

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 90/2007 R.G.

Giudice Esecutivo Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO

C.T.U. – Dott. For. Eustachio D. VICENTI

Oggetto: Relazione sul compendio immobiliare pignorato.

Il sottoscritto Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI, nominato C.T.U. con incarico di “aggiornamento della stima” nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 90/2007 R.G. promossa da SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA (ora PENELOPE SPV SRL) c/ [REDACTED] [REDACTED], preliminarmente all’inizio delle operazioni peritali, da un primo esame della documentazione a corredo del fascicolo procedurale ed in risposta al quesito posto dal Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita Avv. Vittoria PETITO relativamente all’ *“immobile rinvenuto in fase di accesso e non presente nella Perizia di Stima della Dott. Rossella LOIUDICE e precisamente l’immobile al fg. 24 p.lla 277”* riporta quanto segue.

Premessa

Si è ritenuto opportuno relazionare nell’immediatezza quanto emerso dallo studio della documentazione agli atti del fascicolo telematico e dalla documentazione richiesta e ottenuta telematicamente dagli Uffici interrogati specificando che non sono stati possibili ulteriori e più puntuali approfondimenti vista l’impossibilità di accedere ai luoghi oggetto di causa e negli Uffici pubblici per l’Accesso agli Atti viste le restrizioni sugli spostamenti per la presenza del *COVID-19* ed in riferimento al Decreto n. 45/2020 del 10.03.2020 del Presidente del Tribunale Dott. Giorgio PICA. Si riporta altresì che il creditore precedente ha provveduto al versamento dell’acconto preliminare solo in data 23.03.2020.

RELAZIONE

I beni pignorati così come da Atto di Pignoramento del 3.08.2007 Rep. 577/2007 sono i seguenti:
“Fondo rustico sito in agro di Nova Siri, così distinto in Catasto :



- **Foglio 23:** part.lle: -191 di are 63.48; -193 di are 39.55; -203 di are 11.61; -205 di are 5.10; -18 di are 24.00; -145 di are 82.83; -15 di ha 1.38.57;
- **Foglio 24:** part.lle: -96 di are 90.00; 79 di are 65.20; -109 di are 44.00; -70 di ha 1.03.19; -149 di are 53.00; -31 di are 40.45; -145 di are 16.00; -42 di ha 1.34.75; -146 di are 69.30; -148 di are 41.50; -151 di are 50.15; -152 di are 17.63; -64 di are 2.60 fabbr. rur.; -150 di are 58.65; 147 di ha 1.96.75; -60 di ha 2.95.85; -153 di ha 1.04.85; -62 di ha 4.14.15;
- **Foglio 36:** part.lla -138 di ha 1.18.35;
- **Foglio 39:** part.lla -107 di ha 3.01.65;
- **Foglio 38:** part.lle: -33 di are 3.78 fabbr. rur.; -34 di ha 1.94.44.”

Al foglio di mappa n. 24 dunque le particelle pignorate sono:

- *Foglio 24 p.lle:* -96 -79 -109 -70 -149 -31 -145 -42 -146 -148 -151 -**152** - **64** (fabbr.rur.) - 150 -147 -60 -153 -62;

Dall'esame della documentazione catastale presente nel fascicolo procedurale, e da visure catastali storiche attuali (cfr. allegato 3), è emerso che alla data del pignoramento sulla p.lla 152 del fg. 24, oltre il fabbricato rurale individuato dalla p.lla 64, insistevano n. 3 corpi di fabbrica le cui sagome venivano individuate al Catasto Terreni dalle p.lle **227** (Ente Urbano), **228** (Ente Urbano), **229** (Ente Urbano) e (cfr. Allegato 1 e Fig. 1).

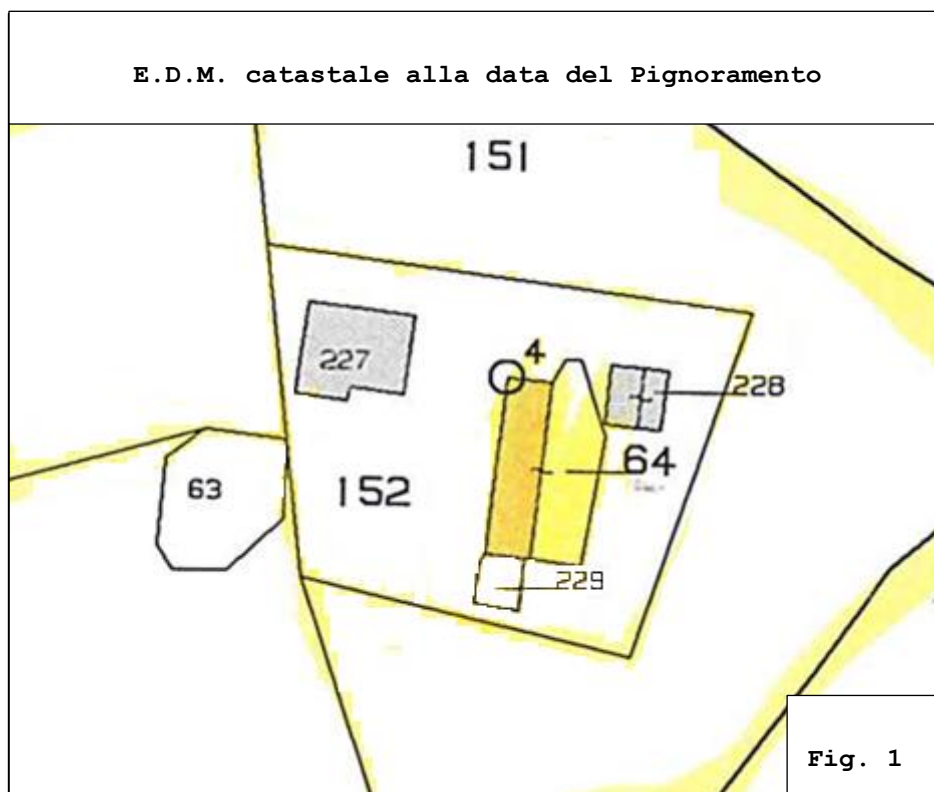


Fig. 1

➤ **Particella 227** (cfr. allegato 3_Visura storica completa):

CATASTO TERRENI

Area di enti urbani e promiscui dal 05/09/1995 numero di mappa soppresso dal 7.09.2011

| N | DATI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--------------------|--------|------------|-----|------------------|----------------|-------|------------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 24 | 227 | | ENTE URBANO | 01 40 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/09/1995 in atti dal 08/09/1995 MOD.26 N.283/94 (n. 77.3/1995) |
| Annotazioni | | | | deriva dal n.152 | | | | | |

➤ **Particella 228** (cfr. allegato 3_Visura storica completa):

CATASTO TERRENI

Area di enti urbani e promiscui dal 05/09/1995 numero di mappa soppresso dal 7.09.2011

| N | DATI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--------------------|--------|------------|-----|------------------|----------------|-------|------------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 24 | 228 | | ENTE URBANO | 00 48 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/09/1995 in atti dal 08/09/1995 MOD.26 N.283/94 (n. 77.3/1995) |
| Annotazioni | | | | deriva dal n.152 | | | | | |

➤ **Particella 229** (cfr. allegato 3_Visura storica completa):

CATASTO TERRENI

Area di enti urbani e promiscui dal 05/09/1995 numero di mappa soppresso dal 7.09.2011

| N | DATI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--------------------|--------|------------|-----|------------------|----------------|-------|------------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 24 | 229 | | ENTE URBANO | 00 34 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/09/1995 in atti dal 08/09/1995 MOD.26 N.283/94 (n. 77.3/1995) |
| Annotazioni | | | | deriva dal n.152 | | | | | |

Firmato Da: VICENTI EUSTACHIO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 1073551508820654a5f9a63a3491ed06



Alla data del pignoramento (3.08.2007) dunque delle particelle presenti all'interno della p.lla 152 (pignorata), **solo la p.lla 64** (fabbricato rurale) **risulta oggetto di esecuzione mentre le p.lle 227, 228 e 229** (censite al catasto terreni come "Ente Urbano" quindi prive di intestazione e in attesa di accatastamento, come meglio specificato di seguito) **non vengono menzionate nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

Dalla consultazione dello storico catastale è emerso che successivamente alla data del pignoramento i fabbricati all'interno della p.lla 152 sono stati oggetto di accatastamento (Tipo mappale del 07/09/2011 protocollo n. MT0153438 in atti dal 07/09/2011 presentato il 06/09/2011 n. 153438.2/2011 e succ.) il che ha determinato una variazione della identificazione catastale, compresa quella delle p.lle 152 e 64, così come di seguito riportato (cfr. Fig. 1, 2, 3, 4 e 5 e Allegato 3):

P.lla 152 → p.lla 277 sub 1 (bene comune non censibile)

P.lla 227 → p.lla 277 sub. 2 e p.lla 277 sub. 3 (unità collabenti)

P.lla 228 → p.lla 277 sub. 2 (unità collabenti)

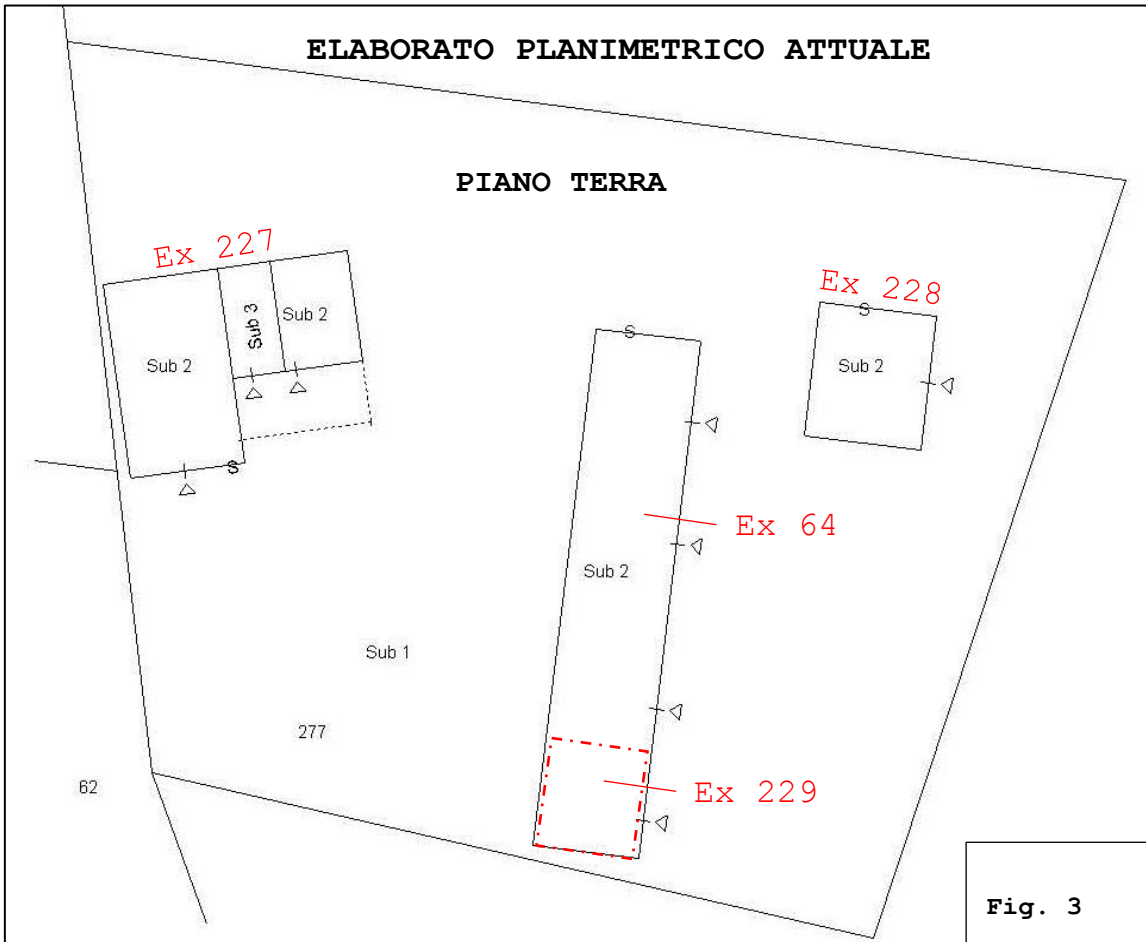
P.lla 229 → p.lla 277 sub 2 (unità collabenti).

P.lla 64 → p.lla 277 sub 2 (unità collabenti)



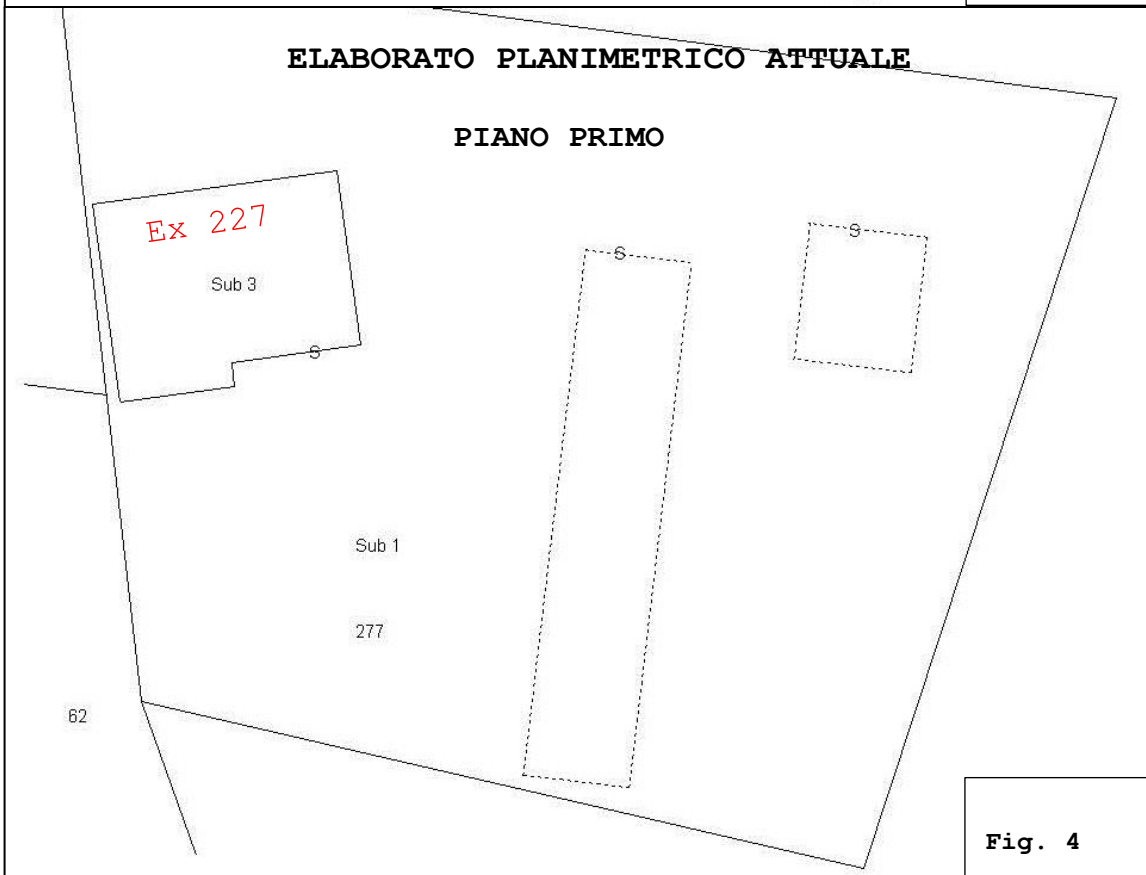
ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE

PIANO PRIMO





Come si evince dalla documentazione grafica sopra riportata, l'accatastamento degli immobili ha determinato, tra l'altro, la fusione della ex p.lla 229 con la ex p.lla 64 (riportata nell'atto di pignoramento).

Le ex p.lle **227, 228 e 229 non vengono riportate nelle note di trascrizione del titolo di provenienza** (cfr. allegato 4) e nell'iscrizione di ipoteca del 15/11/1999 ai n.ri 9297/1451 (cfr. allegato 6) nelle quali vengono riportate, tra l'altro, le sole p.lle 64 *fabbr. Rur.* e 152.

In data 27.03.2020 lo scrivente ha fatto richiesta (mezzo PEC) all'Ufficio Notarile Distrettuale di Matera della copia del titolo di provenienza a rogito del Notaio LACANNA Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303 (con il quale l'esecutato acquista il compendio immobiliare in cui ricadono, tra l'altro, le p.lle 152 e 64 - cfr. allegato 4) pervenuto allo scrivente (mezzo PEC) in data 01.04.2020.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'atto di compravendita riportato integralmente in allegato 4:

“ [...] c - quota di comproprietà di un quarto della porzione di terreno con entrostanti fabbricati



rurali della superficie catastale dell'intero di are venti e centiare ventitre, confinante con Vignola Antonio da tre lati e con Vignola Giuseppe e Maria Annunziata, distinto in catasto alla predetta partita 7813, foglio 24, particelle: - 64, are 2.60, fabb. rur., senza redditi e - 152, are 17.63, sem. di 2, R.D. £.14104, R.A. £.8815 [...].

[...] Ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4.1.1968, n. 15, i venditori dichiarano che il fabbricato rurale insistente sui fondi venduti sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 e che il reddito degli stessi non è stato incluso nella loro ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna perchè esente in quanto destinati ad esclusivo servizio del fondo.

- Nelle vendite, che vengono fatte ed accettate a corpo, sono compresi tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, agli immobili compra- venduti inerenti, niente escluso. [...]"

Prima di proseguire si segnala che all'attualità la superficie della particella 277 (cfr. fig. 5) al catasto terreni è di are 22.45 la quale è data dalla somma delle superfici delle ex particelle 152, 64, 227, 228 e 229.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza al punto "c" (cfr. Allegato 4), viene riportato "[...] porzione di terreno con entrostanti fabbricati rurali della superficie catastale dell'intero di are venti e centiare ventitre [...]"

La superficie catastale dell'intero di are 20.23 è data (al momento del rogito notarile) dalla somma delle superfici catastali delle sole particelle 152 (are 17.63) e 64 (are 2.60) e quindi facendo riferimento alle superfici **sarebbero** escluse dall'atto di compravendita quelle riferite alle p.lle 227 (are 1.40), 228 (centiare 48) e 229 (centiare 34), che sommate alla superficie di are 20.23 restituiscono are 22.45 (che come già detto corrisponde all' attuale superficie, al catasto terreni, della p.lla 277).

Nell'atto di compravendita, in riferimento alle dichiarazioni dei venditori, dapprima si fa riferimento a "fabbricato rurale insistente sui fondi" (singolo fabbricato) salvo poi riportate "sono stati costruiti



in data anteriore al 1° settembre 1967 e che il reddito degli stessi non è stato incluso nella loro ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna perchè esente in quanto destinati ad esclusivo servizio del fondo” (si fa riferimento a più fabbricati).

Nell’atto notarile è riportato “[...] *Nelle vendite, che vengono fatte ed accettate a corpo, sono compresi tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, agli immobili compra- venduti inerenti, niente escluso.* [...]”.

Dalla consultazione della documentazione fotografica allegata alla “Nota di deposito del Verbale di sopralluogo del 31/05/2019” del delegato alla vendita e custode Avv. Petito Vittoria si evince che la ex. p.lla 227 individuava al catasto terreni la sagoma di una abitazione civile su due piani (oggi accatastata come unità collabente) e la ex p.lla 64 (riportata nell’atto di pignoramento) identificava una stalla (oggi accatastata come unità collabente). Non sono presenti foto riferite alla ex p.lla 228 ed ex p.lla 229 (oggi accatastate come unità collabente) pertanto il C.T.U. non ha contezza (non potendo al momento effettuare l’accesso ai luoghi di causa) della tipologia dei fabbricati che esse individuavano (es. deposito, stalla, forno etc ...) al catasto terreni.

In aggiunta a quanto detto si riporta che dall’esame delle note di trascrizione relative a precedenti atti di provenienza risalenti all’anno 1980 (cfr. Allegato 5) si è accertato che oggetto di donazioni (con le quali il compendio immobiliare entra in proprietà dei soggetti che successivamente venderanno all’esecutato [REDACTED] tra l’altro, sono le particelle 152 di superficie catastale di **are 19.85** e la particella 64 (fabbr. rur.) di superficie catastale di **are 2.60** per un totale di **are 22.45** riportando testualmente: “[...] *Diritti pari ad una quarta parte indivisa sui fabbricati rurali e sulla corte circostante della superficie di circa **are 22.45** [...] In catasto ed in frazionamento previo scarico della partita citata, foglio 24 – P.lla 64 -are 2,60 – fabbricato rurale senza redditi – P.lla 152 (ex 62/d) – are 19.85 – R.D. £ . 45,65 e R.A. £ 14,89.* [...]”

La superficie sopra riportata di **are 22.45** (la quale corrisponde all’attuale superficie della p.lla 277- cfr. fig. 5) è data, al momento della donazione, dalla somma della superficie catastale della P.lla 64



di are 2,60 e della superficie catastale della P.lla 152 di are 19.85.

Nell'anno 1995 successivamente ai sopracitati atti di donazione (cfr. allegato 5), e prima della successiva vendita al [REDACTED] (esecutato), saranno inseriti in cartografia catastale le sagome dei fabbricati presenti all'interno della p.lla 152 le quali saranno catastalmente individuate dalle p.lle 227, 228 e 229 (censite al catasto terreni come "Ente Urbano" prive di intestazione in attesa di accatastamento). La superficie catastale della p.lla 152 (cfr. allegato 3_ visura catastale) in seguito all'inserimento in mappa delle p.lle 227 (are 1.40), 228 (centiare 48) e 229 (centiare 34), avvenuto nel 1995, risulterà pari ad are 17.63.

Sup. p.lla 152 (are 17.63) = sup. p.lla 152 (are 19.85) – sup. 227 (are 1.40) – sup. 228 (ca 48) – sup. 229 (ca 34)

Nel successivo Atto di compravendita a rogito del Notaio LACANNA Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303 (con il quale l'esecutato acquista il compendio immobiliare in cui ricadono, tra l'altro, le p.lle 152 e 64) viene riportata la p.lla 152 con superficie catastale (come da visura catastale all'epoca del rogito) di are 17.63 (la superficie della p.lla 152 sommata alle superfici delle p.lle 227, 228 e 229 è pari ad are 19.85) e la p.lla 64 di are 2.60, non vi è quindi riferimento alle particelle 227, 228, 229 (e relative superfici) inserite in cartografia catastale nel 1995 (VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/09/1995 in atti dal 08/09/1995 MOD.26 N.283/94 n. 77.3/1995). In aggiunta si riporta che dalla consultazione dello storico catastale delle ex p.lle 227, 228, 229 censite all'Ente Urbano quindi prive di dati classamento e prive di intestazione, come meglio specificato di seguito, non compare la ditta [REDACTED] (l'ente urbano non era volturabile).

Per quanto su riportato resta da verificare se le ex p.lle 227, 228 e 229 siano state o meno oggetto di compravendita con Atto a rogito del Notaio LACANNA Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303 (cfr. allegato 4) e quindi se alla data del pignoramento fossero effettivamente in capo



all'esecutato.

Si ritiene opportuno portare all'attenzione del G.E., al fine delle determinazioni nel merito, che le particelle 227, 228 e 229 all'epoca del pignoramento, così come all'epoca dell'atto di compravendita a rogito del Notaio LACANNA, erano censite al Catasto Terreni e classificate come "**Ente Urbano**", tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica che consiste nell'inserimento in cartografia catastale della sagoma dei fabbricati, che saranno successivamente accatastati al Catasto Fabbricati.

Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulta quindi al Catasto Terreni senza indicazione dei dati di classamento, senza redditi e **privo di intestazione** (riporta però i dati di superficie), in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane". L'intestazione originaria del terreno, divenuto "Ente Urbano", verrà traslata sul fabbricato eretto sul terreno e sulle sue singole porzioni individualmente accatastate.

Resta da verificare pertanto se le particelle 227, 228 e 229 **censite al C.T. come Ente Urbano, essendo prive di intestazione**, all'epoca della compravendita (anno 1999) potevano o meno essere inserite nella nota di trascrizione (se non altro nel quadro "D") o dovevano perlomeno essere menzionate nell'atto notarile visto che la superficie, come da visura catastale, della p.lla 152 (are 17.63) indicata nell'atto escludeva quelle delle p.lle 227, 228 e 229. Ciò detto è opportuno rammentare che nell'atto notarile vi è un riferimento, seppur vago, alla presenza di fabbricati: "[...] *porzione di terreno con entrostanti fabbricati rurali della superficie catastale dell'intero di are venti e centiare ventitre [...]*" (tuttavia, come più volte ripetuto, *la superficie catastale dell'intero di 20.23* esclude la superficie delle p.lle 227, 228 e 229) e che la "clausola" riporta "[...] *Nelle vendite, che vengono fatte ed accettate a corpo, sono compresi tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, agli immobili compra- venduti inerenti, niente escluso. [...]*".



Per le stesse considerazioni riferite all'Ente Urbano (assenza di intestazione) resta da verificare se sarebbe stato possibile inserire le particelle 227, 228 e 229 nella iscrizione dell'ipoteca e nell'atto di pignoramento.

Ciò detto si riporta che l'accatastamento dei fabbricati è avvenuto successivamente all'atto di compravendita dell'11.02.1999 a rogito del Notaio LACANNA Vincenzo (e successivamente al pignoramento) pertanto se le p.lle 227, 228 e 229 non sono state oggetto di compravendita sarebbe dubbia la titolarità dei fabbricati su di esse eretti che all'attualità (per effetto dell'accatastamento) risultano in capo all'esecutato XXXXXXXXXX

Nell'iscrizione di ipoteca del 15/11/1999 (a rogito dello stesso LACANNA) e nell'atto di pignoramento, trascritto in data 24/09/2007, vengono indicate le superfici catastali delle p.lle 152 di are 17.63 e della p.lla 64 di are 2.60 (*fabbr. rur.*) così come da visure catastali risultanti all'epoca della richiesta (nell'anno 1999 e nell'anno 2007). Si ribadisce che **la superficie catastale della p.lla 152 (are 17.63) indicata nell'atto di pignoramento è al netto delle superfici delle p.lle 227, 228, 229** e della p.lla 64 (pignorata) esistenti al suo interno alla data del pignoramento. All'attualità la superficie della particella 277 (cfr. fig. 5) è di are 22.45 la quale è data dalla somma delle superfici delle particelle: ex 152 (are 17.63), ex 64 (are 2.60), ex 227 (are 1.40), ex 228 (centiare 48) ed ex 229 (centiare 34).

Allorquando venga ritenuto che le ex p.lle 227, 228, e 229 non siano effettivamente oggetto di pignoramento all'attualità gli immobili pignorati ex p.lla 64 (fabbr. rurale) e la ex p.lla 152 non sarebbero vendibili visto il tipo di accatastamento effettuato (successivamente al pignoramento) che raggruppa tutti i corpi di fabbrica presenti in un'unica particella catastale con due soli subalterni (cfr. fig. 1 - Fig. 2-3-4 e Allegato 2) e dove la p.lla ex 152, ora p.lla 277 sub. 1, identifica un bene comune a tutti i subalterni.



Solo per completezza si riporta che qualora le ex p.lle 227, 228 e 229 fossero ritenute escluse dal pignoramento risulterebbe complesso, ove richiesto, restituire la configurazione catastale originaria agli immobili attraverso un frazionamento (ovvero individuazione di 5 immobili, di cui 4 fabbricati, con una propria identificazione catastale) e successivamente procedere con le operazioni di stima delle sole ex p.lla 152 ed ex p.lla 64 (che assumerebbero, in seguito al frazionamento, altro identificativo catastale).

Questa soluzione comporterebbe diverse problematiche:

- difficoltà nell'individuazione catastale delle ex p.lla 64 (e relativa area di corte) e ex p.lla 229;
- pur attribuendo alla ex p.lla 152 (oggi p.lla 277 sub. 1 - bene comune non censibile) una individuazione catastale univoca l'aggiudicatario del lotto di vendita dovrebbe garantire l'accesso ai fabbricati non pignorati (infatti una procedura di accatastamento corretta dovrebbe identificare l'area su cui insistono diversi fabbricati come bene comune).
- difficoltà nell'accertamento della conformità urbanistica/edilizia di quello che sarebbe unico fabbricato pignorato (ex p.lla 64) il quale risulta strutturalmente collegato alla ex p.lla 229 (non oggetto di pignoramento) infatti nel caso fossero accertati degli abusi urbanistici/edilizi a carico del fabbricato (ammesso che se ne riesca ad individuare l'esatta porzione visto che all'attualità è fuso con la ex p.lla 229) gli Uffici di competenza potrebbero rilasciare titoli autorizzativi in sanatoria solo dopo aver accertato la legittimità e regolarità degli altri immobili insistenti sul compendio immobiliare (in questo caso non pignorati).

Nel caso in cui le ex p.lle 227, 228 e 229 vengano considerate rientranti nel pignoramento (o venga effettuato rinnovo o estensione del pignoramento) in riferimento alla attuale identificazione catastale



ovvero p.lla 277 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (p.lla 277 al catasto terreni), considerando che il C.T.U. dovrà riportare in perizia l'elenco dei titoli di provenienza e delle formalità pregiudizievoli si presenterà una condizione potenzialmente di stallo infatti le ex p.lle 227, 228 e 229 non vengono riportate nei titoli e note di trascrizione/iscrizione, di conseguenza le attuali p.lle 277 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, che da esse sono state originate, in parte non sono interessate formalmente da trascrizioni e iscrizioni.

Pertanto qualora, in seguito ad accertamenti e valutazioni, la strada perseguita dal creditore procedente sia quella di procedere con l'esecuzione delle attuali p.lle 277 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (al catasto terreni p.lla 277) si ritiene necessario che il G.E. inviti il creditore procedente a depositare relazione notarile utile a ben identificare e certificare l'attuale proprietà dei beni sopra indicati e a certificare le formalità pregiudizievoli che gravano su di essi, salvo diversi provvedimenti che il G.E. riterrà utile applicare.

Nel caso in cui si proceda con esecuzione delle attuali p.lle 277 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 considerando che i fabbricati (individuati dalle ex p.lle 227, 228 e 229) non vengono specificatamente descritti nei titoli di provenienza, resta inteso che in fase di accertamento della conformità edilizia/urbanistica presso gli Uffici di competenza **il C.T.U. dovrà verificarne la legittimità.**

In aggiunta a quanto detto si ritiene doveroso portare all'attenzione dell'Ill.mo G.E. che:

1. gli immobili pignorati catastalmente individuati al **fg. di mappa 23 p.lla 18 e p.lla 145**, benché nella Nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai sig.ri [REDACTED] **in diritto di proprietà**, i diritti e oneri **reali** per le due particelle sono:
 - Comune di NOVA SIRI: **Diritto del Concedente**
 - [REDACTED] **Livellario**
2. si è rilevato un errore materiale nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione in riferimento alla superficie della p.lla 150 del foglio di mappa 24 per la quale viene riportata la superficie di **are 58.65**.



Come da visura catastale storica e Atto di provenienza a rogito LACANNA Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303, la superficie della p.lla 150 del foglio di mappa 24 è pari a are **58.85**.

3. dalla consultazione dello storico catastale della p.lla 277 (cfr. Allegato 3) si è rilevato un errore nell'elenco degli intestatari. La visura storica riporta la situazione degli intestati dal 18/04/1995 in capo a [REDACTED] (esecutato) quando invece la proprietà delle particelle 152 e 64 (dalle quali è scaturita, con la 227, 228 e 229, la particella 277) è pervenuta a [REDACTED] con Atto a rogito del Notaio LACANNA Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303 (cfr. allegato 4). La data del 18.04.1995 è riferita alla morte della sig.ra [REDACTED] usufruttuaria, così come riportato nello stesso atto a rogito di Notaio LACANNA Vincenzo.

In ultimo in riferimento al quesito posto dal Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita Avv. Vittoria PETITO relativamente all' *“immobile rinvenuto in fase di accesso e non presente nella Perizia di Stima della Dott. Rossella LOIUDICE e precisamente l'immobile al fg. 24 p.lla 277”* si riporta che il precedente C.T.U., probabilmente per le motivazioni sopra riportate, ha ritenuto opportuno escludere dalla stima le ex particelle 227, 228 e 229 non indicate nell'atto di pignoramento includendo però nella superficie del Fabbricato Rurale identificato dalla ex p.lla 64 (menzionato nell'atto di pignoramento) anche la porzione identificata dalla ex p.lla 229 (cfr. fig. 1 -2 - 3).

Si è ritenuto opportuno relazionare tempestivamente quanto emerso dallo studio della documentazione agli atti del fascicolo telematico al fine di evitare lungaggini procedurali e perché il Giudice Esecutivo, come anche il creditore procedente ed il custode/delegato alla vendita, possano valutare se già sulla scorta di quanto sopra riportato, sussistano condizioni ostative alla vendita dei beni pignorati (con particolare riferimento alla p.lla 277 sub.1, sub. 2 e sub. 3 derivanti dalle ex p.lle: 227, 228, 229, 152 e 64) e al prosieguo delle attività di stima dell'esperto stimatore.



Pertanto il C.T.U.

chiede

all'Ill.mo Giudice Esecutivo di voler dare indicazioni nel merito o di fissare, se ritenuto opportuno, la comparizione delle parti invitando altresì le stesse ad esprimersi sulle note dello scrivente.

Per quanto esposto il C.T.U. resta in attesa di disposizioni fermo restando che comparirà alla prima udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Matera 15.04.2020

IL C.T.U.

Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI

ALLEGATI

ALLEGATO 1: ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE
CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO;

ALLEGATO 2: ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI; ;

ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI STORICHE ;

ALLEGATO 4: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito del Notaio LACANNA
Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303 e relative NOTE DI TRASCRIZIONE;

ALLEGATO 5: NOTE DI TRASCRIZIONE RELATIVE AD ATTI DI DONAZIONE A ROGITO
DI NOTAIO Angelo SABATO del 23.06.1980 : Reg. Part. 4678 del 16.07.1980:
- Reg. Part. 4677 del 16.07.1980 - Reg. Part. 4676 del 16.07.1980 - Reg.Part. 4679
del 16.07.1980;

ALLEGATO 6: Iscrizione di ipoteca del 15/11/1999 ai n.ri 9297/1451.

