

TRIBUNALE DI MATERA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura. 90/2007 R.G.

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 12.01.2021, con la presente relaziona quanto segue.

ANTEFATTO E PREMESSA

In data 30.07.2007 il *** procedeva al pignoramento, a carico di *** (comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno), dei seguenti beni immobili:

Fondo rustico in Nova Siri, identificato catastalmente come segue:

- Foglio 23, Particelle 191, 193, 203, 205, 18, 145, 15;
- Foglio 24, Particelle 96, 79, 109, 70, 149, 31, 145, 42, 146, 148, 151, 152, 64, 150, 147, 60, 153, 62;
- Foglio 36, Particella 138;
- Foglio 39, Particella 107;
- Foglio 38, Particelle 33, 34.

In data 16.06.2009 veniva dato incarico, nella doppia veste di Custode Giudiziario e di C.T.U., alla Dott.ssa Rossella Loiudice la quale, in data 20.01.2010, depositava apposito elaborato peritale nel quale identificava n°3 lotti di vendita:

1. Lotto 1: Fondo in Località Sulla per ha 21.63.36, costituito da Foglio 23, Particelle 191, 193, 203, 205, 18, 145, 15 e da Foglio 24, Particelle 96, 79, 109, 70, 149, 31, 145, 42, 146, 148, 151, 152, 64, 150, 147, 60, 153, 62;
2. Lotto 2: Fondo in Località Ciannalone per ha 01.98.22, costituito da Foglio 38, Particelle 33, 34;
3. Lotto 3: Fondo in Località San Megale per ha 04.20.00, costituito da Foglio 39, Particella 107 e Foglio 39, Particella 107;

Il lotto 1, in particolare, veniva suddiviso in n. 3 corpi aziendali:

- Corpo aziendale 1: Foglio 23 – P.lle 15, 18, 145; Foglio 24 – P.lle 31, 42, 60, 62, **64**, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, **152**, 153;
- Corpo aziendale 2: Foglio 24 – P.la 96;
- Corpo aziendale 3: Foglio 23 – P.lle 191, 193, 203, 205.

Si specifica che in merito al corpo aziendale 1, il C.T.U. evidenziava la presenza, sulla particella 64, di un fabbricato rurale realizzato in muratura di tufo a pianta rettangolare di dimensioni di circa m 5x25 e altezza pari a m 3 circa, avente destinazione a deposito.

L'Avv. Vittoria Petito, nominata Custode e Delegato alla vendita, a seguito di apposito sopralluogo eseguito sui luoghi in oggetto, in data 16.07.2019 depositava un'istanza avente ad oggetto la richiesta di determinazioni in merito, tra gli altri, ai seguenti aspetti:



- Necessità di eventuale aggiornamento della perizia di stima, considerato che l'elaborato della Dott.ssa Loiudice risale a quasi un decennio addietro;
- Presenza, sul corpo aziendale 1 del Lotto 1, di un fabbricato ulteriore rispetto a quello descritto e individuato nella perizia di stima (insistente sul Foglio 24, Part. 64). Nello specifico tale fabbricato, allora in corso di ristrutturazione, risulta individuato catastalmente al Foglio 24, Particella **277** e non risultava descritto né citato all'interno dell'elaborato peritale.

Lo scrivente anticipa sin da ora che la suddetta particella 277 non risulta ricompresa tra quelle citate nel pignoramento, per le ragioni che si diranno nel prosieguo.

In data 03.12.2019 il Giudice, a seguito di rinuncia del precedente C.T.U. Dott.ssa Loiudice, nominava nuovo C.T.U., Dott. Eustachio Vicenti, al fine di aggiornare la stima dei beni pignorati e rispondere ai quesiti posti dal Custode relativamente all'immobile rinvenuto in sede di accesso ai luoghi e non presente nella perizia depositata.

Il nuovo C.T.U., in data 15.04.2020, depositava quindi apposita relazione nella quale confermava la presenza di ulteriori 3 corpi di fabbrica non indicati in perizia (alla data del pignoramento catastalmente individuati alle particelle 227, 228 e 229, tutte riportate come "Ente Urbano") ed inoltre esaminava, in maniera chiara ed esaustiva, le problematiche circa l'effettiva titolarità in capo all'esecutato di tali beni e la loro provenienza, evidenziando la necessità di approfondire la pignorabilità degli stessi.

All'udienza del 15.09.2020 il C.T.U. esprimeva la propria indisponibilità a procedere con le operazioni peritali e rimandava a quanto descritto ed argomentato nella sua relazione, rinunciando quindi all'incarico. Il G.E. invitava quindi i creditori a dedurre nel merito, rinviando alla successiva udienza del 12.01.2021 nella quale il Custode Avv. Petito chiedeva di voler approfondire la situazione catastale attuale, mentre i creditori sollecitavano la vendita dei beni. Il G.E. riteneva quindi necessario disporre una **nuova C.T.U. finalizzata ad evidenziare quali particelle escludere dalla vendita perché non pignorate e le attività propedeutiche allo scopo, con i relativi costi**. A tal fine il G.E. nominava il sottoscritto C.T.U. e rinviava all'udienza del 29.06.2021 per il conferimento dell'incarico, in tale data effettivamente avvenuto con successivo rinvio all'udienza del prossimo 20.01.2022.

OPERAZIONI ED ANALISI SVOLTE

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'incarico ricevuto e di un propedeutico studio documentale, provvedeva ad effettuare, previa apposita comunicazione alle parti, un primo sopralluogo sui luoghi in oggetto, in data 04.11.2021.

In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Petito, dei figli del debitore esecutato *** lo scrivente procedeva a prendere visione del compendio pignorato, con particolare riferimento al Lotto 1 ed alla attuale particella 277, ove insistono i fabbricati in oggetto. In primo luogo lo scrivente constatava che i circostanti terreni (appartenenti al Lotto 1) risultavano coltivati, principalmente a grano ed orzo e che, inoltre, vi era la presenza di alcuni capi di bestiame (ovini) e di un paio di suini per uso dichiarato personale.



Lo scrivente constatava l'effettiva presenza di n.3 corpi di fabbrica posti a modesta distanza tra loro, di cui:

- Un primo fabbricato (ex particella 227, oggi 277 sub 2 e sub 3) che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo), oltre un vano sottotetto. Tale immobile, avente struttura in muratura con solai latero-cementizi e tetto a doppia falda, è adibito ad uso residenziale e risulta occupato dal Sig. *** unitamente alla sua famiglia, composta dalla compagna ed un figlio di pochi mesi di età. Attraverso un ampio portico esterno si accede all'interno dello stabile, ove al piano terra sono collocati un vano soggiorno/cucina, un ripostiglio ed una camera da letto. Attraverso un vano scala interno è possibile raggiungere il piano primo, ove sono situate altre tre camere, una stanza di servizio ed un bagno. L'immobile risulta fornito delle seguenti dotazioni impiantistiche: allaccio alla rete elettrica pubblica, allaccio idrico alimentato da apposito pozzo, impianto fognario che confluisce in fossa settica, mentre il riscaldamento è garantito da alcuni split a parete e da un camino a legna. Si specifica che gli impianti suddetti risultano privi di qualsivoglia certificazione o dichiarazione di conformità. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta carente, ma con significative differenze tra il piano terra ed il piano primo. Il piano terra, infatti, è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione da parte del Sig. ***, il quale ha provveduto, in autonomia ed economia (e in assenza di appositi titoli giustificativi) a realizzare alcuni interventi volti alla riqualificazione dell'impianto elettrico, dei serramenti esterni e delle finiture. Il piano primo, al contrario, risulta versare in un pessimo stato manutentivo, essendo presenti evidenti manifestazioni di umidità da infiltrazione, accentuato degrado delle finiture (intonaci, pavimenti, rivestimenti) e importanti fenomeni di sfondellamento dei solai. Inoltre l'impianto elettrico versa in cattivo stato, presentando componenti di vecchia fattura e collegamenti precari e di fortuna. Il fabbricato ricomprende anche un vano deposito accessibile dall'esterno a mezzo di apposita porta metallica.
- Un secondo corpo di fabbrica (ex particella 64, unitamente alla ex 229, oggi particella 277 sub 2). Tale fabbricato si sviluppa su un unico livello con pianta rettangolare, possiede struttura in muratura portante e copertura a falda unica con pendenza costante. Risulta suddiviso internamente in più vani ed adibito a deposito/stalla. Il suo stato di conservazione risulta mediocre, presentando componenti ed elementi vetusti e presenta alcuni evidenti lesioni sulle murature portanti perimetrali. Tale fabbricato risulta essere l'unico citato nell'elaborato peritale della Dott.ssa Loiudice (sebbene esclusivamente per la porzione identificata dalla ex part.Ila 64) ed oggetto di pignoramento.
- Un terzo e ultimo corpo di fabbrica, di modeste dimensioni (ex particella 228, oggi anch'esso identificato alla part.Ila 277 sub 2). Trattasi di un manufatto in muratura con copertura ad unica falda e di modeste dimensioni tanto in termini di superficie che di altezza. Risulta adibito a porcilaia e versa in uno scadente stato di manutenzione.

Preso visione dei fabbricati in oggetto lo scrivente ha quindi provveduto a ricostruire la cronologia dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali avvenuti nel tempo, come di seguito descritto.

Anno 1980

A tale anno risalgono gli atti di donazione con i quali il compendio immobiliare passa nella proprietà dei soggetti che successivamente venderanno all'esecutato ***. Con tali atti, tra gli altri immobili, viene trasferita la proprietà della particella 152 per are 19.85 e della particella 64 per



are 2.60 (fabbricato rurale), per un totale di are **22.45**. In tali atti è riportato 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.IIa 64 -are 2,60 – fabbricato rurale senza redditi – P.IIa 152 (ex 62/d) – are 19.85 – R.D. £ . 45,65 e R.A. £ 14,89. [...]”.*

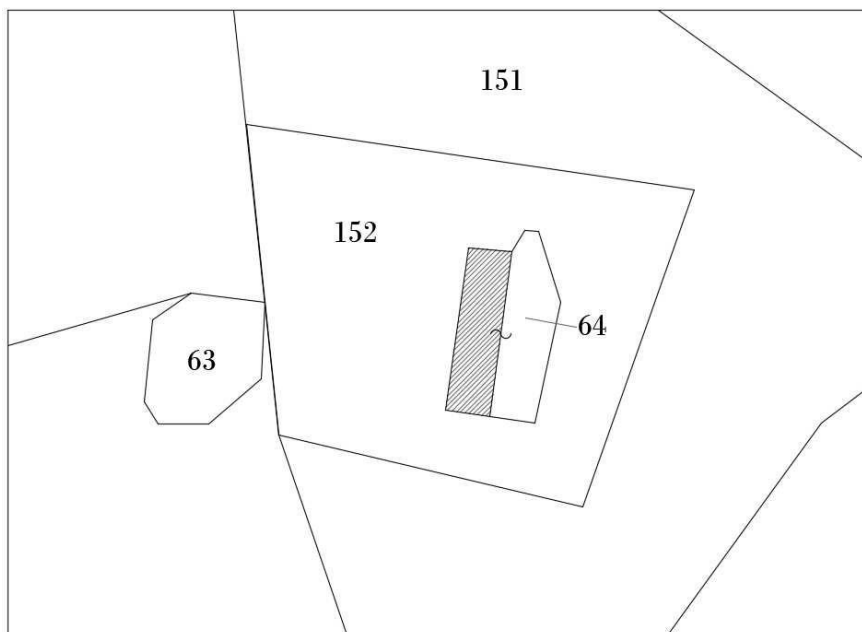


Figura 1 - situazione catastale al 1980

Anno 1995

In tale anno, prima della vendita all’esecutato ***, vengono inserite in cartografia catastale le sagome dei fabbricati in oggetto, insistenti sulla particella 152. Verranno quindi generate le particelle 227 (are 1.40), 228 (centiare 48) e 229 (centiare 34). Tali immobili vengono censiti al Catasto Terreni come “*Enti Urbani*”, ovvero come immobili privi di intestazione ed in attesa di accatastamento al Catasto Fabbricati. La residua particella 152 si riduce quindi ad una estensione pari a: $19.85 - 1.40 - 0.48 - 0.34 = 17.63$ are.

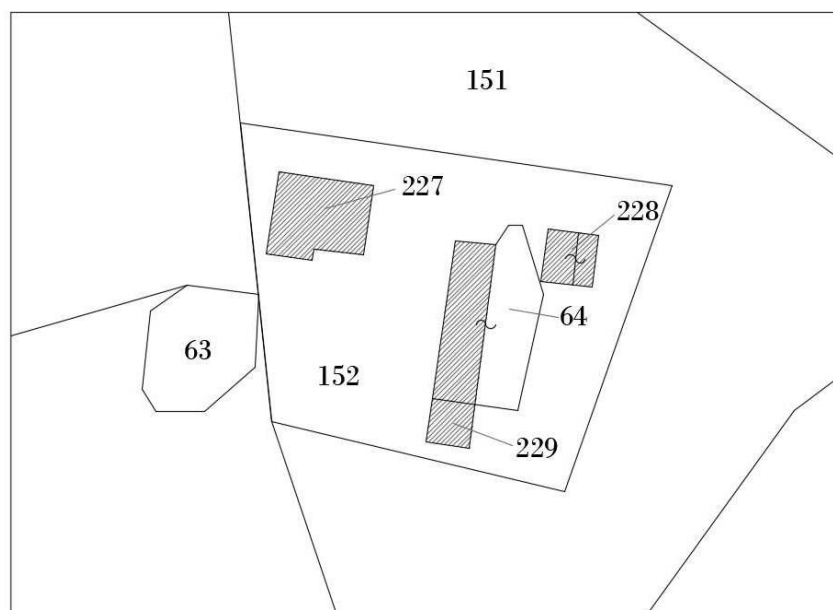


Figura 2 - situazione catastale al 1995



Anno 1999

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Lacanna Vincenzo del 11.02.1999 Rep. N. 48303, l'esecutato *** acquista il compendio immobiliare, comprensivo delle particelle 152 e 64. In tale atto, con specifico riferimento a tali beni, viene testualmente riportato: "[...] *porzione di terreno con entrostanti fabbricati rurali della superficie catastale dell'intero di are venti e centiare ventitre [...], particelle - 64, are 2.60, fabbr. rurale senza redditi e - 152, are 17.63 sem. di 2 [...]*".

Risulta quindi evidente come nel titolo di provenienza dei beni all'esecutato Francesco Vassallo, non vengano citate le particelle 227, 228 e 229, sebbene esistenti sin dal 1995, seppure come Enti Urbani (non volturabili). In effetti con tale atto vengono trasferiti beni per una consistenza totale pari ad are 2.60 (p.lla 64) + 17.63 (p.lla 152) = **are 20.23**, con esclusione quindi delle superfici relative ai fabbricati de quo, pari a: 1.40 (p.lla 227) + 0.48 (p.lla 228) + 0.34 (p.lla 229) = are 2.22. Queste ultime, infatti, se sommate alla superficie oggetto di compravendita (20.23) restituiscono la superficie totale originaria ante 1995 (inserimento in mappa dei fabbricati come Enti Urbani), pari ad are 22.45.

Anno 2007

Il 03.08.2007 viene effettuato il pignoramento immobiliare nei confronti di ***. Sebbene in tale data la situazione catastale fosse quella riportata in figura 2, nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) le p.lle 227, 228 e 229 non vengono menzionate, mentre risultano oggetto di pignoramento, tra le altre, le particelle 64 (are 2.60) e 152 (are 17.63), per un totale di **are 20.23**.

Anno 2011

Il 06.09.2011 viene presentato il Tipo Mappale protocollo n. MT0153438 in atti dal 07/09/2011, con il quale viene effettuato l'accatastamento dei fabbricati siti all'interno della p.lla 152, sino a tale momento classificati come Enti Urbani. Con tale atto viene apportata una sostanziale modifica allo stato catastale preesistente, generando la seguente situazione:

- La p.lla 152 diviene la p.lla 277 sub 1 (*bene comune non censibile*);
- La p.lla 227 diviene la p.lla 277 sub 2 e 3 (*unità collabente*);
- La p.lla 228 diviene la p.lla 277 sub 2 (*unità collabente*);
- La p.lla 229 diviene la p.lla 277 sub 2 (*unità collabente*);
- La p.lla 64 diviene la p.lla 277 sub 2 (*unità collabente*);

In sostanza vengono soppressi tutti gli identificativi catastali precedenti al fine di generare un'unica nuova particella suddivisa in 3 distinti subalterni, dei quali il sub 1 coincidente con la ex p.lla 152 e costituente area comune ai 3 fabbricati (pertanto b.c.n.c.), mentre a quest'ultimi vengono assegnati, con criteri e motivazioni poco chiare, indistintamente i subalterni 2 e 3. Inoltre risulta utile specificare che tale accatastamento ha portato alla fusione della ex p.lla 229 nella maggiore consistenza della ex p.lla 64 (che in effetti, a seguito di sopralluogo, si è rivelato essere un unico corpo di fabbrica indistinto ed indistinguibile). Si specifica infine che l'attuale particella 277 risulta avere consistenza pari ad **are 22.45**, ovvero pari alla somma delle precedenti 152 (17.63), 64 (2.60), 227 (1.40), 228 (0.48) e 229 (0.34).



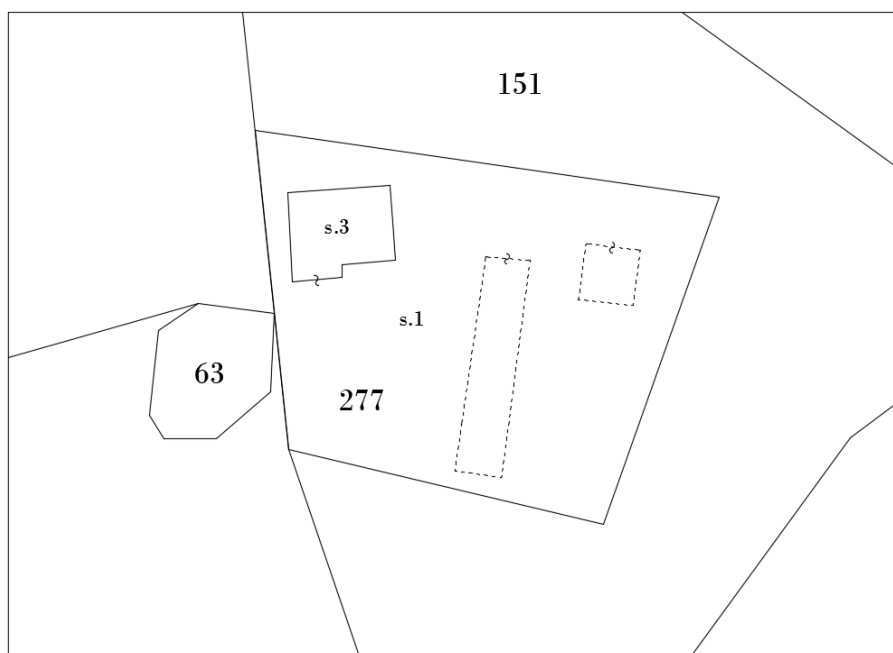
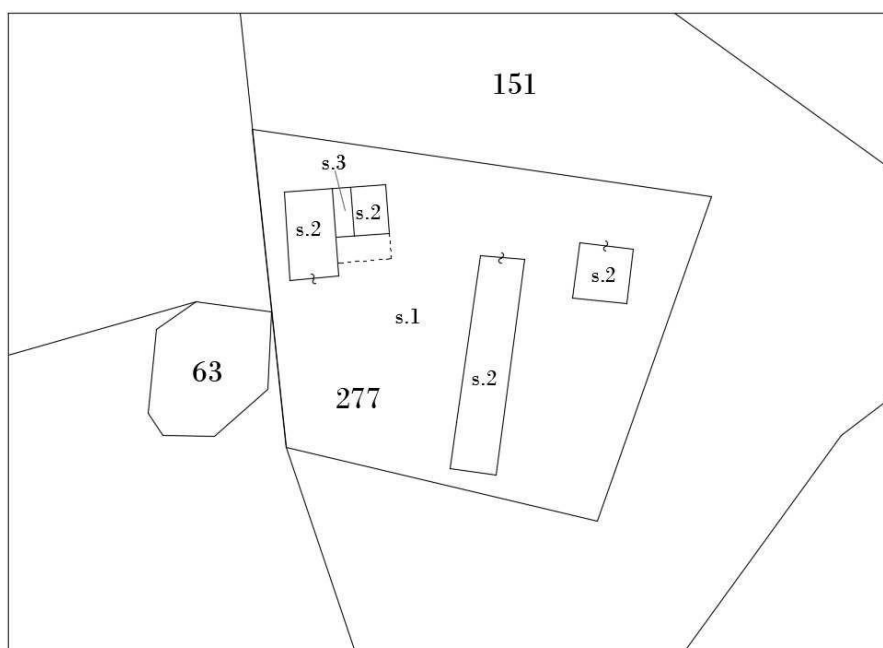


Figura 3 e 4 - Situazione catastale al 2011 (risp. piano terra e piano primo)

CONSIDERAZIONI DEL C.T.U.

Riassumendo quanto sino ad ora esposto:

- Ai soggetti precedenti proprietari (successivi venditori al ***) proveniva, nel 1980, un suolo di consistenza pari ad **are 22.45**, data dalla somma della particella 152 (are 20.23, in quanto ricomprendete le superfici di ingombro dei fabbricati, non ancora accatastati né inseriti in mappa) e della particella 64 (are 2.60, unico fabbricato accatastato);
- *** proveniva nel 1999, per compravendita dai precedenti proprietari, un suolo di consistenza pari ad **are 20.23**, data dalla somma della particella 152 (are 17.63, in quanto



- nel 1995 le superfici inerenti i fabbricati ivi insistenti furono inserite in mappa come Enti Urbani – non volturabili - e quindi stralciate dalla p.lla 152) e della p.lla 64 (are 2.60);
- Nel 2007 venivano pignorate al Vassallo le particelle 152 (di are 17.63) e 64 (di are 2.60) per un totale pari ad **are 20.23**, senza menzione alcuna dei fabbricati insistenti sulla 152 (p.lle 227, 228 e 229), in tale data ancora identificati come Enti Urbani;
 - Nel 2011 (quindi in data successiva al pignoramento) veniva effettuato l'accatastamento dei fabbricati indicati come Enti Urbani, determinando una situazione catastale completamente nuova e differente, generando l'unica particella 277, suddivisa nei subalterni 1, 2 e 3;

Per quanto esposto lo scrivente ritiene che i fabbricati in questione, ex p.lle 227, 228 e 229, **non possano essere considerati rientranti nell'oggetto del pignoramento**, in quanto non ricompresi nella descrizione del compendio pignorato, dal momento che quest'ultimo non le menziona esplicitamente ed inoltre cita una superficie pari ad are 20.23, escludendo palesemente le superfici inerenti i fabbricati.

Si aggiunga che lo scrivente ritiene inoltre che risulti **dubbia anche l'effettiva titolarità di tali beni in capo all'esecutato**, dal momento che nel relativo atto di provenienza l'oggetto del trasferimento sono solo le p.lle 152 e 64, mentre i fabbricati in oggetto possedevano già, in tale data, una loro identità catastale (come Enti Urbani) ed inoltre viene citata una superficie pari ad are 20.23, anche in questo caso quindi priva dei fabbricati ivi insistenti, che qualora ricompresi, avrebbero determinato una superficie complessiva pari ad are 22.45. Il fatto che in tale atto di compravendita vengano inserite la seguenti diciture: *“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. [...]”* o ancora *“[...] porzione di terreno con entrostanti fabbricati rurali della superficie catastale dell'intero di are venti e centiare ventitre [...]”* se da un lato lascia intendere la presunta volontà di inserire nel trasferimento immobiliare anche i suddetti fabbricati, dall'altro non risulta inequivocabilmente sufficiente ad attestarne l'effettiva compravendita, dal momento che l'unico dato quantitativo certo ed inoppugnabile risulta essere quello superficiario, il quale esclude palesemente la superficie dei fabbricati stessi e, soprattutto, perché i beni in oggetto possedevano già una loro autonoma identificazione catastale, rendendoli quindi non inquadrabili come semplici *accessioni* (art. 934 c.c.) del bene principale.

Accertato quindi che i fabbricati in oggetto non rientrano nel compendio pignorato, le possibili opzioni percorribili sono quelle di provvedere ad una estensione del pignoramento o, in alternativa, di rinunciare alla vendita di tali immobili.

La prima opzione, tuttavia, risulta a parere dello scrivente non effettivamente percorribile in quanto, per quanto asserito, non sussisterebbe la legittima titolarità di tali beni in capo all'esecutato. Occorrerebbe quindi provvedere, a carico del creditore precedente, ad accertare l'effettiva proprietà di tali immobili e la conseguente possibile pignorabilità degli stessi. Nel caso in cui il creditore riesca effettivamente ad attestare la loro pignorabilità, resta inteso che dovrebbe provvedere a produrre nuova certificazione notarile nella quale, oltre ad accertare la provenienza e titolarità effettiva dei beni, se ne dovrebbero certificare le formalità pregiudizievoli su essi gravanti.

La seconda opzione, a parere dello scrivente la più corretta, risulta in verità al momento anch'essa non percorribile, in quanto la situazione catastale attuale, determinatasi a seguito dell'accatastamento del 2011, ha reso il compendio non univocamente e precisamente identificabile. I singoli immobili risultano infatti tutti identificati con lo stesso subalterno 2 (a meno



del piano secondo del fabbricato ad uso residenziale che è identificato col sub 3) e, inoltre, la ex p.lla 229 risulta indistintamente accorpata alla ex 64 (deposito/stalla). Si rende quindi necessario provvedere innanzitutto **ad identificare con esattezza il compendio pignorato (con specifico riferimento alla ex p.lla 229, la quale in effetti risulta essere una porzione indistinta del fabbricato ad uso deposito/stalla) e, successivamente, ad effettuare un frazionamento catastale volto a ripristinare l'autonoma identità dei singoli immobili**, al fine di estromettere quelli non pignorati (che a tal fine devono appunto avere una loro autonomia catastale). Trattasi in definitiva di una operazione catastale non particolarmente complessa, i cui costi possono essere, in maniera largamente indicativa, quantificabili in circa 2.000,00 € tra tributi e spese tecniche.

Per meglio chiarire quanto esposto si riporta nella figura seguente l'ipotesi di frazionamento, nella quale:

- Il mappale A è bene comune non censibile (coincidente con l'ex mappale 152, oggetto di pignoramento);
- I mappali B, C ed E sono estromessi dal pignoramento (ed in realtà ancora di proprietà dei soggetti che hanno venduto all'esecutato nel 1999);
- Il mappale D è l'unico in effetti pignorabile e vendibile, pur essendo strutturalmente e fisicamente un unico corpo con il mappale E.

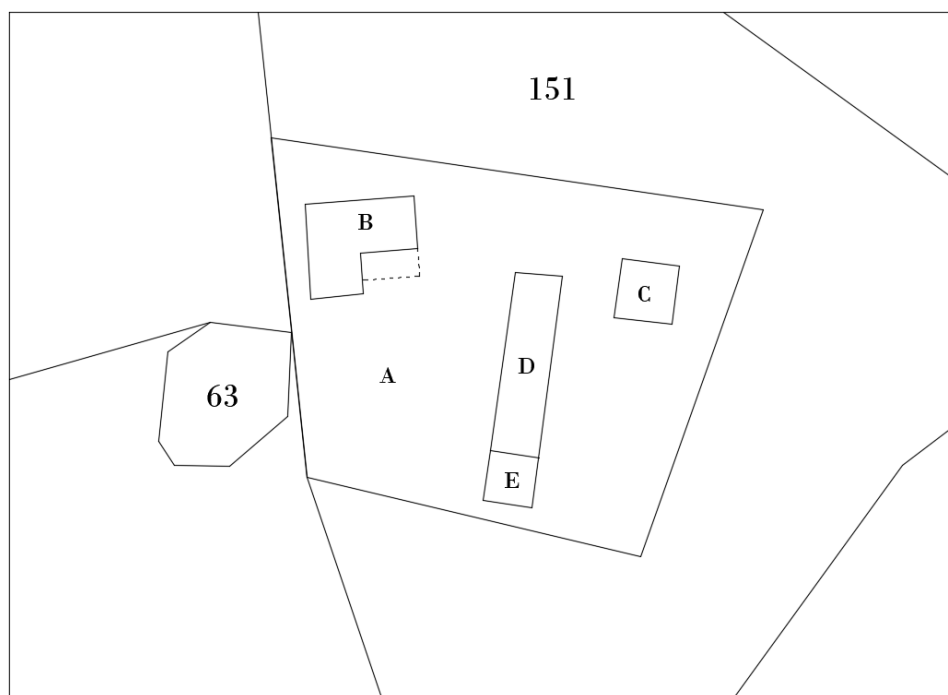


Figura 5 - Ipotesi di frazionamento

Occorre evidenziare che il procedimento descritto comporterebbe la configurazione di una situazione obiettivamente anomala e scomoda: si genererebbe infatti una situazione promiscua nella quale il futuro aggiudicatario dell'immobile D (ed eventualmente degli altri mappali circostanti costituenti il Lotto 1) dovrebbe garantire il passaggio e l'accesso ai beni non pignorati.

Considerata d'altronde la scarsa appetibilità e l'esiguo valore del bene ipotizzato come "D" (ex p.lla 64), è parere dello scrivente che tale operazione possa risultare in effetti poco conveniente ai fini della vendita e del proseguimento del procedimento esecutivo.



Lo scrivente pertanto ritiene di dover suggerire, ai fini di consentire un rapido prosieguo delle operazioni di vendita, **la rideterminazione del Corpo Aziendale 1 del Lotto 1, così come individuato e definito nella perizia del precedente C.T.U. Dott.ssa Loiudice, in modo da escludere l'intera attuale particella 277, comprensiva delle ex particelle 64 e 152 di cui al pignoramento, con conseguente necessità di una nuova valutazione di stima dell'intero Lotto.**

Per tutto quanto esposto, lo scrivente C.T.U.,

CHIEDE

All'Ill.mo Giudice del Procedimento di voler dare indicazioni nel merito e di valutare la possibilità di fissare la comparizione delle parti in presenza per la prossima udienza del 20.01.2022.

In attesa di disposizioni il sottoscritto C.T.U. resta a completa disposizione, impegnandosi a comparire alla prossima udienza per fornire eventuali chiarimenti o precisazioni.

Si allegano:

- Verbale di sopralluogo del 04.11.2021;
- Rilievo fotografico dei luoghi.

Con osservanza,

Matera 16.12.2021

Il C.T.U.

Ing. Daniele BECUCCI

Firmato digitalmente da:Daniele Becucci
Limite d'uso:Explicit Text: Questo certificato
rispetta le raccomandazioni previste dalla
Determinazione Agid N. 121/2019
Data:16/12/2021 18:32:53

