

**Relazione finale sulla regolarizzazione catastale del compendio pignorato**

All'udienza del 29/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa affidandogli l'incarico di rendere i chiarimenti in ordine alle questioni sollevate dal Professionista delegato in data 9 aprile 2022.

Esaminati gli atti della procedura ed effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto con la prima relazione del 02/05/2023 esponeva quanto segue.

Con atto del 30/10/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Siracusa il 24/11/2015 ai nn. 17506/12581, era stata pignorata l'intera piena proprietà dello stacco di terreno edificabile sito in Canicattini Bagni (SR), Via Mazzini 1, censito in NCT al fg. 17, p.lla 2918.

Con il successivo atto del 26/11/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Siracusa il 20/12/2019 ai nn. 22710/17783, era stata invece pignorata l'intera piena proprietà della casa indipendente per civile abitazione sita in Canicattini Bagni (SR), Via Mazzini 1, censita in NCEU al fg. 17, p.lla 5237 sub 3, cat. A/3, vani 5 e garage pertinenziale censito in NCEU al fg. 17, p.lla 5237 sub 2, cat. C/6, mq 34.

Come evidenziato dal Professionista delegato, dapprima era stato pignorato il solo terreno individuato dalla p.lla 2918 del fg. 17 e poi gli immobili nelle more edificati sullo stesso, distinti dalle p.lle 5237 sub 2-3, non sussistendo però corrispondenza e congruità fra le risultanze catastali e quelle ipotecarie.

Dalla documentazione acquisita si rilevava infatti:

- che il mappale terreni correlato alle p.lle 5237 sub 2-3 era la p.lla 5237;
- che la p.lla 5237 nel catasto terreni era censita come ente urbano di 268 mq e derivava dalla soppressione della p.lla 2913 di 268 mq priva di indicazioni relative alla provenienza;
- che la p.lla 2918 non risultava soppressa al catasto terreni ed era censita come seminativo arborato di 209 mq, in testa agli esecutati e coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone con atto del 01/07/2004 in Notaio Salvatore Maria Gervasi di Siracusa, trascritto il 12/07/2004 ai nn. 15688/10326.

L'incongruenza derivava dall'errore commesso in sede di redazione del Tipo Mappale del 05/12/2006, pratica n. SR0126810 in atti dal 05/12/2006 (n. 126810.1/2006). Dal relativo libretto di campagna acquisito dal sottoscritto si rilevava infatti che per l'inserimento in mappa dei fabbricati distinti dalla p.lla 5237 è stata erroneamente trattata la p.lla 2913 del foglio 17 anziché la p.lla 2918.

Il sottoscritto evidenziava pertanto che la situazione poteva essere regolarizzata mediante istanza di annullamento di atti pregressi (tipo mappale del 05/12/2006 e docfa del 21/12/2006), presentazione di nuovo tipo mappale e successiva variazione docfa, prevedendosi un costo di circa € 2.000,00 oltre accessori di legge.

Con provvedimento del 02/08/2024 il G.E. disponeva la regolarizzazione del compendio pignorato.

Il sottoscritto svolgeva pertanto le seguenti attività:

- rilevamenti dei luoghi mediante l'ausilio di strumentazione GNSS;
- presentazione tipo mappale approvato il 04/03/2024 (all.1);
- presentazione di n. 2 variazioni per modifica identificativo catastale approvate il 02/04/2024 (all.2-3).

Ritendo inoltre opportuno accatastare il fabbricato pignorato nella sua attuale configurazione depositava



la necessaria variazione DOCFA, che non veniva però accettata dal competente Ufficio del Territorio.

La causa derivava dal fatto che l'area di sedime del fabbricato, comprensiva dell'area esterna di pertinenza, era di circa 140 mq, inferiore pertanto alla superficie complessiva della p.lla pignorata, pari a 209 mq, e ciò per la presenza di porzioni del lotto lungo i confini sud ed est occupate da terzi, evidenziate in giallo nell'allegato elaborato grafico (all. 4), comunque gravate dal pignoramento;

Tale situazione era stata accertata solo a seguito dei rilievi strumentali e non era mai stata in precedenza evidenziata, in particolare nella relazione di stima redatta da altro CTU.

Con istanza del 29/04/2024 il sottoscritto rappresentava pertanto al G.E. le difficoltà incontrate e richiedeva istruzioni, evidenziando la possibilità che la criticità si sarebbe potuta risolvere tramite il preventivo frazionamento dell'area pignorata occupata da terzi, potendola così stralciare dalla planimetria oggetto di approvazione. In questo modo il compendio pignorato sarebbe risultato suddiviso in due distinte porzioni dotate di autonoma identificazione catastale, la prima riguardante il fabbricato e la sua attuale area esterna di pertinenza, la seconda riguardante l'area occupata da terzi.

All'udienza del 13/06/2024 il G.E. autorizzava il sottoscritto a procedere al frazionamento sopra indicato.

Tuttavia, a seguito dell'introduzione della nuova procedura PREGEO 10.6.4 da utilizzarsi obbligatoriamente a partire dal 01/07/2024 per ogni tipologia di atto di aggiornamento catastale, il frazionamento originariamente proposto non si ritiene più perseguibile.

La nuova procedura recepisce infatti la Circolare della Agenzia delle Entrate 11/E del 08/05/2023 in ordine alle "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", in base alla quale, a parere dello scrivente, il frazionamento del compendio in esame nelle due porzioni sopra indicate richiederebbe il necessario, complesso ed oneroso coinvolgimento dei soggetti terzi che occupano parte dell'area pignorata.

Il sottoscritto, come già riferito all'udienza del 13/06/2024, evidenzia comunque che a seguito degli aggiornamenti catastali in precedenza effettuati, le iniziali criticità evidenziate dal Professionista delegato sono state superate e che il compendio pignorato è adesso così censito:

- nel catasto fabbricati, garage al foglio 17, p.lla 7305 sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, e casa di civile abitazione al foglio 17, p.lla 7305 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, in testa a

, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  (all. 5→8);

- nel catasto terreni, al foglio 17, p.lla 7305, ente urbano di 209 mq, in testa a

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  (all. 9-10), precisando che l'area di sedime del

garage e della casa di abitazione, comprensiva dell'area esterna di pertinenza, è attualmente di circa 140 mq, mentre i restanti 69 mq circa sono occupati da terzi, lungo i confini sud ed est, con porzioni di fabbricati e di aree scoperte evidenziate in giallo nell'allegato elaborato grafico (all. 4).

Si rimanda pertanto alle decisioni che il G.E. vorrà assumere riguardo alla possibilità che tale ultima precisazione, unitamente alle regolarizzazioni che è stato possibile effettuare, consenta comunque la vendita del compendio pignorato nel suo attuale stato.

Siracusa, 04 novembre 2024

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

*Concetto Capodicasa*



**Allegati**

1. Approvazione tipo mappale del 04/03/2024
2. Approvazione modifica n. 1 identificativo catastale del 02/04/2024
3. Approvazione modifica n. 2 identificativo catastale del 02/04/2024
4. Allegato grafico con evidenziazione arre occupate da terzi
5. Visura catastale garage
6. Planimetria catastale garage
7. Visura catastale casa
8. Planimetria catastale casa
9. Visura terreno
10. Estratto di mappa

