

Tribunale di Milano

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. E. 269/2021

RELAZIONE PER OPERAZIONI CATASTALI SVOLTE

/

S.R.L.

G.E. Dott.ssa Ida Maria Chieffo

Ausiliario del Perito estimatore per le operazioni catastali: Geom. Andrea Natale Guzzi

Incarico

Con decreto in data 27/12/2021, il G.E. Autorizzava il C.T.U. Arch. Vincenzo Roberto Aprile ad avvalersi dello scrivente geom. Andrea Natale Guzzi con studio professionale in Lodi, in via B. Finoli n° 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n° 587, di procedere alle operazioni di rilievo strumentale per la verifica degli sconfinamenti ed individuazione del confine di mappa di parte dei beni pignorati di cui ai mapp. 36-42-49-55-56-57-60-80-82-83-86-87-88-89 del foglio 32 di Limbiate.

Riepilogo della situazione catastale dei mappali soggetti a verifica di sconfinamento individuati nella Procedura Esecutiva.

Estratto di mappa catastale

 Beni non oggetto della Procedura

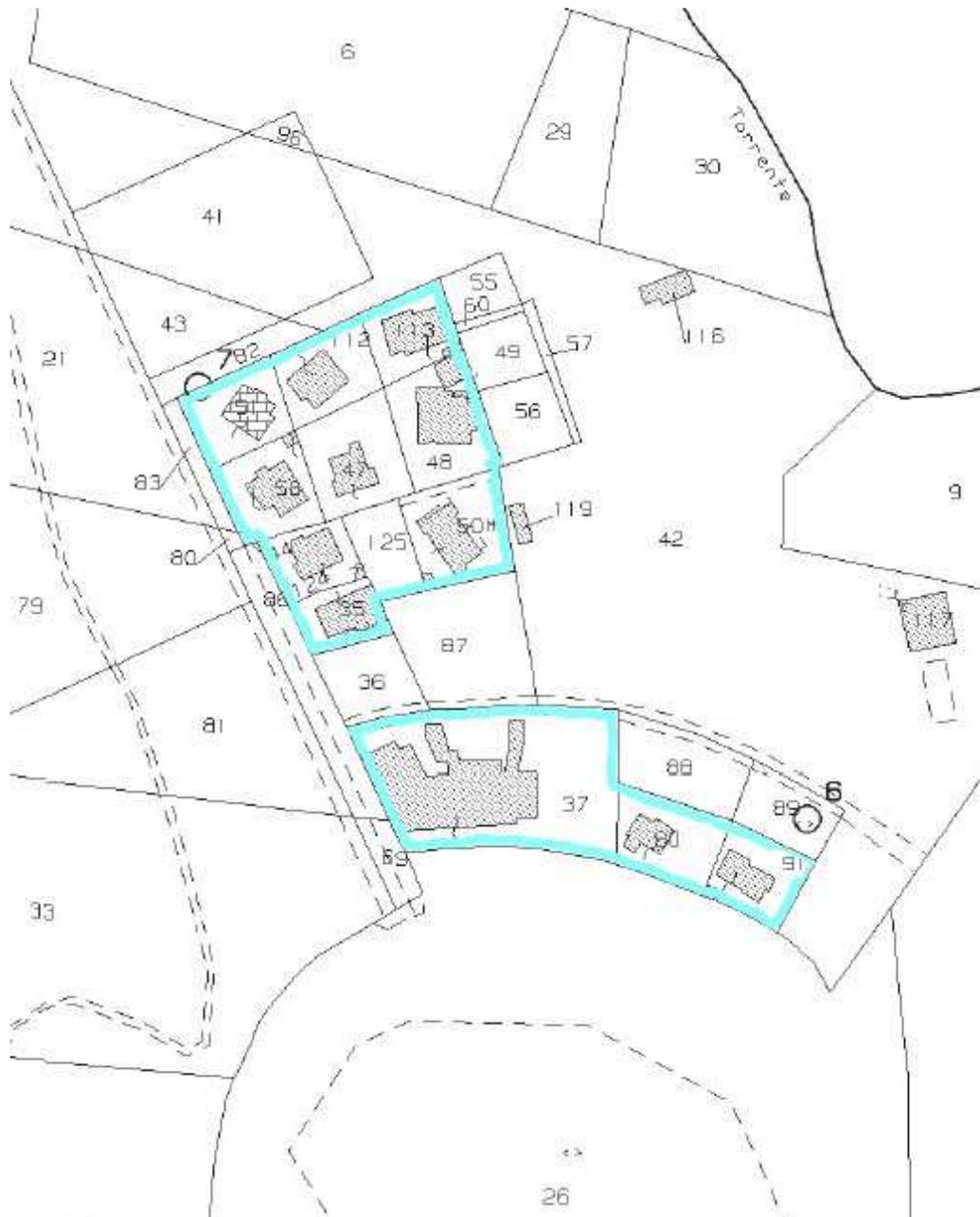


fig. 1

planimetria aerofotogrammetrica

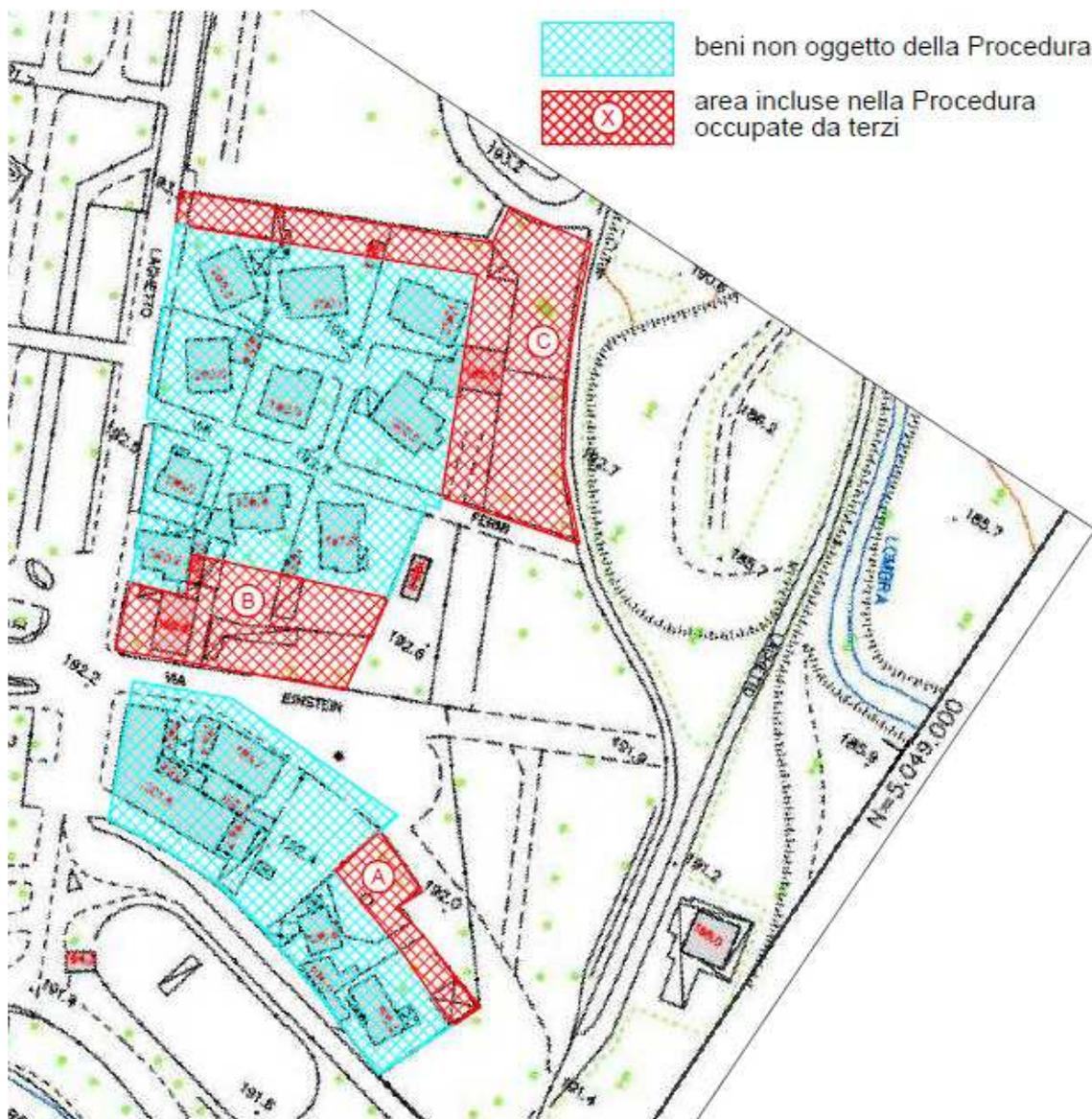


fig. 2

Dalla sovrapposizione grafica del rilievo celerimetrico eseguito dallo scrivente con l'estratto aerofotogrammetrico reperito tra gli atti comunali, sono state ipotizzate le superfici oggetto della Procedura, attualmente occupate da terzi come di seguito indicato:

area A = circa mq. 450

area B = circa mq. 1.500

area C = circa mq. 2.850

L'area oggetto di verifica riguarda una serie di particelle catastali ricomprese nella Procedura Esecutiva in corso, che risultano interamente o parzialmente occupate da terzi soggetti confinanti.

I beni immobili oggetto di verifica sono situati nell'area "Città Satellite" del Comune di Limbiate, ricadente all'interno del Parco delle Groane e soggetta a tutela Paesaggistica.

La zona "Città Satellite" risulta costituita da un'ampia area destinata a Parco ed in precedenza a Luna Park attualmente di proprietà della soc. [redacted] srl, oltre ad un agglomerato di edifici residenziali di proprietà privata e non oggetto della presente Procedura Esecutiva (fig. 1).

Nei decenni passati alcuni proprietari dei lotti residenziali hanno esteso i propri confini di proprietà occupando alcune porzioni di aree attualmente di proprietà della soc. [redacted] [redacted], che sono ricomprese tra i beni assoggettati ad esproprio (fig. 2).

La situazione dei luoghi non corrisponde alla mappa catastale in quanto:

- la mappa catastale non è stata aggiornata con le variazioni intervenute negli ultimi decenni. Non risultano infatti identificate alcune porzioni di strada esistenti e non risultano dichiarati vari immobili presenti in loco.
- i confini di mappa non risultano coincidenti rispetto alle recinzioni delle proprietà private residenziali a seguito di spostamento delle recinzioni di proprietà, per errato posizionamento dei confini o per avvenuta occupazione di detti beni di altra proprietà

I mappali ricadenti nella presente Procedura Esecutiva ed oggetto di verifica sono i seguenti:

- 1) mapp. 36 (pignorato) parzialmente edificato ed annesso al mapp. 35 (di altra proprietà);
- 2) mapp. 87 (pignorato) parzialmente edificato ed annesso ai mapp. 50 e 125 (di altra proprietà), una porzione risulta recintata ed utilizzata come deposito di materiali vari;
- 3) mapp. 88 (pignorato) parzialmente annesso al mapp. 80 (di altra proprietà);
- 4) mapp. 89 (pignorato) parzialmente annesso al mapp. 91 (di altra proprietà); ed edificato;

- 5) mapp. 56 (pignorato) totalmente annesso al mapp. 48 (di altra proprietà);
- 6) mapp. 49 (pignorato) interamente annesso ai mapp. 48 e 113 (di altra proprietà);
- 7) mapp. 57 (pignorato) interamente annesso ai mapp. 48 e 113 (di altra proprietà);
- 8) mapp. 60 (pignorato) interamente annesso al mapp. 113 (di altra proprietà);
- 9) mapp. 55 (pignorato) interamente annesso al mapp. 113 (di altra proprietà);
- 10) mapp. 42 (pignorato) parzialmente annesso ai mapp. 112, 113 e 48 (di altra proprietà);
- 11) mapp. 80 (pignorato) attualmente porzione di strada;
- 12) mapp.82 (pignorato) attualmente in parte porzione di strada ed in parte annesso ai mapp. 51 e 112 (di altra proprietà);
- 13) mapp. 83 (pignorato) attualmente porzione di strada;
- 14) mapp. 86 (pignorato) attualmente in parte porzione di strada ed in parte annesso al mapp. 35 (di altra proprietà);

Svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente ha effettuato un primo rilievo topografico eseguito con strumentazione elettro ottica stazione totale Leica TS02, in data 11 Febbraio 2022, presso i beni in oggetto anche alla presenza del Custode Giudiziario avv. Paola Murru e del perito estimatore arch. Vincenzo Roberto Aprile. Successivamente in data 16 Giugno 2022 è stato effettuato un ulteriore rilievo topografico, sempre ad integrazione del precedente, al fine di meglio individuare i possibili punti inquadramento della mappa catastale.

Durante l'esecuzione di entrambi i rilievi sono stati rilevati alcuni spigoli ed allineamenti di fabbricati e recinzioni esistenti, mediante una poligonale semi aperta.

La restituzione grafica del rilievo non risulta sovrapponibile con la mappa catastale digitale a causa delle gravi distorsioni e deformazioni di quest'ultima.

Lo scrivente ha richiesto altresì copia della mappa catastale di impianto nel tentativo di individuare qualsiasi punto di inquadramento attendibile. Tuttavia anche questa opzione è risultata impossibile sia per la non corrispondenza tra le due tipologie di mappe che per la mancanza di punti di impianto con coordinate attendibili attualmente esistenti in loco.

In data 17 Marzo 2022 sono state reperite, presso gli Archivi Catastali, le copie di vari atti di aggiornamento catastale (frazionamenti e tipi mappali) pregressi, dai quali è stato possibile ottenere, solo localmente, alcuni elementi di individuazione dei confini dichiarati delle particelle da verificare.

Considerato che lo stato dei luoghi risultante dai rilievi effettuati non può essere interamente sovrapposto alla vigente mappa catastale in quanto non coidente, la verifica e sovrapposizione è stata ridotta e limitata ai singoli lotti confinanti con i mappali compresi nella presente Procedura esecutiva.

Anche in questo caso si è evidenziata una scarsa corrispondenza tra gli atti catastali e la situazione di fatto.

Di contro, lo scrivente ha confrontato il proprio rilievo topografico con un estratto planimetrico aerofotogrammetrico prelevato dalla pagina internet istituzionale del Comune di Limbiate, rilevando una buona corrispondenza della sovrapposizione.

Risultati dell'elaborazione dei dati.

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, si è proceduto alla verifica dei confini esistenti delle particelle confinanti con i mappali ricompresi nella Procedura rispetto agli atti di aggiornamento catastale.

Le reali coordinate degli immobili e dei confini non sono rilevabili dalla mappa catastale in quanto la stessa non corrisponde allo stato dei luoghi secondo il rilievo topografico eseguito dallo scrivente e pertanto non sarebbero sufficientemente attendibili.

Secondo quanto rappresentato nella precedente fig. 2 con colore rosso, risulta evidente una consistente annessione ed occupazione di alcune aree comprese nella presente Procedura esecutiva da parte dei soggetti confinanti.

Di seguito verranno descritti gli sconfinamenti riscontrati verso alcuni mappali oggetto della Procedura come indicato in fig. 2.

area A - mapp. 88 e 89

Gli atti catastali reperiti risultano contraddittori e difformi tra loro, anche rispetto al rilievo effettuato dallo scrivente.

Infatti, le quote riportate nel frazionamento che ha generato i mappali 88 e 89 (pignorati) oltre a 90 e 91 (di altra proprietà e non pignorati) – mod. 8 N. 7820/71 del 23/03/71 - sono difformi anche rispetto al tipo mappale per inserimento in mappa dei fabbricati sulla particella 91 – tipo mappale n. 12213 del 13/02/90, ed entrambe non corrispondono graficamente alla mappa catastale e tanto meno al rilievo effettuato dallo scrivente.

Infatti, a titolo esemplificativo si evidenzia che il lato sud/est della particella 91, venne dichiarato di lunghezza pari a mt. 24,00 nel già citato frazionamento del 1971, e lo stesso lato venne dichiarato di lunghezza pari a mt. 20,00 nel già citato tipo mappale del 1990.

E' stato accertato uno sconfinamento da parte della proprietà del mappale 91 verso il mappale 89 e l'edificazione di un corpo di fabbrica attualmente non accatastato ed oggetto di segnalazione da parte dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19 del D.L. 78/2010 (immobili non dichiarati in Catasto).

Allo stato attuale e con gli elementi catastali reperiti non risulta possibile determinare in modo certo la posizione dei confini.

area B - mapp. 36 ed 87

Entrambe le particelle risultano quasi totalmente occupate da terzi soggetti e sono state oggetto di sconfinamento ed edificazione.

Il mapp. 36 ed una porzione del mapp. 87 (pignorato) sono stati annessi al confinante mapp. 35 e vi sono stati costruiti alcuni corpi di fabbrica.

Una ulteriore porzione del mappale 87 è stata recintata e viene utilizzata come area di deposito.

Le restanti porzioni di terreno dei mappali precedentemente descritti è lasciata libera per il passaggio comune dei i residenti dei mapp. 37, 90 e 91, oltre che per accedere al mapp. 42 di proprietà della soc. [redacted] srl.

Allo stato attuale e con gli elementi catastali reperiti non risulta possibile determinare in modo certo la posizione dei confini.

area C - mapp. 82, 42, 55, 60, 49, 56, 57

L'area C indicata in fig. 2 è posizionata a nord e ad est di una parte dell'area residenziale. I confinanti hanno annesso le differenti porzioni di terreno confinanti con i propri lotti.

Il mappale 82 risulta annesso in parte al mappale 51 ed in parte al mappale 112.

Il mappale 42 risulta parzialmente annesso ai mappali 112 e 113.

I mappali 55 e 60 sono stati uniti al mappale 112, così come una parte dei mappali 49 e 57.

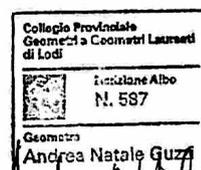
Le restanti parti dei mappali 49 e 57 oltre all'intero mappale 56 sono state unite al mappale 48.

Su alcune delle aree occupate sono stati edificati corpi di fabbrica accessori alle residenze.

Allo stato attuale e con gli elementi catastali reperiti non risulta possibile determinare in modo certo la posizione dei confini.

Lodi, 08/09/2022

geom. Andrea Natale Guzzi



Andrea Natale Guzzi