

TRIBUNALE DI ASTI (EX TRIBUNALE DI ALBA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 119/2012 R.G.

riunita con l'E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti

Promossa da:

con l'Avv.

contro:

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

*ad elaborato peritale in atti depositato in data 07.07.2014
e successiva prima integrazione con elaborato del 12.12.2022*

*resa a seguito di disposizione del G.E. del 12.04.2023
reiterata con successiva del 19.09.2023*

Alba (CN), il 09 novembre 2023

Il CTU Geom. Mario FREA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: **GEOMETRI DELLA PROV. ALBA**
MARIO FREA
191115151

PREMESSE:

con propria disposizione del 12.04.2023 poi reiterata per mancata trasmissione allo scrivente con successiva del 19.09.2023, notificata al sottoscritto a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 20.09.2023, l'ill.mo Sig. G.E. Dott. AMOROSO Giuseppe, conferiva allo scrivente FREA Mario, nato a Baldissero d'Alba (CN) il 07.06.1948 (c.f. FRE MRA 48H07 A589W), geometra libero professionista con studio in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo (CN) al n. 1.574, già a suo tempo nominato C.T.U. nella procedura succitata con deposito di proprio elaborato peritale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) in data 07.07.2014 e con successivo deposito di prima relazione integrativa in data 12.12.2022 in evasione a mandato ricevuto il 04.10.2022,

incarico di provvedere

"... 1. all'integrazione delle dichiarazioni di successioni come indicato alla pagina n.12 della perizia integrativa in atti depositata in data 12.12.2022 ..." con, in particolare, redazione e presentazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] del 04.12.2009 e conseguente volturazione catastale relativamente a beni di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 facenti parte di compendio immobiliare pignorato in ambito alla procedura esecutiva in oggetto e, quindi, di Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [REDACTED] del 25.02.2014 e successiva volturazione catastale inerente l'intero precitato complesso ora distinto a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15 (con subb. 14 e 15 costituiti a seguito di soppressione del preesistente Fg. 20, n. 1204, sub. 12 in forza di variazione catastale prot. n. CN0141106 del 30.10.2023) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2;

“... 2. alle variazioni catastali di cui alla pagina n. 21 della relazione peritale integrativa depositata in data 12.12.2022, indicando, altresì, ogni eventuale ulteriore aggiornamento o intervento necessario a facilitare la vendita del compendio pignorato ...”

assegnando “... per provvedere, il termine di giorni 90 ...” (quindi entro il 18.12.2023) e rinviando “... per la comparizione delle parti e per la prosecuzione delle operazioni di vendita all’udienza del 15.01.2024, ore 11:50 ...”.

Ai fini di procedere nelle attività richieste il G.E., a fronte di esposizione resa dal legale del precedente, accordava “... Al CTU un fondo spese di euro 4.000 ...” ponendo “... il relativo pagamento in capo al precedente ...” [REDACTED] che, a seguito di emissione da parte del sottoscritto di relativa parcella per sole anticipazioni n. 24/2023 del 29.09.2023, provvedeva a corrispondere tale importo in data 17.10.2023.

Tanto sopra premesso si procede di seguito nella descrizione delle attività svolte e della documentazione prodotta in evasione del singolo punto dell’incarico conferito dal G.E..

1) Provveda il C.T.U. “... all’integrazione delle dichiarazioni di successioni come indicato alla pagina n.12 della perizia integrativa in atti depositata in data 12.12.2022 ...”

In relazione a quanto già esposto in precedente relazione integrativa del 12.12.2022, in riscontro al punto 1) dell’incarico conferitogli, al fine di ricostruire / integrare cronistoria di provenienze in forza delle quali i beni oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti in capo agli esecutati Sigg.

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, e congiuntamente per l’intero, ossia nella medesima intestazione come pignorata in sede di E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti (AT) ora riunita con E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba), il sottoscritto, acquisite informazioni sulle

modalità da seguire ai fini di procedere nella redazione e deposito della documentazione richiesta in ambito a colloquio telefonico svolto su appuntamento con il competente "Ufficio Territoriale Atti Pubblici Successioni e Rimborsi I.V.A." della Direzione Provinciale di Cuneo (CN) dell'Agenzia delle Entrate in data 09.10.2023, procedeva:

1.a) dapprima, nella redazione e presentazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] del 04.12.2009 con riguardo ad unità immobiliari facenti parte di più ampio compendio pignorato distinte al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 in capo alla defunta per la quota di 1/2 di proprietà, svolgendo le seguenti attività propedeutiche ivi sinteticamente descritte:

- in primo luogo, considerato che il documento da produrre costituiva integrazione di Dichiarazione già in atti riguardante anche beni terzi rispetto alla procedura esecutiva, il sottoscritto, per aver certezza dell'avvenuto deposito di prima Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] provvedeva all'effettuazione di ispezioni ipotecarie in telematico presso la competente Conservatoria RR.II. di Alba (CN) contro il soggetto menzionato. In esito a tale attività lo scrivente prendeva atto:
 - dell'avvenuto deposito di prima Dichiarazione di Successione registrata in Bra (CN) in data 23.02.2011 al n. 65, vol. 9.990 e trascritta in Alba (CN) il 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part. 4.880, inerente, tra gli altri, beni immobili oggetto di procedura esecutiva, ora distinti in mappa a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939 e 941 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, nn. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15 e con devoluzione dei medesimi per quote rispettivamente ai Sigg. [REDACTED] - coniuge della defunta - ed ai suoi n. 3 figli Sigg. [REDACTED];

- del successivo deposito di Dichiarazione di Successione rettificativa registrata ad Alba

(CN) in data 24.07.2017 al n. 795, vol. 9.990 e trascritta sempre in Alba (CN) il 08.08.2017, Reg. Gen. 6.755, Reg. Part. 5.102 conseguente ad "Atto di rinuncia all'eredità" ricevuto dall'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Asti (AT) in data 31.07.2015, Num. Reg. 1.140/2015, Num. Cron. 2.405/2015, Num. Rep. 2.468/2015 - registrato ad Asti (AT) in data 05.08.2015 al n. 1.482, serie 4 - con la quale il Sig. [REDACTED] rinunciava all'eredità morendo dismessa dalla Sig.ra [REDACTED] unitamente ai di lui figli Sigg. [REDACTED] [REDACTED].

In conseguenza di tale rinuncia i beni immobili oggetto di procedura esecutiva ora distinti in mappa a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939 e 941 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, nn. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15 pervenivano in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 di proprietà ed ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno.

Stante quanto sopra il sottoscritto provvedeva pertanto a reperire con interpellanze in telematico presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) copia delle note di trascrizione delle predette Dichiarazioni di Successione ed a reperire copia semplice del menzionato "Atto di rinuncia all'eredità" con interpellanza presso l'Avv. [REDACTED], già a suo tempo legale del Sig. [REDACTED] comparente nella procedura esecutiva in oggetto, che trasmetteva copia del documento con e-mail del 04.10.2023 (vedasi documentazione acclusa a Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] - Allegato n. 1.1);

- seguiva compilazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra

██████████ inerente beni immobili ora censiti all'N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN)

al Fig. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 completa di allegati quali, albero genealogico del soggetto defunto, prospetto di liquidazione imposte e relativo modello F24 per pagamento di quanto

dovuto e, previa fissazione di appuntamento, **registrazione della medesima** in cartaceo (in quanto costituente integrazione di Dichiarazione di Successione già depositata prima

dell'entrata in vigore dell'obbligo di trasmissione telematica dell'adempimento del 01.01.2019) **in data 18.10.2023, n. 45, vol. 9.990 con accesso presso l'Ufficio di Cuneo (CN)**

dell'Agenzia delle Entrate (competente per il recepimento di tale tipologia di documento in sostituzione dell'Ufficio di Alba – CN non più abilitato al ricevimento dell'adempimento)

effettuato da collaboratore dello scrivente previo rilascio di delega.

Come da precedenti relazioni in atti, risultando le unità immobiliari di cui al Fig. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 ambedue individuate in categoria catastale "F/3" o "Unità in corso di costruzione",

e, pertanto, senza attribuzione di rendita catastale, alla quota di 1/2 di proprietà sull'intero in capo alla defunta Sig.ra ██████████ veniva attribuita una valutazione a fini fiscali pari

a complessivi € 20.000,00 – in lettere Euro ventimila/00 – in linea con il dato economico stimato per l'intera quota di proprietà dei beni in sede di elaborato peritale in atti del

07.07.2014, **determinandosi un importo in autoliquidazione corrisposto per imposte e tasse**

correlato alla registrazione dell'adempimento pari a complessivi € 729,99 – in lettere

settecentoventinove/99 (vedasi Prospetto liquidazione imposte e modello F24 corrisposto dallo scrivente C.T.U. in data 12.10.2023 – vedasi **Allegato n. 1.1**).

Come da ispezione ipotecaria svolta in telematico l'adempimento era in seguito oggetto di trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 23.10.2023, Reg. Gen. 8.235,

Reg. Part. 6.480 (vedasi **Allegato n. 1.7**);

• ad avvenuta registrazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] si procedeva alla compilazione e presentazione in telematico di relativa voltura catastale introdotta in atti in data 19.10.2023, prot. n. CN0130068, in forza della quale le unità immobiliari di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, analogamente ai restanti cespiti a Catasto Terreni ed a Catasto Fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, pervenivano in capo alla seguente ditta intestataria:

- [REDACTED] – proprietà per 4/6
- [REDACTED] – proprietà per 1/6
- [REDACTED] – proprietà per 1/6

Ai fini di evasione della voltura catastale venivano anticipati dallo scrivente C.T.U. diritti catastali pari ad € 71,00 – in lettere Euro settantuno/00 (vedasi Allegato n. 1.1).

1.b) seguiva redazione e presentazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [REDACTED] del 25.02.2014 inerente i vari beni immobili costituenti compendio pignorato distinti a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939 e 941 (oltre ad “enti urbani” con entrostanti fabbricati per tipologia di classamento non trattati) ed al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 (ora soppresso con costituzione delle unità immobiliari al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 e 15 in forza di variazione catastale prot. n. CN0141106 del 30.10.2023 – vedasi Allegato n. 1.3) e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 in capo al defunto per la quota di 4/6 di proprietà, svolgendo le seguenti attività propedeutiche ivi sinteticamente descritte:

- avendo l’adempimento da produrre per oggetto, tra l’altro, beni distinti in mappa a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939 e 941, si procedeva in primo luogo al deposito in telematico presso

l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) di "Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica" (o C.D.U.) del 27.09.2023 inerente i precitati mappali ed estesa anche a quanto costituente "ente urbano" di cui in mappa al Fg. 20, nn. 1204 e 1205 (non essendo previsti maggiori esborsi di diritti di segreteria in relazione al maggior numero di mappali per cui si formulava istanza) con richiesta di indicazione della destinazione urbanistica dei fondi alla data di decesso del "de cuius", ossia al 25.02.2014.

Seguiva rilascio del documento da parte della Pubblica Amministrazione in data 20.10.2023 e successiva rettifica per errata indicazione di dati con emissione di nuovo documento in sostituzione del primo in data 23.10.2023 (vedasi **Allegato n. 4**).

Ai fini di deposito dell'istanza di richiesta di C.D.U. venivano anticipati dallo scrivente diritti di segreteria e valori bollati per complessivi € 82,00 – in lettere Euro ottantadue/00 (vedasi Allegato n. 4).

- con comunicazione a mezzo p.e.c. del 09.10.2023 indirizzata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) il sottoscritto richiedeva la produzione di copia "... di estratti di famiglia del defunto ... e dei propri eredi come di seguito meglio generalizzati ... aggiornati alla data del decesso del de cuius, ossia al 25.02.2014 ..." ai fini di poter procedere poi nella compilazione ed allegazione alla Dichiarazione di Successione delle dovute certificazioni di decesso ed ultima residenza / stato di famiglia del defunto Sig. ██████████ ██████████ e di residenza / stato di famiglia dei propri aventi causa (vedasi **Allegato n. 3**).

Seguiva riscontro da parte dell'ente con p.e.c. del 17.10.2023 con trasmissione di modulistica in parte precompilata per redazione delle suddette certificazioni (vedasi **Allegato n. 3**);

- preliminarmente alla compilazione del documento, ai fini di valutare come procedere, il sottoscritto provvedeva all'effettuazione di ispezione ipotecaria in telematico presso la

competente Conservatoria RR.II. di Alba (CN) contro il defunto Sig. [REDACTED];
in esito a tale attività lo scrivente prendeva atto dell'avvenuto precedente deposito di prima
Dichiarazione di Successione registrata in Alba (CN) in data 24.07.2017 al n. 796, vol. 9.990 e
trascritta in Alba (CN) il 08.08.2017, Reg. Gen. 6.756, Reg. Part. 5.103 inerente beni immobili
terzi alla presente procedura esecutiva e resa con riferimento a "Rinuncia ad eredità" rogito
Not. GIROLA Alberto rep. n. 4.370 / racc. n. 3.405 del 24.04.2014 formulata dal Sig.
[REDACTED] – figlio del de cuius – unitamente ai di lui figli Sigg. [REDACTED],
[REDACTED] (documento già a disposizione del C.T.U. in
quanto in atti di causa in forza di comunicazione a suo tempo resa nella procedura esecutiva
dall'Avv. [REDACTED] in data 16.07.2014).

Stante quanto sopra il sottoscritto provvedeva pertanto a reperire con interpellanza in
telematico presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) copia della nota di trascrizione della
predetta Dichiarazione di Successione e per la quale doveva procedersi ad integrazione con
riferimento ai beni immobili oggetto di procedura esecutiva (vedasi documentazione acclusa
a Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [REDACTED] – **Allegato**
n. 1.2);

- **seguiva compilazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig.**
[REDACTED] inerente beni immobili distinti a Catasto Terreni di Sommariva
Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939 e 941 ed al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204,
sub. 11, 12 (ora soppresso con costituzione delle unità immobiliari al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 e
15 in forza di variazione catastale prot. n. CN0141106 del 30.10.2023 – vedasi Allegato n. 1.3) e
13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, completa di allegati quali, albero genealogico del soggetto
defunto, certificazione di morte e stato di residenza del defunto alla data del decesso e

certificazione di stato di famiglia degli aventi causa rese dallo scrivente in forma di autocertificazione, prospetto di liquidazione imposte e relativo modello F24 per pagamento di quanto dovuto e, previa fissazione di appuntamento, **registrazione della medesima** in cartaceo (in quanto costituente integrazione di Dichiarazione di Successione già depositata prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di trasmissione telematica dell'adempimento del 01.01.2019) in data **27.10.2023, n. 49, vol. 9.990** con accesso presso l'Ufficio di Cuneo (CN) dell'Agenzia delle Entrate (competente per il recepimento di tale tipologia di documento in sostituzione dell'Ufficio di Alba – CN non più abilitato al ricevimento dell'adempimento) effettuato da collaboratore dello scrivente previo rilascio di delega.

Con riferimento a quanto già esposto nelle precedenti relazioni in atti, ai fini successori sono state attribuite alla quota di 4/6 di proprietà in capo al defunto sui singoli cespiti valutazioni a fini fiscali in parte determinate in relazione alla rendita catastale dei beni (per quanto attiene le unità immobiliari di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13), in parte in ragione di valutazioni a suo tempo espresse per gli immobili in sede di elaborato peritale del 07.07.2014 (per quanto inerente le unità immobiliari di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 catastalmente censite in categoria "F/3" o "Unità in corso di costruzione" e pertanto senza attribuzione di rendita catastale) e, per quanto attiene i fondi di cui a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939 e 941 con attribuzione di valutazione unitaria determinata in relazione alla destinazione d'uso dei medesimi al 25.02.2014 (data di decesso del "de cuius") che, a tal data, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Sommariva Perno (CN) il 23.10.2023 (vedasi **Allegato n. 4**), risultavano ambedue per intero ricadenti in area di "Centro abitato" senza attribuzione di specifica potenzialità edificatoria ed in parte gravati da "Fascia di rispetto stradale".

STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)

P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - e-mail mario.frea@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In esito a quanto sopra veniva attribuita una valutazione a fini fiscali alla quota di 4/6 di proprietà sui beni pignorati caduta in Successione in morte del Sig. [REDACTED] pari a complessivi € 108.605,00 – in lettere Euro centottomilaseicentocinque/00, **determinandosi un importo in autoliquidazione corrisposto per imposte e tasse correlato alla registrazione dell'adempimento pari a complessivi € 3.388,14 – in lettere tremilatrecentottantotto/14** (vedasi Prospetto liquidazione imposte e modello F24 corrisposto dallo scrivente C.T.U. in data 25.10.2023 – vedasi **Allegato n. 1.2**);

Come da ispezione ipotecaria svolta in telematico l'adempimento era in seguito oggetto di trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 02.11.2023, Reg. Gen. 8.594, Reg. Part. 6.783 (vedasi **Allegato n. 1.7**);

- ad avvenuta registrazione di Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig.

[REDACTED] si procedeva alla compilazione e presentazione in telematico di relativa voltura catastale introdotta in atti in data 30.10.2023, prot. n. CN0140057, in forza della quale i beni immobili oggetto di procedura esecutiva di cui in mappa a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 (ora soppresso con costituzione delle unità immobiliari al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 e 15 in forza di variazione catastale prot. n. CN00141106 del 30.10.2023 – vedasi **Allegato n. 1.3**) e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, pervenivano in capo alla seguente ditta intestataria:

- [REDACTED] – proprietà per 1/2
- [REDACTED] – proprietà per 1/2

ossia nella medesima intestazione come pignorata in sede di E.I. n. 29/2022 Tribunale di Asti (AT), ora riunita con E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba).

Ai fini di evasione della voltura catastale venivano anticipati dallo scrivente C.T.U. diritti catastali pari ad € 142,00 – in lettere Euro centoquarantadue/00 (vedasi Allegato n. 12).

Per completezza, considerata l'avvenuta concessione di fondo spese allo scrivente da parte del G.E. con propria disposizione del 19.09.2023, occorrente, tra l'altro, per far fronte ad anticipazioni da sostenere ai fini di deposito di Dichiarazioni di Successione integrative in morte dei Sigg. [redacted] e relative volturazioni, stante quanto sopra esposto ai punti **1.a) e 1.b)** della presente e relativi sottopunti, si può determinare un ammontare complessivo di anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle attività tecnico/professionali richieste al punto primo del quesito di C.T.U. pari a:

- importo in autoliquidazione corrisposto per imposte e tasse per deposito
Dichiarazione di Successione integrativa in morte Sig.ra [redacted] € 729,99
- diritti catastali corrisposti per volturazione catastale in esito a Dichiarazione
di Successione integrativa in morte Sig.ra [redacted] € 71,00
- diritti di segreteria e valori bollati corrisposti per deposito istanza di richiesta
C.D.U. formulata presso Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) € 82,00
- importo in autoliquidazione corrisposto per imposte e tasse per deposito
Dichiarazione di Successione integrativa in morte Sig. [redacted] € 3.388,14
- diritti catastali corrisposti per volturazione catastale in esito a Dichiarazione
di Successione integrativa in morte Sig. [redacted] € 142,00

sommato anticipazioni sostenute in riscontro al punto 1) del quesito di C.T.U. € 4.413,13

2) Provveda il C.T.U. "...alle variazioni catastali di cui alla pagina n. 21 della relazione peritale integrativa depositata in data 12.12.2022, indicando, altresì, ogni eventuale ulteriore aggiornamento o intervento necessario a facilitare la vendita del compendio pignorato ..."

In riscontro al punto 2) del quesito conferitogli, con il quale si richiede al sottoscritto di procedere nella redazione e deposito di variazione catastale Doc.f.a inerente unità immobiliare di alloggio a piano primo ed annessa cantina a piano primo sotterraneo di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fig. 20, n. 1204, sub. 12 in esito ad intervenute modifiche di consistenza e conformazione dell'unità immobiliare in oggetto rispetto a precedente situazione periziata in data 07.07.2014 come relazionate al punto 2) di elaborato già depositato in atti in data 12.12.2022, con "... a piano primo una diversa distribuzione interna dei locali in particolare con parziale demolizione e riduzione a parapetto di tramezzatura in precedenza posta a separazione della zona pranzo da adiacente disimpegno con conseguente formazione di unico ambiente a pianta libera ... Altresì è stata rimossa la porta interna di collegamento tra il predetto ambiente e l'adiacente disimpegno che l'esecutato Sig. [REDACTED] ha verbalmente riferito custodita entro l'immobile e che dovrà essere riposizionata ai sensi D.M. Sanità 05.07.1975. Nell'adiacente zona soggiorno è stato realizzato un tramezzo ... di altezza pari a m. 2,02 circa ... tale da non determinare frazionamento del medesimo ...", lo scrivente procedeva nello svolgimento delle seguenti attività:

- con comunicazione a mezzo e-mail del 06.10.2023 lo scrivente, "... al fine di poter eseguire verifiche sugli immobili ... propedeutiche al successivo deposito di variazione catastale ..." richiedeva all'ente custode I.V.G. Piemonte disponibilità per l'effettuazione di sopralluogo presso i beni oggetto di procedura esecutiva precisando la necessità della "... presenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] per avere chiarimenti circa la data di esecuzione delle ultime opere già segnalate con elaborato del 12.12.2022 indispensabili per la compilazione delle pratiche

*catastali richieste ...” (vedasi **Allegato n. 3**). Seguiva contatto telefonico con l’ente con fissazione di sopralluogo per il giorno 23.10.2023, ore 10.30;*

- *come da relativo verbale di operazioni peritali (vedasi **Allegato n. 5**) in data 23.10.2023 veniva eseguito accesso presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva alla presenza dello scrivente*

C.T.U. “... coadiuvato da proprio collaboratore [REDACTED] per I.V.G. il Sig. [REDACTED], ed il debitore esecutato Sig. [REDACTED] ...”. In tale occasione

veniva “... effettuato sopralluogo presso i locali per cui il G.E. ha disposto di procedere ad aggiornamento catastale di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 (alloggio a piano primo e cantina a piano sotterraneo); non si riscontrano variazioni rispetto all’ultimo sopralluogo del

26.10.2022. Si rileva, come in precedenza, l’avvenuta rimozione di una porta interna posta tra disimpegno e zona pranzo che dovrà essere riposizionata ai sensi D.M. Sanità 05.07.1975 e che il

Sig. [REDACTED] riferisce essere ancora depositata presso l’immobile nei locali a piano mansardato come anche risultante da documentazione fotografica scattata dallo scrivente ...”

*(vedasi **Allegato n. 2 – foto nn. 1, 2 e 3**) – si precisa che durante il sopralluogo non è stata effettuata prova di posizionamento del serramento nel vano.*

Sempre come da verbale in occasione del sopralluogo il sottoscritto “... ai fini della compilazione della richiesta di variazione catastale richiede al Sig. [REDACTED] a quale epoca possa

risalire l’avvenuta realizzazione delle opere di cui si era già relazionato in data 12.12.2022; quest’ultimo dichiara che le medesime possono ritenersi ultimate al 31.05.2021 ...”;

- *seguiva redazione e presentazione in telematico di variazione catastale Doc.fa prot. n. CN00141106 del 30.10.2023 (vedasi **Allegato n. 1.3**) per il recepimento su schede planimetriche*

catastali delle difformità riscontrate in loco rispetto alla situazione descritta in sede di primo elaborato peritale del 07.07.2014 e documentate con relazione del 12.12.2022. Tale attività, in

riferimento ai disposti di cui alla nota della Direzione Centrale – Settore Servizi Catastali dell’Agenzia delle Entrate prot. n. 223.119 del 04.06.2020, comportava la soppressione della preesistente unità immobiliare di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 e la conseguente costituzione di n. 2 nuove distinte unità immobiliari di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 (l’alloggio a piano primo) ed al Fg. 20, n. 1204, sub. 15 (la cantina a piano primo sotterraneo).

Riguardo l’unità immobiliare di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 in conformità a quanto riscontrabile in loco veniva resa rappresentazione della medesima senza indicazione della porta interposta tra disimpegno e zona pranzo, ora rimossa e depositata entro l’immobile nei locali a piano secondo (vedasi Verbale di operazioni peritali del 23.10.2023 – **Allegato n. 5 e Allegato n. 2 – foto nn. 1, 2 e 3**) che, come più volte accennato, dovrà essere riposizionata nella sua collocazione ai fini di riscontro alle disposizioni del D.M. Sanità 05.07.1975 per quanto attiene la compartimentazione di locali principali rispetto a locali bagno e la formazione di disimpegni; ciò stante occorre precisare che il posizionamento di detta porta può ritenersi tale da non determinare variazioni di rendita catastale dell’unità immobiliare.

In sede di variazione catastale Doc.fa veniva indicata fine lavori a scopo catastale come dichiarata dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] al 31.05.2021, circostanza questa che comportava l’anticipazione da parte dello scrivente, oltre che di diritti catastali in misura pari ad € 100,00, anche di sanzione in forma di “ravvedimento operoso” per variazioni catastali presentate tardivamente determinata ai sensi della Nota prot. n. 24.701 del 20.06.2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell’Agenzia delle Entrate per variazioni depositate “oltre due anni dalla violazione” in € 172,00 per singola scheda planimetrica catastale oltre interessi, il tutto per un complessivo esborso di diritti, sanzione ed interessi pari ad € 449,39 (vedasi ricevuta di avvenuta approvazione della variazione prot. n. CN0141106 del 30.10.2023 – **Allegato n. 1.3**).

Tale sanzione, corrisposta in forma di “ravvedimento operoso” e dovuta in relazione alla data di fine lavori delle opere in oggetto, veniva corrisposta dallo scrivente in considerazione della convenienza di procedere a ravvedimento (con violazione per singola scheda planimetrica catastale determinata in € 172,00 anziché nella misura piena di € 1.032,00) e dell’aleatorietà di eventuale notificazione di sanzione piena da parte dell’Agenzia delle Entrate nei confronti degli attuali intestatari dei beni e/o dell’eventuale aggiudicatario dei medesimi in caso di trasferimento o, in ultimo, dello scrivente quale soggetto “dichiarante” variazione catastale.

A margine si fa rilevare che le unità immobiliari oggetto di variazione catastale di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 e 15, come da relativa visura catastale (vedasi **Allegato n. 1.4**) presentano annotazione di “... *classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)* ...” e che pertanto i relativi dati di classamento, consistenza e rendita catastale conseguenti ad intervenuta variazione potranno essere oggetto di revisione/rettifica da parte dell’Ufficio Provinciale di Cuneo (CN) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) nel termine di un anno successivo al deposito della pratica Doc.fa. A tal proposito, prima di procedere al trasferimento dei beni ad eventuale aggiudicatario il curatore della vendita dovrà reperire visura catastale aggiornata delle unità immobiliari al fine di verificare l’eventuale rettifica dei dati di classamento delle medesime.

Per completezza, considerata l’avvenuta concessione di fondo spese allo scrivente da parte del G.E. con propria disposizione del 19.09.2023, occorrente, tra l’altro, per far fronte ad anticipazioni da sostenere ai fini di deposito di variazione catastale Doc.fa in riscontro al punto 2) dell’incarico conferitogli, **si può determinare un ammontare complessivo di anticipazioni sostenute per**

l'esecuzione delle attività tecnico/professionali richieste al punto secondo del quesito di C.T.U. pari ad € 449,39 - in lettere Euro quattrocentoquarantanove/39.

3) Aggiornamento documentazione catastale immobili oggetto di procedura esecutiva in esito ad evasione di incarico di cui a disposizione del G.E. del 12.04.2023 poi reiterato con successiva disposizione del 19.09.2023

In esito alle attività svolte in riscontro ai punti 1) e 2) del mandato formulato dal G.E. con propria disposizione del 12.04.2023 poi reiterato con successiva del 19.09.2023, il sottoscritto C.T.U., ai fini di maggior chiarezza, di seguito procede nell'elencare i dati catastali dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva come risultanti in conseguenza delle attività tecnico-professionali sin qui svolte.

Come da visure catastali aggiornate al 03.11.2023 (vedasi **Allegato n. 1.4**) i beni immobili interessati da E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Alba) riunita con E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti (AT) risultano attualmente censiti a Catasto del Comune di Sommariva Perno (CN) come segue:

a Catasto Terreni:

- Fg. 20, n. 939 incolto prod., cl. U, superficie mq. 1, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01
- Fg. 20, n. 941 incolto prod., cl. U, superficie mq. 139, r.d. € 0,04, r.a. € 0,01

ditta intestataria catastale:

- [REDACTED] - proprietà per 1/2
- [REDACTED] - proprietà per 1/2

oltre a:

- Fg. 20, n. 1204 ente urbano di mq. 840 privo di rendita ed intestazione catastale
- Fg. 20, n. 1205 ente urbano di mq. 963 privo di rendita ed intestazione catastale

a Catasto Fabbricati o N.C.E.U.:

- Fg. 20, n. 1204, sub. 11 cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 116, rendita catastale € 203,69, piano T, Frazione San Giuseppe n. 55
- Fg. 20, n. 1204, sub. 13 cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 284,05, piano 2, Frazione San Giuseppe n. 55
- Fg. 20, n. 1204, sub. 14 cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 335,70, piano 1, Frazione San Giuseppe n. 55 (generato da soppressione di preesistente unità immobiliare di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 12/parte)
- Fg. 20, n. 1204, sub. 15 cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 21, rendita catastale € 26,03, piano S1, Frazione San Giuseppe n. 55 (generato da soppressione di preesistente unità immobiliare di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 12/parte)

oltre a relativi “beni comuni non censibili” (o B.C.N.C.) di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10;

ed altresì sempre in Comune di Sommariva Perno (CN) – a Catasto Fabbricati o N.C.E.U.:

- Fg. 20, n. 1205, sub. 1 cat. F/3, piano T, Frazione San Giuseppe n. 55
- Fg. 20, n. 1205, sub. 2 cat. F/3, piano T-1, Frazione San Giuseppe n. 55

ditta intestataria catastale:

- [REDACTED] – proprietà per 1/2
- [REDACTED] – proprietà per 1/2

Si allegano visure storiche catastali aggiornate dei beni, estratto di mappa catastale e schede planimetriche catastali il tutto come risultante in esito all’attività tecnico/professionale svolta dal sottoscritto C.T.U. in ambito al mandato conferito dal G.E. (vedasi **Allegati nn. 1.4, 1.5 e 1.6**).

Quanto sopra in evasione dell’incarico ricevuto dal G.E. con propria ordinanza in data 12.04.2023 poi

reiterata con sua successiva del 19.09.2023 non avendo lo scrivente altro da indicare ai fini di "...
facilitare la vendita del compendio pignorato ...".

Resta inteso che le attività svolte in ambito alla presente, in quanto propedeutiche alla vendita costituendo aggiornamento di provenienze ipotecarie dei beni e lore corretto censimento catastale, non hanno determinato variazioni economiche rispetto a quelle già esposte con prima relazione integrativa del 12.12.2022; pertanto si confermano i valori di stima riportati nel predetto elaborato.

Nell'eventualità di aggiudicazione dei beni, salvo successive disposizioni normative ora non prevedibili, il curatore della vendita ai fini dell'effettivo trasferimento dovrà procedere nell'aggiornamento delle visure ipo-catastali degli immobili (terreni e fabbricati), richiedere produzione di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) aggiornato e verificare la validità di documenti già prodotti quali per esempio l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alba (CN), li 09 novembre 2023

Il C.T.U. FREA Geom. Mario

Allegati:

1. Documentazione catastale e conservatoria


- 1.1. Copia Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] registrata a Cuneo (CN) in data 18.10.2023 al n. 45, vol. 9.990 e relativa Domanda di voltura catastale con ricevuta di avvenuta registrazione
- 1.2. Copia Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [REDACTED] registrata a Cuneo (CN) in data 27.10.2023 al n. 49, vol. 9.990 e relativa Domanda di voltura catastale con ricevuta di avvenuta registrazione
- 1.3. Copia variazione catastale Doc.fa prot. n. CN0141106 del 30.10.2023

1.4. Visure catastali aggiornate in data 03.11.2023

1.5. Estratto di mappa catastale

1.6. Schede planimetriche catastale reperite in telematico in data 03.11.2023

1.7. Note di trascrizione Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra

 [redacted] e Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [redacted]

2. Riprese fotografiche

3. Cronologia comunicazioni

4. Copia richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) depositata in telematico presso

Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 27.10.2023 e certificato emesso in

data 23.10.2023

5. Verbale di operazioni peritali







STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)

P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - e-mail mario.frea@geopec.it.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

