

Geom. Giovanna Laino

-> All'Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
- Dott.ssa Angela Alborino

Oggetto: -RGE n. 180/99

Relazione Tecnica inerente alla "Variazioni catastali" intervenute successivamente al pignoramento beni.

C.T.U. geom. Giovanna Laino - P. Delegato

oooo

Ill.mo sig. Giudice, con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità di disporre un'integrazione della relazione peritale già resa in data 1/2/10, successivamente al deposito della relazione del P.D. [REDACTED], in merito a talune variazioni catastali intervenute, successivamente al deposito dell'Elaborato peritale di "Stima dei beni staggiti", con Ordinanza del 19/10/22 la S.V. Ill.ma, disponeva la ri-convocazione del già nominato professionista *geom. Giovanna Laino*, al fine di:

- *"procedere ad un integrazione peritale alla luce delle problematiche emerse dalla relazione redatta dal delegato ed in particolare al rilievo di cui al punto 2) inerente alle modifiche catastali intervenute successivamente al pignoramento.*

In buona sostanza, nella indicata relazione depositata del P.D. del 17/12/2021 il professionista evidenzia la necessità, ad opera dell'esperto, di un inquadramento più chiaro con riferimento alle modifiche catastali sopravvenute nel contempo e la redazione "eventuale" di una più nuova perizia adeguata alle intervenute modifiche.

* * *

La procedura immobiliare di cui ci occupiamo iscritta al R.G.E. n.°180/99 è scaturita dal:

- *pignoramento immobiliare* [REDACTED]

- *pignoramento immobiliare in "Rinnovazione"* [REDACTED]

Cio premesso, riportiamo che, nell'Elaborato peritale reso la moltitudine di cespiti pignorati, composti da fabbricati e vari appezzamenti di terreni, sono stati raggruppati in ben n.°9 Lotti. All'udienza del 19/10/12 il G.E. ha escluso dalla vendita il Lotto n.°5 e per il Lotto n.°6 è stata disposta la vendita in asta giudiziaria (il bene è stato poi aggiudicato).

Dalle verifiche effettuate dal P. Delegato, successivamente al deposito dell'Elaborato peritale del 1/12/2010 sono state accertate delle variazioni catastali con riferimento a taluni beni pignorati.

In particolare, il professionista evidenzia con riferimento al:

- **Lotto n.°7** ---La **part. n.°194** (ex n.°164 ex 44) originariamente classata in catasto terreni con qualità di fabbricato rurale (parimenti indicata nella perizia depositata), allo stato attuale, risulta in atti del catasto terreni variata e classata "area di Fabbricato Demolito".

La citata particella n.°194 (ex n.°164) riportata nell'Atto di Rinnovazione del pignoramento del 7/11/2019 reg. nn.° [REDACTED], al momento attuale, risulta essere **soppressa** in atti del catasto terreni poiché con Tipo Mappale del 6/4/2003 pratica n.°pz 024746 in atti dal 6/4/23 (n.°24746.1/23) la stessa ha generato la più nuova **part. n.° 271** del catasto Urbano.

La **part. n.°271** registrata con categoria F/3 (fabbricato in Corso di costruzione non ultimato) deriva dall'introduzione in mappa del fabbricato, individuato dalla ex part. n.°194 di are 02.88 con costituzione del 7/4/23 pratica n.°pz 0025193 (costituzione n.° 25193.1/2023)

All'atto della verifica dei luoghi e redazione della originaria perizia, la part. n.°271 non esisteva in atti del catasto ed il bene era individuato con part. n.°194 (ex n.°164 di are 02.88) e consisteva in un fabbricato di nuova edificazione ma, non ultimato nelle opere di tompagnatura e finitura come riportato al punto b.2 pag.9,10 della perizia resa.

In breve, la part. n.°271 attuale registrata al catasto fabbricato è stata originata dalla soppressione della **n.°194 ex 164 ex 44** in origine pignorata.

Dalla ricostruzione più attuale dei dati catastali emerge che, la **part. n.°194** di are 02.88 con variazione d'ufficio del 15/02/2018 prot. n.° pz 0017043 in atti in pari data (n.° 1358.1/18) è variata in quanto a qualità catastale.

La citata particella, originariamente, era riportata in catasto terreni come "fabbricato rurale" di are 02.88 con variazione d'ufficio del 12/03/1998 in atti in dal 14/04/1998 (n.°6.38/98)

La particella citata deriva dalla **part. n.°164** di are 14.40 con qualità di seminativo arb. Irriguo classe 2 per effetto di frazionamento del 16/04/1987 in atti dal 20/09/1991 (n.°349.3/1987)

A sua volta la part. n.°164 deriva dalla **part. n.°44** di are 34.81 con qualità di seminativo arb. irriguo classe 2, all'impianto meccanografico del 18/04/1979.

- **Lotto n.°8** --- La part. n.°184 (ex n.°37) rappresenta all'atto della stesura della originaria perizia un fabbricato di nuova edificazione, non ultimato nelle finiture ed oggetto di ricostruzione con contributi statali ai sensi della L. 219/81, sviluppato su due livelli, come indicato in perizia al punto b.6 pag. 12.

La part. n.°184 (ex 37) risulta pignorata con atto del 7/11/2019 reg. nn.° [REDACTED] (Rinnovazione pignoramento) mentre la ex n.°37 con pignoramento del 4/12/99 reg. nn.° [REDACTED]

La part. n.°185 (ex 37) risulta pignorata con atto del 7/11/2019 reg. nn.° [REDACTED] (Rinnovazione pignoramento) mentre la ex n.°40 con pignoramento del 4/12/99 reg. nn.° [REDACTED]

Le più nuove part. n.°184 e 185, successivamente, alla redazione della perizia sono state **soppresse** in atti del catasto terreni. Ed infatti la n.°184 di are 02.00 (ex fab. rurale) con Tipo Mappale del 3/3/2020 (n.°14538.2/20) è stata soppressa e confluita nella più nuova particella **n.°266** del catasto terreni.

La part. n.°266 del Foglio mappa 32 del catasto terreni per effetto del censimento del fabbricato sopra al terreno realizzato è passata al catasto urbano con Costituzione del 12/03/20 prot. n.° pz 0016784 in atti dal 12/03/20 n.° 368.1/20 con categoria in "fabbricato in Corso di Costruzione".
In breve, la part. n.°266 del Foglio mappa 32 comprende le originarie part. n.°184, 185, 187.

La **part. n.°184 (ex n.°37)** originariamente era classata in catasto terreni con qualità di fabbricato rurale (parimenti indicata nella perizia depositata). Allo stato attuale risulta in atti del catasto terreni **soppressa** ed unita alla part. n.°266 del foglio mappa 32 per effetto di accatastamento di fabbricato, con Tipo Mappale del 3/3/2020 prot. n.° pz 0014538 in atti in pari data presentato al n.° 14538.2/2020. La part. n.°184 di are 02.00 sino alla data del 15/02/2018 era in catasto terreni censita con qualità di area di fabbricato demolito con variazione d'ufficio del 15/02/2018 prot. n.° pz 0017043 in atti dal 15/02/2018 n.°1358.1/2018.

La particella sostituisce la originaria part. n.°37.

La part. n.°184 di are 02.00 sino alla data del 15/02/2018 era in catasto terreni censita con qualità di fabbricato rurale con variazione d'ufficio del 12/03/1998 in atti dal 14/04/1998 n.°6.44.1/21998.

La part. deriva dalla originaria **part. n.° 37** in catasto terreni censita con qualità di fabbricato rurale di are 02.00 con variazione d'ufficio del 12/03/1998 in atti dal 14/04/1998 n.°6.43.1/21998 e comprende i n.ri 190- 186-188

Con variazione d'ufficio del 12/03/1998 in atti dal 14/04/1998 n.°6.35.1/1998 n.° 6.35/1998 la part. n.°37 di are 01.28 era classata fabbricato rurale comprendente i n.°38-39.

La originaria **part. n.° 37** è censita in catasto terreni con qualità di seminativo irriguo di are 00.32 alla data dell'impianto meccanografico del 18/04/1979.

La **part. n.°185 (ex n.°40)** originariamente era classata in catasto terreni con qualità di incolto produttivo. In atti del catasto terreni è stata **soppressa** ed unita alla part. n.°266 del foglio mappa 32 per effetto di accatastamento di fabbricato, con Tipo Mappale del 3/3/2020 prot. n.° pz 0014538 in atti in pari data presentato al n.° 14538.2/2020.

La part. n.°185 di are 00.90 sino alla data del 12/03/1998 era in catasto terreni censita con qualità di incolto produttivo con variazione d'ufficio del 12/03/1998 in atti dal 14/04/1998 n.°6.41/1998.

La particella deriva dalla originaria part. n.°40.

La part. n.°40 di are 01.00 era alla data del 18/04/1979 in catasto terreni censita con qualità di incolto sterile

- **Lotto n.°9** ---La part. n.°49 (**ex n.°49**) originariamente era classata in catasto terreni con qualità di fabbricato rurale di are 00.44. In atti del catasto terreni è stata **soppressa** ed unita alla part. n.°255 con tipo mappale del 30/10/2017 pratica n.°pz 0156142 in atti dal 30/10/2017 (n.° 156142.1/20179).

La variazione è stata registrata successivamente alla redazione della perizia, e come già indicato al punto b.7 pag. 14, la originaria part. n.°49 trattasi di un modesto fabbricato rurale di remota epoca di esecuzione composto da un piano seminterrato e terra.

La soppressione della part. n.°49 deriva dalla introduzione in mappa del fabbricato originariamente riportato in catasto terreni al foglio mappa 32 part. n.°49.

Allo stato attuale la part. 49 **soppressa** individua l'immobile rappresentato dalla **part. n.°255** del catasto urbano con cat. A/4 classe 4 vani 3 superficie di mq. 61 e rendita di Euro 94,51.

- Lotto n.°6 -- Il lotto n.°6 nella relazione già resa è composto esattamente dal terreno della estensione di mq. 6.747 censito al **foglio mappa 31 part. n.°111**.

La particella n.°111 in catasto terreni presentava all'atto della redazione della perizia una superficie maggiore pari ad **are 82.60**.

Il pignoramento del 4/12/99 reg. nn. [REDACTED] riportava tra i beni soggetti a gravame in danno [REDACTED] la particella citata per la superficie dell'intera consistenza pari ad are 82.60.

Le indagini effettuate al tempo, come correttamente riportato a pag. 6 dell'elaborato reso, hanno evidenziato che detta particella, ancorchè interamente soggetta a gravame, risultava in situ composta nella totalità, da una superficie terriera pari ad are 67,48 circa, riportata in capo al debitore ed una consistenza attigua composta da un'area della superficie di circa mq. 1.518 circa con sovrastante fabbricato, costruito dal Comune di Viggiano (Pz) anni orsono ed adibito all'epoca a "Scuola Rurale".

Le indagini effettuate al tempo presso l'Ente ed anche la lettura della Sentenza n.°732/05 del 11/11/2005 resa dal Giudice - [REDACTED] nella causa promossa dal Comune di Viggiano contro il terzo occupante, senza titolo [REDACTED], hanno evidenziato che detta costruzione ed annessa area di pertinenza, per una consistenza di circa mq. 1.518 risultano appartenere alla proprietà del Comune di Viggiano, il tutto come si evince dal Piano particellare approvato dal Provveditore alle Opere pubbliche di Potenza nella seduta del 17/02/1960.

Successivamente al deposito della perizia resa dalla scrivente, già in atti, su impulso del P.Delegato il Giudice E., faceva predisporre da altro professionista (e collaboratori) il frazionamento della citata particella n.°111 di are 82,60.

Il frazionamento veniva registrato in atti del catasto terreni il 4/12/2015, pratica n.° pz 0154359 in atti in pari data, presentato il 3/12/2015 (n.°154359.1/15)

Il frazionamento **sopprimeva** in atti del catasto terreni la originaria part. n.°111 di are 82.60 e generava le nuove:

n.° 567 di are 67.42 in ditta [REDACTED]

n.° 111 di are 15.18 in ditta [REDACTED]

La particella n.°567 di are 67.42 (**Lotto n.°6**) con Decreto di Trasferimento rep. n.°180 del 14/12/2015 del Tribunale di Potenza veniva trasferita per vendita giudiziarie in favore di [REDACTED]

La part. n.°111 di are 1518, con Tipo mappale del 09/09/2016 pratica pz.0096991 per nuova costruzione n.° 96991.1/16 veniva **soppressa** in atti del catasto terreni e variata nelle più nuove part. **n.° 960 di are 13.52** e **n.°911 di are 01.66** (ente urbano) per i diritti della intera proprietà in capo al Comune di Viggiano (Pz), il tutto per effetto di Delibera del 6/10/2016, per pubblico ufficiale dott. [REDACTED] rep. n.°30, registrata al n.°367 il 12/10/2016 (D.C.C. voltura n.° 12956.1/16 pratica n pz 0114485 del 17/10/16).

La part. n.°911 ente urbano veniva poi registrata al catasto urbano con **part. n.°911 sub 1**, categoria A/4 classe 5 consistenza 6,5 vani rendita Euro 241,70, con costituzione del 22/11/2011 pratica n.° pz 0430498 in atti dal 22/11/11 (costituzione n.° 13508.1/2011).

La part. n.°911 sub 1 veniva **soppressa** variando in **n.°911 sub 2** con variazione del 10/09/2016 pratica n.° pz 0097072 in atti dal 12/09/2016 (dichiarazione art. 19 DL 78/10) n. 34032.1/16.

Al momento attuale, la part. **n.°911 sub 2** è classata con categoria B7, classe u consistenza 581 mc, superficie di mq 153, rendita Euro 424,59 in ditta Comune di Viggiano.

Occorre precisare che, le **part. n.°911** di are 01.66 e **n.°960** di are 13.52 (ex 111) del foglio mappa 31 di are 13.52 sono state inserite tra i beni di cui al pignoramento in "Rinnovazione" del 7/11/2019 regg. [REDACTED] in danno di [REDACTED] ancorchè intestate al Comune di Viggiano (Pz) per gli atti accertati ed indicati.

Rimandiamo, pertanto, al sig. Giudice E. la valutazione nel merito, inerente, alla procedibilità o meno della vendita in ordine alle predette particelle.

Quanto sin qui riportato, nel presente lavoro è stato ricostruito, puntualmente, dalla scrivente professionista con analisi degli atti del catasto e raffronto dei dati catastali dei beni originari ed al momento attuale.

Il lavoro sviluppato ha evidenziato quindi che, al momento attuale, i dati catastali dei beni pignorati, già compresi nei Lotti, risultano variati rispetto ai dati dei beni indicati nella perizia resa. Ovviamente il lavoro sviluppato, come disposto dal sig. Giudice ha riguardato solo una mera ricostruzione dei dati catastali dei beni pignorati e poi variati.

Alla luce delle risultanze esposte riteniamo che, per effetto delle variazioni catastali accertate occorrerà, ri-formulare la composizione dei Lotti, già in precedenza sviluppati ed in conseguenza effettuare una nuova e più puntuale ricognizione dei beni anche in situ, al fine di appurare se, nel contempo, i cespiti pignorati abbiano, effettivamente, subito solo una mera variazione di dati catastali oppure abbiano, in concreto, subito anche una modifica e variazione della consistenza e delle caratteristiche generali.

Rimandiamo al sig. Giudice E. la valutazione in ordine all'opportunità di più nuove attività peritali ed aggiornamento della stima, se ritenuto necessario, precisando che, l'attività odierna, effettuata dalla scrivente professionista si è espressamente mantenuta alle disposizioni del sig. Giudice, come disposto con Ordinanza del 19/10/22.

*** ** *

La presente relazione viene depositata in un originale per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del sig. Giudice per fornire, eventualmente più nuove attività.

Cordiali saluti.

Paterno, li 30/12/2023

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

Si allegano:

- mappe catastali
- visure







Comune: (PZ) VIGGIANO
Foglio: 31

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T13835/2024

7-Jan-2024 13:4:42

* Codice Fiscale Va.

