

27.3.19

1

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Giulia Maria Lignani**

Esecuzione immobiliare n. 146/10 e riunita 401/12 R.G. Es.

promossa da

COMMED CENTRO EDILIZIA S.R.L.

Difesa dall'Avv. Giampiero Biscaroni

contro

SUPPLEMENTO DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'udienza del giorno 24 ottobre 2018 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Giulia Maria Lignani, autorizzava lo scrivente, già Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, *"...a procedere con le variazioni indicate con il supplemento del 29/5/2018, previa specificazione circa l'inserimento della particella contraddistinta al ct foglio 44 part-568"*.

Ricevuto l'incarico il tecnico, procedeva ad esperire tutti gli accessi ed i rilievi necessari a predisporre tutta la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

SPECIFICAZIONE CIRCA L'INSERIMENTO DELLA

PARTICELLA CONTRADDISTINTA AL CT GOGLIO 44

PART. 568

Come già specificato nel precedente elaborato, datato

29.05.2018, detta particella è stata regolarmente valutata dal C.T.U. nella propria relazione del 22.02.2013, all'interno del lotto n. 1. Detta particella è catastalmente "graffata" alla particella 546 sub. 2 in quanto ne rappresenta una pertinenza stretta, rappresentata dalla corte pertinenziale esclusiva della suddetta unità abitativa. Per tale motivo la particella 568 è censita al Catasto Terreni quale Ente urbano.

INTRODUZIONE AL CATASTO FABBRICATI DELLE PARTICELLE 692-714-715

La prima operazione che è stata effettuata è stata quella della presentazione del Tipo Mappale n. 23568 del 5.03.2019, con il quale sono state soppresse le particelle 692-714-715.

Preliminarmente il tecnico ha effettuato un accesso sul posto e quindi ha proceduto alla restituzione grafica della planimetria catastale dei luoghi, da allegare al Tipo Mappale.

Successivamente si è redatta l'istanza e quindi la particella 692 è stata soppressa con creazione della particella 729, la particella 715 è stata soppressa con creazione della particella 730 e soppressione della particella 714 con creazione della particella 731. Tutte le nuove particelle create sono state introdotte al Catasto Fabbricati con il suddetto Tipo Mappale. Per ulteriore chiarezza in merito a quanto sopra si veda copia del Tipo Mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia (allegato n. 1).

PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE

DOCFA

Tale fase delle operazioni ha previsto la variazione delle particelle introdotte con il Tipo Mappale di cui sopra, (729-730-731), oltre a quella delle particelle 716 e 661 sub. 1.

Per fare questo lo scrivente ha dovuto presentare una istanza per ciascuna delle suddette particelle. Prima di procedere alla descrizione dell'istanza presentata per ciascuna unità catastale si intende in questa sede riferire specificatamente sulla particella 716.

Particella 716

Detta particella era stata già introdotta al Catasto Fabbricati con tipo Mappale del 24/02/2016 prot. n. PG0055267, e quindi era sufficiente, in tale sede, procedere ad una semplice variazione, censendo la stessa come Bene Comune Non Censibile. Nel procedere a tale incombenza lo scrivente ha regolarmente presentato, all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Denuncia di variazione con censimento della suddetta particella a BCNC (allegato n. 2). L'Agenzia delle Entrate ha rigettato l'istanza con la seguente motivazione: *"Il bene non è intestato alla ditta interessata dalla procedura esecutiva"*. A tale proposito si veda ricevuta delle motivazioni della mancata accettazione della pratica DOCFA (allegato n. 3). A seguito di ciò il tecnico ha effettuato una visura storica della particella appurando che in data 12/12/2018 l'intestazione della particella è passata da _____ a _____, in forza di atto di

compravendita a rogito notaio Arrivi Fabio dell'11.12.2018, rep. n. 42633. Si veda a tale proposito detta visura catastale (allegato n. 4). **Tale variazione di intestato è successiva al supplemento dello scrivente (29.05.2018) ed all'udienza di autorizzazione, da parte del G.E., ad apportare le variazioni richieste (24.10.2018).**

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha fissato un appuntamento con il Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio, Ing. Barbarisi e con il funzionario incaricato del procedimento, Dott. Salvatore Iorio, i quali hanno ribadito di non poter procedere alla richiesta variazione catastale in quanto l'attuale intestazione () è diversa dalla ditta eseguita e quindi la procedura non è nel possesso del titolo valido per operare detta variazione.

In conseguenza di ciò la variazione della particella 716 dovrà essere effettuata dall'attuale intestatario della medesima.

Particella 661 sub. 1

Per poter operare detta variazione il tecnico ha inviato all'Avv. Valentina Cristofani, legale del Condominio , propria P.E.C. del 26.10.2018 (allegato n. 5), con la quale si chiedeva di indicare tutte le unità catastali i cui contatori del gas erano allocati all'interno del locale suddetto (part. 661/1). Con propria P.E.C. del 28.01.2019 (allegato n. 6), l'Avv. Cristofani rispondeva indicando n. 15 nominativi (di proprietari di altrettante unità immobiliari) e n. 3 interni (questi ultimi di

proprietà della ditta esecutata). Il tecnico ha dovuto esperire più accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio e contattare l'Amministratore pro-tempore del Condominio (Sig. Alessandro Cesaretti), al fine di attribuire, ad ogni nominativo e/o numero di interno, una unità catastale.

Sulla base di tale lavoro lo scrivente ha redatto e presentato apposita istanza (allegato n. 7) con la quale la particella 661 sub. 1 è stata soppressa creando la nuova particella 661 sub. 3, la quale rappresenta BCNC a tutte le unità catastali di cui sopra. A tale proposito si veda visura catastale storica della particella 661/3 (allegato n. 8).

Particelle 729-730-731

Per ciascuna di dette particelle, tutte introdotte al catasto Fabbricati con il T.M. n. 23568/19, è stata redatta e presentata apposita istanza (allegati n. 9-10-11) con la quale si chiedeva che le stesse fossero censite con categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). A tale proposito si vedano nuove visure catastali aggiornate con la variazione di cui sopra (allegato n. 12).

N.B. Le particelle 700 e 701 non sono state trattate in quanto sono già censite come "area urbana" ed entrambe intestate alla ditta esecutata (si vedano visure attuali – allegato n. 13).

CONCLUSIONI

Lo scrivente ha proceduto, come da incarico conferito, all'espletamento di tutte le incombenze di cui al supplemento del

29.05.2018, ed in particolare:

- Introduzione in mappa delle particelle 692-714-715 da Catasto Terreni a Catasto fabbricati;
- Censimento al Catasto Fabbricati delle ex particelle 692- 714 - 715 (attuali 719-730-731) con categoria F6;
- Variazione censimento come BCNC part. 661 subalterno 3 (ex 661/1).

Per la **particella 716** non è stato possibile effettuare la variazione catastale a BCNC in quanto la stessa, dal 12.12.2018 è intestata a soggetto diverso dalla ditta eseguita.

ELENCO ALLEGATI

1. Tipo Mappale n. 23568 del 5.03.2019;
2. Denuncia di variazione con censimento della particella 716 a BCNC;
3. Ricevuta delle motivazioni della mancata accettazione della pratica DOCFA particella 716;
4. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali – visura particella 716;
5. P.E.C. del 26.10.2018 del C.T.U. all'Avv. Valentina Cristofani;
6. P.E.C. del 28.01.2019 dell'Avv. Valentina Cristofani al C.T.U.;
7. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali – ricevuta di approvazione DOCFA della part. 661/3 (ex 661/1);

8. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – visura storica particella 661/3;

9. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – ricevuta di approvazione DOCFA della part. 729;

10. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – ricevuta di approvazione DOCFA della part. 730;

11. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – ricevuta di approvazione DOCFA della part. 731;

12. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – visure attuali particelle 729-730-731;

13. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi

catastali – visure attuali particelle 700-701.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'ulteriore incarico
ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 27 marzo 2019

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

