

TRIBUNALE DI RAGUSA - Sezione Civile -

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.

332/18 promossa da Intesa San Paolo Spa contro

+1.

RELAZIONE INTEGRATIVA

PREMESSA

Nella relazione di stima, depositata in data 27/02/2019, la sottoscritta ha evidenziato, dal punto di vista catastale, la conformità delle planimetrie catastali con

lo stato dei luoghi visionato e un'errata rappresentazione della mappa che fa

ricadere una parte dell'immobile pignorato su di altra particella, di proprietà di terzi.

A seguito di ciò, la S.V., con ordinanza del 11/04/2019, mi ha richiamato affinché

depositi una breve relazione scritta sugli aspetti indicati in motivazione e di seguito

descritti.

QUESITI:

1) Chiarisca se l'immobile pignorato (con esclusione della parte che si estende ad altra particella, di proprietà di terzi e non pignorata) possa ritenersi funzionalmente autonomo e dunque vendibile;

2) In caso positivo, individui i costi per la separazione fra l'immobile pignorato e la parte dello stesso immobile che si estende ad altra particella, di proprietà di terzi e non pignorata;

3) Provveda nuovamente alla stima dell'immobile pignorato, escludendo la parte dello stesso immobile che si estende ad altra particella, di proprietà di terzi e non pignorata, detraendo dal valore di stima i costi per la



separazione.

RISPOSTA AI QUESITI:

A tutte e tre le domande posso rispondere in maniera univoca chiarendo e specificando meglio alcuni aspetti sulla vendibilità o meno dell'immobile. Ci tengo a precisare che l'immobile non deve essere separato perchè il problema evidenziato non è in alcun modo risolvibile con un frazionamento dell'immobile.

L'immobile pignorato, infatti, è esattamente identificato al Catasto Urbano, così come è stato trascritto nell'atto di pignoramento: è di piena proprietà del sig.

e della sig.ra è un unica proprietà immobiliare ed è stata correttamente pignorata. I terreni, nel caso degli enti urbani, non hanno più la titolarità, quindi, come nel nostro caso, esiste solo un mero errore grafico di rappresentazione della sagoma dell'immobile nella mappa catastale, errore che non inficia l'univocità dell'immobile pignorato.

La mancata corrispondenza tra la rappresentazione all'urbano e la mappa ai terreni può essere, però, in contrasto con il riferimento normativo "Decreto Legge 31/05/2010 n° 78 art. 19", attualto con la Circolare N. 2/2010 dell'Agenzia del territorio, in cui introduce l'obbligo, pena nullità dell'atto, per gli atti pubblici e le scritture private relative al trasferimento di diritti reali, come la compravendita su fabbricati esistenti, di una dichiarazione di conformità dello stato di fatto con i dati catastali e le planimetrie. Tale decreto non esplicita i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari e quindi rimetto a Lei l'utilità o meno nel procedere alla correzione della mappa.

Se è necessario attenersi alle suddette normative, per la correzione della mappa occorre effettuare uno studio cartografico e documentale approfondito, presso l'Agenzia del Territorio, e poi procedere ad un eventuale atto di aggiornamento



cartografico. I costi per tale lavoro ammontano a circa €. 900,00, escluse le spese di € 110,00 circa (documentabili).

Alla luce delle considerazioni su esposte non è necessario, ed opportuno, frazionare l'immobile. Tale soluzione, comunque, non sarebbe risolutiva perché resterebbe non correttamente identificato anche la porzione di mappa di cui c'è la titolarità.

Chiudo la presente relazione sperando di avere chiarito la questione. Resto comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti

Modica, lì 16.05.2019

IL C.T.U.

Arch. Anna Scifo

Firmato digitalmente da

Anna Scifo

CN = Scifo Anna
O = Ordine
architetti PPC di
Ragusa
C = IT

Firmato Da: SCIFO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG Ch 3 Serial#: 1f66835368e2f4d34dad32889ea9ed4

