

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA  
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'attenzione del Giudice  
Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

OGGETTO: Risposta alla richiesta del Giudice di prendere posizione su quanto evidenziato dal delegato alla vendita nella sua relazione depositata in data 15/11/2024, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.

Contro

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni – Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, con la presente il sottoscritto CTU, Ing. Astolfi Alessio va a rispondere alla richiesta del Giudice di prendere posizione su quanto evidenziato dal delegato alla vendita nella sua relazione depositata in data 15/11/2024, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.

**A) RISPOSTA ALLA PRIMA OSSERVAZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA**

Secondo il delegato alla vendita la relazione di CTU *“necessita approfondimento circa la regolarità urbanistica e catastale del sub 7, dato che in perizia non viene chiarito e la possibilità di regolarizzazione per la vendita ovvero se detta regolarizzazione può essere fatta successivamente dall'aggiudicatario anche in considerazione del fatto che il subalterno in questione è intestato solo per 1/4 all'esecutato;”*

**In risposta a tale quesito si riporta integralmente quanto descritto in perizia dal CTU in merito alla questione della regolarizzazione catastale del garage Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 7 Categoria C6, sottolineando la correlazione tra il sub 7 sopra citato e il ristorante accatastato oggi al Fg. 17, Part. 329, Sub. 9 Categoria C1:**

*“Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue:*

- Il ristorante (Sub 9) nel prospetto a sud ha ad oggi un'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata*
- Il garage (Sub 7) presente ad oggi al catasto non esiste più nella realtà è stato presumibilmente demolito per lasciare spazio all'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata*

Per la regolarizzazione catastale di entrambi i subalterni, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario per quando riguarda sia il sub 9 che il sub 7 provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato che dovrà presentare un nuovo Tipo Mappale, e/o nuovo mappale per Variazione (TM).

Le spese ammontano a circa €. 2.500,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 100,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 3.272,00\*

Da quanto evidenziato dal CTU **prima della vendita dell'immobile** è necessario sia per il sub 7 che per il sub 9 provvedere ad una **regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale** con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato che dovrà presentare un nuovo Tipo Mappale, e/o nuovo mappale per Variazione (TM).

Non è necessaria una regolarizzazione urbanistica perché, dopo aver effettuato l'accesso agli atti in comune di Morro d'Alba il garage sub 7 non è mai presente in nessuna planimetria negli atti presenti negli archivi comunali; invece, l'area ristorante all'aperto coperta è stata denunciata ed autorizzata con regolare permesso dal Comune di Morro d'Alba ma come scritto non stata mai accatastata.

Nel merito della richiesta, dato che il delegato alla vendita chiede anche un approfondimento della questione e dato che il lavoro di variazione catastale è complesso e prevede vari passaggi e vari fasi prima della sua regolarizzazione, il CTU per agevolare la vendita e per una miglior comprensione del lavoro necessario, va di seguito ad illustrare e dettagliare le fasi lavorative che dovrà svolgere il tecnico abilitato e specializzato sotto il punto di vista catastale **prima della vendita dell'immobile**.

Per completezza si andrà anche a calcolare la stima del costo presunto del tecnico specializzato rimodulando e dettagliato i costi in maniera più puntuale, rispetto a quanto previsto nella relazione di CTU depositata:

#### **Prima fase)**

a) L'esperto catastale dovrà redigere il tipo mappale per demolizione della sagoma del garage sub 7 e successivamente inserire nel nuovo tipo mappale il manufatto non accatastato denominato in relazione ed evidenziato dal rilievo del CTU come "area ristorante all'aperto coperta" da eseguirsi come ampliamento in aderenza all'intero complesso edilizio, operazione realizzabile dato che è inferiore al 50% del tot del mappale 329.

b) Costi prima fase;

- Costo del tecnico per la stesura dei vari elaborati necessari per la realizzazione del nuovo tipo mappale, realizzazione modello Pregeo, rilievo topografico del locale, compilazioni dei vari modelli catastali: € 1.000,00;

- Diritti catastali mappa € 44,00;

- Deposito Pregeo € 65,00;

**Seconda fase)**

a) Una volta aggiornata la mappa si procederà all'aggiornamento del catasto urbano, dal momento che la nuova entità "area ristorante all'aperto coperta" non ricade integralmente nella porzione demolita del vecchio garage ma interessa anche una parte della corte comune a tutti i subalterni del mappale, quindi con un volume diverso, necessariamente il nuovo accatastamento dovrà essere eseguito per porzioni di U.I. la cui rendita sarà attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali (ogni porzione di U.I. avrà la sua rendita).

Sarà necessario eseguire due Docfa, uno per demolire (catastalmente) la parte di sedime del vecchio garage sub 7 la cui proprietà è già attribuita catastalmente [REDACTED] (Proprietà 1/4), [REDACTED] (Proprietà 2/4) e [REDACTED] (Proprietà 1/4), mentre con il secondo Docfa dovrà essere realizzato, per la parte ricadente sulla corte comune dove oggi sorge "l'area ristorante all'aperto coperta"; con il secondo Docfa si andrà quindi ad accatastare a nome di tutti gli aventi diritto di quel bene comune con quote individuate delle parti proporzionate al diritto vantato da ciascun soggetto su quel bene comune, quindi andando a calcolare le quote provvisorie proporzionate agli aventi diritto sul nuovo bene accatastato..

b) Costi seconda fase;

b.1) Realizzazione del primo Docfa per demolizione del subalterno 7 ed inserimento della nuova porzione di U.I.

Costo del tecnico per la realizzazione del primo Docfa più i vari elaborati planimetrici e compilazioni dei vari modelli catastali: € 500,00;

- Diritti catastali primo Docfa € 50,00;

b.2) Realizzazione del secondo Docfa per nuovo accatastamento di porzione di U.I. ricadente sul bene comune.

Costo del tecnico per la realizzazione del secondo Docfa più i vari elaborati planimetrici e compilazioni dei vari modelli catastali (la spesa comprende oltre alla realizzazione di tutti i modelli catastali e planimetrie necessarie. Anche il calcolo delle quote provvisorie proporzionali degli aventi diritto): € 800,00;

- Diritti catastali secondo Docfa € 50,00;

**Terza fase)**

Una volta concluse le prime due fasi dovrà essere realizzato un ultimo Docfa per la ridefinizione del Bene comune a tutti i proprietari con stesura dell'elaborato planimetrico parziale individuando il nuovo bene.

b) Costi terza fase;

- Realizzazione del terzo Docfa per ridefinizione del bene comune.

Costo del tecnico per la realizzazione del terzo Docfa più i vari elaborati planimetrici e compilazioni dei vari modelli catastali: € 400,00;

- Diritti catastali terzo Docfa € 0,00;

### Riassunto del costo totale per la regolarizzazione catastale dei subalterni 9 e 7:

1) Costi prima fase;

- Spese tecniche: € 1.000,00;

- Diritti catastali mappa e deposito Pregeo: € 44,00 + € 65,00 = Tot. € 109,00

2) Costi seconda fase;

- Spese tecniche realizzazione dei due Docfa: € 500 + € 800 = € 1.300,00;

- Diritti catastali: € 50,00 + € 50,00 = Tot. € 100,00

3) Costi terza fase;

- Spese tecniche realizzazione Docfa: € 400,00;

- Diritti catastali: € 0,00

### Costi TOTALI:

- Spese tecniche: € 1.000,00 + € 1.300,00 + € 400,00 = Tot € 2.700,00 più cassa previdenziale (4%) ed + IVA se dovuta al 22%

- Diritti catastali: € 209,00

Le tre fasi sopra descritte sono propedeutiche e necessarie prima della vendita del subalterno 9 (Ristorante) e necessarie e propedeutiche per la "Demolizione dal punto di vista catastale" del subalterno 7 (Garage). Per realizzare tali fasi di variazione catastale è necessario incaricare uno specialista nel campo catastale. Il sottoscritto CTU non ha le strumentazioni tecniche necessarie né gli strumenti informatici specifici per realizzare tale regolarizzazione, dovrà quindi il giudice avvalersi di un prestatore d'opera per attività specialistiche catastali, al fine di regolarizzare i subalterni sopra descritti prima della vendita in oggetto. Il CTU si rende disponibile per un eventuale supporto all'esperto catastale per la procedura di regolarizzazione.

### B) RISPOSTA ALLA SECONDA OSSERVAZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il delegato alla vendita rileva che *"dall'esame della documentazione ipo-catastale è emerso anche la presenza di: "Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile e servitù di aprire porte, vedute e prospetti costituite con atto a rogito Notaio Gino Picchietti di Jesi in data 13/08/1965, rep.n. 31915 – trascritto in data 28/08/1965 al n. 5389 R.P. a carico di porzione dell'area scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari sopra descritte ed a favore del fabbricato distinto alla Sezione A – Foglio 5 (oggi Foglio 17) – particella 100 e precisamente su striscia di terreno della larghezza di ml.3 e della lunghezza di ml. 22, quale meglio figura tinteggiata in rosso nella mappa catastale allegata al rogito"; poiché di tale vincolo non vi è menzione nella perizia depositata si chiede che il ctu fornisca chiarimenti anche in merito a tale vincolo;"*

Il CTU, in merito alla servitù perpetua di passaggio rilevata dal delegato, ne conferma la sua presenza nella proprietà, così come riportato nell'atto del Notaio Gino Picchietti di Jesi, datato 13/08/1965.

Il sottoscritto, in fase di stima, ha ommesso di menzionare tale diritto di godimento sul fondo altrui. Il titolare della proprietà confinante con l'immobile esecutato, il fondo dominante (cioè, la proprietà che può essere raggiunta solo attraversando quella altrui), ha il diritto di attraversare il fondo oggetto di esecuzione, ossia il fondo servente (cioè, la proprietà che deve garantire l'accesso al fondo dominante), attraverso il selciato in comune per una strisciolina di selciato larga 3,00 ml e lunga 22 ml, come evidenziato nelle fotografie e nell'Atto Notarile allegati entrambi alla presente relazione.

Il CTU sottolinea che tale servitù non comporta una diminuzione del valore dell'immobile stimato e, pertanto, conferma il valore indicato nella sua relazione di stima depositata per tutti i lotti stimati e tutti i subalterni.

Per completezza della presente richiesta di chiarimenti il CTU ha proceduto all'accesso agli atti presso l'Archivio Notarile della Provincia di Ancona e, in allegato, si fornisce la copia dell'atto notarile in cui, nell'allegato A, è evidenziata in maniera visibile e comprensibile la servitù in oggetto colorata di rosso.

Per l'Accesso agli atti all'Archivio Notarile il CTU ha dovuto anticipare una spesa di € 37,50.  
Se ne richiede il rimborso al Giudice

Allegati:

1. Fotografie servitù di passaggio
2. Copia atto notarile con evidenziata la servitù di passaggio
3. Spese CTU richiesta copia dell'atto di vendita del 13/08/65 rogito del 13/05/2024 registrato il 27/05/24 n. 1243 Vol. 147

Falconara Marittima, 06/12/2024

Il C.T.U.  
Ing. Alessio ASTOLFI  
(File firmato digitalmente)