

Arch. Fabrizio Fragasso

Via Valle di Rose n°15/2

65124 PESCARA +39 3479090416

C.F. FRG FRZ 74D07 G482A - P.IVA 01752330686

Tribunale Ordinario di PESCARA

Settore Esecuzioni Immobiliari

Fascicolo n. 31/2024 N.R.G. – G.E.: Dott.ssa DANIELA ANGELOZZI

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Fragasso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara con il n.1393, nominato quale esperto stimatore, in data 22 maggio 2024, nel procedimento

promosso da:

...omissis..., nella sua qualità di mandataria per la gestione del credito

contro:

...omissis... debitore esecutato

premesso che:

in data 04/02/2025 è stata avanzata dal Professionista Delegato alla Vendita, un'istanza al G.E. per eseguire degli accertamenti catastali derivanti da una "riserva" posta in visura catastale sulla particella, a destinazione "Ente urbano", del terreno su cui sorge il condominio ove ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura;

successivamente in data 11/02/2025, è stata formulata dal G.E. una richiesta di verificare quanto indicato nella suddetta relazione;

Eseguiti gli approfondimenti richiesti, lo scrivente riferisce quanto di seguito.

La particella in oggetto è individuata al catasto terreni al Foglio di mappa n. 11 Particella n.1957 (ex. Particellan.60) ed è stata classificata come "Ente urbano" a

seguito di Tipo mappale (cioè, una procedura che coinvolge l'inserimento di nuovi fabbricati nella mappatura catastale e che rende il terreno inutilizzabile per scopi agricoli ma che lo destina esclusivamente a scopi urbani).

Arch. Fabrizio Fragasso

Via Valle di Rose n°15/2

65124 PESCARA +39 3479090416

C.F. FRG FRZ 74D07 G482A - P.IVA 01752330686

A tal riguardo si evidenzia che il diritto di Livellario era una sorta di contratto agrario che si usava nel Medioevo ed oggi non più esistente, dove un concedente dava in uso un terreno ad un'altra persona e che la stessa lo ripagava (normalmente) con i prodotti che ne derivavano dalla coltivazione o in alternativa pagando un fitto.

In ogni modo per accertare l'esistenza o meno di una delle ipotesi come sopra indicate, o l'esistenza di altre situazioni, è effettivamente necessario procedere attraverso uno studio approfondito attraverso apposite figure professionali specialistiche come un Visurista, così come suggerito dal Professionista Delegato alla Vendita nella sua relazione.

In via del tutto generale, e a maggior ragione se a seguito di un approfondimento da parte di un Visurista, emergesse effettivamente l'esistenza di una carenza di passaggi come sopra indicati, essendo passati più di venti anni (sono passati circa 44 anni), il condominio, potrebbe in qualunque momento fare istanza al catasto per la cancellazione di questa riserva in base al Decreto Ministero delle Finanze del 05/11/1969 (Paragrafo 16).

In merito alla mancanza in visura del Titolare del diritto superficario che ad oggi, dovrebbe risultare ancora il Sig. ...omissis..., si rimanda a quanto già riportato in perizia e cioè alla correzione dell'intestazione.

In ogni modo, è parere del sottoscritto che tale situazione sull'Ente urbano, seppur da sistemare per avere una continuità nelle trascrizioni, non inficia la vendita del bene oggetto della procedura il quale risulta oltretutto, come anche altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso condominio, già essere stato compravenduto più volte nel corso degli anni.

Di fatti, essendo passati oltre vent'anni (circa 44 anni) la cancellazione della riserva 1 che compare in visura è prevista, come già detto, dal Decreto del 05/11/1969 - Min. Finanze "Approvazione dell'istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969 n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali."

In tale Decreto, oltre a definire le varie riserve al paragrafo n.15, ne prevede la cancellazione al successivo paragrafo n.16 dove è scritto che "La cancellazione della sigla di annotazione di riserva può essere ottenuta dal possessore cui le particelle o le unità immobiliari sono intestate mediante la presentazione di

3

Arch. Fabrizio Fragasso

Via Valle di Rose n°15/2

65124 PESCARA +39 3479090416

C.F. FRG FRZ 74D07 G482A - P.IVA 01752330686

apposita domanda in bollo, corredata dai documenti idonei a dimostrare la estinzione dei motivi per i quali la formalità era stata accesa: ove trattasi in particolare di tipo di frazionamento, esso deve portare le firme autenticate delle parti interessate. Non è necessario che la domanda di cancellazione sia corredata da documenti, quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva ...omissis..."

Si allega:

- Convenzione P.E.E.P. del 31/01/1985;
- Visura storica per immobile.

Pescara lì, 28/02/2025

Il CTU

Arch. Fabrizio Fragasso