

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura Esecutiva immobiliare n **43/2022 R.G.E.**
promossa da **SIENA NPL 2018 SRL**
a carico di
Giudice dell'Esecuzione Dr. Mirco Lombardi
Custode Giudiziario Avv. Luca Martini

AGGIORNAMENTO PERIZIA_2024.10.24

Premessa

Il sottoscritto Perito, Architetto Antonio Emanuele Fontana, incaricato dal GE Dr. Mirco Lombardi di produrre l'elaborato peritale relativo alla Procedura Esecutiva suindicata, il 14.02.2023 trasmetteva lo stesso al PCT ed il 28.02 ne illustrava i contenuti in udienza dinanzi allo stesso Giudice, alle parti ed ai relativi legali.

Il 7 e il 24 novembre 2023 venivano trasmesse integrazioni documentali all'elaborato concernenti la divisione della valutazione sulle tre proprietà e le modifiche di inquadramento urbanistico conseguenti all'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio.

NUOVI QUESITI

Con nota del 07 maggio 2024 vistata dal GE in data 22 dello stesso mese, e con nota del 2 luglio 2024, vistata dal GE il 06 luglio 2024 il delegato alle vendite, il Notaio Dott. Matteo Bullone, formulava quesiti e richiedeva azioni finalizzate alla vendita del compendio in merito a:

1. Provenienza del compendio.
2. Provvedimenti edilizi relativi alla costruzione e all'ampliamento dei fabbricati.
3. Frazionamento e conseguente esclusione dalla vendita delle porzioni di mappali occupate nel tempo dagli allargamenti della sede stradale, così come già indicato in perizia.
4. Aggiornamento catastale al CF delle porzioni di immobili insistenti su mappali oggetto di frazionamento con conseguente ridimensionamento e riduzione del relativo ente urbano.
5. Ricostruzione dei passaggi che hanno portato alla trasformazione dagli ex mappali CT 559 sub b. e 559 sub. a all'attuale mappale CT Fg. 5 mapp. 2643.

RISCONTRO AI NUOVI QUESITI

- Circa i punti “1” e “2” suindicati il sottoscritto Esperto Estimatore ha fornito per tempo i necessari chiarimenti al Notaio Delegato.
- Circa il punto “3” inerente il frazionamento si segnala che:
 - E' stato effettuato il rilievo dell'area con strumento GPS e “stazione totale” con successiva restituzione grafica.
 - Individuate le aree occupate dall'allargamento della sede stradale e dalla formazione di rotonde e pista ciclabile si è realizzato che i mappali interessati e parzialmente occupati da tali opere erano i seguenti:
 - CT Fg. 9 mapp. 2643
 - CT Fg. 9 mapp. 560
 - CT Fg. 9 mapp. 4092
 - CT Fg. 9 mapp. 562
 - CT Fg. 9 mapp. 4094
 - Impostato il più corretto “impianto di frazionamento” lo stesso veniva condiviso nel settembre 2024 con l'Ufficio Tecnico del Comune di Merate, ufficio Lavori Pubblici, all'attenzione del responsabile, l'Arch. Ramona Lazzaroni, e contestualmente veniva siglato un verbale di accertamento inerente le aree interessate dal frazionamento.
 - Nel mese di ottobre veniva depositata copia del TM all'Ufficio Tecnico del Comune di Merate, all'attenzione del responsabile l'Arch. Carlo Sangalli, ottenendone registrazione con prot. 38188.
 - Nello stesso mese veniva trasmesso ed approvato all'Agenzia del Territorio il frazionamento. Venivano quindi soppressi i mappali CT Fg. 9 – mapp. 560 – 4092 – 562 – 4094 in ragione dei nuovi mappali **CT Fg. 9 – mapp. 4782 – 4778 – 4784 – 4780**; il mappale **CT Fg. 9 mapp. 2643** veniva invece solo ridimensionato.
 - Le residuali aree occupate dalla sede stradale ora individuate con i mappali CT Fg. 9 – mapp. 4777 – 4783 – 4779 – 4785 – 4781 restano quindi all'attuale proprietà e non inclusi nella vendita giudiziaria. Si precisa che le relative superfici non erano state incluse nella valutazione territoriale originaria in perizia.

- Circa il punto “4”, a seguito della modifica della superficie del mappale CT Fg. 9 mapp. 2643 veniva modificata anche al CF la relativa particella. Tale modifica ha portato alla soppressione del mappale CF Fg. 5 mapp. 2643 sub 703 in ragione del costituito **CF Fg. 5 mapp. 2643 sub. 705.**
- Circa il punto “5”, a seguito di ricerche nell’archivio storico cartaceo dell’Agenzia del Territorio sono stati estratti il TM 1059/21016 del 1989 – il TF 1534/82054 del 1989 – il TM 110656 del 2006 che documentano le trasformazioni e le fusioni delle particelle interessate sino alla definizione dell’attuale mappale CT Fg. 9 mapp 2643.

A maggior chiarimento di quanto sopra di seguito si produce:

- Nuovo Estratto Mappa aggiornato.
- Scheda catastale CF Fg. 5 mapp. 2643 sub. 705 (ex CF Fg. 5 mapp. 2643 sub. 703).
- Elaborato planimetrico CF Fg. 5 mapp. 2643.
- Visure Storiche beni pignorati oggetto di variazione
 - CT Fg. 9 mapp. 2643.
 - CT Fg. 9 mapp. 4782 (ex CT Fg. 9 mapp. 560).
 - CT Fg. 9 mapp. 4778 (ex CT Fg. 9 mapp. 4092).
 - CT Fg. 9 mapp. 4784 (ex CT Fg. 9 mapp. 562).
 - CT Fg. 9 mapp. 4780 (ex CT Fg. 9 mapp. 4094).
 - CF Fg. 5 mapp. 2643 sub. 705 (ex CF Fg. 5 mapp. 2643 sub. 703).
- Ricevuta deposito TF presso Ufficio Tecnico Comune di Merate.
- Ricevuta approvazione TF presso Agenzia del Territorio.
- “Secondo Originale” comprendente il TF completo vistato da Agenzia del Territorio.
- Verbale accertamento aree da frazionare sottoscritto col responsabile LLPP Comune di Merate.
- Registrazione variazione DOCFA.
- Tipi mappali e Tipi Frazionamenti storici.

Il Perito

Antonio Emanuele Fontana Architetto