TRIBUNALE DI LATINA

- Esecuzione Immobiliare n. 62/2006 RGE -

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Alessandra LULLI

Oggetto :

VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE IMMOBILE

Creditore procedente :

Debitore esecutato :

Delegato alla Vendita:

Avv. Notaio Nicola RICCARDELLI

RELAZIONE TECNICA

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Igino BRUSCHI – via Persicara 17 / A - 04100 LATINA

339. 2041090 ---•--- E-mail : igino.bruschi@alice.it ---•--- Pec : igino.bruschi@geopec.it

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

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

1 - Incarico

Con provvedimento del 09.09.2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza del 27.07.2022 a firma del Delegato Notaio Nicola RICCARDELLI, nominava lo scrivente per **verificare la regolarità catastale della villa censita nel NCEU del Comune di Latina al foglio 233 particella 209 sub. 4, l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**, concedendo termine di giorni 60 per l'espletamento di detta attività.

2 - Relazione

Dall'esame degli atti desunti dal fascicolo telematico, letta l'istanza del Delegato Dott. RICCARDELLI, esperite le necessarie ispezioni presso gli archivi catastali ed eseguito opportuno accesso presso l'immobile *de quo*, lo scrivente rappresenta quanto segue.

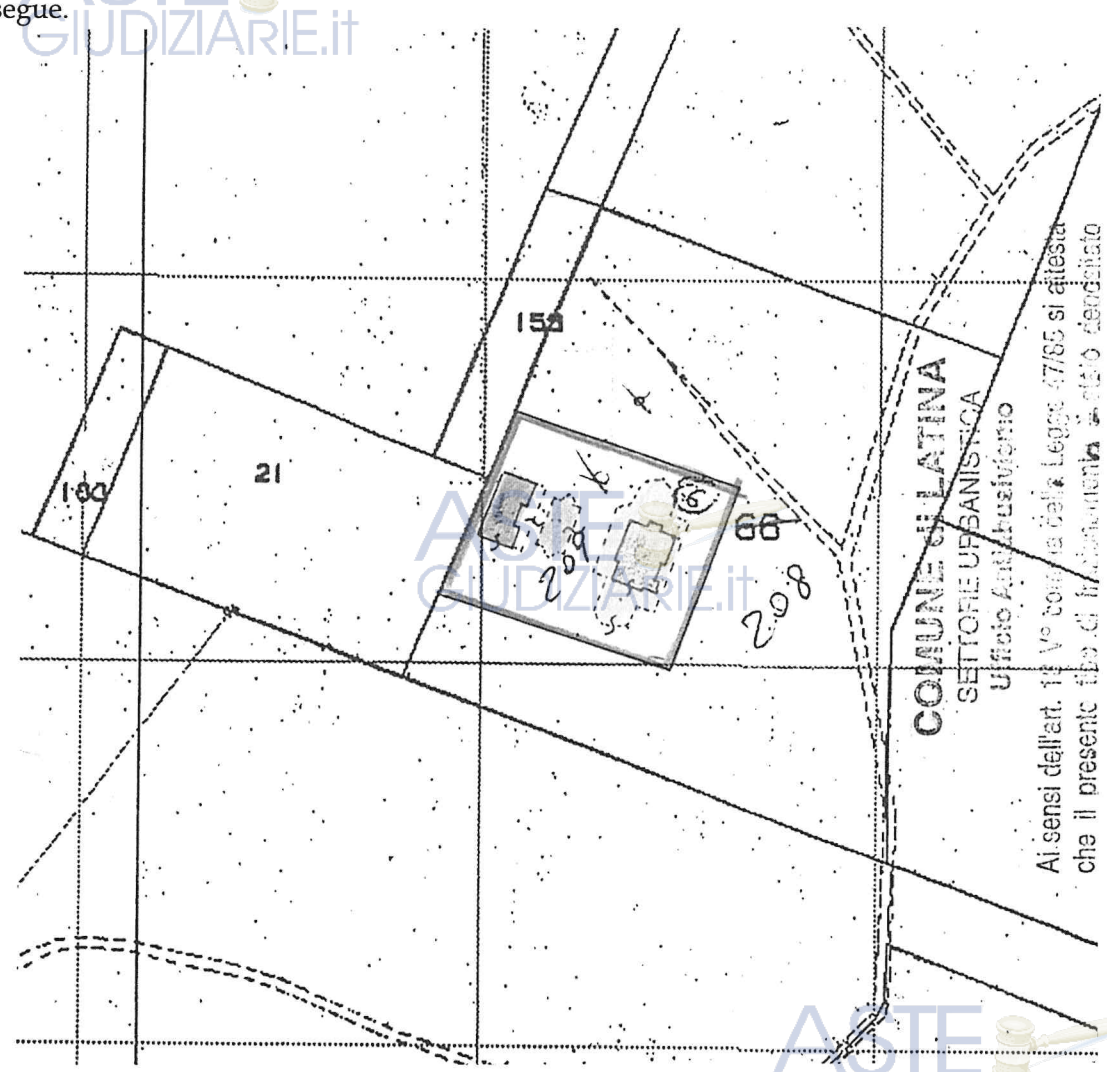
Con verbale di pignoramento immobiliare del 24.02.2006, trascritto a Latina il 07.03.2006 ai nn. 4133 del registro particolare e 7467 del reg. generale, il signor sottoponeva ad esecuzione forzata a danno del l'appezzamento di terreno esteso mq. 23.564 identificato nel catasto terreni del Comune di Latina al foglio 233 particelle 21 – 66 – 100 e 153, meglio evidenziata in rosso nel sottostante estratto di mappa.

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

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

La procedura veniva rubricata al n. 62/2006 del R.G.E. e ad essa riunite ulteriori procedure esecutive coinvolgendo sia il medesimo .

Con Tipo Mappale n. 236443 del 06.08.2003, avente per oggetto la denuncia per cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione, la particella **66** di Ha 1.66.91 si frazionava costituendo i nuovi identificativi **208** di Ha 1.35.92 e **209** di Ha 0.30.99 censito nel catasto terreni come Ente Urbano; il tutto come chiarito nello stralcio catastale che segue.



Con procedura Docfa del 10.11.2004 protocollo n. LT 0220772, la particella 209 evidenziata in verde, già Ente Urbano al Catasto Terreni, veniva denunciata nel Catasto Fabbricati con la costituzione delle seguenti unità immobiliari e relativi dati di casamento proposti:

- **foglio 233 particella 209 sub 1** (villa padronale evidenziata in giallo)

  piani S1-T-1° - categoria A/7 - classe 4 - consistenza 19 vani - rendita € 1.913,47

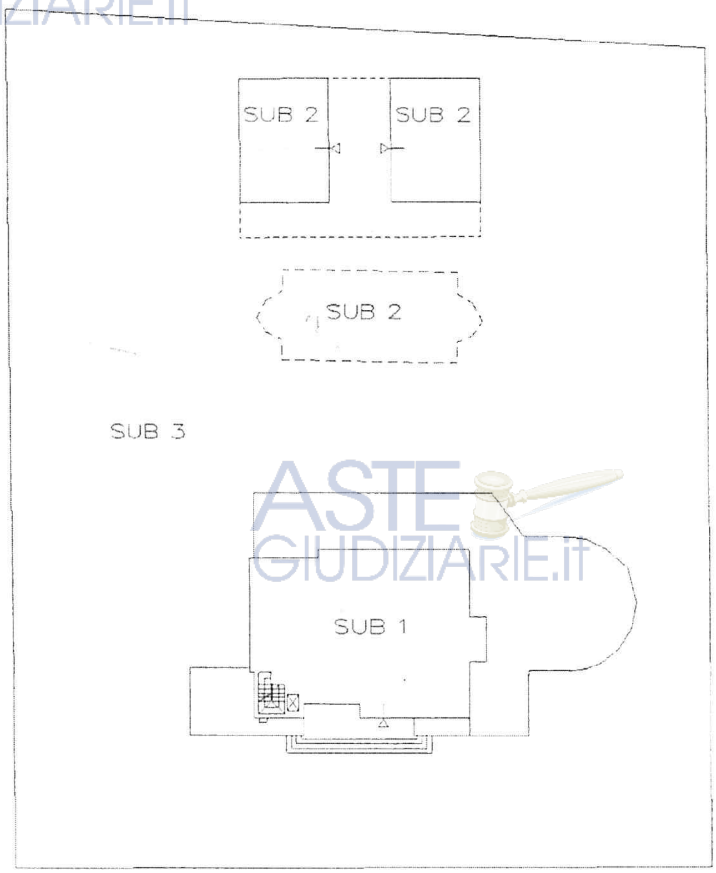
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

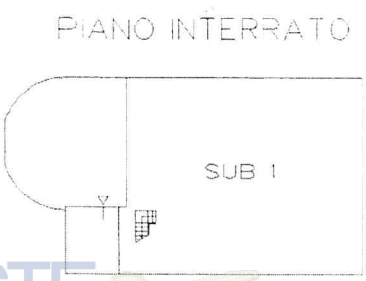
Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

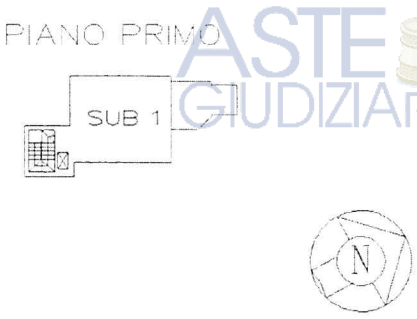
- **foglio 233 particella 209 sub 2** (dependance + palestra evidenziata in rosso e piscina evidenziata in celeste) piano T - categoria A/7 - classe 2 – consistenza 4 vani - rendita € 299,55
- **foglio 233 particella 209 sub 3** (corte evidenziata in verde)

  Bene Comune non Censibile ai subalterni 1 e 2,

il tutto come graficamente esplicitato nel sottostante elaborato planimetrico:



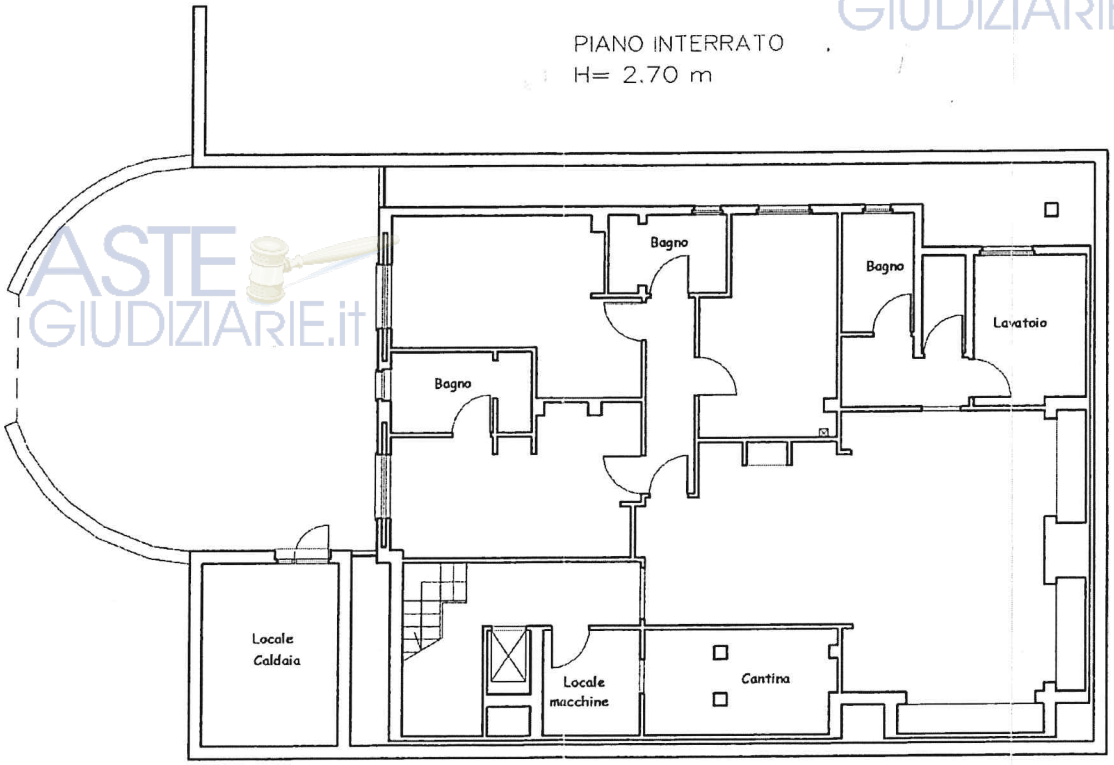


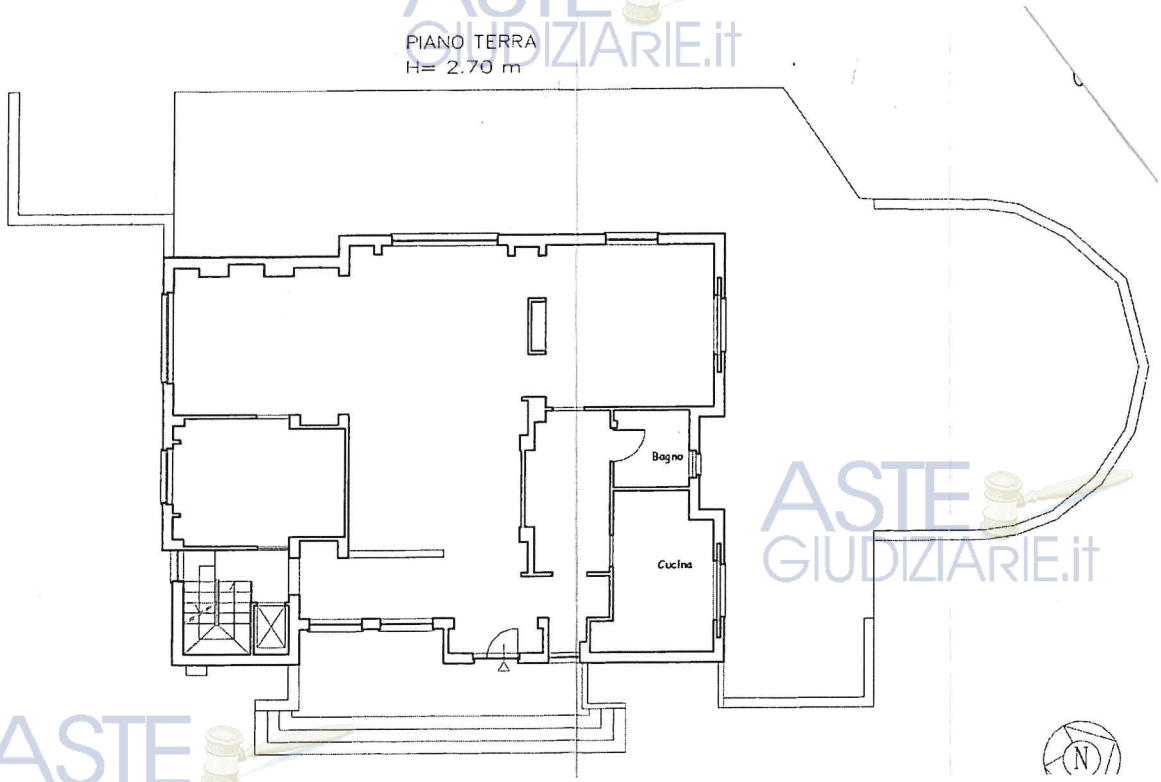


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

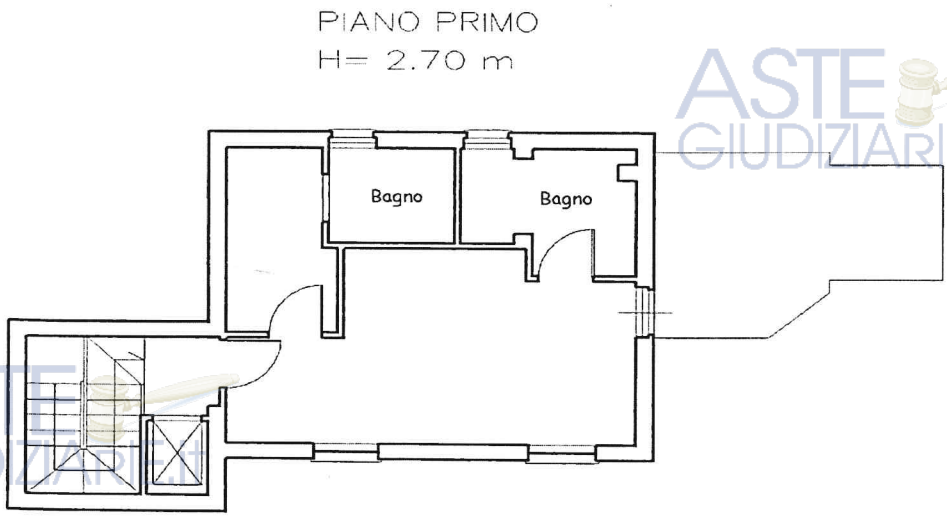
Il subalterno 1, ossia la villa padronale, veniva rappresentato con le tre sottostanti schede planimetriche riguardanti rispettivamente il piano interrato, il pianto terra ed il primo piano:



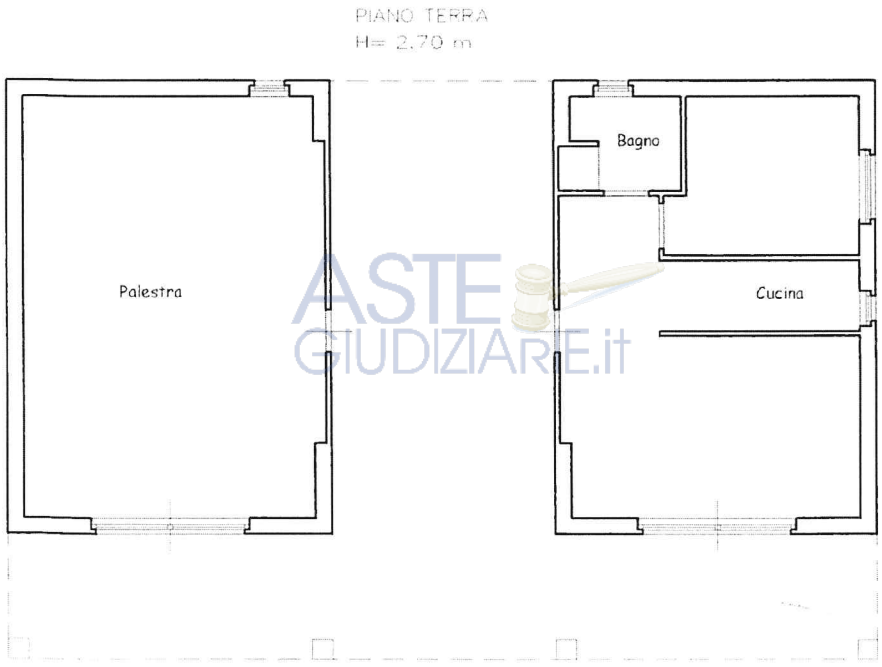


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f



Il subalterno 2, ossia la dependance con palestra ed antistante piscina, veniva rappresentato con la sottostante unica scheda planimetrica:



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

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

In data 15.04.2005 l'Ufficio Tecnico Erariale di Latina rettificava il classamento proposto (con protocollo n. 220772 del 10.11.2004) ai sensi del D.M. 701/94, sopprimendo e fondendo i due subalterni **1** (villa padronale) e **2** (dependance, palestra e piscina), costituendo il nuovo subalterno **4** con attribuzione dati censuali :

categoria A/8 – classe 2 – consistenza vani 23 – rendita € 3.563,55 --- in atti dal 01.07.2005.

A seguito di tale accertamento, con missiva del 12.07.2005 prot. 129509 l'Ufficio comunicava al debitore che le planimetrie presentate (sub. 1 e sub. 2) non corrispondevano allo stato di fatto (per effetto della rettifica di cui sopra), in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare, invitandolo a presentare la nuova planimetria di aggiornamento entro 30 giorni .

In buona sostanza l'Ufficio ritenendo il sub. 1 e 2 costituenti un'unica unità immobiliare, sopprimeva il sub. 2 fondendolo al sub. 1, costituendo di fatto un'unica u.i. identificata dall'Ufficio con il sub. 4 e censita nella categoria A/8.
Il non aver ottemperato alla richiesta dell'Ufficio non consente allo stato di richiedere l'esatta planimetria del sub. 4 allineata con lo stato dei luoghi.

Al fine di poter allineare l'incongruenza catastale riscontrata dal Delegato, compiutamente relazionata dallo scrivente, si rende indispensabile eseguire un nuovo rilievo dell'intero compendio e redigere apposita pratica "Docfa" che vedrà la soppressione del sub. 3, ancora in atti quale B.C.N.C. ai sub 1 e 2 (ora soppressi) e del sub. 4 (costituito d'Ufficio dalla fusione dei subb. 1 e 2), e la costituzione del nuovo **sub. 5** in un'unica scheda planimetrica comprendente i tre manufatti presenti all'interno della particella 209, ossia la villa padronale, la dependance e la piscina, oltre alla corte quale bene pertinenziale esclusivo.

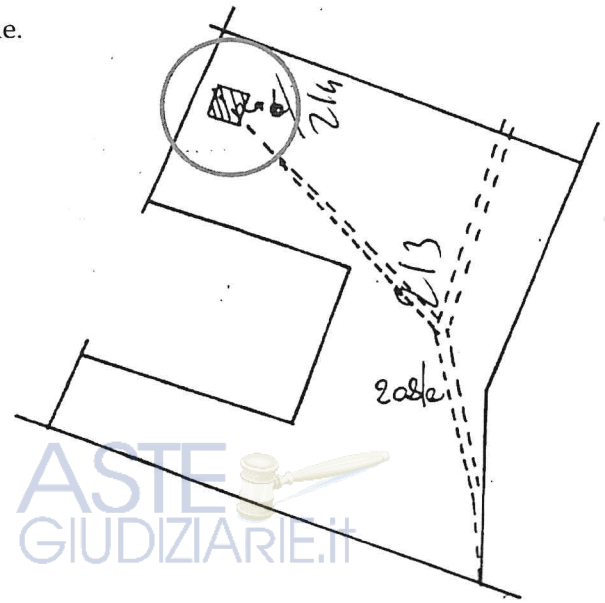
A tal proposito si chiede all'Ill.mo Giudice di voler estendere il quesito formulato nell'incarico del 09.09.2022 disponendo allo scrivente di provvedere presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati ad allineare catastalmente sia l'esatta rappresentazione del compendio immobiliare, oggi distinto in atti ma non graficamente al foglio 233 particella 209 sub. 4, sia l'esatta rappresentazione interna del manufatto adibito a palestra (parte del sub. 2) la cui distribuzione interna, verificata dallo scrivente con accesso del 07.01.2022 alla presenza del signor non è conforme a quanto riportato nella scheda di accatastamento in atti.

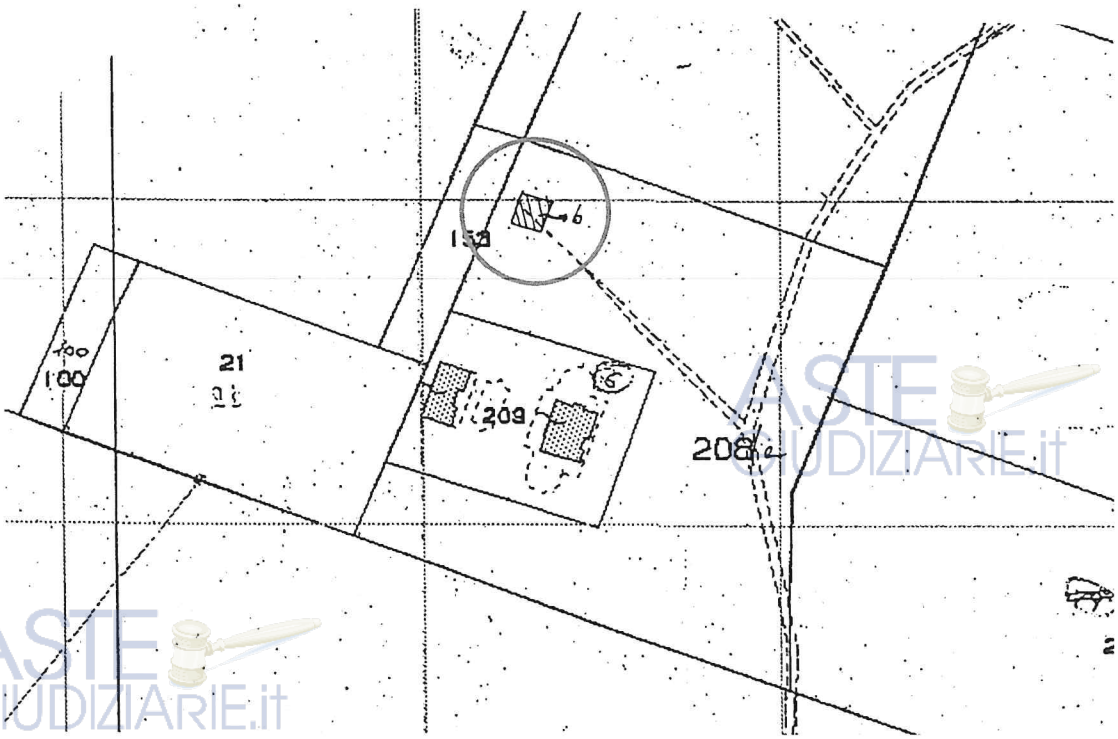
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Anche se non espressamente richiesto nel formulato quesito, lo scrivente ritiene opportuno riferire dell'ulteriore variazione catastale del compendio immobiliare *de quo* in testa ai coniugi così da rappresentare integralmente la cronologia catastale che ha interessato il LOTTO TRE.

A seguito di edificazione di nuovo manufatto costituito da due appartamenti per il personale di servizio, con Tipo Mappale n. 188653 del 30.09.2004, avente per oggetto la denuncia per cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione, la particella **208** di Ha 01.35.92 si frazionava costituendo i nuovi identificativi **213** di Ha 1.35.01 e **214** di Ha 0.00.91 censito nel catasto terreni come Ente Urbano; il tutto come si rappresenta nello stralcio catastale che segue.





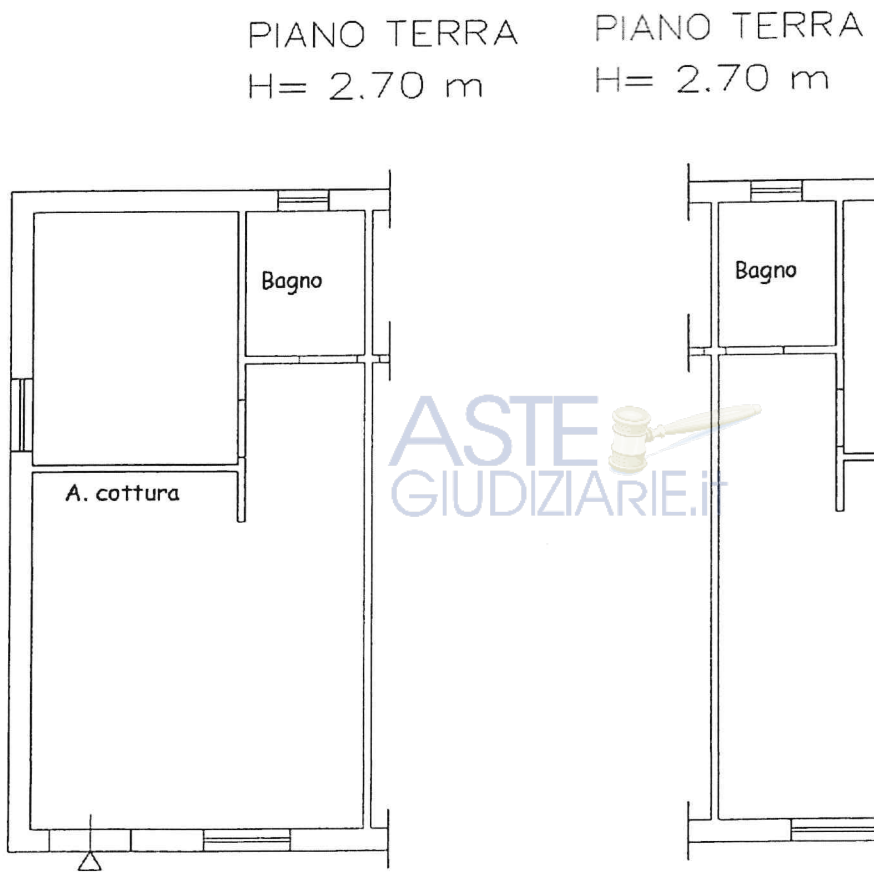
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Con procedura Docfa del 10.11.2004 protocollo n. LT 0220779, la particella 214, già Ente Urbano al Catasto Terreni, veniva denunciata nel Catasto Fabbricati con la costituzione delle seguenti unità immobiliari e relativi dati di casamento proposti:

- **foglio 233 particella 214 sub 1** (appartamento)
  piano T - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - rendita € 142,03
- **foglio 233 particella 214 sub 2** (appartamento)
  piano T - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - rendita € 142,03

il tutto come graficamente esplicitato nelle sottostante schede planimetriche:



[Scheda planimetrica sub 1]

[Scheda planimetrica sub 2]

In definitiva il LOTTO TRE risulta così costituito dall'appezzamento di terreno esteso complessivamente, tra coperto e scoperto, Ha 2.35.64, parte individuato nel Catasto Fabbricati e parte ancora allibrato nel Catasto Terreni così come di seguito elencato:

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

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

1) - Catasto Fabbricati : Comune di Latina

Intestazione:

½

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	z.c.	cat.	cl	cons/ vani	rendita
233	209	4 (*)	Strada Isonzo s.n.c.	S1 - T - 1	2	A/8	2	23 vani	€ 3.563,55
233	214	1	Strada Isonzo s.n.c.	T	2	A/2	1	2,5 vani	€ 142,03
233	214	2	Strada Isonzo s.n.c.	T	2	A/2	1	2,5 vani	€ 142,03

(*) - Si segnala che, come innanzi relazionato, nel procedere all'aggiornamento catastale necessario per allineare la scheda planimetrica con lo stato di fatto, l'odierno sub 4 unitamente al sub. 3 verrà soppresso e costituito il sub. 5.

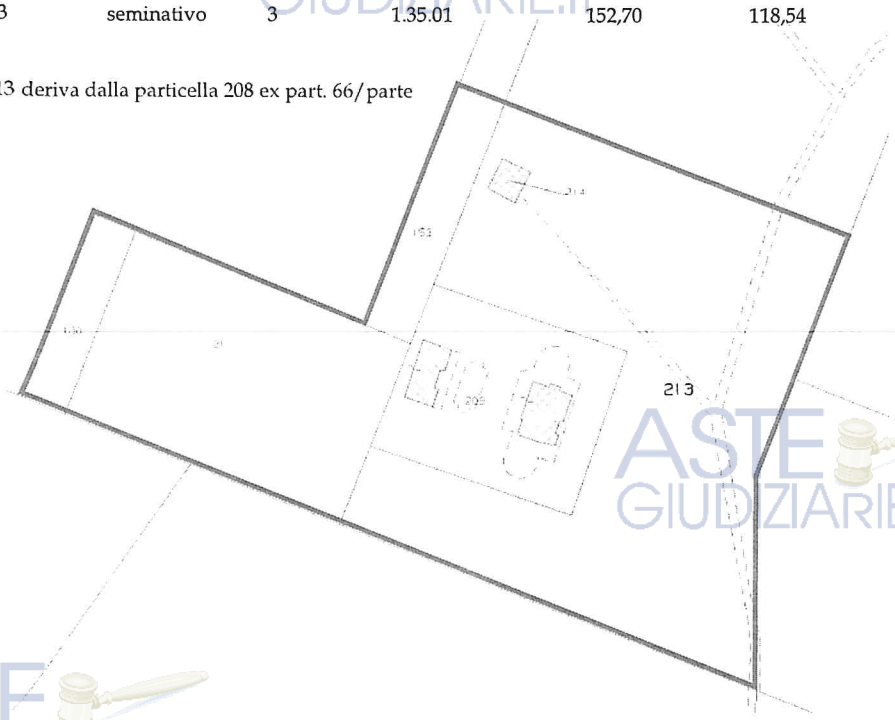
- Le particelle 209 e 214 derivano dall'originaria particella 66.

2) - Catasto Terreni : Comune di Latina

Intestazione:

foglio	mapp.	qualità	classe	superficie (ha)	redd. dom. (€)	redd. agrar. (€)
233	21	seminativo	3	0.50.60	57,23	44,43
233	100	seminativo	3	0.07.86	8,89	6,90
233	153	seminativo	3	0.10.27	11,62	9,02
233	213	seminativo	3	1.35.01	152,70	118,54

- La particella 213 deriva dalla particella 208 ex part. 66/parte



[Stralcio estratto di mappa attuale: in rosso il compendio costituente il LOTTO TRE]

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

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Ritenendo di aver dato ampia ed esauriente risposta al quesito formulato e restando a completa disposizione dell'Ill.mo G.E. per ulteriori chiarimenti e/o supplementi peritali, l'Esperto procede al deposito telematico della presente relazione.

Latina, lì 12ttobre 2022

L'Esperto

(Geom. Igino BRUSCHI)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina
Iscrizione Albo N. 1990
Geometra Igino Bruschi

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

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

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