

Tribunale di Padova

III.mo. Giudice dell'Es. Imm. n. 126/24

Dott.ssa Paola Rossi

**OGGETTO: Es. imm. n. 126/24 R.G. Es. -****Esposizione di incongruenza catastale e Istanza di chiarimenti**

La sottoscritta arch. Daila Canevari, nominata perito estimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento in oggetto, con la presente sottopone all'attenzione della Signoria Vostra una problematica riscontrata in merito all'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione e formula istanza al fine di ricevere un chiarimento sulle modalità con cui procedere nell'attività peritale.

Si provvede innanzitutto ad esporre la problematica riscontrata, consistente in una significativa incongruenza in riferimento agli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento e di esecuzione.

Si ritiene che la situazione di incongruenza riscontrata sia frutto di una successione di variazioni catastali non coerenti tra loro, variazioni operate sia dalla proprietà che d'ufficio, e che la attuale situazione catastale possa trovarsi in contrasto con le intenzioni del pignoramento e le possibilità di vendita. Nella fattispecie si riscontra quanto segue:

**Descrizione della problematica catastale riscontrata*****(si allegano elaborazioni grafiche e fotografiche utili alla comprensione di quanto di seguito descritto)***

- Il pignoramento colpisce un piccolo complesso edilizio formato da due fabbricati eretti su un lotto rettangolare in comune di Campodarsego: Catasto. Fabbricati. Fg.3 – **part 468** – sub 1, 2, 3 e 4, ovvero:
  - un edificio con abitazione e garage – sub 2 e 3
  - un secondo edificio costituito da un magazzino precario - sub 4
  - l'area su cui sorgono i fabbricati – bene comune – sub 1
- Gli edifici sono così accatastati a seguito **variazione - tipo mappale 3969 del 1986**, su area allora censita al catasto fabbricati come part. 222 – sub 1, 2, 3-e 4 ed al catasto terreni come part. 174 – ente urbano, costituito da un lotto rettangolare di 880 mq su cui sono eretti i due edifici: abitazione con garage e magazzino. Il tutto illustrato da elaborato planimetrico coerente
- TUTTAVIA il catasto fabbricati è in contrasto con il catasto terreni ove era stato operato un **precedente frazionamento- tipo mappale 796 del 1982**, con cui si era inteso frazionare il terreno part 174 in due lotti più o meno uguali: part. 174 a) di circa 445 mq e part. 174 b) di circa 135 mq, però questo frazionamento è stato evaso dal Catasto con 15 anni di ritardo, ovvero solo nel 1997 e inserito in atti nel 1998 creando le seguenti particelle del Catasto terreni:
  - 468 – ente urbano – privo di rendita e intestati – 435 mq
  - a questa particella risultano correlati tutti i fabbricati pignorati
  - 467 – seminativo – privo di fabbricati – con rendita e intestati ( ) – 445 mq

**Questa particella NON è COMPRESA NEL PIGNORAMENTO che ha colpito solo i fabbricati**

- A seguito della successiva **variazione per allineamento mappe** tra catasto terreni e catasto fabbricati **operata dal catasto nel 2015**, gli edifici precedentemente censiti al C. Fabbricati part. 222 sub 1-2-3-4 hanno assunto nuovo identificativo C. Fabbricati part. 468 sub 1 (corte comune) -sub 2 (abitazione) – sub 3 (garage) – sub 4 (magazzino) ; ove però il lotto 468 del C. Terreni corrisponde solo alla metà del precedente lotto correlato alla particella 222 ed in particolare il magazzino, pur essendo censito al catasto fabbricati come part. 468-sub 4 , si trova eretto sulla porzione di terreno ora censita al C. Terreni part. 467 , intestata a \_\_\_\_\_ e **non colpita da pignoramento**.
- L'attuale estratto di mappa mostra il lotto suddiviso nelle due porzioni quadrate (467 e 468) e nei vari passaggi il catasto ha eliminato l'inserimento in mappa del magazzino, che infatti non è più rappresentato.

In conclusione, a causa del ritardo (15 anni) da parte del catasto nella evasione della pratica di frazionamento dell'originaria particella 174 nelle attuali 467 e 468, gli immobili oggetto di pignoramento (un edificio con abitazione e garage ed un secondo edificio a magazzino), risultano oggi accatastati al catasto fabbricati tutti come subalterni della particella 468 , e come tali sono pignorati; tuttavia la porzione di terreno su cui sorge il magazzino (part. 468 sub 4) risulta accatastata autonomamente al catasto terreni come part. 467 e non è censito come ente urbano, bensì con qualità seminativo , e quindi con rendita e con intestati .

**La particella 467 non è stata pignorata, essendo stati pignorati solo i fabbricati che erroneamente afferiscono tutti alla part. 468.**

**L'intestatario del diritto di proprietà della part. 467 risulta essere \_\_\_\_\_ , debitore nel procedimento in oggetto e ad oggi deceduto.**

#### **Approfondimenti svolti presso il catasto e soluzione ipotizzata dai tecnici catastali**

La scrivente ha provveduto a diversi approfondimenti presso gli uffici del catasto, chiedendo accesso ai due tipi mappali che si sono sovrapposti, quello dell'1982 e quello del 1986 e chiedendo riproduzione della documentazione; ha quindi chiesto un incontro con un tecnico istruttore, l'ing. \_\_\_\_\_ , per valutare con quali modalità ed esiti potrebbe venir risolta l'incongruenza. Quest'ultimo *consiglia* di presentare una istanza di rettifica d'ufficio per la risoluzione dell'incongruenza, generata come detto dalla non tempestiva evasione del frazionamento del 1982 e ipotizza che l'esito dell'istanza potrebbe essere che il magazzino , ora censito alla part. 468 sub 4, venga inserito in mappa sulla part. 467 , e venga variato l'accatastamento del terreno che diverrebbe ente urbano privo di intestati con attribuzione di nuovo numero di particella , il fabbricato soprastante prenderebbe numero di particella al catasto fabbricati corrispondente a quello attribuito al terreno , quindi non sarebbe più il sub 4 riferito al lotto di fianco , part. 468 , ma avrebbe un nuovo identificativo a sé stante, mantenendo ovviamente tutti gli altri dati catastali compresi gli intestati.

Le variazioni verrebbero operate direttamente dal catasto su istanza di rettifica, non si tratterebbe quindi di richieste di variazioni catastali a nome della proprietà.

**L'effettivo esito di tale istanza sarebbe verificabile solo a posteriori.**

**Conseguenze sulla procedura**

Laddove l'esito dell'istanza dovesse essere quello ipotizzato dall'ing. \_\_\_\_\_, non risulterebbero compresi nel pignoramento né il nuovo numero di particella che verrebbe attribuito al magazzino (che risulta pignorato con l'attuale numero di particella incoerente con il catasto terreni), né il lotto di pertinenza che dovrebbe divenire ente urbano correlato al fabbricato ma che attualmente ha autonomia catastale al catasto terreni e attualmente non è compreso nel pignoramento.

Di fronte a tale nuovo ipotetico quadro catastale, può sorgere il dubbio circa l'efficacia del pignoramento nei confronti del magazzino e del lotto su cui è eretto., per quanto la nuova identificazione catastale dovrebbe riportare in visura la derivazione dalla attuale identificazione che è quella riportata nel pignoramento.

Si ritiene che tale dubbio potrebbe non sussistere se fosse stato pignorato anche il terreno su cui sorge il magazzino (attuale part. 467) o comunque se fosse ancora possibile per la parte procedente estendere il pignoramento anche su di esso, ma si suppone che tale possibilità vada valutata alla luce del decesso del debitore avvenuta dopo il pignoramento.

**Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta perito estimatore, formula la presente**

**ISTANZA**

**allo scopo di ricevere chiarimenti sulle modalità con cui proseguire, eventualmente consultando il Custode Delegato alla vendita Notaio Caracciolo, allo scopo di ricevere conferma**

- **sulla opportunità o meno di presentare istanza di rettifica agli Uffici del Catasto, con eventuale autorizzazione a presentarla;**
- **sulla attuale efficacia del pignoramento nei confronti del magazzino che risulta pignorato al catasto fabbricati ma senza il terreno su cui sorge che attualmente ha autonomia catastale**
- **sulla eventuale futura efficacia del pignoramento se, a seguito dell'istanza di rettifica al catasto, a terreno e magazzino venissero attribuiti nuovi identificativi catastali**

**definendo di conseguenza se l'edificio del magazzino rimarrebbe oggetto di esecuzione e quindi di perizia.**

**Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e per un eventuale confronto presso il Vs. ufficio**

Deferenti ossequi

arch. Daila Canevari

Si allega documentazione fotografica e grafica commentata e le copie delle due variazioni catastali operate nel 1982 e nel 1986