui terreni di cui al lotto 6 e non ancora dichiarati a livello catastale.

Il procedimento riguarda i terreni di cui al LOTTO 6 della perizia redatta dal CTU ing. Francesca Bianchi e distinti nel catasto terreni di San Giovanni Suergiu, Loc. Maquarba, al foglio 10, mappali 429, 444, 453, 462, 645, 646, 641, 642, 637, 638, 633, 634, 629, 630, 720, 504, 1204, 1205, 643, 644, 639, 635, 636, 631, 632, 473, 628, 501, 627, 1206, 1034 così come indicato nel Decreto di nomina del 29.11.2022 e notificato alla sottoscritta a mezzo pec in data 06.12.2022.

Per prima cosa la sottoscritta ha effettuato le opportune indagini presso l' Ufficio dell' Agenzia delle Entrate - Territorio ed ha estratto copia della documentazione necessaria al fine di poter adempiere all'incarico conferito.

Il CTU ha esaminato la documentazione relativa ai terreni sopracitati oggetto della presente relazione e, dagli atti, risulta al catasto terreni che le particelle 1205 e 1034 sono censite con qualità/classe ENTE URBANO.

Altresì su di esse risultano censiti al catasto fabbricato del Comune di San Giovanni Suergiu al foglio 10, particella 1205, i subb. 1 e 2 e al foglio 10, particella 1304 i subb.2 e 3; si riporta di seguito la tabella con il riepilogo dei dati catastali così come indicati nelle visure estratte tramite la piattaforma telematica dell'Agenzia del Territorio.

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
San Giovanni Suergiu	10	1205	1	D/10				€ 16.976,00
San Giovanni Suergiu	10	1205	2	A/2	6	8,5 vani	Totale: 221 m² Totale escluse aree scoperte**: 204 m²	€ 526,79
San Giovanni Suergiu	10	1034	2	D/1				€ 42,00
San Giovanni Suergiu	10	1034	3	D/1				€ 18,00

Successivamente, previ accordi con il custode sulla data, la consulente ha potuto effettuare il sopralluogo il giorno 02.01.2023 presso i beni ubicati in Comune di San Giovanni Suergiu.

Da una prima indagine visiva in loco è emersa la presenza di diversi fabbricati.

Durante la fase di rilievo topografico con GPS sono state inoltre fatte un congruo numero di fotografie.

Alla fase di rilievo (georeferenziato) di inquadramento, dettaglio immobili in oggetto e punti fiduciali occorrenti è succeduta la fase di elaborazione dei dati e posizionamento sulla mappe catastali (wegis) nel rispetto delle tolleranze previste.

Considerato che:

- gli immobili distinti nel catasto fabbricati al foglio 10, particella 1034, subb. 2 e 3 sono stati inseriti erroneamente in mappa in quanto dal rilievo delle misure in loco e dalla loro sovrapposizione nella mappa risultano traslati di circa 18 metri in direzione ovest e pertanto ricadenti sul bene identificato nel catasto terreni del Comune di San Giovanni Suergiu al foglio 10, particella 573;
- la particella 573 sopradetta secondo quanto indicato nella visura storica per immobile risulta intestata a DEMANIO DELLO STATO Sede in ROMA (RM), C.F. 80193210582, proprietà 1000/1000;
- i fabbricati identificati alla particella 1034 e intestati a [REDACTED] di fatto ricadono su terreni di altra proprietà (per correggere questa incongruenza occorre presentare una pratica di tipo mappale);
- come si evince dall'elaborato allegato alla presente relazione redatto dalla sottoscritta sulla base delle misurazioni effettuate, è emersa la presenza di fabbricati non ricadenti all'interno dei terreni oggetto di pignoramento (tettoia e ulteriori fabbricati) che si trovano sulla destra per chi entra dal cancello che permette l'accesso al lotto 6 dalla strada. Tali fabbricati ricadono sui terreni identificati nel catasto terreni del Comune di San Giovanni Suergiu al foglio 10, particella 422, 423 e 573 intestati a DEMANIO DELLO STATO Sede in ROMA (RM), C.F. 80193210582, proprietà 1000/1000; inoltre essi non risultano censiti nel catasto fabbricati e non risultano in mappa;
- nella planimetria catastale dell'immobile distinto nel catasto fabbricati al foglio 10, particella 1205, sub.1, categoria D/10 risulta anche la planimetria dell'immobile censito come abitazione e regolarmente distinto nel catasto fabbricati al foglio 10, particella 1205, sub.2, categoria A/2;
- dall'elaborato planimetrico della particella 1205 risultano già censite le aree su cui insistono le vasche per l'acquacoltura e che per il loro stato di degrado e materiale non vanno accatastate come fabbricati (così come indicato nella mail del responsabile dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio);
- dall'elenco dei terreni riportato nel Decreto di nomina del 29.11.2022 della S.V. non viene inserito il terreno



identificato nel catasto terreni del Comune di San Giovanni Suergiu al foglio 10, particella 640, il quale risulta intestato a [REDACTED] ma

di cui si è tenuto conto ai fini dell'eventuale presenza di fabbricati non accastati;

- in riferimento alle intestazioni riportate nelle visure catastali si fa presente che i beni identificati nel catasto terreni oggetto della presente relazione risultano intestati catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] i beni identificati nel catasto fabbricati al foglio 10, particella 1034 subb.2 e 3 risultano intestati catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] i beni identificati nel catasto fabbricati al foglio 10, particella 1205 subb.1 e 2 risultano intestati catastalmente a [REDACTED]

Alla luce di quanto esaminato, valutando altresì le risultanze delle indagini effettuate, **si comunica che non si è riscontrata la presenza di fabbricati non accatastati** ubicati all'interno dei mappali indicati nel Decreto del 29/11/2022.

Si precisa che la sottoscritta ha dedotto che i mappali su cui ricadono i fabbricati non accatastati sono intestati al Demanio dello Stato dalle visure catastali e non da un'indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di poter dimostrare la reale proprietà.

Il C.T.U.
Ing. Barbara Argiolas

ALLEGATI:

Per quanto sopra esposto, si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Estratti di mappa catastale.....pag.6

Allegato B - Visure catastali.

- B.1 - [REDACTED] particella

1205pag.9

- B.2 - [REDACTED]
[REDACTED] particella 1034pag.11

- B.3 - [REDACTED]
[REDACTED]pag.13

- B.4 - visura storica catasto terreni particella 1205 (ente urbano)pag.23

- B.5 - visura storica catasto terreni particella 1034 (ente urbano)pag.26

Allegato C - Planimetrie catastali.

- C.1 - PLN fg.10., part. 1205, sub.1 (capannone lavorazione)pag.30

- C.2 - PLN fg.10., part. 1205, sub.2 (abitazione)pag.32

- C.3 - PLN fg.10., part. 1034, sub.2 (cabina MT/BT)pag.33

- C.4 - PLN fg.10., part. 1034, sub.3 (gruppo misure)pag.34

Allegato D - Elaborati planimetrici.

- D.1 - Elaborato planimetrico particella 1205pag.35

- D.2 - Elaborato planimetrico particella 1034pag.36

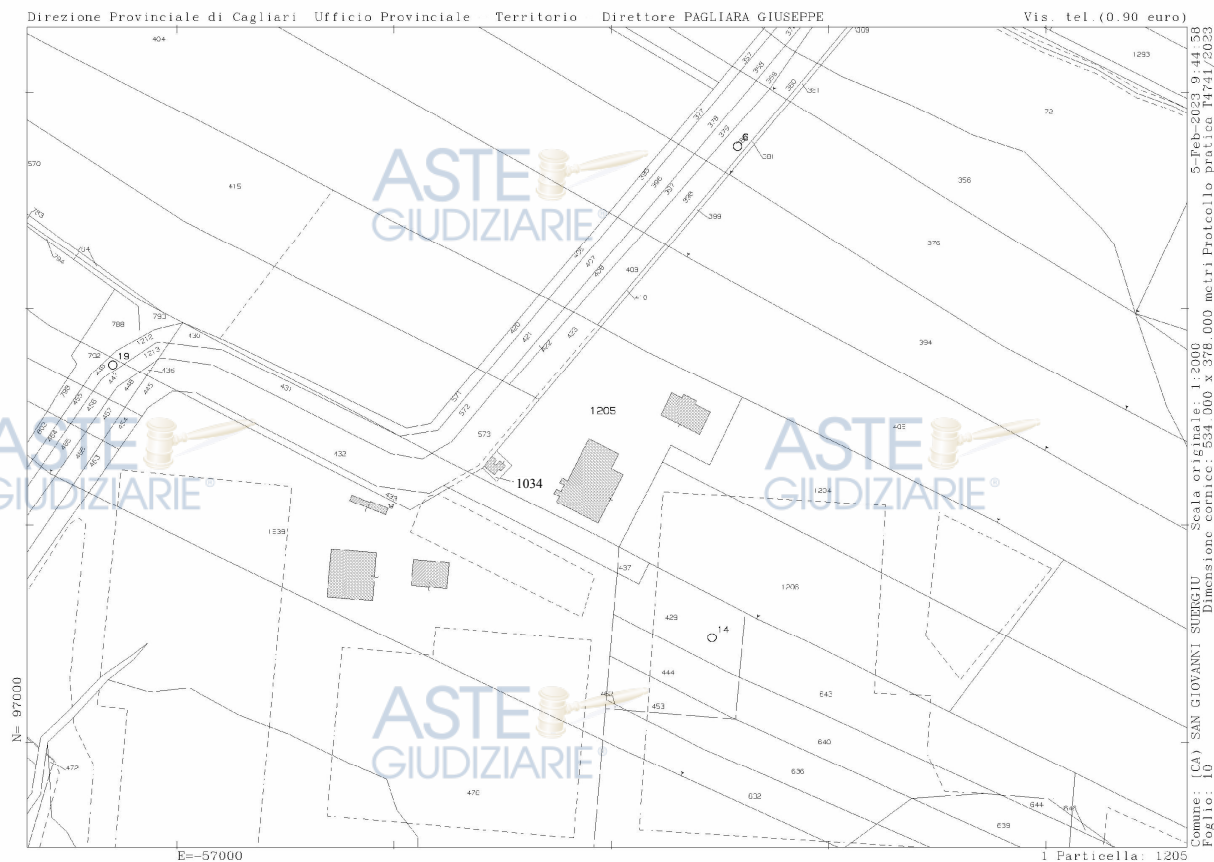
Allegato E - Visura storica catasto terreni particella 573, 422 e 423 intestati a Demanio dello Statopag.37

Allegato F - Elaborati grafici di rilievo, aerofoto e sovrapposizioni nella mappa catastalepag.40

Allegato G - Aerofoto google maps su mappa catstalepag.44

Allegato H - E-mail Agenzia del Territoriopag.45

Allegato A - MAPPE CATASTALI



Direzione Provinciale di Cagliari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAGLIARA GIUSEPPE

Vis. tel. (0.90 euro)



22-Dic-2022 9:51:40
Protocollo pratica 791666/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 554.000 metri

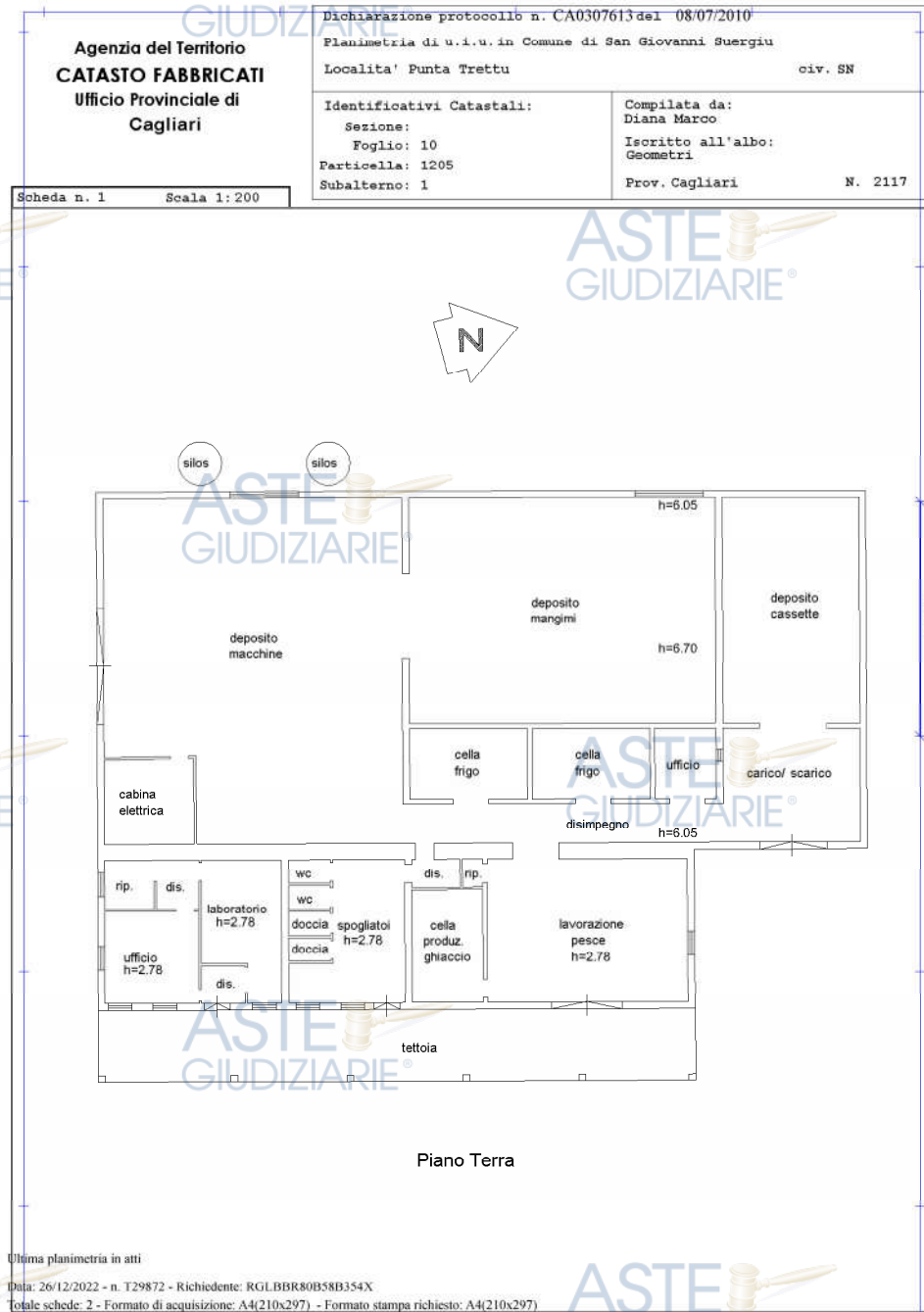
Comune: (CA) SAN GIOVANNI SUERGIU
Foglio: 10 SE



Allegato C - PLANIMETRIE CATASTALI

C.1 - Planimetria catastale foglio 10, particella 1205, sub.1 (capannone lavorazione e confezionamento)

Data: 26/12/2022 - n. T29872 - Richiedente: RGLBBR80B58B354X



Ing. Barbara Argiolas

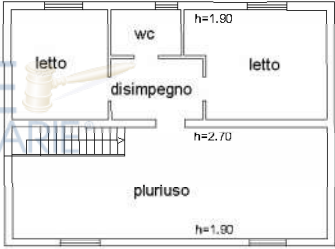
Via del Redentore, 210 - 09042 Monserrato - Cell. 320/2985961
e-mail: engineer.argiolas@gmail.com - pec: barbara.argiolas@ingpec.eu
C. F.: RGL BBR 80B58 B354X - P. Iva: 03968740922

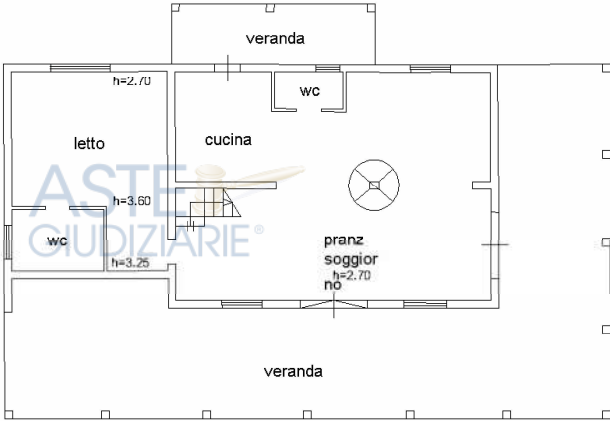
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 26/12/2022 - n. T29872 - Richiedente: RGLBBR80B58B354X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	Dichiarazione protocollo n. CA0307613 del 08/07/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Suergiu	
	Localita' Punta Trettu	civ. SN
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Diana Marco
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 10	Prov. Cagliari
	Particella: 1205	N. 2117
	Subalterno:	
Scheda n. 2	Scala 1:200	



Piano Primo


Piano Terra

Ultima planimetria in atti

Data: 26/12/2022 - n. T29872 - Richiedente: RGLBBR80B58B354X

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/12/2022 - Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (G287) - < Foglio 10 - Particella 1205 - Subalterno 1 >
LOCALITA' PUNTA TRETU n. SN Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.2 - Planimetria catastale foglio 10, particella 1205, sub.2 (abitazione)

Data: 26/12/2022 - n. T29873 - Richiedente: RGLBBR80B58B354X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	Dichiarazione protocollo n. CA0307613 del 08/07/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Suergiu	
	Localita' Punta Trettu	civ. SN
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Diana Marco
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 10	Prov. Cagliari
	Particella: 1205	N. 2117
	Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

Piano Terra

Ultima planimetria in atti

Data: 26/12/2022 - n. T29873 - Richiedente: RGLBBR80B58B354X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/12/2022 - Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (G287) - < Foglio 10 - Particella 1205 - Subalterno 2 >
LOCALITA' PUNTA TRETTU n. SN Piano T-1

C.3 - Planimetria catastale foglio 10, particella 1034, sub.2 (cabina MT/BT)

Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 26/12/2022 - n. 129875 - Richiedente: RGLBDR80B58B354X

[illegible]

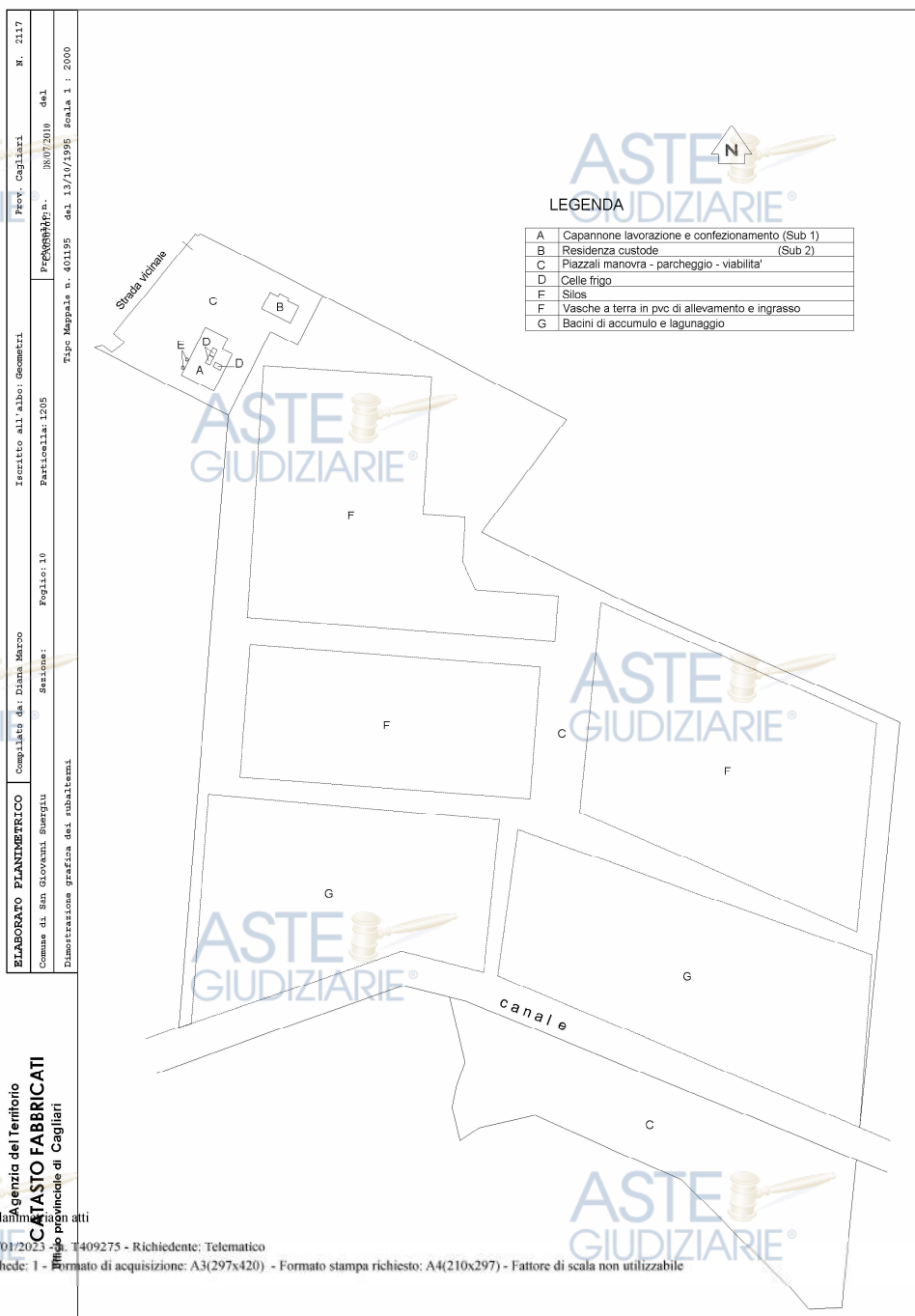
Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 26/12/2022 - n. T29874 - Richiedente: RGLRBR80B58B354X

FABRIZIO - **SILVANO** 1976/L2082 - Comune di SAN CIPRIANO SUVERNI (C.N. 7) - Foglio 10 - Particella 1034 - Subalterno 3
LUSIGNY

Allegato D - ELABORATI PLANIMETRICI

D.1 - Elaborato planimetrico particella 1205

Data: 27/01/2023 - n. T409275 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria approvata
Data: 27/01/2023 - n. T409275 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

D.2 - Elaborato planimetrico particella 1034

Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 29/01/2023 - n. 183523 - Richiedente: Telematico

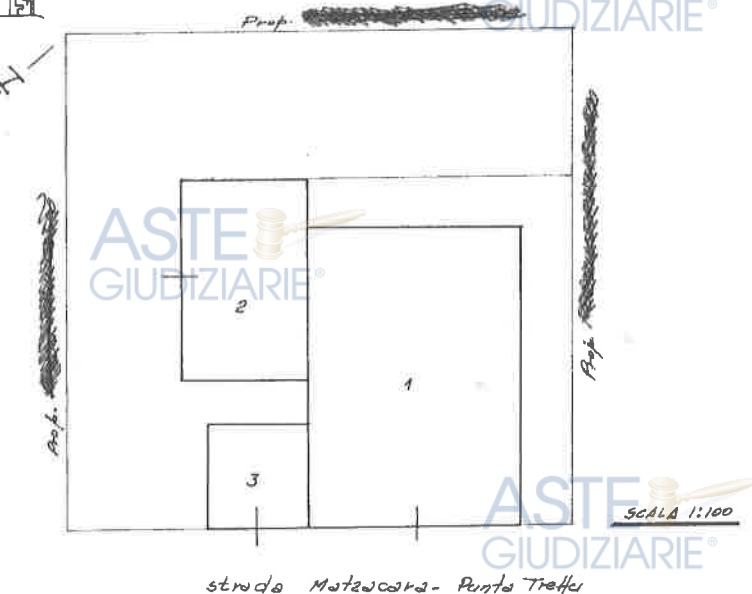
Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU - CAGLIARI

ELABORATO PLANIMETRICO

Rif. to TIPO MAPPALE n. 22081 del 03/06/1994

F. 10 Mapp. 1034

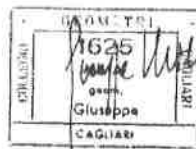
1:2000



Sub. 1 CABINA DI TRASFORMAZIONE

Sub. 2 CABINA MT/BT

Sub. 3 GRUPPI DI MISCELA



10
1034
1994

Ultima planimetria in atti

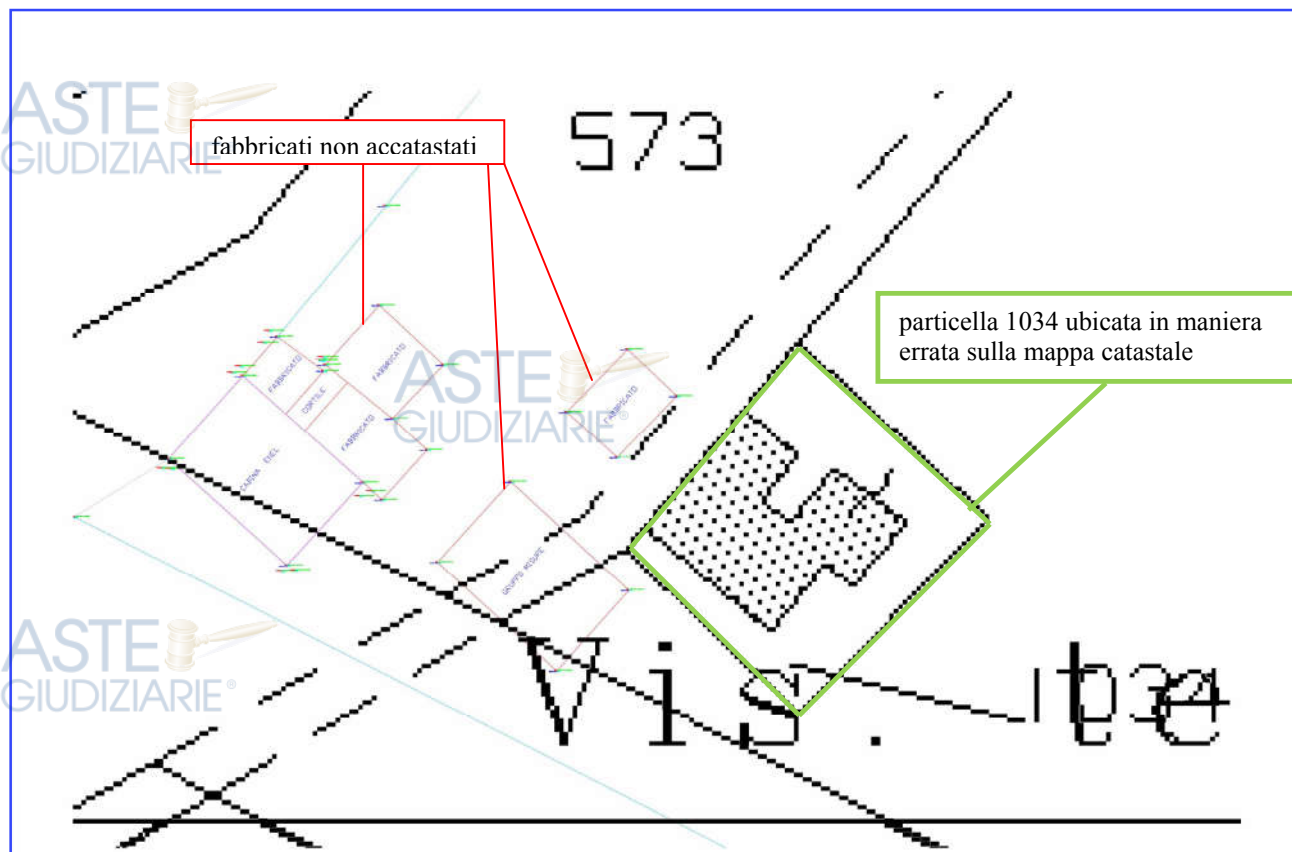
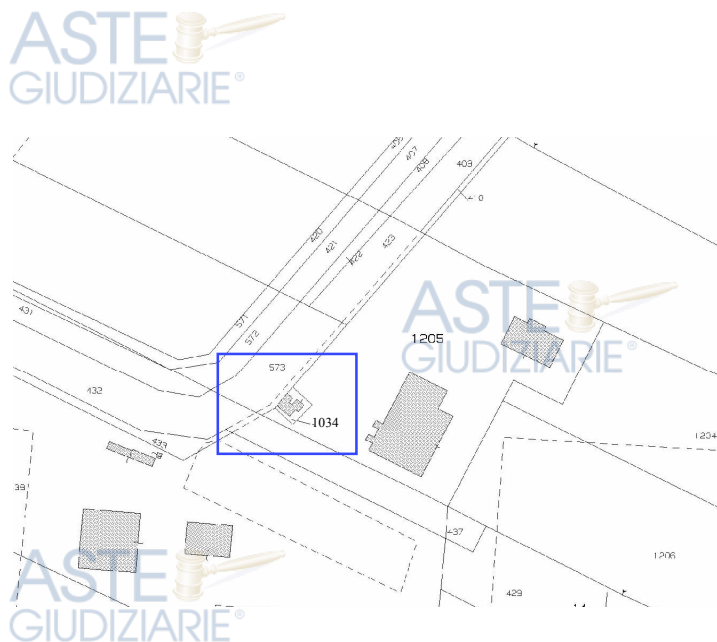
Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 29/01/2023 - n. 183523 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2023 - Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU(C3871) - < Foglio 10 Particella 1034 >

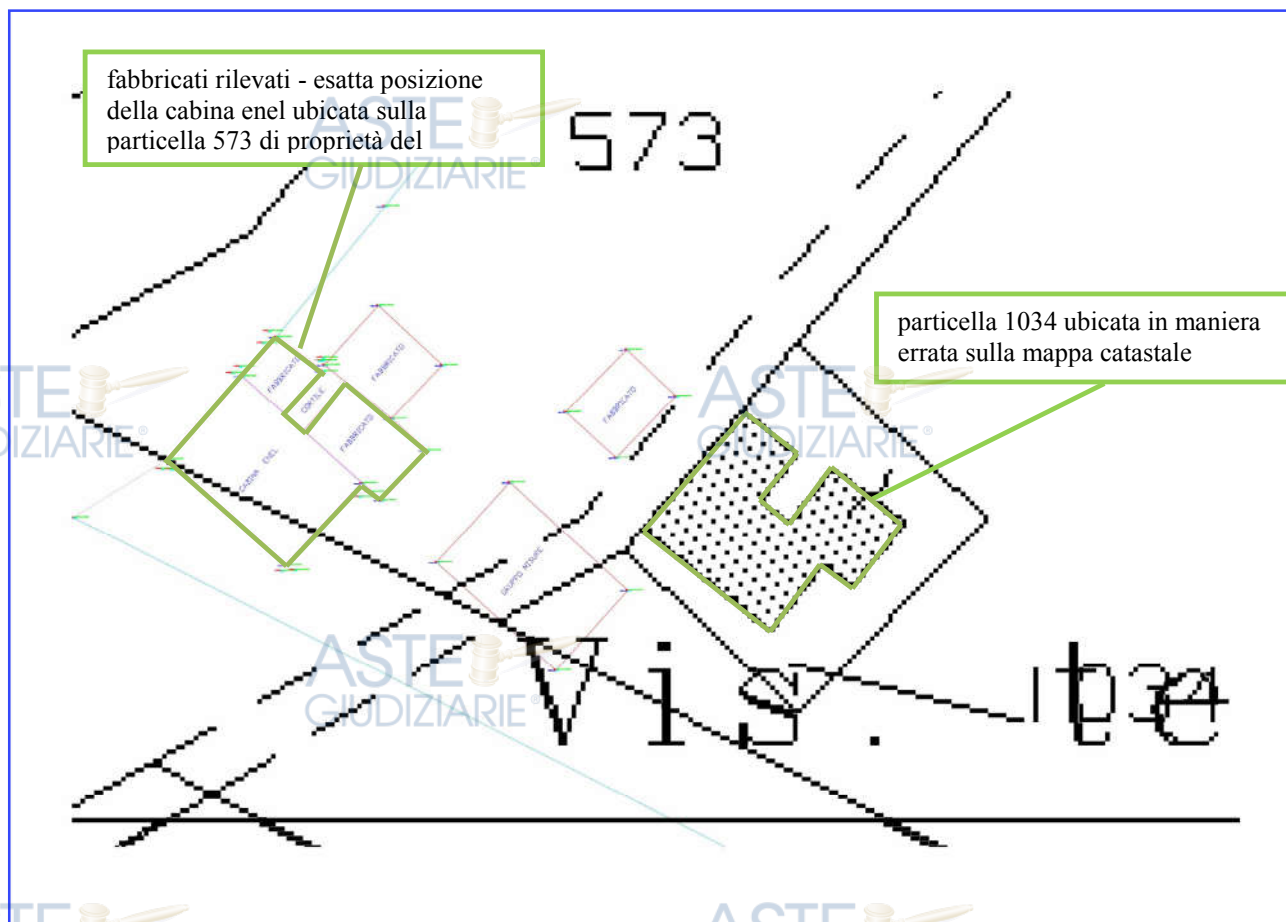
Allegato F - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO, aerofoto e mappe catastali

Rilievo con indicazione dei fabbricati non accatastati e ubicati nella particella 573 intestata a Demanio dello Stato.

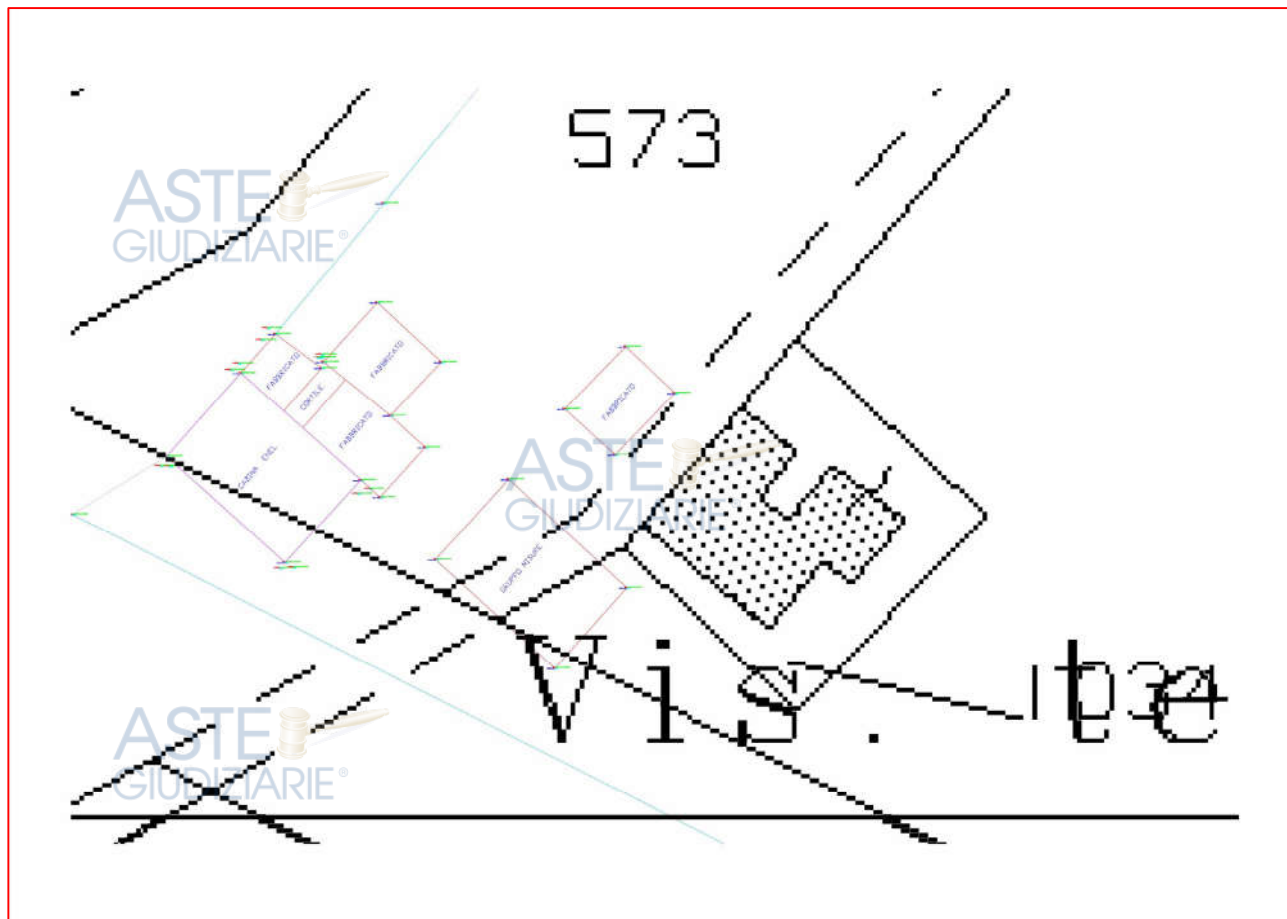


dettaglio ubicazione fabbricati su proprietà del Demanio dello Stato

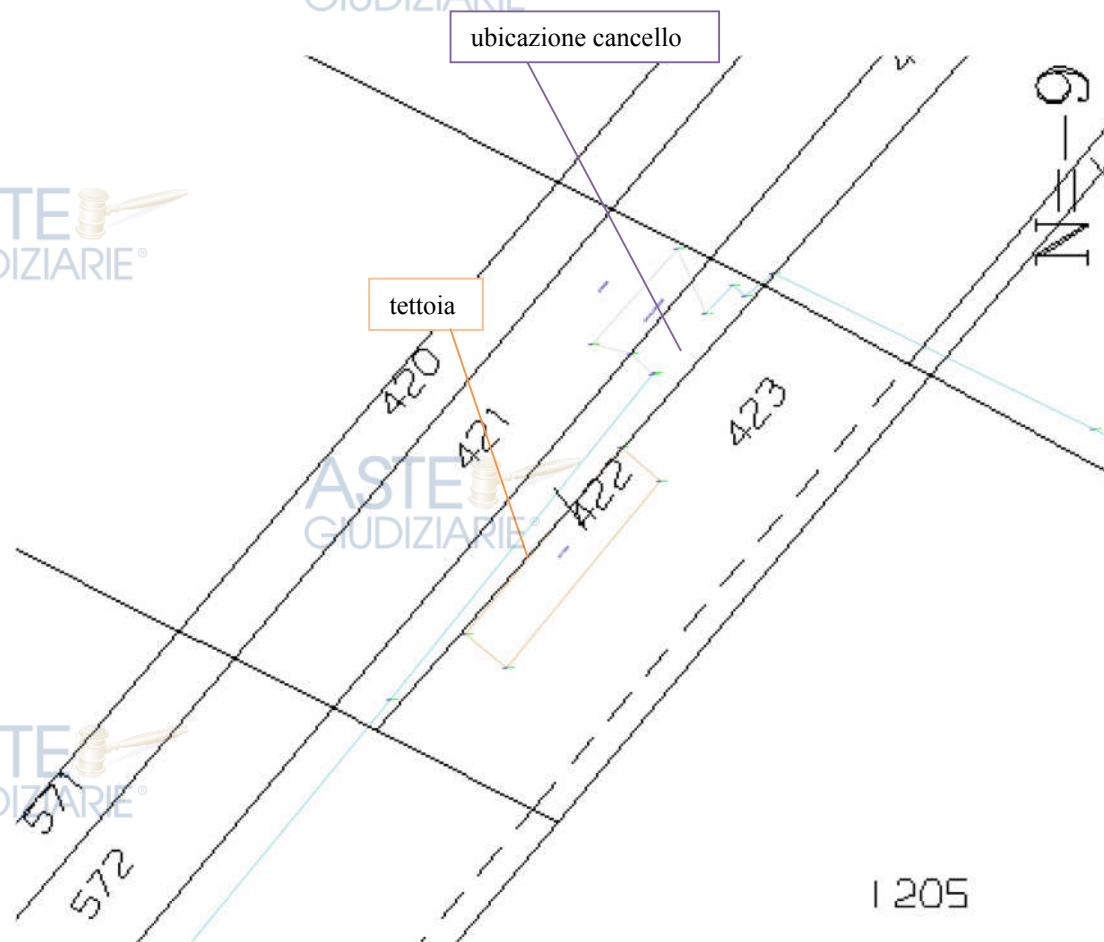
Si può notare che la sagoma dei fabbricati nell'attuale particella 1034 coincidono a quelli della cabina Enel e dei due fabbricati contigui al cortile (sagoma verde)



Altro rilievo e mappa catastale sovrapposta con aerofoto google maps



Altro elaborato di rilievo e mappa catastale sovrapposta a aerofoto google maps (particolare cancello e tettoia)



Allegato G - FOTO GOOGLE MAPS SU MAPPA CATASTALE

