

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Giulia La Malfa

**Esecuzione Immobiliare n. 97-2017**

## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

### **Anagrafica**

Esecutato: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### PREMESSE

- il sottoscritto Geom. Carlo Gandossi è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento in epigrafe citato;
- sono state eseguite tutte le operazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico affidato e la relazione peritale è stata consegnata in data 01/12/2017
- sono emerse criticità ai lotti 2 e 3 quali la mancanza di accatastamento nonché lo sconfinamento degli immobili su proprietà di terzi;
- [REDACTED] ha presentato istanza al G.E. chiedendo nuovo incarico al tecnico per acquisire informazioni necessarie mediante le verifiche in loco che si renderanno necessarie, al fine di permettere la corretta instaurazione del giudizio volto ad accertare l'avvenuta usucapione; in particolare quantificare le operazioni necessarie per l'usucapione di aree, per il proseguo dell'esecuzione e cioè:
  - o La consistenza e l'esatta individuazione anche catastalmente, della porzione di immobili che sconfinano sulla proprietà altrui
  - o L'esatta ubicazione degli immobili e della parte sconfinante/sconfinata,



- La consistenza di area altrui effettivamente occupata,
- Titolarità di detti beni,

- In data 17/11/2022 il G.E. ha conferito nuovo incarico al CTU con il seguente quesito: *Letta istanza, conferisce incarico al CTU affinché renda le informazioni richieste nell'istanza, con spesa a carico dell'istante, assegnando termine per il deposito di relazione al 15/2/2023. Si comunichi alle parti a al CTU.*

Per potere rispondere a questi quesiti il sottoscritto ha individuato le operazioni tecniche quali:

- Rilievo topografico dettagliato con appoggio agli immobili inseriti in mappa, ad eventuali termini di confine, per l'esatto inquadramento dell'immobile oggetto di verifica e dei mappali circostanti di altra proprietà.
- Visure catastali e ipotecarie degli immobili oggetto di sconfinamento.
- Sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con i mappali catastali ricostruiti con la procedura prima descritta, per valutare e quantificare correttamente le aree di altra proprietà occupate dall'immobile.

### **RILIEVO TOPOGRAFICO DETTAGLIATO**

In data 12/06/2023, con l'ausilio di collaboratore e strumentazione topografica, concordando con il custode il nuovo accesso agli immobili, si è provveduto a recarsi in Montichiari Via Boschetti di Mezzo 31 e 33 per eseguire le rilevazioni necessarie. L'esecutato dell'immobile posto a civico 31 (lotto 2 della relazione peritale iniziale) non era presente e nonostante il tentativo da parte del custode



di contattarlo, non si è presentato all'incontro concordato. Questo ha impedito l'accesso al lotto e si è potuto rilevare solamente l'esterno confinante con la pubblica via ma, sommato alla rilevazione effettuate per l'incarico iniziale inerente alla relazione di stima dell'immobile, si ritiene sufficiente quanto eseguito per l'espletamento del presente incarico. Si è provveduto ad effettuare il rilievo completo dell'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, dell'immobile posto a civico 33 (solamente per la sua posizione ai fini dell'incarico) e dell'adiacente area ove si è palesato lo sconfinamento della costruzione su proprietà altrui e anche immobili significativi adiacenti (allegato n°1).

### **VISURE CATASTALI E IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI SCONFINAMENTO**

In via preliminare si è provveduto ad eseguire visure dell'adiacente immobile Foglio 79 particella 8 quali estratto mappa ed elenco ed elaborato planimetrico rilevando la presenza di due unità immobiliari in adiacenza all'immobile oggetto di perizia identificate catastalmente come aree urbane Sub. 58 e 59 che, da una prima analisi, paiono essere le aree interessate allo sconfinamento. Per questa ragione si è provveduto ad eseguire visura catastale e ispezione ipotecaria delle suddette aree, ove si è potuto appurare che le stesse sono di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] reperendo la visura camerale della stessa e atto notarile di provenienza Notaio [REDACTED] del 15 marzo 2017 Rep. n. 3659 Racc. n. 3029 che si allega. Si segnala che la ditta [REDACTED]



██████████ si è costituita nella procedura in qualità di creditore intervenuto.

### **ANALISI SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO – MAPPE**

A restituzione del rilievo avvenuta, si è provveduto alla sovrapposizione tra il rilevato e la mappa catastale (allegato n°2) nonché elaborato planimetrico edificio adiacente (allegato n°3). Le sopracitate sovrapposizioni confermano che lo sconfinamento della costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare occupano le aree urbane Foglio 79 particella 8 Sub. 58 e 59 di proprietà della ██████████ (allegato n°4 e n°5, identificato in colore azzurro la porzione occupata sulle aree urbane). Si rileva anche che parte delle particelle oggetto di relazione e più precisamente parte dei mappali 97, 202, 98 e 205 sono divenute pubblica via e di conseguenza dovranno essere cedute al comune di Montichiari (allegato n°4, identificato in colore marrone la porzione oggetto di cessione). Si è anche rilevato come l'immobile realizzato non è posto sul confine di proprietà tra i ██████████ ██████████ e nello specifico parte degli immobili ██████████ ██████████ sono occupati dall'immobile di proprietà del ██████████ ██████████ (allegato n°4, identificato in colore verde). Deve anche essere oggetto di identificazione la corte comune di accesso alle autorimesse.

### **CONCLUSIONI**

Va premesso preliminarmente che le sovrapposizioni fatte tra rilievo e mappa



catastale, rilievo e elaborato planimetrico sono soggette a tolleranze e che solo lo stato dei luoghi identifica con assoluta certezza le delimitazioni degli immobili con la presenza delle costruzioni stesse con la loro effettiva consistenza e le loro recinzioni. Si ritiene però che le rilevazioni eseguite abbiano un buon riscontro con la documentazione catastale e di conseguenza quanto riportato nel presente documento è da ritenersi affidabile in termine di corrispondenze catastali. Ciò premesso, si può presumere che le aree urbane Foglio 79 particella 8 Sub. 58 e 59 costituite successivamente agli immobili oggetto di presente relazione (costruzione tra il 1985 e 2004, le aree urbane nel 2004), siano state costituite appositamente per essere successivamente cedute ed annesse al suddetto immobile già realizzato parzialmente proprio su queste unità immobiliari. La formazione di queste ha permesso di potere alienare le altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio contiguo particella 8, dividendo e separando l'immobile stesso. Parte del subalterno 58 è sedime stradale pubblico per questo dovrà essere oggetto di cessione al comune di Montichiari. L'eventuale acquisizione o apposizione di diritto di servitù di passaggio sulle aree urbane Foglio 79 particella 8 Sub. 58 e 59 permetterebbe di alienare l'intero immobile oggetto di esecuzione ma non di farlo suddividendolo i lotti, sia perché l'immobile non è posto sul confine catastale di proprietà tra i [REDACTED] [REDACTED] sia perché devono essere definite le corti comuni che permettano l'accesso alle autorimesse. Questo si è verificato in quanto è stato eseguito un frazionamento catastale dell'area prima della costruzione dell'immobile con la formazione di svariate particelle corrispondenti al progetto edilizio e quindi intestando le stesse in funzione



dell'immobile che doveva essere realizzato. Nella realtà poi il progetto edilizio è stato realizzato in modo diverso, di conseguenza le proprietà non corrispondono più alle unità immobiliari effettivamente realizzate e inoltre non si è nemmeno tenuto in considerazione l'identificazione delle parti comuni per l'accesso alle autorimesse. Per ovviare a questo, per potere alienare l'immobile in due lotti, è necessario, dopo l'acquisizione delle aree urbane totale o parziale Foglio 79 particella 8 Sub. 58 e 59 (si veda allegato n 6) che sono utilizzate e solidalmente inserite con gli immobili in oggetto, con conseguente intestazione delle stesse agli esecutati. Provvedere poi a eseguire pratica catastale Tipo map-pale/Tipo di frazionamento per l'inserimento dell'immobile, formazione di porzioni di unità immobiliari e unità immobiliari complete, solo successivamente con catasto aggiornato provvedere all'intestazione corretta corrispondente agli esecutati. Questa operazione non è di semplice esecuzione e necessita anche di un rilievo interno delle unità particolareggiato non oggetto del presente incarico; la stesura della pratica catastale prima descritta comporta un ulteriore aggravio di costi per la procedura. In merito alle porzioni ora già sedime di pubbliche vie, nell'eseguire le variazioni catastali si può già predisporre lo stralcio delle aree da cedere al comune.

In conclusione e per rispondere al quesito formulato, è sicuramente indispensabile acquisire le aree urbane Foglio 79 particella 8 Sub. 58 (parte) e 59 (completamente) per poterle alienare unitamente all'immobile oggetto di esecuzione in quanto parti inscindibili di esso e fino ad oggi utilizzate. Nell'ipotesi di alienare tutti gli immobili in unico lotto si può demandare all'acquirente le operazioni di variazione catastale ad intestazione avvenuta anche per permettere



allo stesso di provvedere in via primaria alla sanatoria edilizia necessaria (si veda la relazione peritale ove sono indicate le difformità edilizie) e solo successivamente provvedere alla variazione catastale finale corrispondere all'immobile quando avrà ottenuto la conformità urbanistica.

Il sottoscritto avendo assolto e ritenendo di aver compiute tutte le indagini e operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico, rassegna un elaborato peritale definitivo composto dalla presente relazione e dagli allegati di seguito indicati.

### ALLEGATI

- allegato n°1 restituzione del rilievo
- allegato n°2 sovrapposizione tra la mappa catastale e rilievo
- allegato n°3 sovrapposizione tra elaborato planimetrico e rilievo
- allegato n°4 sovrapposizione tra la mappa catastale e rilievo con coerenzati gli sconfinamenti
- allegato n°5 sovrapposizione tra elaborato planimetrico e rilievo con coerenzati gli sconfinamenti
- allegato n°6 con indicazione delle porzioni di oggetto di eventuale trasferimento e di aggravio di servitù con consistenza delle aree.
- Estratto mappa F79 particella. 8
- Elaborato planimetrico ed elenco F79 particella. 8
- Visura catastale F79 particella 8 sub. 58 e 59
- Ispezione ipotecaria F79 particella 8 sub. 58 e 59



- Atto di provenienza Notaio [REDACTED] del 15 marzo 2017 Rep. n.

3659 Racc. n. 3029

- Visura camerale ditta [REDACTED]

Berlingo, lì 30 giugno '23.

In fede



pdfelement

