

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 738/10 del R.E. promossa da*

c/

C.T.U.: **geom. Gianluca Floris**UDIENZA: **30.01.2025****1. PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni, con incarico disposto nell'udienza del 20.12.2024, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 18 della Via San Tommaso D'Aquino, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva chiamato a dare risposta al seguente quesito:

- *rilevato che occorre comprendere se effettivamente i sub. 19 e 20 (lotti 1 e 2) comprendono anche il tratto di cortile da adibire a parcheggio di mq. 80 che non è stato oggetto dell'acquisto a favore dell'esecutata in data 22.1.85 nn.1405-1072;*
- *rilevato infatti che i sub. 19 e 20 derivano dai sub. 195-1054;*
- *ritenuto necessario, nell'ipotesi in cui detto tratto di cortile sia stato erroneamente inserito nella stima, che il ctu precisi quale sia la consistenza e il valore del bene privo di detta porzione di proprietà di terzi;*

Al fine di fornire una risposta esaustiva al quesito posto, si procede con un'analisi dettagliata

dell'evoluzione catastale delle unità immobiliari urbane in Quartu Sant' Elena censite nel catasto fabbricati al F. 29 particelle 3064 sub. 19 e sub. 20.

A tale scopo, onde determinare se l'area di circa mq 80 esclusa dalla vendita, di cui all'atto trascritto il **22.1.85 al registro generale n. 1405 e registro particolare n. 1072**, sia ricompresa o meno nella consistenza dei subalterni 19 e 20, si è proceduto all'analisi dettagliata di tutta la documentazione catastale relativa alle particelle originali, con particolare attenzione alle variazioni intervenute nel corso degli anni e alle procedure di costituzione dei suddetti subalterni.

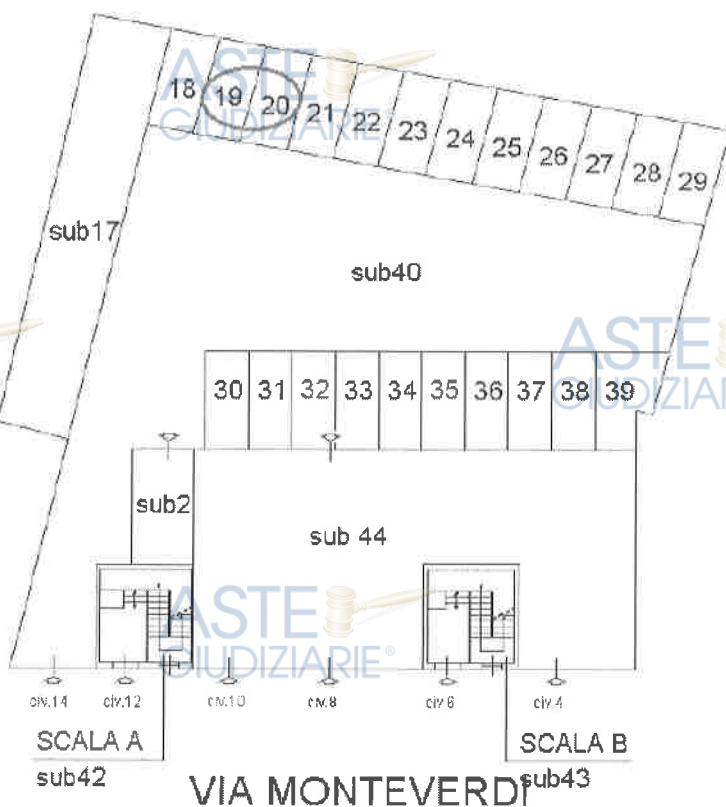
1.a Individuazione catastale delle particelle censite al Catasto Fabbricati, Comune di Quartu Sant'Elena Foglio 29 mappale 3064 sub. 19 e sub. 20.

Di seguito si riportano gli elaborati planimetrici del catasto fabbricati nei quali si individua l'evoluzione catastale di ciascun subalterno a partire dalla data odierna, sino alla data di costituzione.

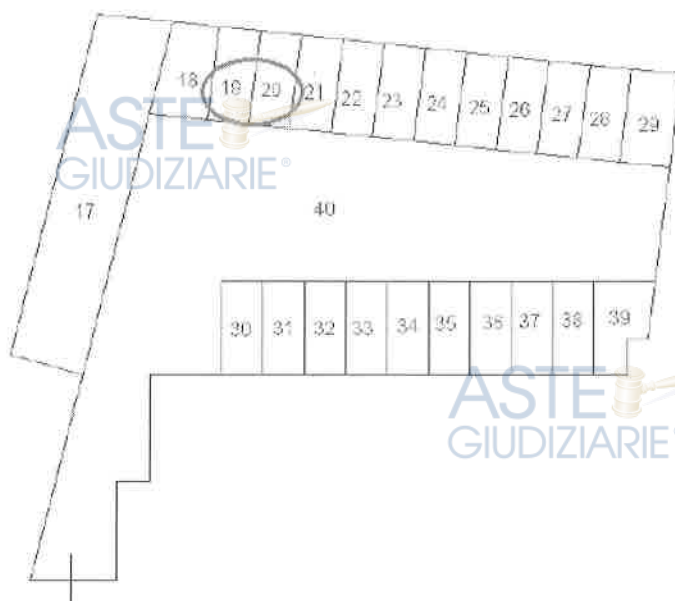


Estratto da Elaborato Planimetrico del 08_11_2010 (ultimo in banca dati)

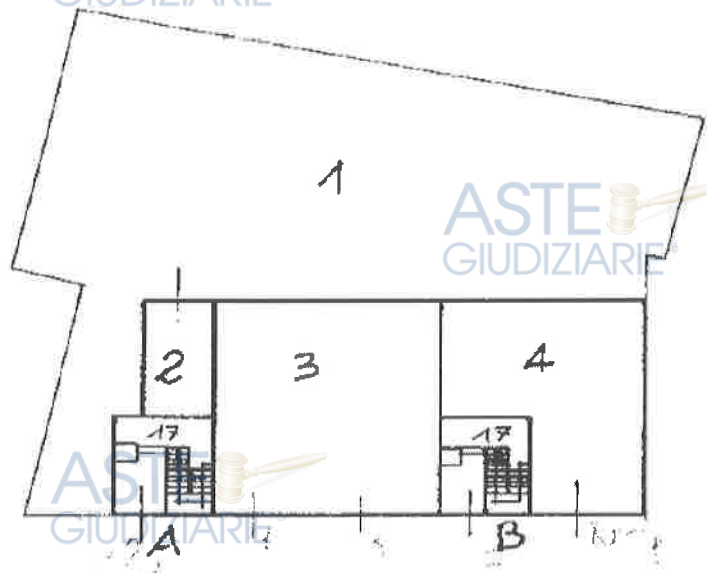
PIANO TERRA



Estratto da Elaborato Planimetrico del 11_09_2007



Estratto da Elaborato Planimetrico del 22_09_2004



PIANO TERRA

Estratto da Elaborato Planimetrico del 18_10_1986

Per quanto sopra rappresentato, si evince che i sub. 19 e 20 si originano nell'anno 2004 sull'area di corte precedentemente individuata nell'elaborato planimetrico del 1986 con il sub. 1, così come dettagliato nella visura storica dei subalterni 19 e 20 di cui si allega il sottostante stralcio.

Stralcio visura storica particella 110 (attuale 3064) sub. 19

> **Dati di classamento**

☐ dal 22/09/2004 al 22/09/2005

Immobile predecessore

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 29 Particella 110 Subalterno 19

Rendita: **Euro 19,32**

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 11 m²

Busta mod.58: **3601**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/09/2004 Pratica n. CA0296013 in atti dal 22/09/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2670.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Stralcio visura storica particella 110 (attuale 3064) sub. 20

> **Dati di classamento**

☐ dal 22/09/2004 al 22/09/2005

Immobile predecessore

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio 29 Particella 110 Subalterno 20

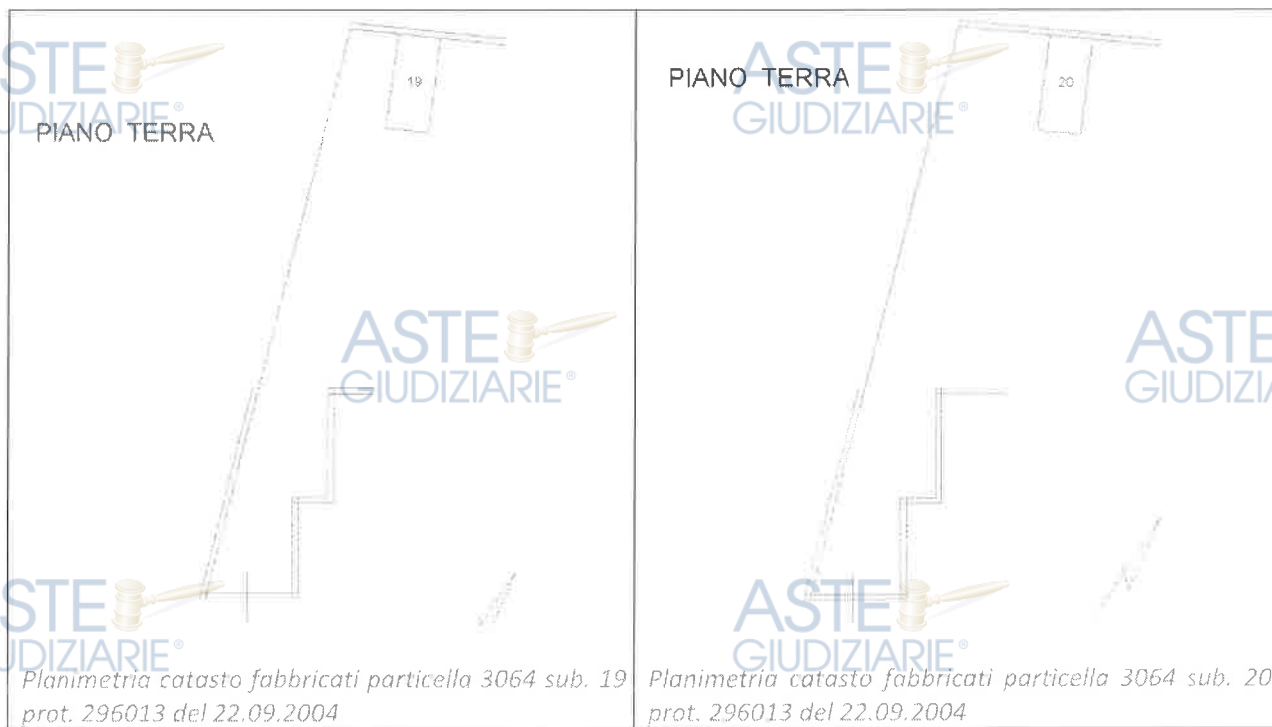
Rendita: **Euro 19,32**

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 11 m²

Busta mod.58: **3601**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/09/2004 Pratica n. CA0296013 in atti dal 22/09/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2670.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

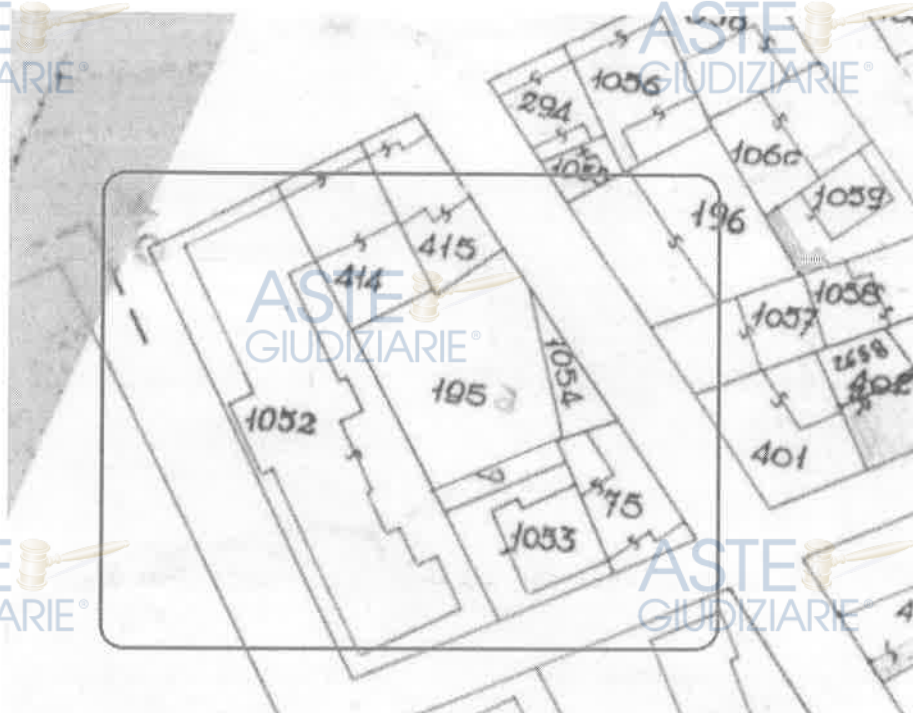


La particella 3064 e relativi subalterni del catasto fabbricati (ex particella 110), viene costituita con pratica catastale del 1986 a seguito della presentazione di Tipo Mappale di aggiornamento del Catasto Terreni (TIPO MAPPALE del 18/10/1986 Pratica n. CA0189923 in atti dal 30/09/2014 n. 111232.1/1986).

Si allega l'attuale stralcio della mappa catasto terreni del F.29 in cui si individua la particella 3064 come da variazione apportata con il citato Tipo Mappale del 1986



Nella sottostante immagine, si riporta uno stralcio della mappa del catasto terreni in cui si individua lo stadio dei suddetti mappali antecedenti al Tipo Mappale del 1986



Come evidenziato dal contorno rosso nell'immagine sovrastante, l'attuale mappale 3064 del catasto terreni di mq 827 ricomprende i mappali 195a (ovvero mappale 195 di mq 715) e 1054 (di mq 112).

Il Tipo mappale di cui sopra, ha quindi comportato la costituzione del mappale 195 di mq 827 mediante la fusione dei mappali 195 di mq 715 (ex mappale 195a) e mappale 1054 di mq 112.

A sua volta il mappale 195 di mq 827 è stato oggetto variazione catastale per Bonifica Identificativo di mappa, originando (a seguito di soppressione) l'attuale mappale 3064 del catasto Terreni.

Si allega stralcio della visura catasto terreni del mappale 3064, nel quale si evincono i passaggi sopracitati.

dal 30/09/2014 al 30/09/2014

Immobile attuale

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **195**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **715 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 30/09/2014 al 30/09/2014

Immobile attuale

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **195**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **827 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 30/09/2014 al 30/09/2014

Immobile attuale

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **195**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

TIPO MAPPALE del 18/10/1986 Pratica n. CA0189923
in atti dal 30/09/2014 (n. 111232.1/1986)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **1054**

Foglio **29** Particella **1925**

TIPO MAPPALE del 18/10/1986 Pratica n. CA0189950
in atti dal 30/09/2014 (n. 111232.1/1986)

Annotazioni: variato comprende la particella 1054

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **1054**

Variazione del 30/09/2014 Pratica n. CA0190005 in
atti dal 30/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 8764.1/2014)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **3064**

Proseguendo la disamina degli atti catastali, si evince che la particella 195 di mq 715 (ex 195a) si origina dal frazionamento del mappale 195 di mq. 800 (FRAZIONAMENTO in atti dal 24/09/1994 n. 2920.1/1986).

Tale frazionamento ha inoltre originato la particella 195b di mq 85 a cui viene attribuito l'identificativo definitivo mappale 1925.

ASTE
GIUDIZIARIE

dal 24/09/1994 al 30/09/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 1925

Redditi: dominicale Euro 0,33 Lire 638

agrario Euro 0,35 Lire 680

Particella con qualità: VIGNETO di classe 04
Superficie: 85 m²

Partita: 158765

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/09/1994 (n.
2920.1/1986)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)
Foglio 29 Particella 195

ASTE
GIUDIZIARIE

dal 30/09/2014

Immobile attuale

Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 1925

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
85 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 18/10/1986 Pratica n. CA0189923
in atti dal 30/09/2014 (n. 111232.1/1986)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)
Foglio 29 Particella 1054
Foglio 29 Particella 195

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2025

Dati identificativi: Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 1925

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 3064

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 85 m²

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dall'analisi della visura del catasto terreni, dalla comparazione della documentazione grafica (mappa del catasto terreni ed elaborato planimetrico attualmente presente in banca dati catasto fabbricati) si evince che il mappale 1925 di superficie pari a 85 mq, verosimilmente corrisponde alla particella 3064 subalterno 17 del catasto fabbricati (avente una superficie catastale di circa 75 mq) costituita il 22/09/2004 (unita' afferenti edificate su aree di corte). Inoltre appare plausibile ritenere che tale particella a sua volta corrisponda con il "...Tratto di cortile interno all'erigendo fabbricato da adibire a parcheggio della superficie di mq 80 circa..." descritto nell'atto di compravendita del 19.12.1984 trascritto al registro generale n. 1405 e registro particolare n. 1072 il 22.1.1985.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per maggior precisazione, di seguito si allega stralcio della nota di trascrizione che individua il Tratto
di cortile interno all'erigendo fabbricato da adibire a parcheggio della superficie di mq 80 circa,
escluso dalla vendita (punto e)

Titolo..	
Atto di compravendita in data 19.12.1984 ricevuto dal Dr. Roberto Vacca, Notaio in Cagliari, da registrare perchè in termini, con cui la signora	ha dichiarato di vendere, con ogni obbligo di legge, escludendo dalla vendita quanto in appresso indicato, alla Società
la quale ha accettato e comprato la piena e perfetta proprietà del seguente immobile in Comune di Quartu S. Elena, e precisamente:	
- appezzamento di terreno edificabile della superficie reale di mq. 800 (ottocento) circa, confinante con proprietà	
stinto al Catasto Terreni, Foglio 29, Particella 195, di etta	

Ufficio di CAGLIARI - Trascrizione N. RP 1072 del 1985
Ispezione T1 506748/ del 20250120

ri 0.08,00.

completamento del vigente programma di fabbricazione del Comune di Quartu S. Elena, con un indice di edificabilità, attualmente di metri cubi 3 (tre) per metro quadrato.

Nella vendita non sono comprese le seguenti porzioni, in quanto la venditrice se ne riserva la piena ed esclusiva proprietà e precisamente:

a) scatola d'aria relativa all'appartamento da edificarsi sull'area censita in Catasto al foglio 29, mappale 195, di proprietà della signora

posto al primo piano al to, scala B) con ingresso particolare in destra per chi sale le scale, composto di ingresso-pranzo-soggiorno, con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno;

b) scatola d'aria relativa alla porzione dell'appartamento da edificarsi in parte sull'area censita in Catasto al foglio 29, mappale 195, di proprietà della signora

ed

in colore rosso nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera "A".

e) tratto del cortile interno dell'enigendo, fabbricato, da adibire a parcheggio, della superficie di metri quadrati 80 (ottanta) circa, confinante con proprietà della venditrice, con proprietà con proprietà, quale risulta tratteggiato in colore marrone nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

Nelle riserve di cui sopra rientreranno, come per legge, le

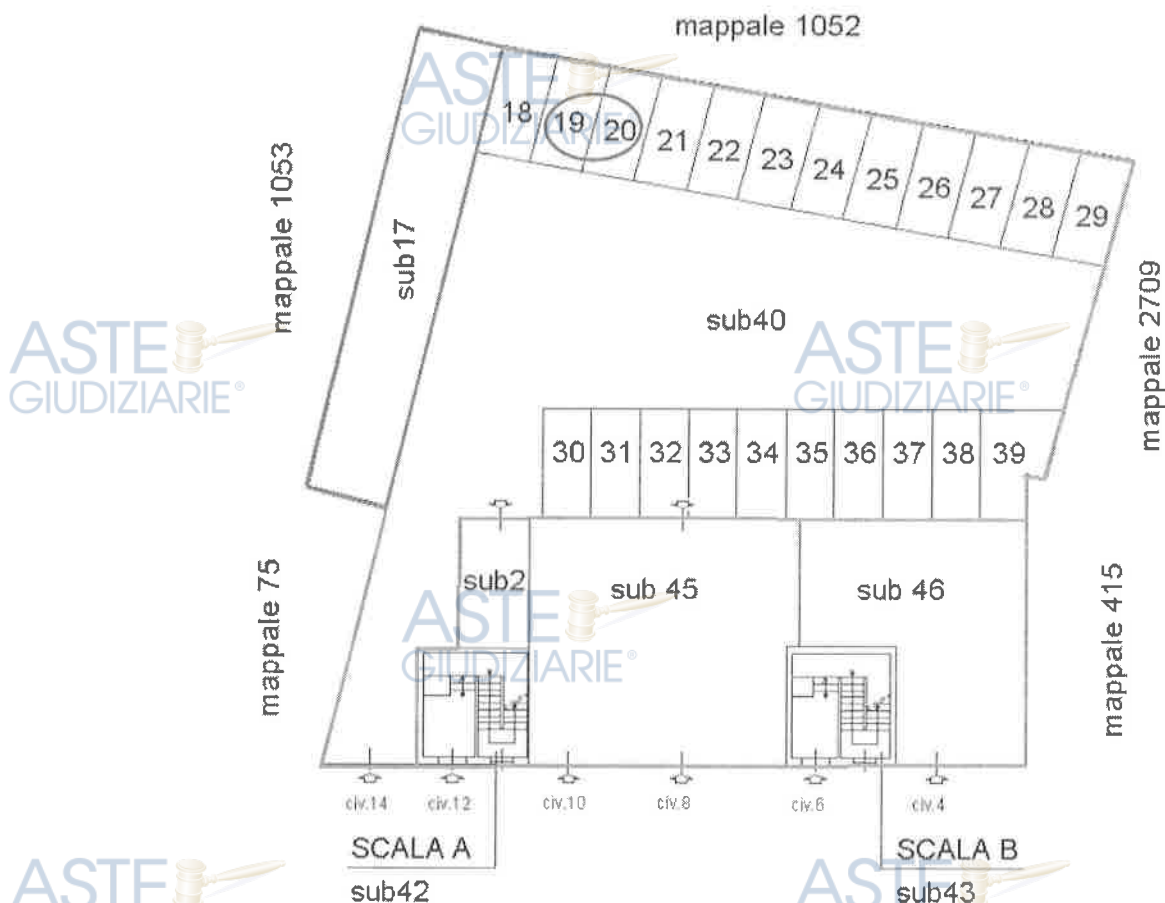
aree relative ai suddetti volumi di aree, sul



Foto- stralcio "Allegato A" - Atto di compravendita del 19.12.1984

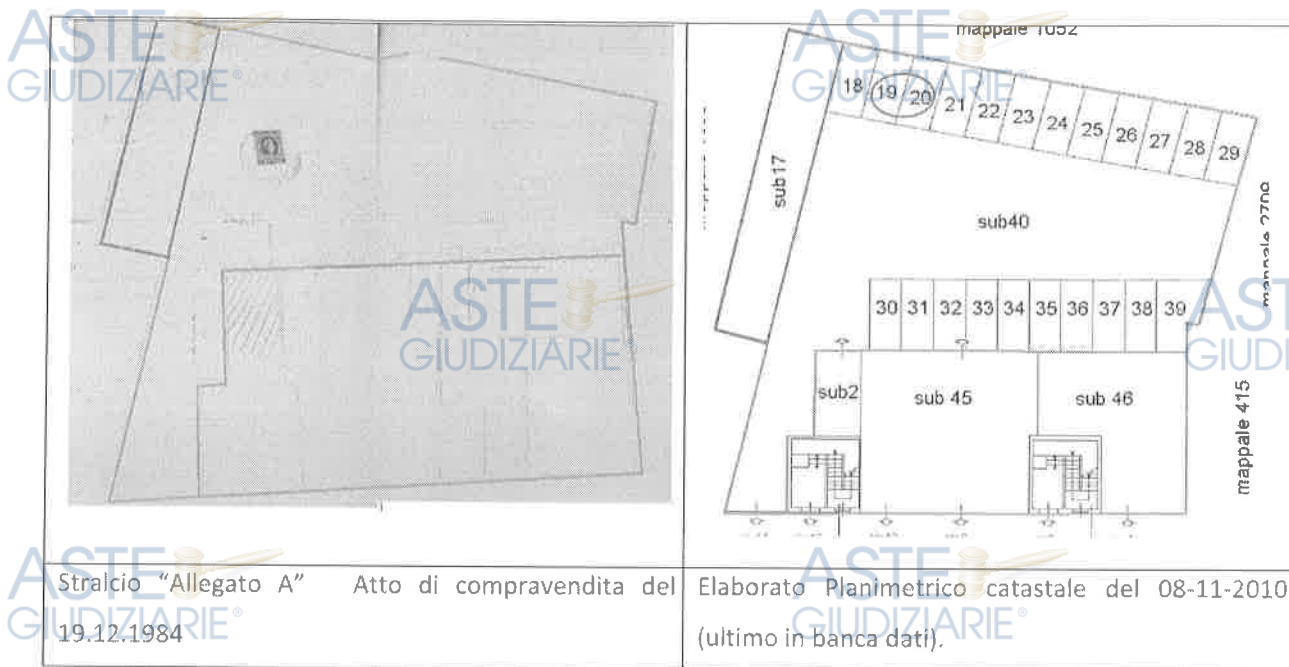
Nell'immagine di cui sopra, con il colore rosso si individua il *"Tratto di cortile interno all'erigendo fabbricato da adibire a parcheggio della superficie di mq 80 circa."*

Di seguito si pone a confronto l'allegato "A" dell'atto di compravendita (di cui sopra) con l'elaborato planimetrico del catasto fabbricati al fine di verificare, mediante un'analisi comparativa, la corrispondenza tra il tratto di cortile da adibire a parcheggio descritto nel citato atto di compravendita e la particella 3064 sub. 17.



Elaborato Planimetrico catastale del 08-11-2010 (ultimo in banca dati).

Ai fini di una più chiara esposizione ed un immediato confronto visivo, di seguito si riportano le due immagini sopra richiamate.



Come si evince dall'atto di compravendita del 19.12.1984, il tratto di cortile di circa mq 80 è soggetto alla condizione sospensiva per la quale, per maggior chiarezza, si riportata stralcio della nota di trascrizione.

Il possesso dei terreni è stato dato dalla signora
alla _____ fin dal 1 gennaio 1984 allo
scopo di consentire l'esecuzione dei lavori di costruzione
dell'erigendo fabbricato.
La signora _____ ha convenuto di sottoporre a condizio
_____ Antonella _____

Ufficio di CAGLIARI - Trascrizione N. RP 1072 del 1985
Ispezione T1 506748/ del 20250120

Pag. 6 - segue

ne sospensiva il contratto di compravendita nel senso che il
contratto stesso acquista efficacia e la Società
. diverrà piena ed esclusiva proprietaria di quanto vendu
togli non appena saranno portate a compimento le rifiniture e
le opere commesse in appalto.
Verificatasi la suddetta condizione la signora _____ do
vrà stipulare un atto idoneo a purificare la compravendita di
cui all'zione apposta la contratto suddetto.

Dalla visura del catasto fabbricati della particella censita nel comune di Comune di Quartu Sant'
Elena F. 29 mapp. 3064 sub. 17 si evince che la stessa risulta intestata alla proprietaria
in virtù dell'Atto del 01/08/1986 Pubblico ufficiale CAPPELLINI Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n.
30714 - PU Sede LANUSEI (NU) Registrazione n. 8589 registrato in data 07/08/1986 - ATTO DI
AVVERAMENTO DI CONDIZIONE Voltura n. 33504.1/2006 - Pratica n. CA0256574 in atti dal
04/10/2006"

In base alle motivazioni esposte, i subalterni 19 e 20 non sono compresi nell'area cortilizia di circa 80 mq destinata a parcheggio, la quale, come specificamente indicato nell'atto di compravendita trascritto il 22 gennaio 1985 al registro generale n. 1405 e particolare n. 1072, è stata esclusa dalla vendita.

Nota Bene

Nonostante il mappale 1925 del Catasto terreni (ex 195b di mq 85, originato dal frazionamento del mappale 195 di mq 800, presentato nel 1986) abbia una precisa geometria univocamente rappresentata nella mappa del catasto terreni confinante con la particella 3064 (costituita dalla fusione dell'ex map. 195a di mq 715 e dall'ex mapp. 1054 di mq 112), nella visura storica del catasto Fabbricati delle particelle 3064 sub. 19 e 3064 sub. 20 si evince la dicitura sotto riportata

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2025

Dati identificativi: Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **3064** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **1925**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/01/2025

Dati identificativi: Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **3064** Subalterno **20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)**

Foglio **29** Particella **1925**

Lo scrivente ritiene invece fondata l'interpretazione degli atti catastali sopra rappresentati ed esposti in relazione, per i quali può affermarsi che le particelle identificate con i sub. 19 e 20 abbiano corrispondenza al catasto terreni con il mappale 3064 (costituito dalla fusione dell'ex map. 195a di mq 715 e dall'ex mapp. 1054 di mq 112).

2. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)