

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

G.E. Dott. S.E. Cavallaro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott.ssa Agr. Carmela Regalbuto

Proc. Esecutiva immobiliare n. 38/2011 R.G. E.

MANDATO

- Con ordinanza del 04/04/2018, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta dott.ssa agr. Carmela Regalbuto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto con il mandato di cui al verbale di conferimento incarico di procedere agli adempimenti catastali necessari come indicato nella perizia di stima del 14/11/2013 (All. 1)

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono ubicati nel territorio di Palagonia, come precisato nella precedente perizia di stima. Alcuni di essi presentavano difformità catastali da rettificare prima della probabile vendita, in modo da rendere la situazione catastale conforme a quella dei luoghi e al fine di potere trasferire al futuro acquirente la corretta consistenza degli stessi.

Di seguito si riepilogheranno solo gli immobili oggetto di aggiornamento catastale, come identificati precedentemente alle varie variazioni e l'acatastamento redatto dalla scrivente. Per quelli non trattati nella presente relazione, si dovrà fare riferimento



alla precedente CTU di stima.

1) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia in via Sergente Marletta n.19, p.T., censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1595 sub 3, cat. C/6, cl 1°, consist mq 13, rend € 23,50;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per ½;
- Altra ditta, proprietà per ½;

2) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia in via Sergente Marletta n.17, p. 2°, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1595, sub 4, cat. A/3, cl 3°, consist vani 3,5, rend € 169,91;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

3) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia in via Sergente Marletta n.17, p.1° e 2°, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1595 sub 5, cat. A/3, cl 3°, consist vani 3,5, rend € 169,91;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per ½;
- Altra ditta, proprietà per ½;

4) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia in via Sergente Marletta n.13, p.T. e 1°, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1600



sub 2, cat. A/3, cl 2°, consist vani 3,5, rend € 144,61;

Intestata a:

- Altra ditta, proprietà per 1000/1000;

5) Appezamento di terreno sito nel comune di Palagonia in c/da Nunziata s.n., censito al catasto terreni al foglio 9 particella 494, qualità Agrumeto, classe 1, consistenza ha 0.35.10, redd dom € 180,37, redd agr 56,20;

Intestato a:

- Debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI CATASTALI

Per gli immobili descritti ai punti 1, 2, 3 e 4, al fine di adeguare la situazione catastale allo stato dei luoghi, sono state eseguite operazioni preliminari di ricerca, verifica e richieste di rettifiche dei dati censuari delle suddette unità, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania.

Esse si sono svolte in più fasi, articolate nel seguente modo:

- 1) **sopralluogo** presso gli immobili al fine di acquisire i dati metrici e descrittivi delle unità immobiliari;
- 2) **elaborazione** successiva dei dati al fine di produrre correttamente le planimetrie catastali, così come indicato dalla normativa, avvalendosi di apposito software di elaborazione cad.

Le denunce di variazione sono state compilate tramite il software



ministeriale denominato “*Docfa*”, firmate digitalmente e inviate telematicamente all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania, sezione catasto fabbricati, la quale ha provveduto a verificare la loro correttezza ed a rilasciare l’attestazione di avvenuta variazione, di seguito allegate.

Al fine di allineare correttamente la situazione catastale con lo stato dei luoghi delle suddette unità immobiliari sono state esposte, di volta in volta, le dovute motivazioni di variazione tra cui **il cambio di destinazione d’uso, la divisione, l’ampliamento, la diversa distribuzione degli spazi interni e la dichiarazione di porzione di u.i.u..**

In riferimento a quest’ultima, in particolare, è opportuno specificare che le unità immobiliari, così come rilevato sui luoghi, rappresentano nell’insieme due abitazioni e un ufficio. A causa del fatto, che esse sono formate da porzioni con intestazioni differenti, si è adoperata questa particolare procedura catastale, denominata “*dichiarazione in porzione di u.i.u.*”, al fine di censirle correttamente.

Di seguito verranno riepilogati integralmente i nuovi dati censuari delle unità immobiliari, così come “*costituite*”.

Si fa presente che esse sostituiscono completamente le precedenti, come di seguito descritto:

- 1) Ufficio sito del comune di Palagonia in via Sergente Marletta s.n., p.t., censita al catasto fabbricati del detto



comune al foglio 23, particella 1595 sub 8, cat. A/10, cl U,
consist vani 2, rend € 263,39;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per ½;
- Altra ditta, proprietà per ½;

Questa unità è porzione di u.i.u. è unita di fatto alla
particella 1595 sub 9 del foglio 23 di cui al punto 2 del
seguito elenco;

2) Ufficio sito del comune di Palagonia in via Sergente

Marletta s.n., p.t., censita al catasto fabbricati del detto comune
al foglio 23, particella 1595 sub 9, cat. A/10, cl U, consist vani
1,5, rend € 197,54;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

Questa unità è porzione di u.i.u. è unita di fatto alla
particella 1595 sub 8 del foglio 23 di cui al punto 1 del
presente elenco;

3) Abitazione sita del comune di Palagonia in via Sergente

Marletta s.n., p. 1° e 2°, censita al catasto fabbricati del detto
comune al foglio 23, particella 1595 sub 10, cat. A/3, cl 3°,
consist vani 3,5, rend € 169,91;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

Questa unità è porzione di u.i.u. è unita di fatto alle



particelle 1595 sub 11 del foglio 23 di cui al punto 4 del presente elenco e alla particella 1600 sub 3 del foglio 23 di cui al punto 5 del presente elenco;

- 4) Abitazione sita del comune di Palagonia in via Sergente Marletta s.n., p. 1° e 2°, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1595 sub 11, cat. A/3, cl 3°, consist vani 3, rend € 145,64;

Intestata a:

- debitore Esecutato, proprietà per ½;
- Altra ditta, proprietà per ½;

Questa unità è porzione di u.i.u. è unita di fatto alle particelle 1595 sub 10 del foglio 23 di cui al punto 3 del presente elenco e alla particella 1600 sub 3 del foglio 23 di cui al punto 5 del presente elenco;

- 5) Abitazione sita del comune di Palagonia in via Sergente Marletta s.n., p. 1° e 2°, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1600 sub 3, cat. A/3, cl 3°, consist vani 3, rend € 145,64;

Intestata a:

- Altra ditta, proprietà per 1000/1000;

Questa unità è porzione di u.i.u. è unita di fatto alle particelle 1595 sub 10 del foglio 23 di cui al punto 4 del presente elenco e alla particella 1595 sub 11 del foglio 23 di cui al punto 5 del presente elenco;



6) Abitazione sita del comune di Palagonia in via Sergente Marletta s.n., p. T, censita al catasto fabbricati del detto comune al foglio 23, particella 1600 sub 4, cat. A/3, cl 3°, consist vani 1, rend € 48,55;

Intestata a:

- Altra ditta, proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno descritto al punto 5 del primo elenco, come già specificato nella precedente relazione di stima, su di esso insiste un fabbricato non regolarmente censito in catasto.

Per procedere all'accatastamento, così come prevede la normativa, si è effettuato preliminarmente un rilievo topografico con appoggio ai punti fiduciali utilizzando un'antenna GPS Trimble R6 al fine di rilevare correttamente lo stato dei luoghi, eseguito in occasione del sopralluogo datato 24 Settembre 2018, come da verbale allegato.

Successivamente si è proceduto all'elaborazione dei dati acquisiti, utilizzando il software ministeriale denominato "Pregeo".

La pratica di accatastamento, debitamente firmata, è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania, sezione catasto terreni, utilizzando la procedura telematica (così come è previsto dalla normativa vigente). Si precisa che la suddetta fase è fondamentale al fine di inserire correttamente in mappa la sagoma del fabbricato.



Per la pratica di classamento del fabbricato si è provveduto ad elaborare i dati metrici, acquisiti in occasione delle precedenti operazioni peritali, utilizzando il software di elaborazione Cad, al fine di produrre le planimetrie catastali come previsto dalla normativa vigente, operazione necessaria per la compilazione della pratica di censimento da presentare all’Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania, sezione catasto fabbricati. Quest’ultima è stata redatta ed elaborata utilizzando il software ministeriale denominato “*Docfa*” e successivamente firmata digitalmente e inviata telematicamente all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania, la quale ha provveduto a verificare la sua correttezza ed a rilasciare l’attestazione di avvenuto classamento come di seguito allegato.

Dalla procedura descritta è scaturito il nuovo immobile così censito al catasto fabbricati del comune di Palagonia:

1) Foglio 9, particella 1461 sub 1, c/da Nunziata s.n., piano terra, categoria A/03, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita € 255,65;

Intestato a:

- debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

2) Foglio 9, particella 1461 sub 2, c/da Nunziata s.n., piano primo, categoria F/03, classe U;

Intestato a:



- Debitore Esecutato, proprietà per 1000/1000;

ELENCO ALLEGATI

- Verbale di conferimento incarico;
- Verbale di sopralluogo;
- Pratiche catastali inviate all’Agenzia delle Entrate;
- Ricevute delle avvenute variazioni;
- Planimetrie catastali;
- Onorario e nota spese;

Caltagirone, lì 27/05/2019

Dott.ssa Agr. Carmela Regalbuto

