in collaborazione con

IL PERITO ESTIMATORE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: LE CONFORMITA’

Arch. Stefania Magni

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI
28 aprile 2021

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA DI VENDITA
LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- ✓ Comparazione con atto di pignoramento, vale solo ciò che è trascritto;
- ✓ Verifica dei dati catastali e dei diritti;
- ✓ Comparazione con visura storica;
- ✓ Verifica su planimetria.

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

FOGLIO CATASTALE

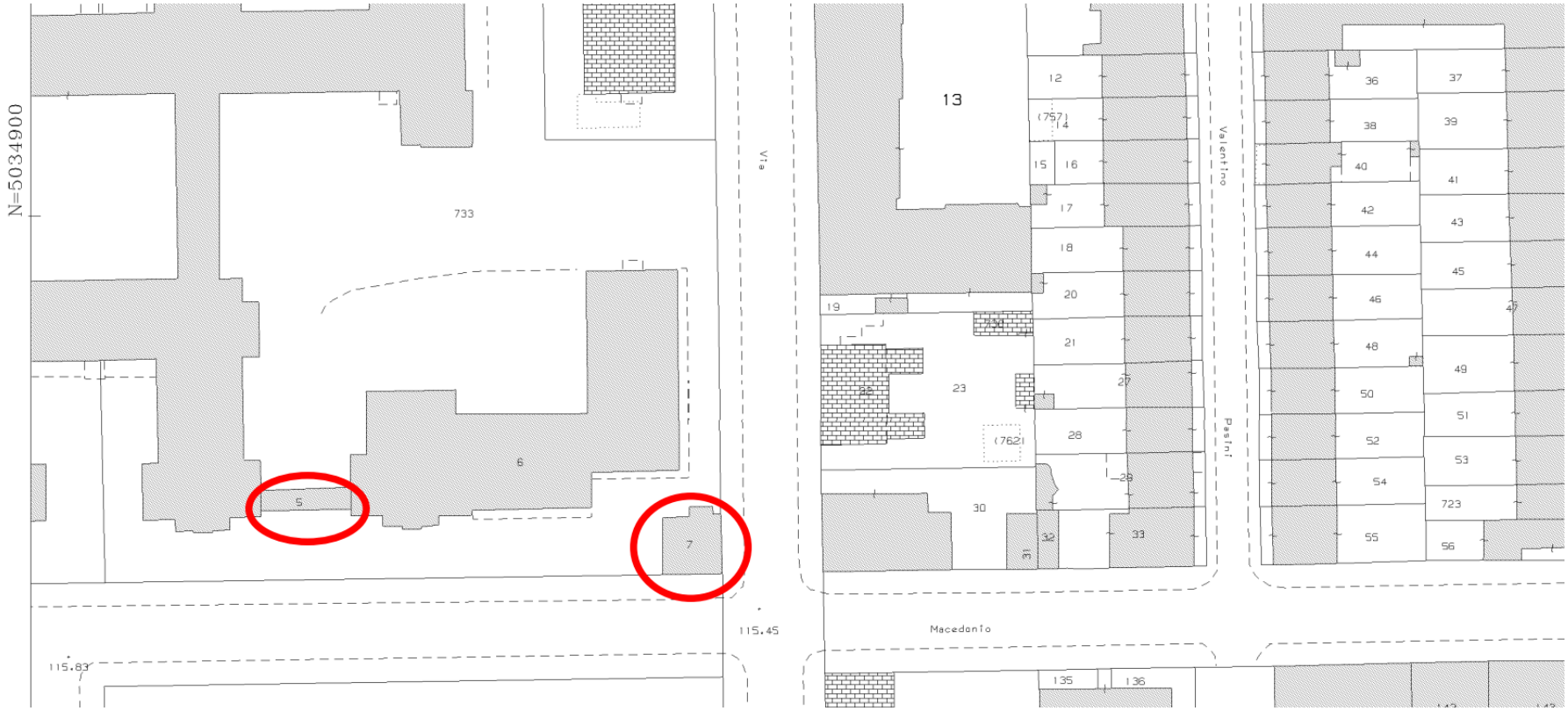
Il foglio di mappa, indica un numero che rappresenta una porzione del territorio comunale.
Il foglio a sua volta è suddiviso in particelle, contrassegnate generalmente con numeri progressivi, ma alcuni determinati immobili come ad esempio le chiese o , sono contraddistinti con lettere, mentre le uniche particelle non indicate nel foglio, ma che di fatto esistono sono: la particella **strade** e la particella **acque** che non hanno una identificazione nel foglio ma di fatto sono le strade e i corsi d'acqua presenti nel foglio e censiti in visura.
Il foglio di mappa catastale è un vero e proprio disegno in scala, da cui si possono trarre innumerevoli indicazioni:
- Le dimensioni grafiche delle particelle che permettono di ricavare i confini di proprietà.
- La presenza di fabbricati accatastati all'urbano, segnati con una colorazione più scura rispetto ai terreni liberi, dove invece spesso troviamo una particella in parte bianca ed in parte con presenza di fabbricato uniti dal segno ~ detto "graffetta" indica che tratta di una sola particella formata da un fabbricato con corte annessa.
- Indicazioni toponomastiche, quali le vie o le contrade nelle zone rurali.
- Segni grafici di vario tipo, come linee tratteggiate indicano la presenza di ostacoli che non dividono la particella, strade, tettoie ecc., ubicazione dei punti fiduciali, presenza di forti dislivelli e flussi di corsi d'acqua.

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE



Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2019

Data: 18/12/2019 - Ora: 12.14.54 Fine
Visura n.: T137304 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 41 Particella: 51 Sub.: 501**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**41**	**51**	**501**			**C/6**	**6**	**12 m²**	**Totale: 12 m²**	**Euro 42,76 L. 82.800**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 41 piano: T;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/200 Nota presentata con Modello Unico in atti dal Repertorio n.: 7398 Rogante: BOLLINI LUCA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 41 - Particella 51

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/01/2021 - Ora: 15.56.33 Segue

Visura n.: T258890 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2021

Dati della richiesta	**Comune di**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 41 Particella: 52 Sub.: 501**

Unità immobiliare soppressa dal 28/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**41**	**52**	**501**								FUSIONE del 28/12/1992 in atti dal 21/10/1997 FIN 96 (n. 129387.1/1992)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 52 sub. 505
- foglio 41 particella 52 sub. 508

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 41 - Particella 52

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**41**	**52**	**501**			**A/3**	**3**	**7 vani**		**L. 1.155.000**	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/12/1992 in atti dal 21/10/1997 FIN 96 (n. 129003.1/1992)

Indirizzo	VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 41 piano: 2;				
Notifica	-	**Partita**	242	**Mod.58**	-

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

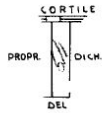
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] *Via* PUCCINI - MOZART

Ditta IMM. " MILANO" S. a. S. di GALBIATI & C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

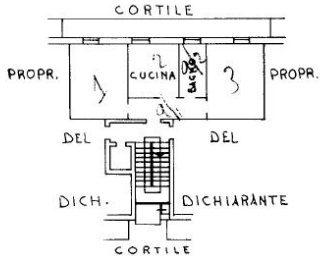
BB
007/1969

PIANO SOTTOTERRA



H= 2,20

PIANO QUINTO



H= 2,80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

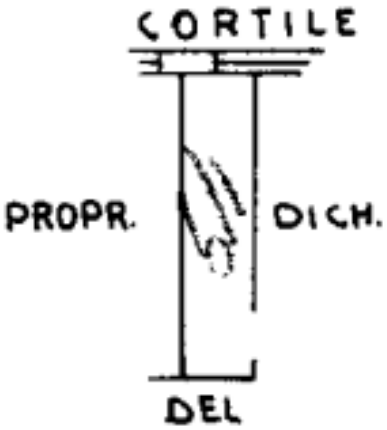
Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PIETRO FREGONA
Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTR.
della Provincia di MILANO N° 1598
DATA 27 NOVEMBRE 1963
Firma: Fregona

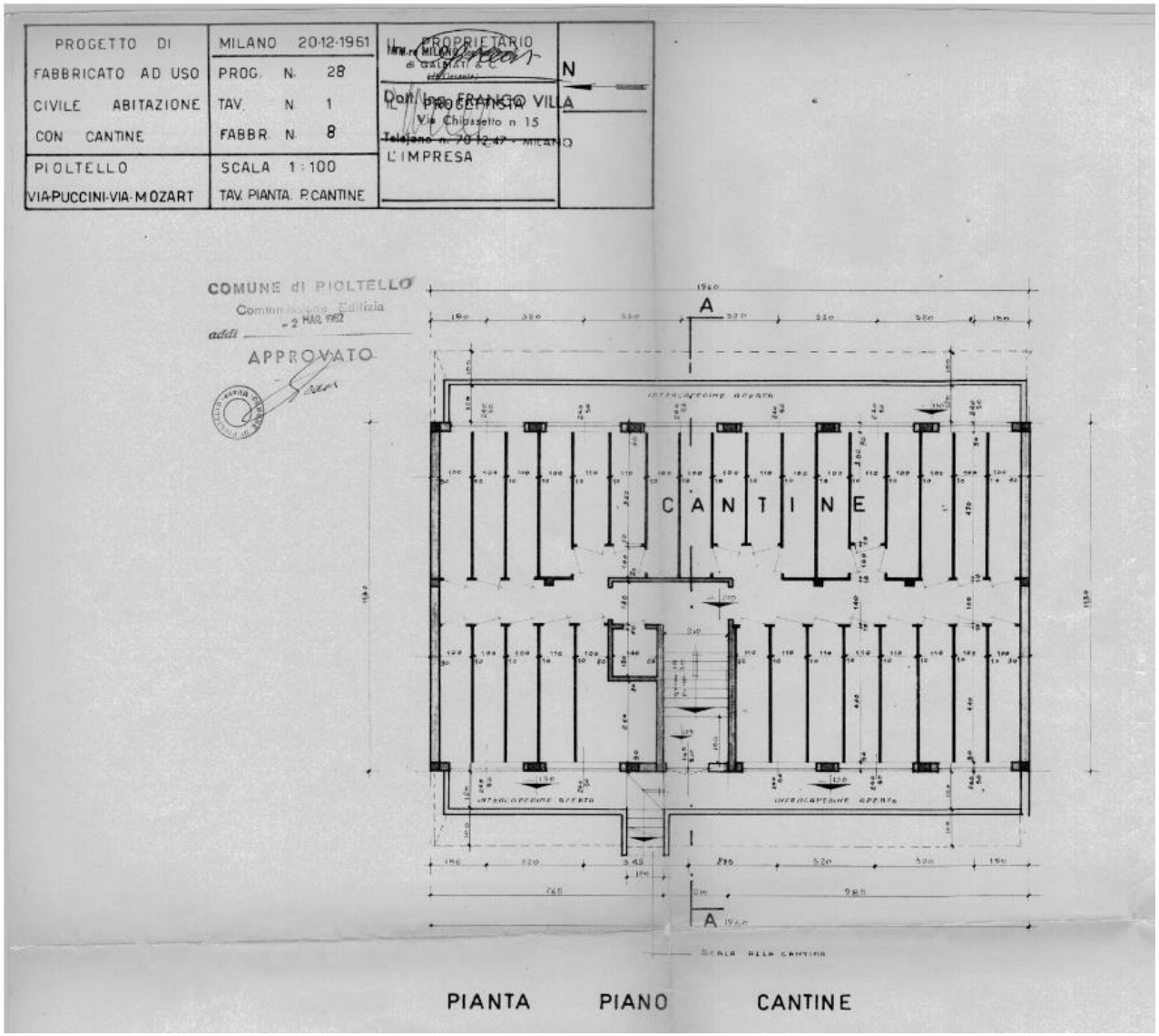
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:08/04/1964 - Data: 05/05/2017 - n. T137301

Unità 01
Foglio: 2 - Particella: 585 - Subalterno: 17 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2017 -
VIA PUCCINI GIACOMO piano: 5-S1 scala: E;

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE


CORTILE
PROPR.
DICH.
DEL


PROGETTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CANTINE
MILANO 20-12-1961
PROG. N. 28
TAV. N. 1
FABBR. N. 8
PIOLTELLO VIA PUCCINI-VIA MOZART
SCALA 1:100
TAV. PIANTA P. CANTINE
IL PROPRIETARIO
IL PROGETTISTA
Dott. Ing. FRANCO VILLA
Via Chiossetto n 15
Telefono n. 70 12 47 - MILANO
L'IMPRESA
N
COMUNE di PIOLTELLO
Commissione Edilizia
addì - 2 MAR 1962
APPROVATO
A
CANTINE
INTERCAPEDINE APERTA
PIANTA PIANO CANTINE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/10/2017 - Ora: 19.49.31 Segue

Visura n.: T352215 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2017

Dati della richiesta	**Comune di**
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	**Foglio: 4 Particella: 719**

INTESTATI

1	BOF	(1) Proprieta' per 1/2
2	PAT	(1) Proprieta' per 500/1000

Situazione dell'Immobile dal 26/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	**4**	**719**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**00 70**	**F22A**	**Euro 0,59**	**Euro 0,54**		**FRAZIONAMENTO del 26/10/2006 protocollo n. MI0642915 in atti dal 26/10/2006 (n. 642915.1/2006)**
Notifica						**Partita**					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 273

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 718

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	)		(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO Repertorio n.: 3 0 Rogante: MANERA DANIELE Sede: SORESINA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIE A' (n. 81410.4/2013)		

Situazione degli intestati dal 27/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

COMUNE DI PANTIGLIATE
Città Metropolitana di Milano
SETTORE UFFICIO TECNICO E PROTEZIONE CIVILE
Piazza Comunale 10 – 20090 Pantigliate – Codice Fiscale 80108750151 – PARTITA IVA 09057070154
Tel.: 02.906886.351 – Fax: 02906886.355 – e-mail: ufficiotecnico@comune.pantigliate.mi.it

Pantigliate, 21/03/2019

Egr. Sig.ra
Magni Stefania

Rif. prot. n. 2381 del 20/01/2019
Prot. n.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE UFFICIO TECNICO E PROTEZIONE CIVILE

- Vista l'istanza inoltrata dalla Sig.ra Magni Stefania, posta agli atti comunali in data 20/03/2019 prot. n. 2381 per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sita in codesto Comune e distinta nel catasto terreni con foglio 4, particelle 717 e 719;

- Viste le prescrizioni del P.G.T., approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 09/03/2013, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata nel B.U.R.L. n. 3 dal 15/01/2014 ai sensi dell'art. 13 comma 11 della Legge regionale 11 Marzo 2005 n. 12;

- Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 09/02/2006 ad oggetto "Delimitazione del centro abitato art. 4 del Codice della Strada";

- Richiamato l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- Vista la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di € 55,00 effettuato in data 19/03/2019;

A T T E S T A

Che, ai sensi del vigente P.G.T., l'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al N.C.E.U. con il seguente identificativo:

- **foglio 4, particella 717**
  risulta ricompresa nel Piano delle Regole negli Ambiti di Memoria Storica, all'interno del perimetro del N.A.F. 1 (Nucleo di Antica Formazione 1), come normato dagli artt. 16, 17 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

- **foglio 4, particella 719**
  risulta ricompresa nel Piano delle Regole nelle Zone a Prevalente Destinazione residenziale, e più precisamente negli Ambiti RNU - tessuto recente con caratteristiche scarsamente unitarie, come normato dagli artt. 20 e 20.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Il presente certificato di destinazione urbanistico ha validità di un anno fatte salve intervenute modificazioni allo strumento urbanistico comunale, e viene rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge.

Il Responsabile del Settore
Ufficio Tecnico e Protezione Civile
Geom. [illegible]

MOSAICO DEI PGT PROGETTO CREDITS CONTATTI

PGTonline
Città Metropolitana di Milano
Provincia di Monza e della Brianza

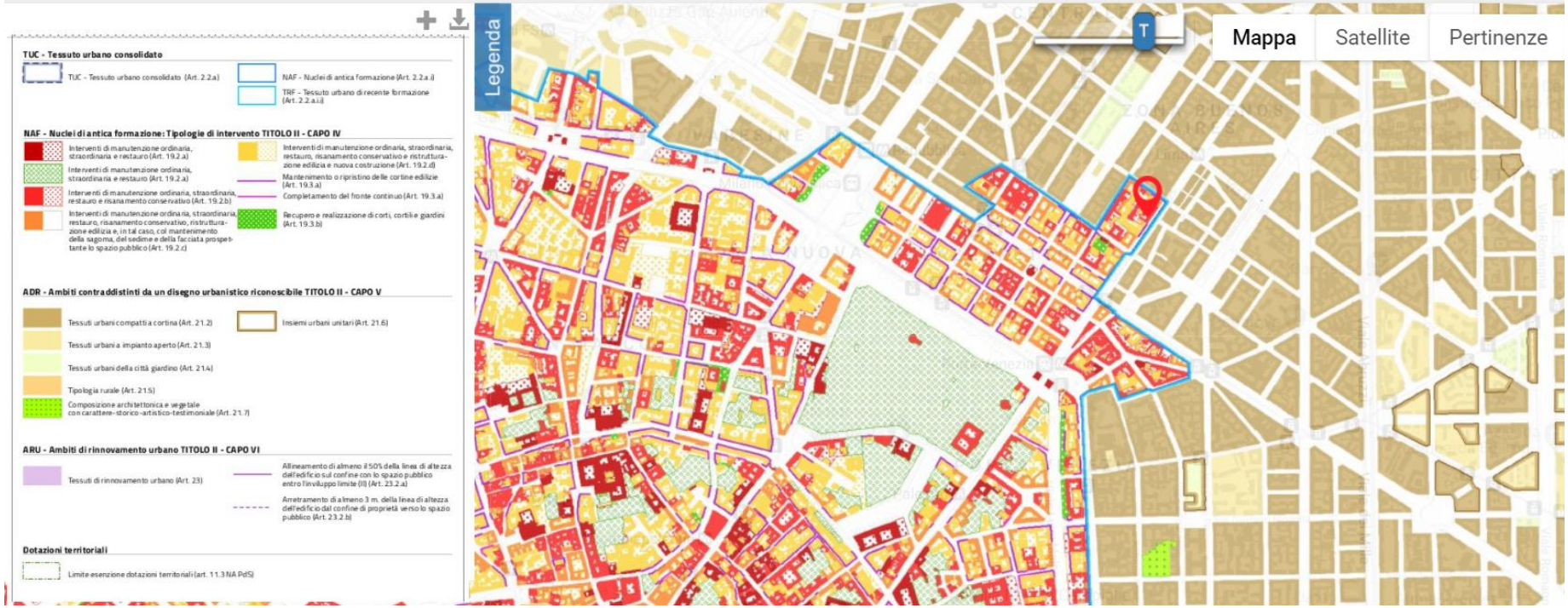
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

ordine degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di monza e della brianza

ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

CENTRO STUDI

Cerca | corso buenos aires 25 | Foglio | Partic. | PR_R03_Indicazioni_Morfologiche | 1:20.000



Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Individuazione del bene oggetto di pignoramento. Dati catastali e descrizione

L'art. 555 c.p.c. rinvia alle norme sull'individuazione degli immobili nelle note di iscrizione ipotecaria. Quindi, a seguito della riforma del 1985 (legge n.52) che ha introdotto la meccanizzazione delle Conservatorie dei RR. II. e modificato l'art. 2826 c.c., il bene deve essere individuato – essenzialmente nella nota di trascrizione – mediante i dati di identificazione catastale (artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c.) e questi ultimi, a loro volta, rinviano – per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati – a una determinata scheda depositata.
È noto che "per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile a terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo" (ex multis Cass. 10.4.1986 n. 2051; Cass. 14.10.1991 n. 10774).
E quindi il solo dato catastale risultante dalla nota è rilevante ai fini di decidere dell'opponibilità della trascrizione del pignoramento ai terzi, mentre è irrilevante il titolo.

Difformità tra titolo e nota di trascrizione

È un classico caso di nullità della trascrizione (art. 2655 c.c.).

Il dato catastale indicato nel titolo non è trascritto e quindi non è opponibile ai terzi.

Il dato difforme risultante dalla nota non trova corrispondenza nel titolo e quindi, visto che la trascrizione ha efficacia soltanto dichiarativa – ossia serve a estendere ai terzi gli effetti propri del titolo – non può neppure vincolare il bene indicato.

Questa è una nullità di ordine "formale", ossia è indipendente dal fatto che il bene indicato nel titolo e/o nella nota sia effettivamente in carico all'esecutato.

Titolo e nota conformi tra loro - bene catastale non corrisponde

Errore nell'individuazione del foglio di mappa o del mappale o del subalterno.

Trascrizione valida, ma il bene nei termini indicati nella nota non esiste.

(Cass. 8.3.2005 n. 5002) inefficacia della trascrizione.

Frazionamento o accorpamento di mappali, con soppressione dell'unità preesistente

Pignoramento di mappale/subalterno "soppresso (per denuncia di variazione/ frazionamento o accorpamento ad altro mappale).

Il creditore che ha concesso ipoteca a suo tempo, esegue indicando nel pignoramento il dato catastale corrispondente a quello dell'ipoteca e non aggiorna le visure. Oppure si verifica il riallineamento di tutte le mappe del Catasto urbano e quindi l'assegnazione a ciascuna unità di nuovi numeri di foglio e di mappale.

Il punto consiste nel verificare se l'identificativo catastale soppresso generi o meno una situazione di "obiettiva incertezza" (cfr. art. 2655 c.c.) nell'individuazione dell'immobile.

- La nota di trascrizione meccanizzata consente al creditore di indicare nel quadro B oltre al dato catastale attuale anche il dato precedente: l'immobile è qui individuato al di là di ogni margine di dubbio.
- Il dato dei registri immobiliari deve combinarsi con l'esame del Catasto (estremi; mappa per C.T. e scheda planimetrica per C.F.).

Quindi, anche l'indicazione del mappale soppresso può ritenersi sufficiente, poiché la "soppressione" significa soltanto che il mappale non è più attivo. Basta ispezionare il Catasto storico per reperire la particella "soppressa" con l'indicazione in calce della particella (o particelle) costituita come conseguenza della soppressione, nonché la planimetria dell'unità immobiliare. L'estremo catastale rinvia quindi a un dato esistente e tracciabile, cioè non genera un'incertezza assoluta.

Milano PerCorsi IMPRESA SOCIALE

Riduzione nella consistenza del mappale

Per effetto di variazione catastale, il mappale originario conserva il proprio identificativo ma subisce una riduzione nella consistenza.

Es.: dal mappale n. 183 (mq. 350) viene stralciata un'estensione pari a mq. 49: l'operazione genera un nuovo mappale n. 181 (mq. 49) e riduce l'estensione superficiaria del n. 183 a mq. 301.

Il pignoramento a carico del mappale n. 183 si intende riferito alla consistenza originaria o a quella risultante dalla variazione?

- Se la nota di trascrizione del pignoramento riporta la consistenza del mappale che si intende vincolare ai fini dell'esecuzione, ed essa corrisponde al dato preesistente (mq. 350) o successivo (mq. 301) alla variazione, poiché tale elemento consente di interpretare la nota, sulla base degli elementi che la stessa contiene, **non ci sono margini di equivoco;**
- Se la nota non fornisce elementi per risolvere la quaestio facti, è ragionevole concludere che il pignoramento debba intendersi stabilito **nei limiti dell'estensione superficiaria iscritta a Catasto alla data dell'atto.**

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

Accatastamento a C.F. dell'edificio realizzato sul terreno

Tra l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento, il fabbricato viene completato e denunciato a C.F.

L'area di sedime dell'edificio di nuova costruzione, non esprimendo più un'autonoma capacità patrimoniale, viene passata alla c.d. partita 1 del C.T. ("aree di enti urbani"), senza reddito.

Art. 2826 c.c. si ricava che l'ipoteca iscritta sul terreno è (e non può non essere) opponibile a chi acquista diritti sul fabbricato – cui l'ipoteca s'estende per accessione (art. 2812 c.c.) – ergo è anche tracciabile mediante ispezione catastale al nome dell'intestatario.

In caso di accatastamento, i tempi di aggiornamento del C.T. (passaggio a partita 1) e del C.F. (inserimento in atti della denuncia, con attribuzione dell'identificativo) possono essere diversi perché curati da diversi uffici dell'Agenzia del territorio, pertanto, in tal caso, è possibile pignorare il fabbricato indicando il dato dell'area di sedime.

Pignoramento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico

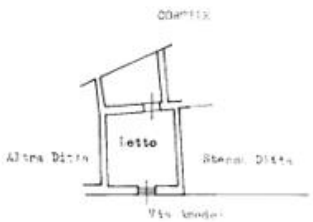
Il pignoramento è nullo perché l'appartamento costituisce, funzionalmente e giuridicamente, un'unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso-

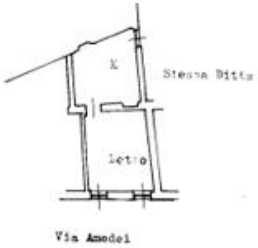
E tuttavia – come è emerso in un caso verificatosi nel Tribunale di Roma – non sempre è possibile estendere il pignoramento all'intera unità: se l'immobile materialmente indiviso appartiene pro diviso a diversi proprietari, uno solo dei quali assoggettabile a esecuzione, sembra necessario concludere che la vendita dovrà avere per oggetto la sola porzione pignorata, defalcandosi dal prezzo base d'asta i presumibili costi necessari a renderla materialmente autonoma.

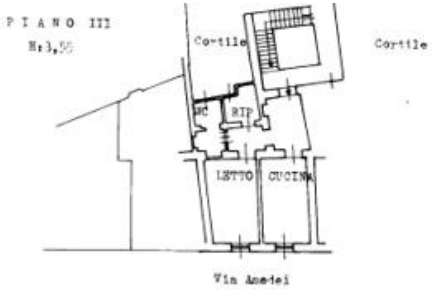
Riepilogo

Difformità tra titolo e nota di trascrizione	La trascrizione è nulla (art. 2655 c.c.). I dati del titolo, non trascritti, non sono opponibili ai terzi.
Titolo e nota conformi, ma non corrispondenti al bene esistente a Catasto	La trascrizione è inefficace (Cass. 8.3.2005 n. 5002).
Frazionamento/unione di mappali, con soppressione dell'u.i. preesistente	La trascrizione sul mappale "soppresso" è valida poiché rinvia a un dato "esistente e tracciabile": non v'è incertezza obiettiva.
Stralcio di una parte di mappale (es. riduzione da 350 a 301 mq.) senza soppressione (viene conservato l'originario identificativo)	Caso A: la nota di trascrizione indica estensione del mappale Il pignoramento colpisce il mappale nella consistenza indicata, sia essa quella precedente lo stralcio o quella attuale. Caso B: la nota non contiene indicazioni circa l'estensione Il pignoramento colpisce il mappale nella consistenza risultante dalle visure catastali alla data del pignoramento.
Accatastamento a C.F. dell'edificio realizzato sul terreno	Il pignoramento fatto sull'area di sedime è valido e può estendersi al fabbricato
Unione tra sub. pignorato e altro non pignorato	Non si può mettere in vendita il subalterno di nuova costituzione perché in parte non pignorato.
Pignoramento parziale di alloggio strutturalmente e funzionalmente unico	Il pignoramento è nullo perché l'appartamento "costituisce, funzionalmente e giuridicamente, un'unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso" (Cass. 4.9.1985 n. 4612).

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

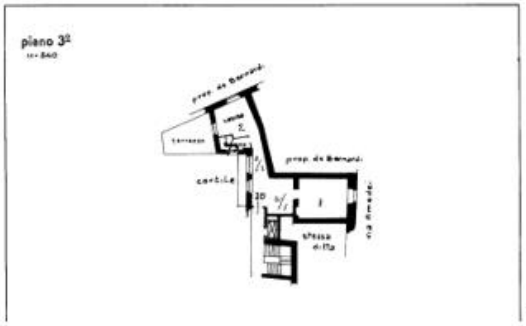


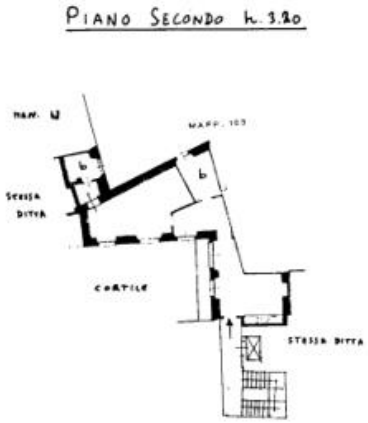




¶

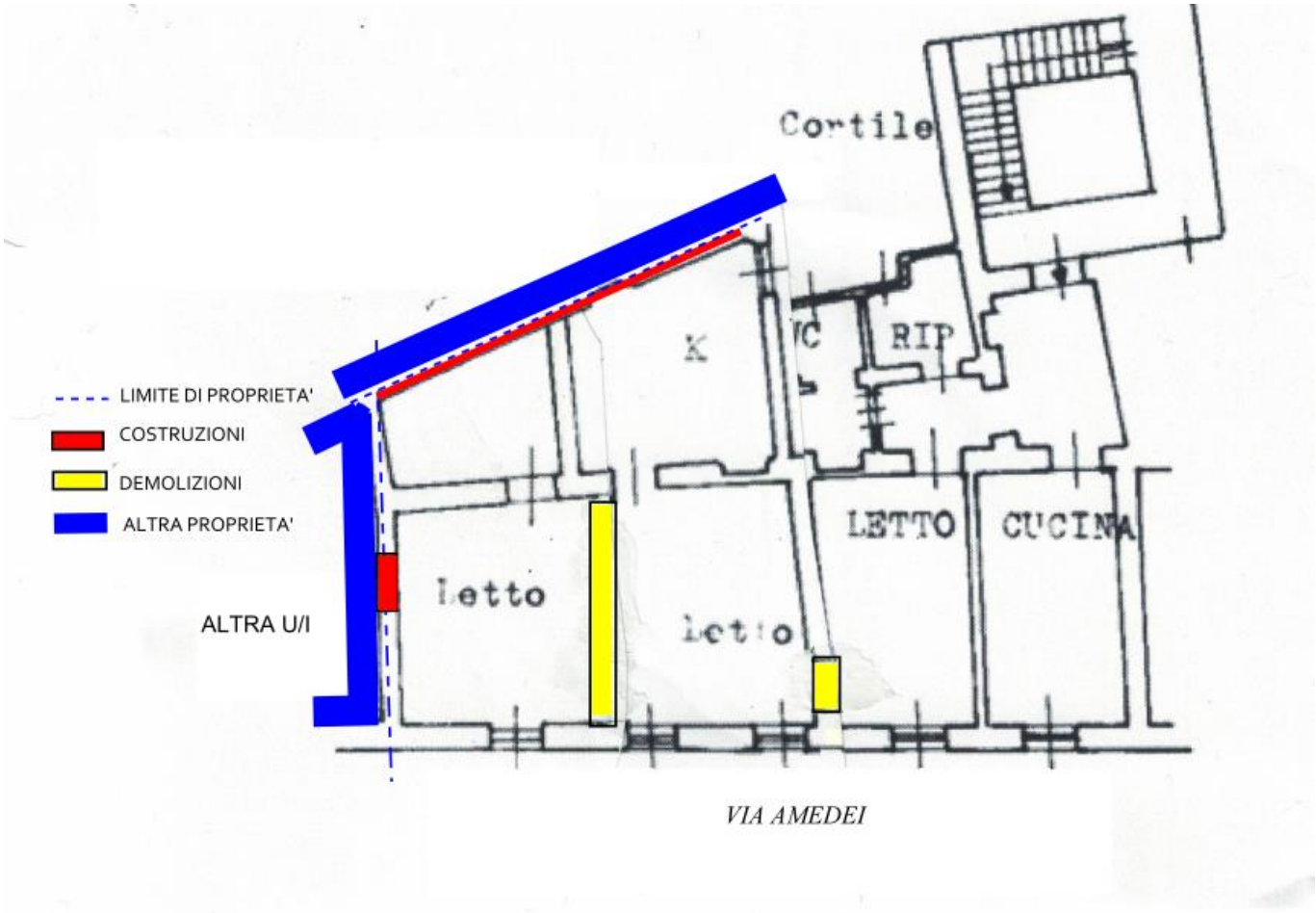
→ 103/704 → → → → 103/707 → → → 103/706¶





¶

98/21 → → → → → → → 98/701¶



Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

ESEMPIO 2

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

NCEU CATASTO FABBRICATI di X con **Fg. 39 Part 277 Sub 703**, per variazione del 18/05/2017 prot. X - variazione per modifica identificativo.

- **PIGNORAMENTO** DEL 20/08/2018 TRASCRITTO IN DATA 05/10/2018

Il pignoramento è riferito all'immobile identificato al NCEU CATASTO FABBRICATI di X con Fg. 39 **Part 274** Sub 703.

- TITOLO: **MUTUO** DEL 16/07/2007 TRASCR MI2 riferito all'immobile identificato al

NCEU CATASTO FABBRICATI di X con Fg. 39 **Part 274** Sub 703 correttamente identificato per descrizione e confini.

- **PROVENIENZA**: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/07/2007 TRASCR MI2
- riferito all'immobile identificato al NCEU CATASTO FABBRICATI di X con Fg. 39 Part **274** Sub 703 correttamente identificato per descrizione e confini della cui provenienza si riferisce a successione per morte di X proprietari per atto di COMPRAVENDITA 29/11/1983.
- **COSTITUITO 1963** alla partita 790 progressivo 72 sub 7 scheda 814/63 Fg 39 **Map 277 sub 7;**
- Per la successione in assenza di verifica sugli atti di compravendita ritenendole mancanti vengono erroneamente costituite nuove schede catastali sul map. 274;

2_STORICA_39_274_703_DOC_1206384049 (1).pdf

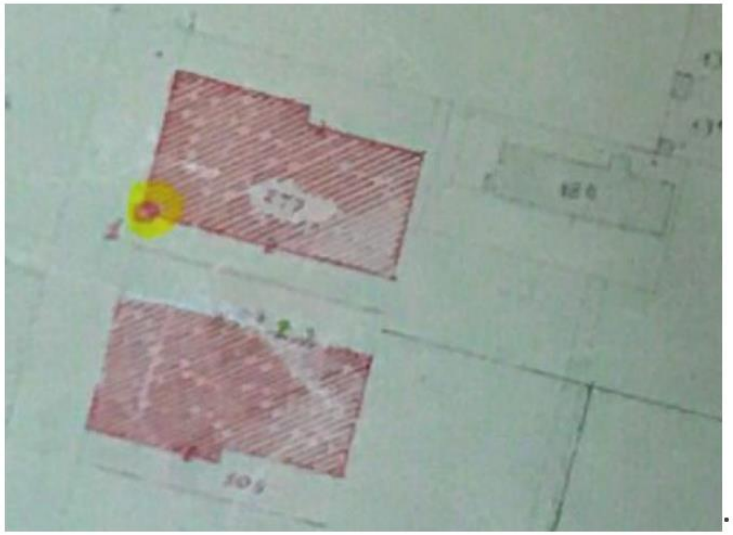
1_STORICA_DOC_1206384984 (1).pdf

3_CT STORICA 274.pdf

4_CT STORICA 277.pdf

5_STORICA 39-277-7.pdf

ESEMPIO 2



.....

¶

CORRETTA·ORIGINALE → → → → COPIA·ERRATA·277·DIVENTA·274¶

E' prassi degli uffici del catasto del tempo tenere l'autentico della mappa cartacea depositato in archivio mentre per la consultazione si utilizza una mappa sostituita. Nella mappa catastale sostituita, per puro errore di trascrizione, il mappale 277 viene erroneamente trascritto col numero 274 .
Con l'avvento dell'attuale meccanografico l'errore viene annullato e la particella torna a chiamarsi correttamente 277.

CONCLUSIONI

Dall'analisi della cronistoria catastale questo perito può asserire che l'immobile attualmente identificato al **Fg. 39 map 277 sub 703** oggetto di esecuzione:

- ✓ 1. **proviene dal Fg. 39 mapp 277 sub 7;**
- ✓ 2. è stato erroneamente identificato catastalmente al Fg 39 Map 274 sub 703 dal 1970 al 2017;
- ✓ 3. E' risultato identificabile nelle compravendite nel periodo 1970/2017. Tutti i titoli fino al 2007 contenenti errori catastali identificano comunque per coerenze e confini, per planimetria o per cessato catasto lo stesso immobile corrispondente all'attuale Fg. 39 Map 277 Sub 703;
- ✓ 5. Il titolo di possesso del 2007 è stato fatto sull'erronea identificazione catastale del momento in cui è stato stilato, riportata nelle successioni, (Fg. 39 map 274 sub 703), manca di planimetria ma identifica il bene correttamente per coerenze e confini;
- ✓ 6. Il pignoramento è stato fatto sull'identificazione catastale del titolo (mutuo) (Fg. 39 map 274 sub 703);
- ✓ 7. Il pignoramento è del 20/08/2018 trascritto in data 05/10/2018;
- ✓ 8. In data 18/05/2017 l'immobile ha assunto corretta identificazione catastale (Fg 39 map 277 sub 703) per variazione del 18/05/2017- variazione per modifica identificativo.

CONFORMITA' CATASTALE

- ✓ Il Catasto è l'anagrafe tributaria degli immobili. Ogni terreno o fabbricato viene censito sulla base dei dati catastali fra i quali la natura del bene, la destinazione, la superficie e/o i vani.
- ✓ I dati catastali servono a stabilire la rendita catastale di un immobile, necessaria per calcolare la base imponibile per il pagamento delle imposte di ciascun immobile.
- ✓ Per i fabbricati alcuni dati catastali (ad esempio i vani o la superficie) vengono ricavati della **planimetria catastale**, che **deve essere pertanto sempre aggiornata**.

Allineamento catastale

In Catasto ad ogni immobile corrispondono uno o più soggetti, chiamati "intestatari catastali", proprietari oppure titolari di altri diritti . Quando i reali proprietari non risultano indicati in Catasto, occorre fare un allineamento, ossia far emergere in Catasto i corretti intestatari degli immobili.

- ✓ Opere di ampliamento o ristrutturazione che modificano i dati catastali quali consistenza, superfice, vani, o categoria (o destinazione dell'immobile) che determinano la rendita catastale, vanno dichiarate.
- ✓ Una planimetria catastale è irregolare quando rappresenta una situazione di fatto ormai superata e non aggiornata. Anche differenti partizioni Interne.
- ✓ D.L. 31 maggio 2010 n. 78, nuova normativa sull'aggiornamento catastale, prevede l'obbligo per i proprietari di fabbricati di denunciare in Catasto eventuali proprietà mai dichiarate oppure modifiche delle proprietà già dichiarate che possano variare il valore fiscale dell'immobile, stabilendo tempi e modalità per denunce in ritardo relative a fatti già avvenuti.
- ✓ Comma 14: a pena di nullità, obbligo di inserire nei principali atti notarili immobiliari (con eccezione dei mutui), il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali da parte degli "intestatari" o, in alternativa, un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

NB: Può esserci difformità catastale e conformità edilizia. La conformità edilizia sta sempre sopra!!!

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

CONFORMITA' EDILIZIA

Secondo i dati Istat dell'ultimo rapporto BES (benessere equo e sostenibile), il 19,7% del patrimonio immobiliare presente sul territorio italiano risulta abusivo.

In particolare, nel 2015, il 47,3% del patrimonio edilizio del Sud è stato edificato commettendo illeciti;

nelle regioni del Centro la percentuale è del 18,9% e al Nord del 6,7%. Dati dal 2015 in aumento.

DPR 380/2001, vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), stabilendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

- ✓ Condono edilizio "tardivo";
- ✓ Sanatoria edilizia ordinaria;
- ✓ CILA tardiva;

In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario di vendita esecutiva immobiliare è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal valore di stima.

Viceversa, se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47), l'aggiudicatario è rimesso nei termini e deve procedere al deposito della relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice.

L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 - DOPPIA CONFORMITA’

L’art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che: “…Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge ….”. Per concludere, la sanatoria edilizia di un’opera può essere concessa se:

1.a) l’opera abusiva risulti **conforme** allo strumento urbanistico vigente sia **al tempo della commissione dell’abuso** che **al momento della presentazione della domanda** (Cds doppia conformità art.46);

2.b) le **ragioni del credito siano precedenti all’entrata in vigore della legge sul condono** (ultima legge del 2003 -art.40);

3.c) le opere abusive – che sono parte dell’immobile legittimamente costruito – non possano essere demolite (magari per **problemi strutturali**). In tal caso non si procede alla demolizione e viene calcolato un indennizzo pari al doppio del valore venale della parte realizzata in difformità.

NB: Può esserci difformità edilizia e conformità catastale!

Milano PerCorsi
IMPRESA SOCIALE

CONFORMITA' URBANISTICA

- ✓ PGT
- ✓ INDICI DI FABBRICABILITA'

NB: Può esserci difformità urbanistica e conformità catastale ed edilizia!

Ruolo del perito estimatore – rapporto col custode giudiziario

La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

Sinergia nell'espletamento delle relative attività!

- ✓ Individuazione dell'immobile;
- ✓ Verifica certificati residenza, comunicazione in merito alla sussistenza o meno delle condizioni di sospensione di cui all'art. 54 ter DL 18/2020
- ✓ Il sopralluogo (entro 60 gg da nomina);
- ✓ La verifica dei contratti di affitto;
- ✓ Atto di possesso;
- ✓ **Check prima della consegna dell'elaborato peritale!!!**

LA COMUNICAZIONE E' IMPORTANTE!!!!

Milano PerCorsi IMPRESA SOCIALE

in collaborazione con

GRAZIE!!!