

TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 328/2011



## RELAZIONE SUPPLETIVA

## DEL CONSULENTE TECNICO

Nei confronti di	 Avv. R. Sirosi
Promossa da	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. Avv. G. Montagna
Giudice dell'Esecuzione	Dott. A. FAZIO
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 18 aprile 2017

**IL TECNICO**



## 1 **PREMESSE**

Lo scrivente Arch. Cesare Masina era stato a suo tempo nominato Esperto per la stima degli immobili oggetto della Procedura in epigrafe.

Per agevolare la vendita del compendio, lo scrivente formava quattro distinti Lotti, due dei quali, oggetto della presente Relazione suppletiva, designati come da tabella a seguire.

<i>Lotto</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Entità/Tipologia</i>
B	Bettola, loc. Riglio di Padri	Piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) e composto da tre stanze con bagno, con area esterna di pertinenza esclusiva.
C	Bettola, loc. Riglio di Padri	Fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) composto da tre stanze con due bagni, corridoi, ripostiglio, veranda e mansarda, con piccolo portico e area esterna di pertinenza.

Tra gli aspetti emersi nel corso delle operazioni oggetto dell'incarico, in effetti relativamente a tali due Lotti veniva allora accertato che il Pignoramento del Creditore (Rep. 3.163 del 31/10/2011 trascritto a Piacenza il 18/11/2011 ai nn. 15.965/10.857) aveva colpito erroneamente porzioni immobiliari che risultavano catastalmente intestate all'Esecutata ma che non le erano riconducibili. L'errore andava in buona sostanza riferito probabilmente all'erronea volturazione dell'atto notaio Mario Ferrerio rep. 65.212 del 26/02/1194, con la quale veniva intestata all'Esecutata un'intera unità immobiliare identificata da più mappali graffati, uno solo dei quali però da lei acquisito con l'atto stesso. Per ogni approfondimento e precisazione in merito si rimanda comunque alla Relazione a suo tempo prodotta.

Constatata dunque la necessità di correttamente individuare sotto il profilo catastale gli immobili ricompresi nei Lotti B e C, su istanza del Notaio Delegato Dott. Vittorio Boscarelli il Sig. Giudice dell'Esecuzione autorizzava in data 06 gennaio 2017 lo scrivente a procedere

a tutte le opportune operazioni di rettifica e variazione catastale.

## **2 SVOLGIMENTO ED ESITI DELL'ATTIVITA'**



Ottenuta con qualche (giustificato) ritardo la disponibilità del [REDACTED] dell'Esecutata, e dopo una prima fase di approfondimento documentale in coordinamento con il Notaio anche per definire il perimetro dell'attività da porre in essere, lo scrivente ha dunque provveduto all'esecuzione dei necessari rilievi sul posto e al conseguente deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza delle pratiche di rettifica e aggiornamento necessarie all'identificazione catastale dei beni da trasferire.

In particolare, con riferimento alla situazione pregressa per come evidenziata nella Relazione a suo tempo prodotta, cui ancora si rimanda, per la mera individuazione delle porzioni oggetto di vendita si sono resi necessari:

- produzione di una prima pratica docfa per lo stralcio del mapp. 341 dalla consistenza catastale dell'unità immobiliare cui originariamente era legato;
- produzione di un Tipo di Frazionamento al Catasto Terreni previo rilievo celerimetrico eseguito il giorno 10/03/2017 per l'individuazione della dividente tra le due porzioni del suddetto mapp. 341 rispettivamente afferenti ai Lotti B e C;
- produzione di una seconda pratica docfa per la definizione delle due aree urbane (Cat. F/1) rispettivamente corrispondenti alle due particelle definite con il frazionamento di cui sopra.

Vanno peraltro sottolineati, a proposito dell'attività posta in essere, almeno due aspetti.

- Anzitutto, tale attività ha riguardato la sola individuazione di identificativi catastali strettamente idonei a descrivere i beni in questione ai fini della vendita forzata, talché sono state omesse tutte le ulteriori attività eventualmente necessarie per allineare perfettamente gli atti catastali allo stato dei luoghi ma non indispensabili in



considerazione delle modalità specifiche del trasferimento.

- Per contro, al fine di meglio descrivere, per quanto possibile, la situazione sul posto in occasione del rilievo celerimetrico si sono eseguite le battute di alcuni ulteriori punti, il cui esito grafico è visibile nell'Allegato 2 che evidenzia la sovrapposizione delle linee rosse, corrispondenti alle misurazioni eseguite, alla mappa catastale di impianto, intesa come l'elemento dimensionalmente più "preciso" in termini grafici tra quelli disponibili e correntemente utilizzato come utile base di confronto per le operazioni tecniche di aggiornamento dell'attuale mappa digitale. Va detto peraltro che anche dopo quest'ulteriore confronto, tra stato dei luoghi ed elaborati agli atti permangono alcune imprecisioni o per meglio dire, come si vedrà, alcune incertezze nei perimetri delle proprietà che non si possono dirimere senza la collaborazione e un corretto contraddittorio tra le parti (i.e. l'Esecutata e i confinanti) che in questa fase non è stato ovviamente possibile instaurare. Nelle schede riassuntive predisposte tali elementi sono stati messi in opportuna evidenza.

Con queste dovute precisazioni, comunque, a valle delle suddette operazioni i due Lotti sono univocamente definiti quantomeno dal punto di vista dell'individuazione catastale. Nelle schede di cui ai punti 3.1 e 3.2 sono riportati i dati all'attualità, insieme alle osservazioni/considerazioni tuttora opportune in merito al confronto con l'effettivo stato dei luoghi.

### 3 SCHEDE DATI CATASTALI ED ELEMENTI RILEVANTI

#### 3.1 Lotto B



##### 3.1.1 Localizzazione

Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]



##### 3.1.2 Entità/tipologia

Piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) e composto da tre stanze con bagno, con area esterna di pertinenza esclusiva.

##### 3.1.3 Dati catastali

###### 3.1.3.1 Dati Catasto Fabbricati

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola
---------	--

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	705	-	-	A/3	2	3.5 vani	101.23	-
	18	887	-	-	F/1	-	25 mq	-	-



### 3.1.3.2 Dati Catasto Terreni

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	705	-	Ente Urbano	-	00.29	-	-	-
	18	267	-	Seminativo	1	00.14	0.07	0.11	-
	18	268	-	Seminativo	1	00.97	0.50	0.75	-
	18	269	-	Bosco ceduo	3	00.39	0.01	0.01	-
	18	887	-	Ente Urbano	-	00.25	-	-	*

### 3.1.3.3 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1000/1000

### 3.1.4 **Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi**

In base alla Relazione a suo tempo prodotta la distribuzione interna degli ambienti corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Permangono invece, come già rilevato nella Relazione stessa, alcune anomalie/incertezze riguardo l'area di pertinenza esterna e i confini del Lotto, che come già anticipato non si possono dirimere senza uno specifico coinvolgimento, la collaborazione e un corretto contraddittorio tra le parti (i.e. l'Esecutata e i confinanti) che in questa fase non è stato ovviamente possibile instaurare.

Nell'Allegato 1 - elaborazione dell'attuale mappa digitale aggiornata - il perimetro del Lotto B è evidenziato con campitura rossa, mentre nell'Allegato 2 è evidenziata la sovrapposizione delle linee rosse, corrispondenti alle misurazioni eseguite per controllo in occasione del recente rilievo celerimetrico, alla mappa catastale di impianto.

Ovviamente i due elaborati riflettono le modificazioni identificative intervenute negli anni: il fabbricato ex 275 è ora frazionato nei due mappali 704 e 705 e il sedime del vecchio canale (ora colmato e del tutto scomparso) prima identificato con il mapp. 341 è stato oggetto delle attività di rettifica di cui alla presente ed è ora identificato dal mappale 341 (porzione più a sud) e dal mappale 887.

Ciò premesso, e per quanto qui interessa, ad esito di tale sovrapposizione sono possibili quantomeno le osservazioni che seguono.

1. In generale, il fabbricato di cui al presente Lotto B insiste sul mapp. 705 e la sua area di pertinenza è situata principalmente sul suo lato nord; tuttavia, interposta tra questa e il fabbricato stesso si trova – quantomeno sulla mappa catastale – una stretta striscia di terreno graffata al mappale 704, intestato ad altri. In proposito, se sembra certo che tale striscia afferisca funzionalmente al giardino di pertinenza del Lotto in esame (insistente principalmente sul mapp. 268), va anche considerato che sulla facciata nord del fabbricato identificato con il mapp. 704 sussistono alcune aperture (vedere fotografia 1) che prefigurano quantomeno le seguenti possibilità:

- I mappali 705 e/o 268 potrebbero godere di una servitù attiva di passaggio e permanenza sulla striscia di terreno in questione (mapp. 704 parte);
- reciprocamente, il mapp. 704 potrebbe godere di qualche forma di servitù attiva non meglio precisabile sullo stesso mapp. 268.

Allo stato, non sono disponibili ulteriori informazioni.

2. Il confine nord dell'area esterna di pertinenza del Lotto è ben delimitato da una recinzione apparentemente abbastanza datata da non porre dubbi sulla sua valenza circa i rapporti tra i confinanti (vedere fotografie 2 e 3). Orbene, a tutt'oggi non è ben chiaro a quale linea catastale detta recinzione venga a corrispondere: se in teoria infatti, in base alle evidenze documentali, essa dovrebbe verosimilmente coincidere con la dividente tra l'attuale mappale 887 (ex parte nord del mapp. 341, catastalmente intestato all'Esecutata) ed il mappale 263 posto più a nord e di proprietà di terzi, come

evidente nell'Allegato 2 la sovrapposizione tra misurazioni sul posto e mappa catastale mostra alcune differenze anche qualitative che non è possibile ricondurre con certezza a questioni grafiche.

Nell'Allegato 2 l'andamento di tale recinzione accertato in base alle misurazioni celerimetriche è stato messo in evidenza sovrapponendolo con la mappa catastale originale d'impianto orientata sul vecchio edificio mapp. 275: ebbene sembrerebbe, da tale sovrapposizione, che la parte nord del mapp. 341 (corrispondente all'attuale mapp. 887) venga tagliata in diagonale dalla recinzione in esame, finendo per essere contenuta in parte nel giardino di proprietà dell'Esecutata (porzione sud) e in parte nella proprietà del vicino (porzione nord), circostanza curiosa e non ulteriormente verificabile visto che il suddetto mapp. 887 corrisponde al sedime di un vecchio canale ormai da tempo colmato e per nulla individuabile sul posto.

3. Ma ancora la circostanza potrebbe non essere così significativa, se non fosse che, sulla rappresentazione dei luoghi offerta dalla mappa catastale, interposto tra il mappale 887 ed il mapp. 268 (quest'ultimo sicuramente di proprietà dell'Esecutata) si trova il mapp. 265 che non risulta di sua proprietà in quanto formalmente da tempo alienato (atto notaio Mario Ferrerio rep. 59.427 del 22/06/1991).

In sintesi quindi si danno in teoria quantomeno le seguenti possibilità:

- postulando che all'interno della proprietà recintata dell'Esecutata si trovi anche – in tutto o in parte - il mapp. 887 (ex 341) si dovrebbe concludere che questa gode anche – sicuramente - di un'ulteriore striscia di terreno catastalmente in capo ad altri (mapp. 265) anche se potrebbe appunto non godere interamente dello stesso mapp. 887;
- prendendo atto della sussistenza di imprecisioni grafiche che in una visione complessiva sembrano comunque certe, si potrebbe postulare invece che l'intero braccio nord del mapp. 887 (il suo tratto orizzontale nel disegno) si trovi fuori dalla

recinzione del lotto, cosicché ci verrebbero ad essere due ulteriori alternative:

- o si trova all'esterno anche il mapp. 265 di cui risulta che l'Esecutata non sia più proprietaria;
- o il mapp. 265 è interno e l'Esecutata ne gode pur non essendone catastalmente intestata.

Come si vede all'apparenza la situazione rimane complessa, né il rilievo strumentale da solo e senza le informazioni che potrebbero utilmente fornire le parti poteva consentire di dirimerla, anzi. In ogni caso, però, occorre sottolineare che a dispetto delle evidenze meramente catastali la situazione sul posto è ben definita, le porzioni di reciproca proprietà sono ben evidenti e sono delimitate da recinzioni apparentemente datate. Benché sia dunque ovvio come per gli scopi della presente occorra prendere in considerazione le sole particelle catastalmente in capo all'Esecutata anche se forse esterne alla proprietà recintata escludendo quelle catastalmente in capo a terzi anche se forse interne al perimetro va sottolineata l'opportunità, in una fase successiva, di procedere alle necessarie verifiche e conseguenti eventuali rettifiche formali che potrebbero consistere in:

- operazioni meramente catastali (i.e. Tipo Particellare per aggiornare la configurazione delle particelle interessate e la loro rappresentazione in mappa);
- atti di precisazione/rettifica da stipulare con i confinanti dopo l'opportuno contraddittorio;
- cause per l'accertamento dell'usucapione delle porzioni eventualmente godute senza titolo.

I tempi e i costi per tali operazioni sono evidentemente altamente variabili e non definibili in questa sede.

Per quanto qui non precisato si rimanda comunque alla Relazione a suo tempo prodotta.

### 3.2 Lotto C

#### 3.2.1 Localizzazione



Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]



#### 3.2.2 Entità/tipologia

Fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) composto da tre stanze con due bagni, corridoi, ripostiglio, veranda e mansarda, con piccolo portico e area esterna di pertinenza.

#### 3.2.3 Dati catastali

##### 3.2.3.1 Dati Catasto Fabbricati

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	270	-	-	A/2	4	5 vani	374.43	-
	18	341	2	-	F/1	-	10 mq	-	-

##### 3.2.3.2 Dati Catasto Terreni

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	270	-	Ente Urbano	-	02.12	-	-	-
	18	276	-	Area rurale	-	00.44	-	-	-
	18	341	-	Ente Urbano	-	00.10	-	-	*

##### 3.2.3.3 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

### **3.2.4 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi**

A titolo meramente riepilogativo va rilevato anzitutto, come già evidenziato nella Relazione a suo tempo prodotta, che:

- la sagoma del fabbricato principale come rappresentata sulla mappa non corrisponde allo stato di fatto;
- la rappresentazione dell'unità immobiliare sulla scheda catastale non è conforme allo stato di fatto.

Per le strategie e i costi di regolarizzazione di tali anomalie si rimanda alla Relazione stessa.

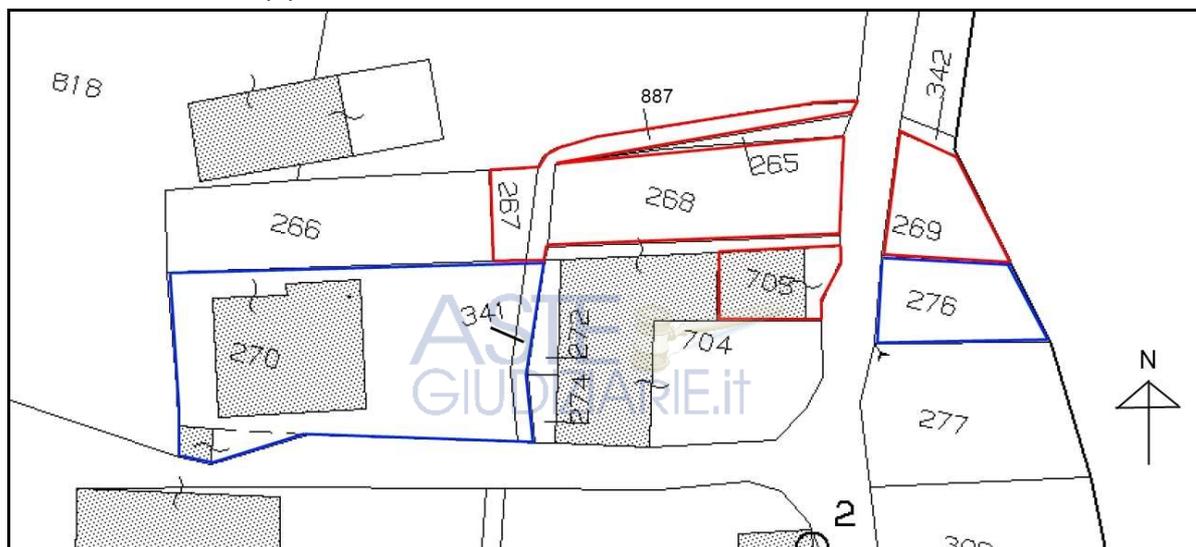
E' però possibile in questa sede quantomeno qualche precisazione circa l'andamento del confine sud della proprietà. Nell'Allegato 1 – elaborazione dell'attuale mappa digitale aggiornata - il perimetro del Lotto C è evidenziato con campitura blu, mentre nell'Allegato 2 è evidenziata la sovrapposizione delle linee rosse, corrispondenti alle misurazioni eseguite per controllo in occasione del recente rilievo celerimetrico, alla mappa catastale di impianto.

Ovviamente i due elaborati riflettono le modificazioni identificative intervenute negli anni: i mappali 271 e 273 sono stati soppressi e inglobati nel mapp. 270 e il sedime del vecchio canale (ora colmato e del tutto scomparso) prima identificato con il mapp. 341 è stato oggetto delle attività di rettifica di cui alla presente e ora risulta frazionato (per quanto di interesse nel presente lotto è comunque tuttora identificato con lo stesso numero 341); va anche ulteriormente precisato che, su ambedue le mappe, insieme all'edificio principale è presente sul mappale 270 un piccolo fabbricato accessorio che in base alle informazioni ricevute era un piccolo forno e che risulta da tempo demolito.

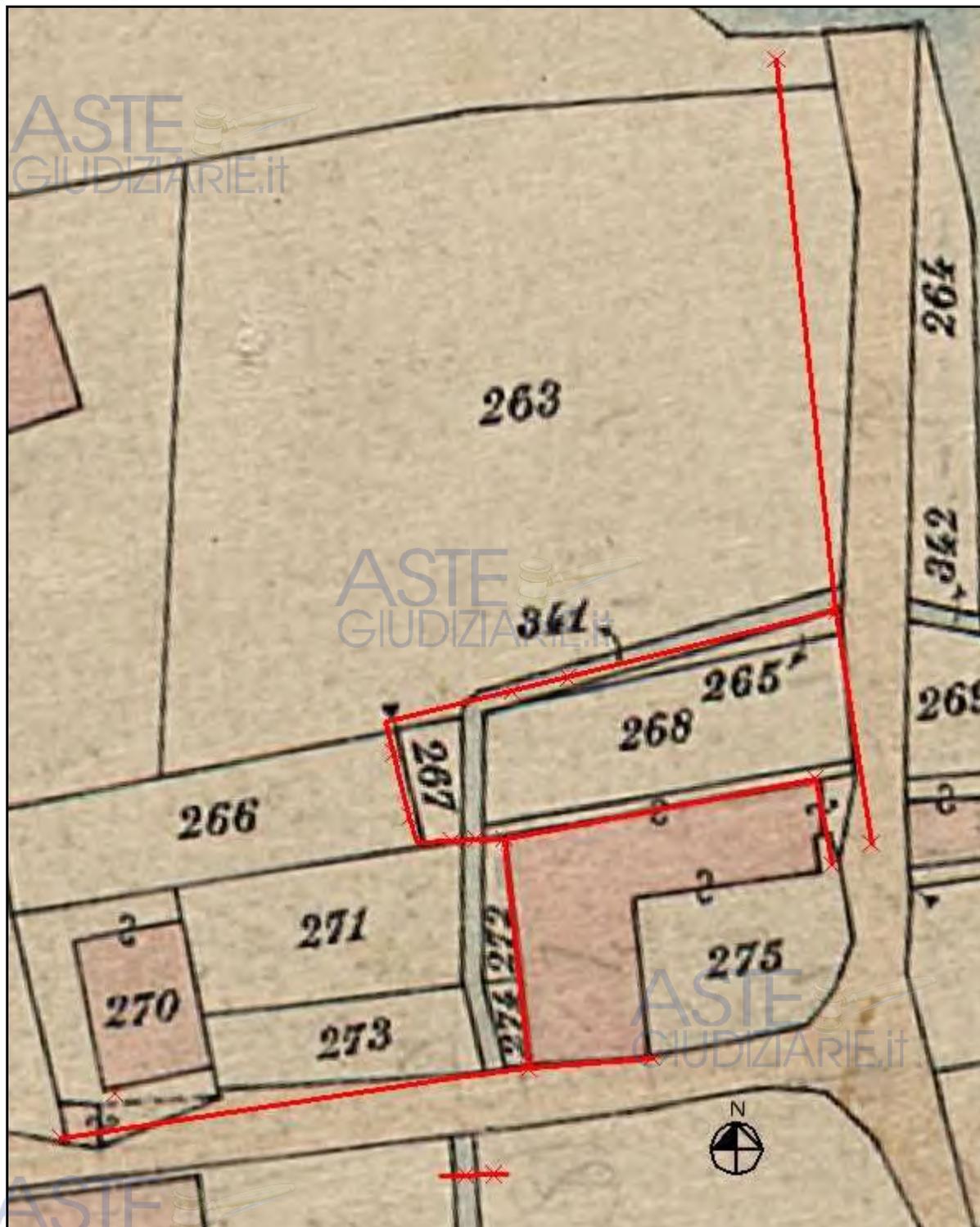
Ciò premesso, per quanto qui interessa va evidenziato l'effettivo andamento della recinzione sul lato sud della proprietà, che contrariamente alle risultanze catastali è sostanzialmente rettilineo fino allo spigolo sud ovest e rettifica il vecchio andamento spezzato (vedere anche fotografia 4).

Per quanto qui non precisato si rimanda comunque alla Relazione a suo tempo prodotta.

1 - Estratto di mappa attuale



2 - Sovrapposizione rilievo/mappa di impianto





12-Apr-2017 17:22:27  
Prot. n. T280444/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

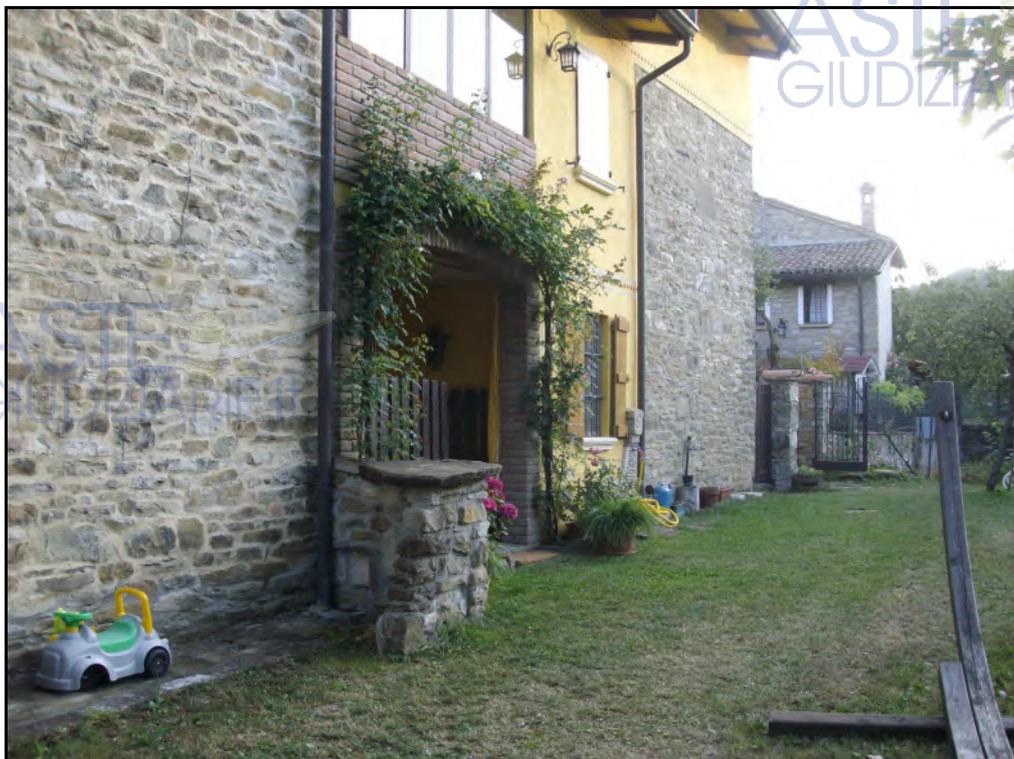
Comune: BETTOLA  
Foglio: 18

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

1 Particella: 705

N=55600

E=13600



1 Scorcio fabbricato mapp. 704 dalla strada ad est (l'area verde è sul mapp. 268)



2 Vista del mapp. 268 dalla strada ad est; sulla destra è visibile la recinzione con la proprietà limitrofa a nord



3 Scorcio della stessa recinzione di cui alla foto precedente vista da nord-est



4 Scorcio recinzione sud del Lotto C (lato destro della strada)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it