

TRIBUNALE DI MATERA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura. 164/2012 R.G.E.I.

All'III.ma G.E.
Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Oggetto: Relazione del C.T.U. in merito al compendio oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto Daniele Becucci, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto in data 26.09.2023, con la presente relaziona quanto segue.

ANTEFATTO E PREMESSA

La Banca della Nuova Terra s.p.a. procedeva in data 21.09.2012 al pignoramento, poi trascritto in data 18.10.2012, a carico di [REDACTED] dei seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Irsina (MT):

- Fondo rustico alle Contrade Piani e Giardino di ha 5.24.91 con annesso fabbricato rurale di mq 42. Al catasto Foglio 42, P.lle 287/AA, 287/AB, 408, 951/AA, 951/AB, 954/AA, 954/AB, 406, 407/AA, 407/AB, 920, 27, 216/AA, 216/AB, 319/AA, 319/AB, 413/AA, 413/AB, 949, 950/AA, 950/AB, 952, 953/AA, 953/AB, 332/AA, 332/AB e al Foglio 26, P.lle 339 e 340. Proprietà [REDACTED];
- Fondo rustico alla Contrada Piani di ha 1.33.13 con piccolo fabbricato rurale. Al catasto Foglio 42, P.lle 172, 214, 278, 984 ex 171, 985 ex 171, 171/1. Proprietà [REDACTED];
- Fabbricato in Contrada i Piani o Serrapelosa, costituito da capannone a piano terra, con annessi due vani accessori sempre a piano terra, due appartamenti in corso di costruzione al piano primo e soffitta, in corso di costruzione al secondo piano. Al catasto al Foglio 42, P.lle 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6. Proprietà coniugi [REDACTED];
- Fondi rustici alle C.de Pisciafuoco, Serrapelosa, Fontanini, i Piani, Giammarco di ha 27.36.04. Al catasto Foglio 42, P.lle 338, 958/AA, 958/AB, 958/AC, 62/A, 62/B, 83, 217/AA, 217/AB, 255, 957/AA, 957/AB, 961/AA, 961/AB, al Foglio 43 P.lle 77, 332/AA, 332/AB, 333, al Foglio 29 P.lle 1060/AA, 1060/AB, al Foglio 15, P.lle 182/A, 182/B, 183, al Foglio 42 P.lle 30/AA, 30/AB, 37/A, 37/B, 411, 412, 956, 174/AA, 174/AB, 175/AA, 175/AB, 176, 178, 331, 453. Proprietà [REDACTED];
- Quota di comproprietà indivisa per 6/8 dell'intero fondo rustico c.da Giardino. Al catasto Foglio 42, P.lle 14. Proprietà [REDACTED];

L'allora C.T.U., Arch. Domenico Liuzzi, depositava quindi perizia di stima in data 25.01.2017, costituendo n°9 Lotti:

1. **Lotto n. 1:** terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 951, 961, 37, 30, 954, 953, 952, 27 (fabbricato rurale), 957, 83, 255, 338, 62 e 950;
2. **Lotto n. 2:** terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 287, 406, 920, 332, 413, 407, 408, 411, 412, e 1128;
3. **Lotto n. 3:** terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 958, 331, 453, 178, 174, 175, 176, 172, 984, 985, 214, 949, 1138, 1140, 1134 e 1136;
4. **Lotto n. 4:** terreni al foglio n. 15 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 183, 199 ex 182 e 200 ex 182;



5. **Lotto n. 5:** terreni al foglio n. 26 del Comune di Irsina, p.lle n. 339 e n. 340;
6. **Lotto n. 6:** terreni al foglio n. 43 del Comune di Irsina, p.lle nn. 77, 332 e 333;
7. **Lotto n. 7:** terreno al foglio n. 29 del Comune di Irsina, identificato dalla particella n. 1060;
8. **Lotto n. 8:** fabbricati al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 919 sub 2, 919 sub 3, 919 sub 4, 919 sub 6 e nuova costruzione destinata a caseificio e deposito non ancora riportata in catasto;
9. **Lotto n. 9:** quota di comproprietà del terreno al foglio 42 del Comune di Irsina identificato dalla particella n. 14 intestata a [REDACTED] per 6/8.

Nella suddetta perizia il C.T.U. evidenziava che in adiacenza ai beni di cui al Lotto n.8 fosse presente un volume di nuova edificazione realizzato in aderenza al piano terra, destinato a caseificio e deposito e non ancora accatastato. Nello specifico il Lotto veniva così descritto:

*“Il fabbricato che costituisce questo lotto, si articola su due corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse che presentano tecnologie costruttive differenti fra loro. Il primo fabbricato si sviluppa su tre livelli che hanno una sagoma d’ingombro di forma rettangolare. A questa si aggiunge un corpo scala sporgente rispetto alla predetta sagoma rettangolare. Il piano terra si estende su una superficie lorda di mq 268,80. Il primo piano si sviluppa su un’area lorda di mq 268,80 oltre mq 72 di superficie esterne. Il terzo piano è di mq 268,80 lordi a cui si aggiungono mq 58 di aree esterne. Il secondo fabbricato è composto da Piano terra caseificio di mq 48 lordi e Piano interrato deposito la cui consistenza è di mq 48 lordi.....omissis.....**Il piano terra** è composto da un locale deposito e da un piccolo alloggio che si sviluppa sul fronte opposto a quello principale che guarda sulla strada di accesso. Il locale deposito, che si sviluppa su mq 200, ha un ingresso chiuso da un grande portone in ferro che consente l’accesso dei mezzi carrabili ed agricoli.....omissis.....Sul fondo del locale, una porta in legno fa accedere al piccolo alloggio sito nella zona posteriore. **L’alloggio** è formato da: - un ingresso soggiorno di mq 23 - una camera da letto di mq 23 - un bagno di mq 5,6 - un cucinino di mq 4,4.....omissis.....**Il caseificio** costituisce quel corpo aggiunto di successiva e recente realizzazione. La struttura portante del manufatto è in cemento armato con una copertura realizzata con un solaio in laterocemento ad una falda inclinata. Anche il solaio di interpiano che copre il locale interrato è in laterocemento. Le tompagnature sono in forati (pacchetto cm 20 + pannello isolante + mattone cm 15). L’esterno è intonacato ed ha una zoccolatura con rivestimento ad “opera incerta”. L’interno presenta delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche di moderna concezione e di recente realizzazione. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramica; una griglia a pavimento smaltisce i liquidi reflui delle lavorazioni; l’impianto elettrico è realizzato rispettando le esigenze di sicurezza (canalizzazioni a vista, corpi stagni...); gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro-camera; Il bagno è provvisto di antibagno ed è completo di sanitari e rubinetterie. L’altezza minima interna è di mt 2,70. Dal piano terra, tramite una scala in cemento armato, pavimentata con piastrelle di ceramica, si scende al piano interrato: locale destinato alla stagionatura dei formaggi. Questo ambiente è dotato di una presa d’aria a soffitto chiusa da una cupoletta in materiale plastico trasparente. Il locale è intonacato, tinteggiato ed è servito da un impianto elettrico. L’altezza interna di questo ambiente è di mt 2,50.....omissis.....Passando all’esame della regolarità catastale, il bene pignorato indicato con la particella 919 sub 3, in effetti, è il piccolo alloggio ricavato al piano terra e rientra nella maggior consistenza del locale “deposito rurale” indicato nel pignoramento con la particella 919 sub 2. Infine, il manufatto “caseificio”, adiacente all’immobile principale, sia il piano terra che il piano interrato, non è accatastato: bisognerà, quindi, introdurlo in mappa e presentare le due planimetrie con la procedura DOCFA. Il costo presumibile per questa attività è di circa € 2.400,00.”*



Sintetizzando quanto visionato e rilevato dall'allora C.T.U. alla data del suo sopralluogo (2016), il Lotto risultava così costituito:

- Un primo fabbricato in corso di costruzione, di n.3 livelli fuori terra, ricomprensente:
 - Al piano terra un deposito agricolo (che ricomprende nella sua consistenza anche un alloggio) - p.lla 919 sub 2, ed un corpo fuori sagoma (p.lla 919 sub 3); Tale ultimo corpo (catastalmente un abitazione, categoria A/3) in realtà fa parte tuttavia del secondo fabbricato di cui al punto successivo, mentre l'abitazione in realtà è sita, come detto, all'interno del sub 2;
 - Al piano primo un unico grande ambiente quasi totalmente allo stato rustico e non partizionato internamente, che però catastalmente risulta suddiviso in due appartamenti (p.lla 919 sub 4 e sub 5);
 - Al piano secondo un deposito/soffitta allo stato rustico (p.lla 919 sub 6);
 - Un vano scala che collega i tre livelli, che costituisce un corpo fuori sagoma rispetto al fabbricato (p.lla 919 sub 1).
- Un secondo fabbricato realizzato in aderenza al primo e di dimensioni molto minori. Tale corpo è costituito da un piano terra adibito a caseificio ed un piano interrato a deposito. Il manufatto, a detta del C.T.U., non risulta accatastato (in realtà risulta essere, per circa metà della propria estensione, il precedente sub 3 della p.lla 919, come si dirà meglio nel seguito).

Il C.T.U., quindi, evidenziava che non vi fosse regolarità catastale (oltre che edilizia) in relazione al Lotto in oggetto, limitandosi esclusivamente a rilevare che il secondo fabbricato (caseificio e deposito) non fosse accatastato.

Successivamente al deposito della perizia il Delegato alla Vendita, Avv. Mariangela Strammiello, procedeva alla vendita dei Lotti dal n. 1 al n. 7, sulla base della seguente cronologia:

- Primo tentativo di vendita del 12.02.2020. Deserto per tutti i 7 Lotti;
- Secondo tentativo di vendita del 20.10.2020. Deserto per tutti i Lotti tranne che per il Lotto n. 4 che veniva aggiudicato a Savino Giuseppina;
- Terzo tentativo di vendita del 18.05.2021. Deserto per tutti i Lotti rimanenti;
- Quarto tentativo di vendita del 29.11.2021. Deserto per tutti i Lotti rimanenti;
- Quinto tentativo di vendita del 24.05.2022. Venivano aggiudicati tutti i Lotti rimanenti a [REDACTED] con eccezione del Lotto n.5.

Nella sua relazione del 12.05.2023, il Professionista Delegato faceva presente che:

- per il Lotto n. 5 nessuna manifestazione di interesse risultava pervenuta e che, dato l'esiguo valore, risultava economicamente non conveniente procedere con ulteriori tentativi di vendita;
- per il Lotto n. 9 non si poteva procedere alla vendita essendo costituito da beni non in diritto di proprietà, ma in enfiteusi, quindi pignorati erroneamente;
- per il Lotto n. 8 non si era potuto procedere alla vendita in quanto ricomprensente beni non accatastati e pertanto si rimettevano gli atti al G.E. anche al fine di nominare un consulente d'ufficio al quale affidare l'incarico di stimare i costi di accatastamento ed eventualmente espletare la relativa pratica.



All'udienza del 19.09.2023 il G.E., ritenuta l'antieconomicità della vendita del Lotto n.5, dichiarava la cancellazione del pignoramento sui relativi beni e contestualmente incaricava il C.T.U. di depositare, entro 15 giorni, una relazione sintetica sui costi di accatastamento dei beni di cui al Lotto n. 8, rinviando quindi all'udienza del 19.12.2023.

In data 25.09.2023 l'Avv. Mariangela Strammello, Professionista Delegato, faceva tuttavia presente che il C.T.U., Arch. Domenico Liuzzi, non fosse più iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e pertanto ne chiedeva la sostituzione con altro esperto stimatore, cosa effettivamente avvenuta in data 26.09.2023 con la nomina dello scrivente.

Il sottoscritto quindi provvedeva in primis ad analizzare il contenuto del fascicolo processuale al fine di prendere contezza della questione e di ricostruire la cronologia degli eventi precedenti, per poi estrarre la documentazione catastale aggiornata dei beni coinvolti.

Dalle suddette indagini emergeva quindi quanto di seguito esposto.

Alla data della perizia del C.T.U. Arch. Liuzzi (2016/2017) la conformazione catastale dei beni risultava la seguente:

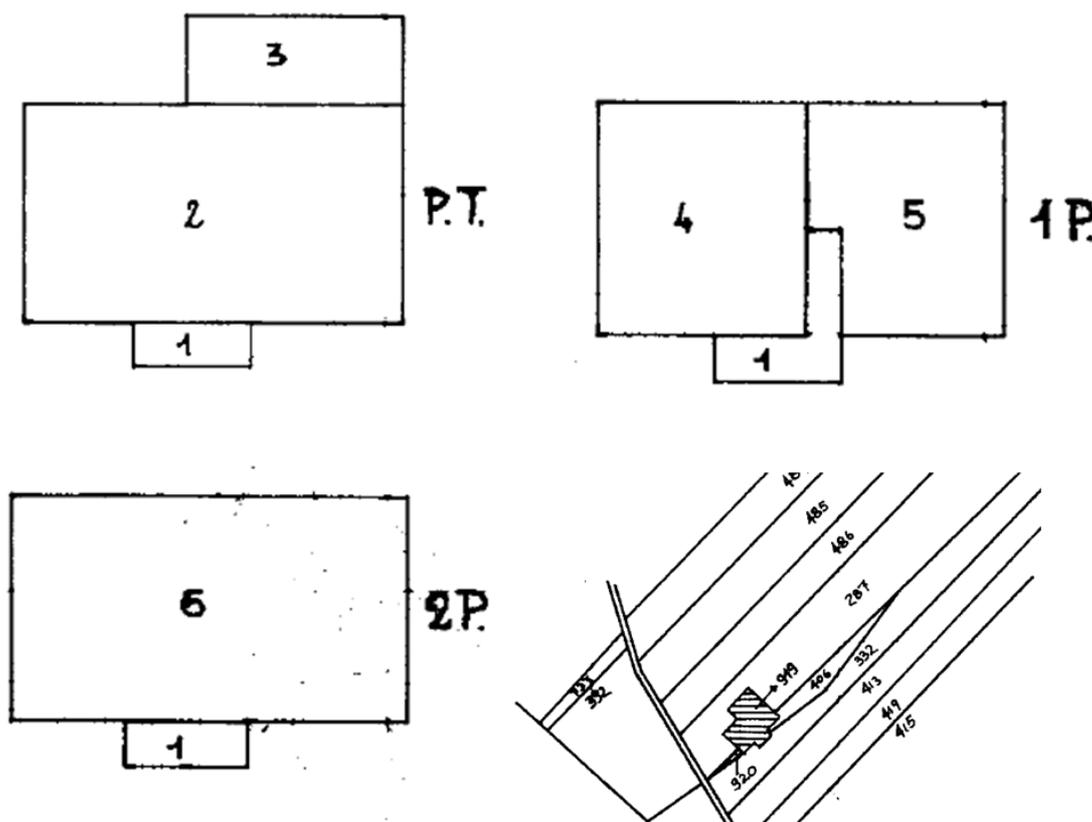


Fig. 1 – Stralcio dell'elaborato planimetrico risalente al 1995 (ultimo in atti alla data della perizia Liuzzi)

Come si evince dalla figura sovrastante e da quelle seguenti il secondo fabbricato (quello non accatastato) risultava corrispondere a parte del sub 3, mentre la porzione rimanente risultava fuoriuscire dalla particella 919 per ricadere in parte sulla adiacente particella 287 (appartenente al Lotto di vendita n. 2):



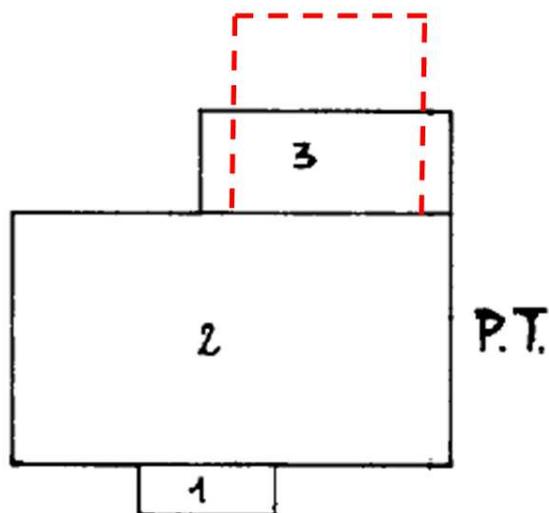


Fig. 2 – Riproduzione indicativa della sagoma di ingombro del secondo fabbricato

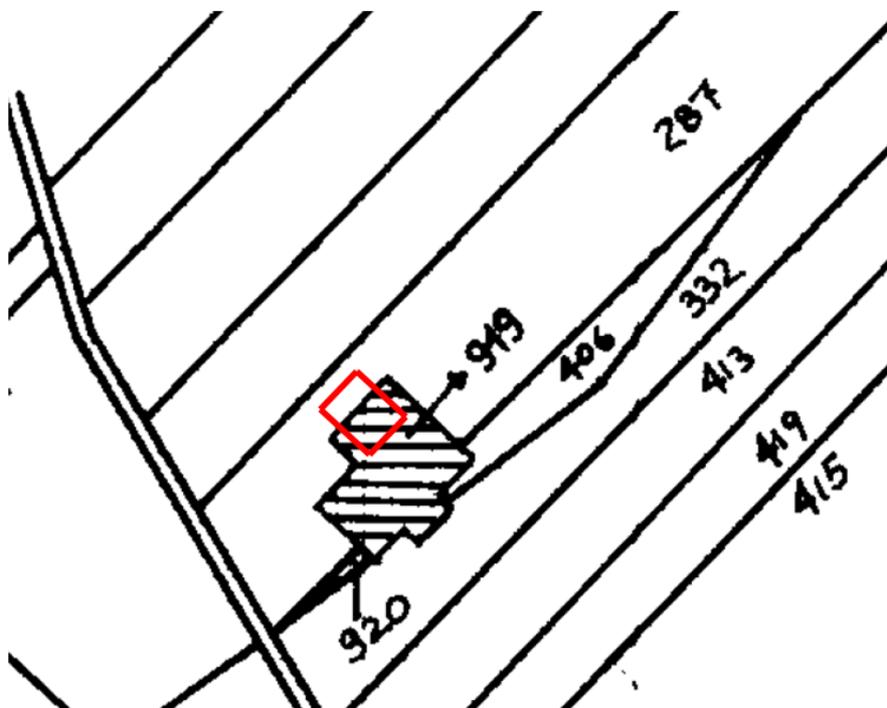


Fig. 3 – Individuazione del fabbricato su mappa, da cui si evince come esso ricada parzialmente sulla p.lla 287

Dall'analisi di tali atti catastali dell'epoca è quindi innanzitutto emerso che il problema non consistesse solamente nella presenza di un manufatto non accatastato (come rilevato dal C.T.U. Arch. Liuzzi), ma nella presenza di un fabbricato, non accatastato, che gravava parzialmente su altra particella appartenente ad altro Lotto di vendita (il n. 2) e che ricomprendeva anche parte della consistenza del sub n. 3 il quale, in catasto, risultava essere un alloggio autonomo (cat. A/3).

Estraendo copia della documentazione catastale aggiornata è emerso che successivamente, ma precedentemente al primo tentativo di vendita, sui beni in esame sono state effettuate sostanziali modifiche catastali, consistenti in:



Dalla documentazione catastale aggiornata si evince quindi che il fabbricato oggetto del quesito risulta attualmente identificato con la particella n. 919/7, alla quale sono graffate le nn. 1327/1 e 1328/1 (derivanti dalla soppressione della 919/3), e con la particella n. 1330/1 (derivante dalla soppressione della 287).

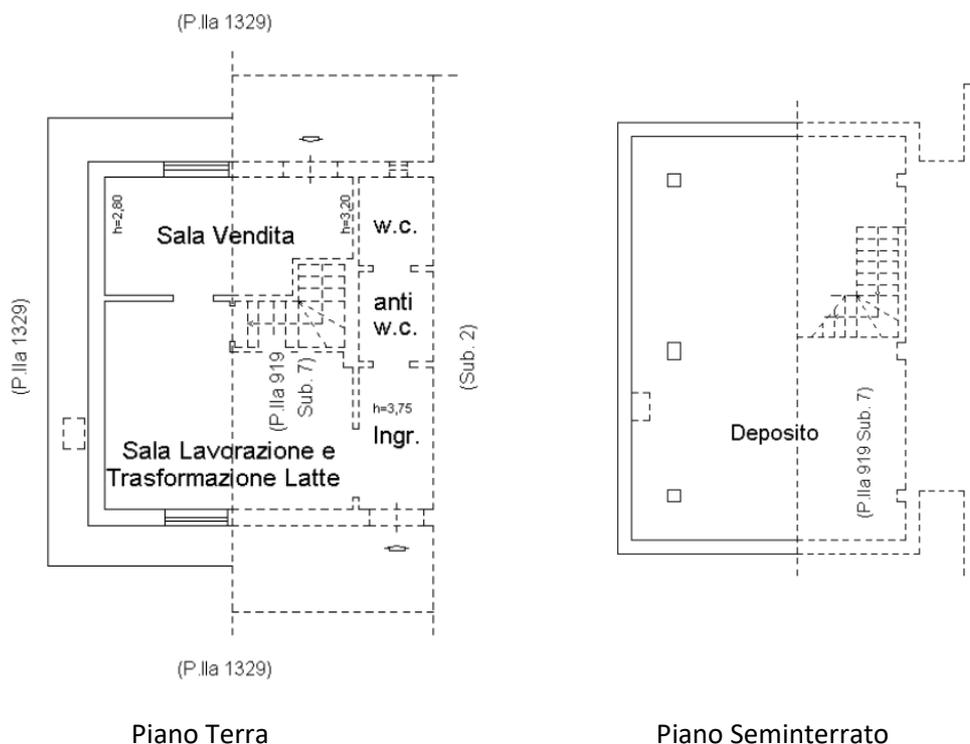


Fig. 5 – Stralcio della planimetria catastale della particella 1330/1

Stante quanto sopra argomentato si evince come il quesito allo scrivente posto (stima dei costi di accatastamento) risulti essere improprio, in quanto il manufatto in oggetto risulta in effetti essere già accatastato, sebbene con modalità anomale e, per certi versi, incomprensibili. Tale conformazione catastale, infatti, ricomprende in un unico immobile ben 4 identificativi catastali (919/7, 1327/1, 1328/1 e 1330/1), di cui uno (1330/1) appartenente ad altro Lotto di vendita (il n.2) e già aggiudicato e trasferito a ██████████ in data 28.09.2022.

Con il suddetto decreto di trasferimento, infatti, venivano trasferiti, tra gli altri, tutti i beni del Lotto n.2 il quale ricomprendeva, alla data del pignoramento, anche la particella n. 287 successivamente soppressa ed oggi costituente le p.lle 1329 e 1330 (e parte della 1228).

Al fine di poter quindi procedere alla vendita del Lotto n.8 occorre approfondire ed individuare, anche a mezzo di colloquio con i tecnici dell’Agenzia delle Entrate, il corretto iter da perseguire per rendere la situazione catastale più congruente con lo stato effettivo dei beni e con l’attuale situazione di possesso degli stessi.

Infine lo scrivente precisa che le indagini eseguite dallo scrivente si sono, in tale sede ed in conformità al quesito postogli, limitate ad approfondire lo stato catastale dei beni, ma occorrerebbe indagare anche circa le condizioni di regolarità edilizia ed urbanistica degli stessi.



Per quanto premesso ed argomentato, con la presente lo scrivente

CHIEDE

all'III.mo Giudice del Procedimento di voler dare indicazioni nel merito e di valutare la possibilità di riformulare, alla luce di quanto esposto, il quesito posto.

In attesa di disposizioni il sottoscritto C.T.U. resta a completa disposizione per chiarimenti.

Con osservanza,

Matera 04.12.2023

Il C.T.U.

Ing. Daniele BECUCCI

