

## Esecuzione immobiliare n° 37/2023 R.G.E. promossa da

contro

Oggetto: Procedura n. 37/2023 RGE – INTEGRAZIONE – Chiarimenti su corte comune

Con riferimento all'Ordinanza del 09/12/2024 e successivo rinvio del 08/05/2025, il sottoscritto CTU chiarisce quanto segue: in merito alla corte esterna del fabbricato, la stessa viene indicata come “spazio condominiale” nell’atto di compravendita del notaio Lopez rep. 14162 (cfr allegato alla relazione); tale corte è riportata nell’elaborato planimetrico<sup>1</sup> con l’identificativo “sub. 3” senza intestazione in quanto corte comune ai due appartamenti, ovvero Bene Comune Non Censibile (BCNC), che non risulta oggetto di pignoramento. C’è da osservare che c’è un disallineamento tra l’elaborato planimetrico e i dati presenti nel *database* catastale: viene graficamente indicato l’immobile pignorato con il subalterno 1, mentre attualmente è censito con il subalterno 1101; viene indicato con il subalterno 2 l’appartamento soprastante, non oggetto di pignoramento, censito con il subalterno 1102 ed infine viene indicata la corte comune con il subalterno 3, attualmente non presente nel *database*. Questa situazione verrà bonificata contestualmente alla SCIA in sanatoria, per come indicato nel capitolo 5 della relazione. Il tecnico incaricato eseguirà la variazione catastale<sup>2</sup>, effettuando nel contempo sia l’aggiornamento della planimetria catastale, sia l’adeguamento dell’elaborato planimetrico con i dati corretti, identificando graficamente e coerentemente le unità immobiliari, quindi subalterno 1101 al piano terra, subalterno

<sup>1</sup> <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/elaborato-planimetrico/che-cose-elaborato-planimetrico#:~:text=L'Elaborato%20Planimetrico%20è%20il,aree%20scoperte%20esclusive%20o%20comuni%2C>

<sup>2</sup> <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/aggiornamento-catasto-fabbricati-docfa/scheda-info-docfa>

Gianluca Bulotta  
geometra

---

1102 con relativa scala di accesso al piano primo, subalterno 3 corte comune (BCNC), quest'ultima andrà inserita senza indugio nel *database catastale*, aggiornando l'elenco dei subalterni. Si fa presente che la corte (subalterno 3) non avrà intestati in quanto mero accessorio al fabbricato, ovvero Bene Comune Non Censibile (BCNC).

L'accesso all'immobile pignorato (subalterno 1101) avviene dalla corte comune summenzionata (subalterno 3 – BCNC - non oggetto di pignoramento), dal lato che si affaccia su Via Europa (già Via Garino); parimenti, da tale corte comune, si accede al piano superiore (subalterno 1102 – non oggetto di pignoramento) mediante una scala esterna, posta sul lato posteriore del fabbricato.

Si fa presente, inoltre, che la caldaia a servizio dell'immobile pignorato è posta sulla corte comune (cfr allegato 10 alla relazione).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio rimane a disposizione della Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

*Catanzaro, 16 maggio 2025*

Il CTU

*(geom. Gianluca Bulotta)*

