



Viale Siris 122 - 75020 - Nova Siri (MT) tel. e fax 0835/877320
 mob. 348 7224794
 PEC: giuseppe.filardi@geopec.it Cod.Fis.FLRGPP57R09A942F - Partita I.V.A. 00355520776



**Copia di
cortesia**

**Tribunale di Matera
Area Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento n° 6/2017

Procedente: Securitisation Services spa c/ Robertazzi Giuseppe

Legale Procedente

Legali Esecutati

//

//

GTP procedente

GTP controparte

//

//

RELAZIONE PRELIMINARE

Giudice Esecutore

Il C.T.U.

Dott.ssa Francesca Patrizia
BERLOCO.

Filardi geom. Giuseppe





TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare: n. 6/2017 del R.G.E.I.

Creditore procedente: tra Securitisation Services spa;

Esecutato: [REDACTED]

G.E.: dott.sa BERLOCO Francesca Patrizia;

CTU: FILARDI geom. Giuseppe;

Data conferimento incarico: 22/03/2023.

RELAZIONE PRELIMINARE

PREMESSA

Lo scrivente **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, Cod. Fisc. FLRGPP57R09A942F, quale CTU nominato in data 22 marzo 2023, dopo aver reperito l'opportuna documentazione tecnica ed effettuato le verifiche del caso, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.ma G.E. Dott.sa BERLOCO Francesca Patrizia in occasione dell'udienza avvenuta in data 21 marzo 2023:

"invita il ctu a redigere una relazione preliminare dalla quale sia chiarito se vi possa essere confusione tra i vecchi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e i nuovi dati catastali già presenti all'atto del pignoramento, con particolare riferimento ai dati catastali dei fabbricati.-(il mappale 440 a cosa corrisponde attualmente?)"

In assolvimento al mandato assegnatomi, lo scrivente c.t.u. produce la seguente relazione tecnica così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.



➤ **Premessa;**

➤ **Quesito e risposta al quesito;**

➤ **Sintesi e conclusioni.**

PREMESSA

Dalla documentazione in atti del procedimento è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento trascritto in data 03 marzo 2017 ai nn. 1939/1529, sono identificabili in fabbricati e terreni siti in agro di Scanzano Jonico, così censiti ed identificati in catasto:

- fabbricato rurale, al foglio 72 p.lla 23 Ha 00.18.56 - piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]
- fabbricato rurale, al foglio 72 p.lla 24 Ha 00.00.28 - piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]
- fabbricato rurale, al foglio 72 p.lla 27 Ha 00.00.10 - piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]
- fondo rustico al foglio 72 p.lla 101 Ha 04.25.14 - piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]

il tutto avente una superficie complessiva di Ha 04.44.48.

Di contro dalla documentazione catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate di Matera - Sezione Territoriale di Scanzano Jonico è emerso che all'attualità tutte le particelle di cui sopra sono state soppresse e/o variate risultando all'attualità i beni in proprietà del sig. [REDACTED] (esecutato del procedimento n° 6/2017 R.G. Es. Im.) così identificati e censiti in catasto:

- Fabbricato Agricolo D/10 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 440 sub 3;
- Abitazione A/4 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 442 sub 4;
- Abitazione A/4 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 442 sub 5;



➤ Abitazione A/7 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 450 sub I;

➤ Fondo rustico al foglio di mappa nr. 72 p.lla 449;

il tutto avente una superficie complessiva di Ha 04.44.48, analoga ai beni di cui al pignoramento trascritto in data 03 marzo 2017.

In sintesi dal confronto dei dati catastali di cui all'atto di pignoramento e dei beni in proprietà all'esecutato, emerge una corrispondenza in termini di superficie tra quanto pignorato e quanto in proprietà, tuttavia occorre precisare che le variazioni catastali di cui sopra sono state effettuate **in data antecedente** al pignoramento, il tutto come meglio riportato nel paragrafo che segue.

QUESITO

"Il G.E. invita il ctu a redigere una relazione preliminare dalla quale sia chiarito se vi possa essere confusione tra i vecchi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e i nuovi dati catastali già presenti all'atto del pignoramento, con particolare riferimento ai dati catastali dei fabbricati. - (il mappale 440 a cosa corrisponde attualmente?)"

RISPOSTA AL QUESITO

Esaminata la documentazione catastale dei beni oggetto di esecuzione è emerso che alla data del pignoramento **tutte le particelle catastali pignorate risultavano già soppresse e pertanto diversamente identificate**. Nel dettaglio delle variazioni catastali accertate si riporta quanto segue:

- con variazione catastale del 19/06/2012 - *tipo mappale di cui alla pratica n. MT0098409 in atti dal 19/06/2012 e presentata in data 18/06/2012 al n° 98409.1/2012* - veniva soppressa al catasto terreni la particella n° 101 del foglio n° 72 di Ha 04.25.14;
- con variazione catastale del 19/06/2012 - *tipo mappale di cui alla pratica n.*



MT0098409 in atti dal 19/06/2012 e presentata in data 18/06/2012 al n° 98409.1/2012 - veniva soppressa al catasto terreni la particella n° 23 del foglio n° 72 di Ha 00.18.56;

- con variazione catastale del 19/06/2012 - tipo mappale di cui alla pratica n. MT0098409 in atti dal 19/06/2012 e presentata in data 18/06/2012 al n° 98409.2/2012 - veniva soppressa al catasto terreni la particella n° 24 del foglio n° 72 di Ha 00.00.28;

- con variazione catastale del 19/06/2012 - tipo mappale di cui alla pratica n. MT0098409 in atti dal 19/06/2012 e presentata in data 18/06/2012 al n° 98409.2/2012 - - veniva soppressa al catasto terreni la particella n° 27 del foglio n° 72 di Ha 00.00.10.

Contestualmente alle variazioni di soppressione di cui sopra, veniva costituita, al catasto terreni e al catasto fabbricati, le seguenti particelle:

al catasto fabbricati

- Fabbricato Agricolo D/10 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 440 sub 3 - giusta variazione catastale del 26/06/2012 - Pratica MT0101712 di dichiarazione Unità immobiliari;
- Abitazione A/4 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 442 sub 4 - giusta variazione catastale del 26/06/2012 - Pratica MT0101711 di dichiarazione Unità immobiliari;
- Abitazione A/4 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 442 sub 5 - giusta variazione catastale del 26/06/2012 - Pratica MT0101711 di dichiarazione Unità immobiliari;
- Abitazione A/7 al foglio di mappa nr. 72 p.lla 450 sub 1 - giusta variazione catastale del 26/06/2012 - Pratica MT0101710 di Costituzione di Unità



immobiliari.

al catasto terreni

- Fondo rustico al foglio di mappa nr. 72 p.lla 449 di Ha 03.35.97 - giusta variazione del 19/06/2012 - Pratica MT0098049 - Tipo Mappale

In ragione delle variazioni effettuate, tutti i fabbricati rurali censiti al catasto terreni sono stati trasferiti al catasto fabbricati con attribuzione di nuovo identificativo e area di corte di pertinenza. Inoltre nella definizione/individuazione delle singole aree di corte dei fabbricati così inserite in mappa, **veniva ridotta** la superficie dell'originaria particella n° 101 che soppressa veniva inoltre variata nella particella n° 449.

In merito all'identificazione dell'attuale particella n° 440 del foglio n° 72, si riporta che tale unità è identificabile con l'area di corte della superficie di ha 00.79.30 del fabbricato agricolo con Categoria D/10 di cui alla particella n° 440, sub. 3, costituito da due corpi di fabbrica (A e B) di cui il primo di circa mq. 720,00 adibito a deposito e fienile e il secondo di circa mq. 825,00 adibito quale ricovero animali, sala mungitura, concimaia ecc.; la stessa deriva dalla soppressione/variazione delle particelle n° 24, 27, 442, 451 e 452. Analoghe conclusioni riguardano anche le particelle n° 442 e 450 del catasto fabbricati, derivanti come la particella n° 440, dalla soppressione delle originarie particelle riportate al catasto terreni ovvero 23, 101, 440, 442, 449, 451 e 452.

In sintesi per tutto quanto sopra, sebbene i beni immobili all'attualità in proprietà dell'esecutato (*particelle n° 440, 442, 449 e 450 del foglio n° 72*) **coincidano/derivano** con i beni immobili riportati nell'atto di pignoramento (*particelle n° 101, 23, 24 e 27 del foglio n° 72*) non vi è una corrispondenza diretta tra i vecchi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e i nuovi dati



catastali già presenti all'atto del pignoramento.

Sintesi e conclusioni

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, vista la documentazione in atti del procedimento e le risultanze catastali, lo scrivente **assevera** che il compendio immobiliare pignorato coincide per consistenza a quanto rilevato all'attualità in catasto, ma risulta diversamente identificato in catasto e pertanto non vi è corrispondenza fra le particelle pignorate e quelle all'attualità in ditta al sig. Robertazzo Giuseppe, **essendo le stesse già variate a far data del 19/06/2012.**

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione preliminare.

Marina di Nova Siri li 25 maggio 2023

Il c.t.u.

Filardi geom. Giuseppe

ELENCO ALLEGATI

Allegato nr. I: Visure, stralcio, elaborati e planimetrie catastali;

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Iovine A. (2002). *Manuale pratico di stima*, Sistemi Editoriali.

Mario Palelli (1997) *Trattato di Estimo* Maggioli Editore

