

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.1/1996 R.G.Es.,
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
2^ integrazione alla CTU dell'11/12/2017 -
Aggiornamento catastale dei fabbricati

Studio tecnico via Nino Bixio n.21 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: infostudiopetta@gmail.com

PROMOSSO
DA:



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE :

Grammichele fogli 35-32;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Caltagirone li 18/5/2021

ASTE GIUDIZIARIE®

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILL. MO GE
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nell'esecuzione immobiliare iscritta al n.1/1996 R.G.Es., promossa [redacted] rappresentata e difesa dall' [redacted] contro il *debitore esecutato*, la S.V, facendo seguito alle precisazioni espresse dal G.E. alle udienze del 6/8/2020, 7/9/2020 e 25/9/2020, ovvero:

provvedere alla redazione delle sole planimetrie per come indicato nel verbale d'udienza del 7.09.2020, e di eventuale altro adempimento preliminare indispensabile propedeutico alle stesse degli immobili,

Rif. IMMOBILI			DATI CATASTALI						Pratiche catastali
mandato	Nota trascrizione	Relazione notarile	comune	foglio	particella	categoria	classe	consistenza	
1	3.1	B	Grammichele c.so Italia 14-16	35	1116 sub2	A/4	2	3,5 vani	Immobile escluso dal pignoramento
4	3.2	C	Grammichele c.so Italia	35	1116 sub 1	C/6	2	38 mq	Aggiornamento planimetrie piano terra,
4	3.6	F	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1311 sub 2	C/2	5	29 mq	accatastamento "per porzioni" del primo piano
4	3.4	E	Grammichele c/da Piano Cugni (capannone abusivo)	35	1193	Pascolo	U	170 mq	Accatastamento
4	3.8	H	Grammichele via Benedetto Croce 2-4 (centro storico)	32	182	A/5	3	1,5 vani	Elaborazione ed inserimento planimetrie catastali

(*) vedasi situazione catastale aggiornata nel prospetto conclusivo

ad integrazione della precedente CTU dell'17/4/2019, si espone quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.0 Operazioni peritali

Dopo avere preliminarmente acquisito la documentazione catastale necessaria per la predisposizione delle planimetrie catastali, in data 16/2/2021 si è provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo degli immobili interessati, finalizzato alla esecuzione dei rilievi topografici, con stazione totale GPS, necessari per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, avvisando le parti a mezzo PEC, e la debitrice eseguita a mezzo e-mail con attestazione di ricevimento.

3.0 - LOTTO 4-5 - Separazione immobili 3.2 e 3.6 dall'immobile 3.1 (escluso dal pignoramento)

Gli immobili ricadono tutti in territorio di Grammichele. Si è provveduto ad accatastare le particelle site al piano primo, che non risultavano ancora censite. Come disposto dal GE, le nuove planimetrie catastali sono state elaborate separando le porzioni 3.2 e 3.6 dalla parte di immobile appartenente a terzi, porzione 3.1 e piano soprastante.

Porzione 3.2. Foglio 35 particella 1173 sub 1 e 2

L'avvenuto inserimento e aggiornamento in mappa della sua consistenza completa ha mutato l'identificativo della particella, al foglio 35 individuata adesso come 1173 sub 1 al piano terra, deposito e 1173 sub 2 al piano primo. Quest'ultimo ambiente (ex salone), separato dall'appartamento di cui faceva parte, si è potuto accatastare soltanto come deposito (in quanto privo di servizi igienici e cucina).

Porzione 3.6. Foglio 35 particella 1311 sub 2 e sub 3

Il piano terra ed il soprastante soppalco, dopo l'aggiornamento planimetrico, sono stati individuati al foglio 35 quale particella 1311 sub 2. Il soprastante piano primo, ambiente in corso di costruzione e privo di accesso, è stato individuato con la particella 1311 sub 3.

nota

La creazione delle nuove sub unità ha richiesto diverse interlocuzioni, corrispondenti all'allungamento dei tempi di definizione della pratica, con l'ufficio del Catasto che leggeva come "anomalia" l'assenza delle opere edili funzionali all'autonomia dei nuovi subalterni.

Tali opere infatti, seppur preventivate nella CTU, realmente non sono realizzate e quindi non sono presenti negli elaborati depositati in Catasto.

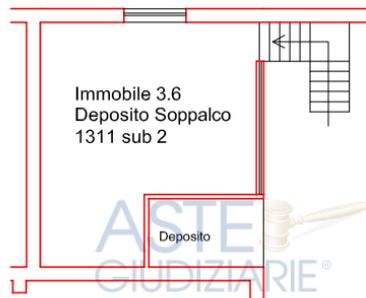


DOTT. CLAUDIO PETTA

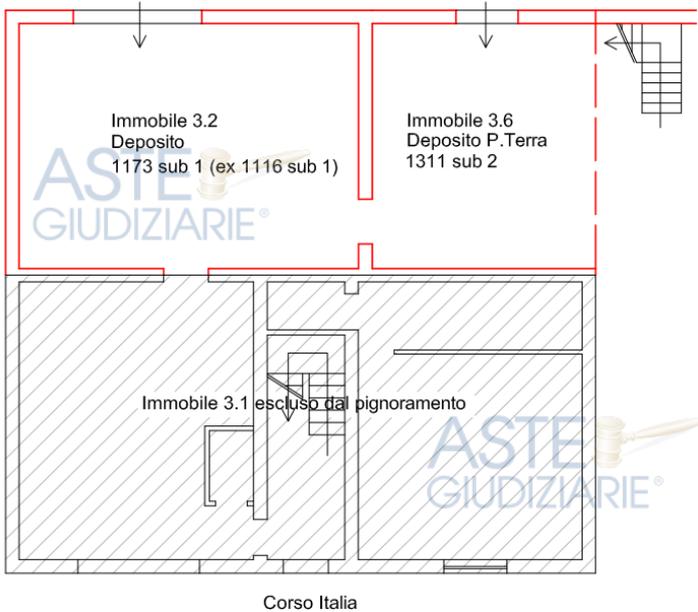
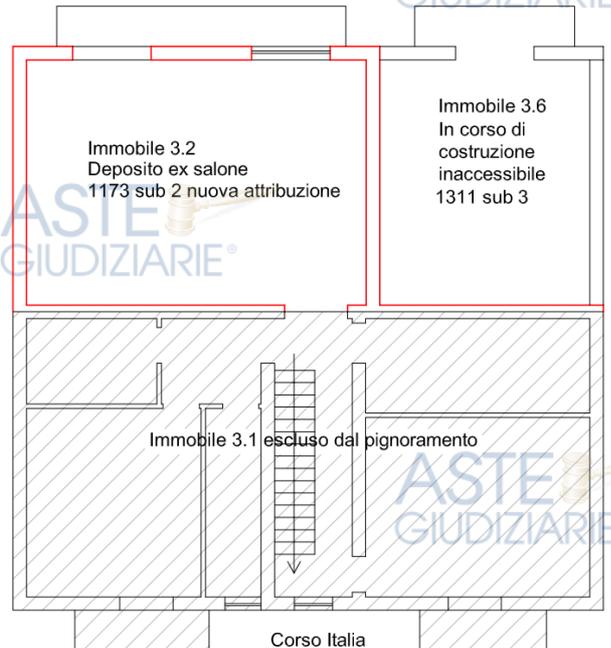
ACRONIMO

Soppalco

GRAMMICHELE
corso Italia 1^a traversa
Lotto 4-5
Immobili 3.2 e 3.6
Piano terra



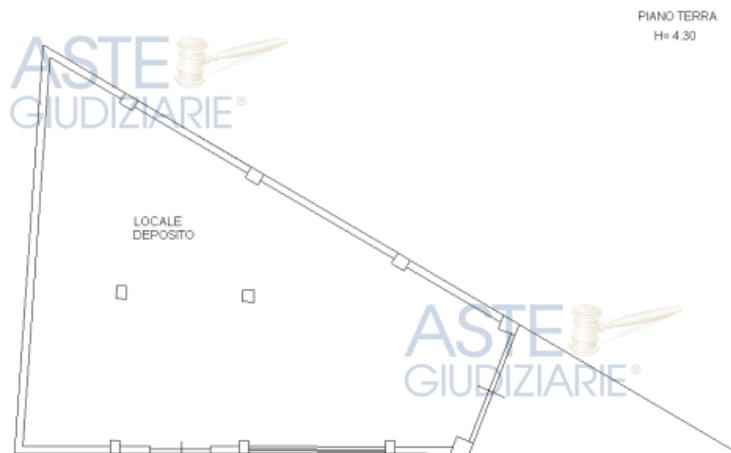
GRAMMICHELE
corso Italia 1^a traversa
Lotto 4-5
Immobili 3.2 e 3.6
Piano primo



4.0 - LOTTO 6 - Accatastamento del

Capannone di cui all'immobile 3.4. Foglio 35 particella 1985

L'immobile risultava totalmente assente in mappa, pertanto è stato eseguito il frazionamento della particella terreno su cui insiste ed inserita la planimetria dell'edificio al catasto fabbricati. L'immobile è stato individuato al foglio 35 come particella 1985.



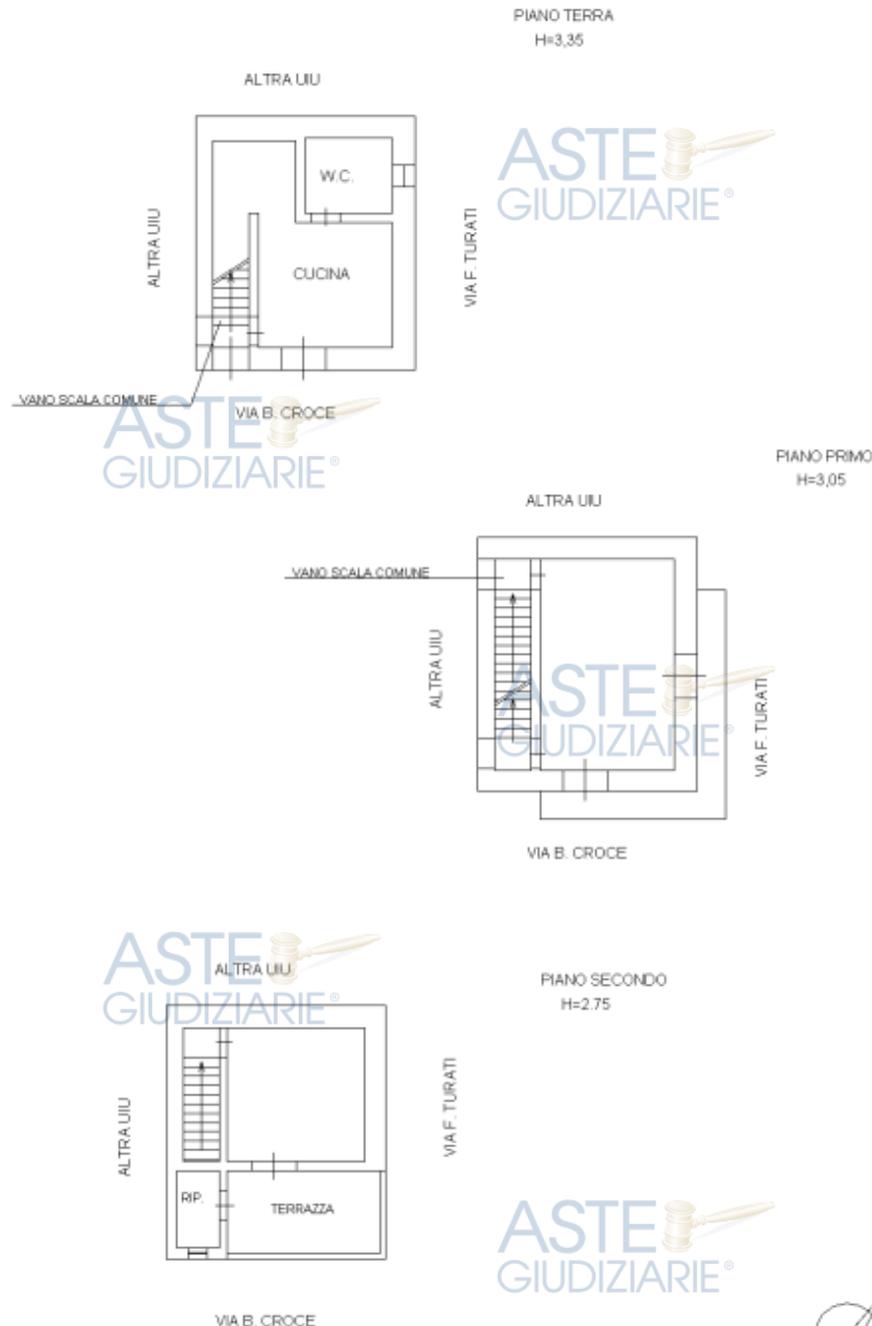


DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

5.0 - LOTTO 9 - Inserimento in mappa e realizzazione planimetrie

immobile 3.8 di via Benedetto Croce 2-4. Foglio 32 particella 182 sub 1

Pur essendo individuato catastalmente, per l'edificio in oggetto, di antica costruzione, non risultavano depositate le relative planimetrie catastali. Si è provveduto pertanto al suo rilievo topografico e alla redazione delle planimetrie per ciascuno dei tre livelli in cui è suddiviso il fabbricato. L'immobile è stato individuato al foglio 32 come particella 182 sub 1.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.0 Redazione dell'APE

Gli immobili componenti il lotto 4-5, identificati nella nota di trascrizione come 3.2, 3.6 ed il lotto 6 identificato nella nota di trascrizione come 3.4, hanno tutti destinazione non residenziale (depositi), pertanto non necessitano della redazione dell'APE.

Il lotto 9 identificato nella nota di trascrizione come 3.8, avendo destinazione residenziale necessita della redazione dell'APE, che si allega alla presente.

7.0 Conclusioni

La situazione catastale degli immobili oggetto del pignoramento è stata opportunamente aggiornata e definita così come disposto dal GE. Alcune particelle hanno subito una modifica del loro identificativo. L'immobile di cui al lotto 1, (3.1 della nota di trascrizione) di proprietà di terzi, è stato separato dalle restanti porzioni oggetto del pignoramento che pertanto sono individuate ciascuna da uno specifico identificativo. La individuazione catastale aggiornata degli immobili interessati è pertanto la seguente:

LOTTE	Rif. IMMOBILI			DATI CATASTALI					Note	
	Mandato	Nota trascrizione	Relazione notarile	comune	foglio	particella	categoria	classe		consistenza
Lotto 4-5	4	3.2	C	Grammichele c.so Italia 1 ^a traversa s.n. - DEPOSITI	35	1173 sub 1	C/2	2	40 mq	P.T. ex 1116 sub1
						1173 sub 2	C/2	2	41mq	P.1°(ex salone)
		3.6	F		35	1311 sub 2	C/2	5	29 mq	P.T. e soppalco
						1311 sub 3	in corso di costr.			P.1°
Lotto 6	4	3.4	E	Grammichele c.so Italia 1 ^a traversa s.n. - CAPANNONE	35	1985	C/2	2	136 mq	ex 1193 catasto terreni Pascolo
Lotto 9	4	3.8	H	Grammichele via Benedetto Croce 2-4 centro storico ABITAZIONE	32	182 sub 1	A/4	5	3,5 vani	Depositate planimetrie





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Espletato il deposito delle planimetrie catastali, si è provveduto infine a redigere l'APE per il Lotto 9, immobile residenziale sito in via B. Croce 2-4 (3.8 della Nota di trascrizione)
Tanto lo scrivente riferisce in espletamento del mandato conferitogli.

Caltagirone lì 18/5/2021

Dot. agr. Claudio Petta

si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Per ciascuno degli immobili interessati:
 - ✓ Visure catastali
 - ✓ Planimetrie aggiornate
 - ✓ Ricevute di avvenuta denuncia di variazione
- APE relativa all'immobile di cui al Lotto 9.

