

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Condominio “STABILE 87” Cesate (MI)
contro

R.G.E. 1270/2013

RELAZIONE INTEGRATIVA
DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEMA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 1270/2013

Identificazione catastale del lotto :

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Cesate (MI) NCEU Fg 20 p.IIa 120 Sub 18**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 278,89. Indirizzo: Villaggio Ina Casa n. 87/8, Piano: 1-S1, scala B.

Indirizzo dell'immobile:

Villaggio Ina Casa n.87/8 Cesate (MI)

Coerenze dell'appartamento nella scala B, piano 1°, interno 8 da Nord in senso orario:

ballatoio comune, vano scala B, alloggio interno 9 (nove), strada, alloggio interno 7 (sette).

Coerenze della cantina nella scala B, piano S1, interno 8 da Nord in senso orario:

corridoio, cantina del negozio, muro perimetrale, cantina annessa all'alloggio int.6 (sei).

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima libero €. € 49.000,00.

Valore di stima occupato €. 42.000,00



Allegati:

A) Documentazione catastale aggiornata

Indice degli argomenti:

| | |
|-----------------------------------------|---|
| 1.0.0. PREMESSA | 4 |
| 2.0.0. SVOLGIMENTO | 4 |
| 3.0.0. ESITI DELL'INDAGINE CATASTALE | 5 |
| 3.1.0. INDIVIDUAZIONE DEL SUBALTERNO 18 | 5 |
| 3.2.0. CONFORMITA' CATASTALE | 6 |
| 4.0.0. CONCLUSIONI | 6 |



1.0.0. PREMESSA

Con verbale di giuramento in data 11/12/2014 il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto arch. Luca Bocchini, esperto nella procedura rge 1270/2013, affidando anche l'incarico di eseguire la corretta identificazione catastale del bene pignorato.

Il sottoscritto, con elaborato peritale depositato in data 25/02/2015, relazionava sull'esistenza di una grave irregolarità nell'individuazione catastale del bene, tale da pregiudicare la possibilità di una individuazione univoca finalizzata al trasferimento della proprietà.

A seguito di quanto evidenziato, avendo accertato che il bene oggetto della procedura era risultato individuabile con l'interno n°8 nel primo atto di provenienza, risalente al 1967, il sottoscritto indicava la necessità di eseguire la regolarizzazione catastale dell'immobile mediante variazione della scheda catastale dell'interno n°8, se esistente e rinvenibile, ovvero predisposizione di un nuovo accatastamento dell'immobile individuato con l'interno n°8.

A seguito di tale rilievo il Giudice dell'Esecuzione affidava al sottoscritto un'estensione dell'incarico peritale "... affinché lo stesso, provveda, previo altresì presa di contatti con la dott.ssa Angela Campochiaro, nominata delegato alla vendita dell'immobile dell'altro soggetto proprietario del medesimo sub., porre in essere tutte le operazioni necessarie al fine di procedere all'accatastamento del bene con creazione di un nuovo sub."

2.0.0. SVOLGIMENTO

Avendo individuato la problematica già all'atto del conferimento del primo incarico, il sottoscritto, con accurata ricerca documentale, ha provveduto ad identificare l'immobile in oggetto, mediante ricostruzione della catena dei trasferimenti di proprietà, fino al primo atto di alienazione da parte della Gestione Case per Lavoratori, risalente al 1967. Per brevità, nell'economia della presente relazione, si omette la ricostruzione dei passaggi, rinviando all'ampia ed esaustiva trattazione contenuta nei capitoli 1.1.0. *INDIVIDUAZIONE DEL BENE MEDIANTE LA CATENA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'* e 1.1.1. *INDAGINE SUI PASSAGGI DI PROPRIETA'* della relazione di stima depositata in data 25/02/2015.

Avendo preso contatto con la dott.ssa Angela Campochiaro, delegata alla vendita dell'altro immobile individuato con il medesimo identificativo catastale, è stato possibile



consultare la relazione di stima dell'altro immobile, al fine di avere un quadro più chiaro della situazione.

Successivamente, mediante consultazione del *Mod.55 dall'impianto*, inerente l'intero fabbricato, nonché verifica presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Milano, è stato possibile constatare che, per l'intero complesso individuato come stabile n°87 del Villaggio INA Casa di Cesate, ricorre in maniera molto frequente l'attribuzione errata delle schede catastali alle unità immobiliari costituenti il fabbricato. In ragione dell'elevato numero di unità immobiliari e della frequenza degli errori di attribuzione commessi, la ricerca è stata particolarmente laboriosa.

3.0.0. ESITI DELL'INDAGINE CATASTALE

Dall'indagine catastale svolta è risultato che, l'identificativo Comune di Cesate fg 20 p.lla 120 sub 22, individua l'immobile di proprietà del sig. _____ (seppure con un errore nella planimetria, in quanto vi si riporta erroneamente piano primo e non secondo, come è in realtà) e non quello oggetto del pignoramento per cui è la procedura rge 1270/13.

Con riferimento, invece, alla procedura rge 1270/13, presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Milano, è stato possibile ricostruire che, all'immobile compravenduto più volte, fino a pervenire al sig. _____ debitore esecutato, fu attribuito, *ab origine*, il Subalterno 18, ma non vi fu mai associata la relativa scheda catastale.

Per l'unità oggetto di aggiornamento (Cesate Fg 20 p.la 120 sub 18) ad oggi si è proceduto ad eseguire le volture catastali in preallineamento, per rettifica di intestazione all'attualità, dell'unità catastale che identifica l'unità immobiliare intestata al sig.

3.1.0. INDIVIDUAZIONE DEL SUBALTERNO 18

Per l'individuazione del subalterno che identifica l'unità posta al piano primo, oggetto della presente procedura rge 1270/13, si è partiti dall'atto *Contratto di compravendita per autentica di firme del dott. Francesco Sciarrone, Notaio in Rho, Repertorio n°9565 in Milano il 03/10/967*, con cui il sig. _____ nato a _____ in data _____ riscattava, dalla Gestione Case per Lavoratori, l'alloggio posto al piano primo, edificio 87, scala B, interno 8 con la relativa cantina. All'atto in oggetto risulta allegata una planimetria che individua chiaramente l'unità principale e la relativa pertinenza oggetto di trasferimento. L'atto suddetto non riportava i riferimenti catastali in quanto all'epoca l'immobile era ancora in corso di accatastamento. Da una verifica della planimetria



allegata all'atto in oggetto, si è risaliti ai nominativi dei confinanti (sig.

acquirente del subalterno 17, e acquirente del subalterno 19) facendo un doppio confronto tra le unità catastali e detto allegato si è risaliti al subalterno 18 che identifica l'unità oggetto di verifica.

Negli atti successivi si è spesso descritta correttamente l'unità immobiliare posta al piano primo, edificio 87, scala B interno 8, ma nell'individuazione dell'unità catastale si indicava erroneamente il subalterno 22 posto al piano secondo.

3.2.0. CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale associata all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, individuata in Catasto fabbricati del Comune di Cesate al Foglio 20 Particella 120 Subalterno 18, riporta chiaramente e correttamente l'unità principale, così come è stata individuata nel sopralluogo peritale e corrispondente all'interno n°8 riportato nell'atto citato del 1967. Con riferimento alla cantina di pertinenza, invece, si rileva che la rappresentazione planimetrica della stessa, ancorché non univoca, non corrisponde a quella individuata con l'interno n°8 nell'atto citato. Si evidenzia che, all'esito del sopralluogo peritale, si è potuto riscontrare che l'immobile (appartamento e cantina di pertinenza) detenuto dal debitore esecutato, corrisponde perfettamente all'immobile (appartamento e cantina di pertinenza) individuato con l'interno n°8 nella planimetria allegata al citato atto di compravendita del 1967.

Per quanto esposto si evidenzia che la scheda catastale non è conforme allo stato di fatto e sarà necessario eseguire un aggiornamento per migliore rappresentazione della cantina.

4.0.0. CONCLUSIONI

In espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto ad identificare un nuovo subalterno associato al bene oggetto della presente procedura.

Si riporta la corretta identificazione catastale del bene oggetto della vendita forzata nell'ambito della procedura rge 1270/13 del Tribunale di Milano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

Situazione degli intestati dal 28/10/2002:

nato in il C.F.:

proprietario per la quota di 1/1

Identificazione catastale dell'appartamento



Comune di CESATE (Cod.:C569), Provincia di Milano, Foglio 20 Particella 120 Sub 18, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 278,89. Indirizzo: Villaggio Ina Casa n. 87/8, Piano: 1-S1, scala B.

Osservazioni

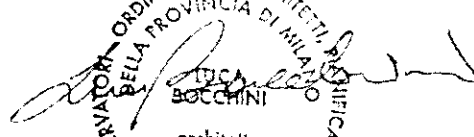
Risulta fondamentale per poter procedere ad un trasferimento di proprietà del bene la stipula contestuale all'atto di trasferimento del bene di un atto a rettifica, o migliore individuazione che vada a bonificare l'errore di identificazione catastale dell'atto di compravendita del 28.10.2002 rogante Notaio Luciano Quaggia, con cui le sig.re

€ trasferivano l'unità al sig. Infatti nell'atto viene correttamente descritta l'unità posta al piano primo ma, erroneamente, vengono riportati i dati catastali dell'unità identificata al foglio 20 particella 120 subalterno 22 posta al piano secondo di proprietà di altra ditta catastale del Comune di Cesate.

Si attesta che copia della presente relazione integrativa è stata inviata al debitore ed ai creditori procedente ed intervenuto.

Milano, lì 09.05.2016

L'esperto
arch. Luca Bocchini



CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
LUCA BOCCHINI
architetto
15430

