

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: quesiti ad integrazione della ctu d'esecuzione immobiliare n. 10/14 del R.G.E, promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Multipla Confidi sca

Contro

[REDACTED]

ASTE
INDICE
GIUDIZIARIE.it

1. mandato: _____ pag. 2

2. risposta quesito Lotto C: _____ pag. 3

3. risposta quesito Lotto E: _____ pag. 4

4. Conclusioni: _____ pag. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MANDATO:

Con conferimento d'incarico avuto all'udienza del 13/09/2021, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 10/14 in sostituzione del precedente ctu con l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale del 18.04.2018 e che vengano meglio riportati integralmente sotto, ovvero:

Lotto C: Va conferito mandato al perito di quantificare il costo per effettuare correzione planimetrica. Euro 11.700,00;

Lotto E: Va conferito tuttavia mandato al perito per accedere all'immobile (anche forzosamente, laddove non vi sia accesso libero e spontaneo) al fine di confermare quanto già evidenziato in perizia, sia da un punto di vista di regolarità amministrativa sia da un punto di vista economico di stima. Euro 22.400,00.



RISPOSTA AI QUESITI:

Lotto C: Va conferito mandato al perito di quantificare il costo per effettuare correzione planimetrica. Euro 11.700,00;

Il sottoscritto ctu, al fine di comprendere quali siano le anomalie planimetriche lamentate dal precedente ctu, ha provveduto a reperire la relazione tecnica d'ufficio già depositata ma visto che la stessa era molto scarna nei contenuti e priva sia di planimetria che dell'indicazione delle misure interne ed esterne, non è stato possibile comprendere quali siano le lamentele del precedente ctu.

Per quanto sopra, il sottoscritto in data 24.10.2021, ha provveduto a richiedere una planimetria catastale conforme che confrontata sia con le misure esterne rilevate che con le foto n.1 e 2 allegate alla precedente relazione, hanno evidenziato le anomalie lamentate dal precedente ctu e che sono costituite principalmente da un'errata indicazione dell'altezza interna segnata in metri 3,80 anziché mt.3,70 dal lato sud e mt.4,60 dal lato nord nonché dalla misure interne segnate in planimetria in mt.5,00 dal lato nord contro i mt.6,70 misurati dal ctu dall'esterno e i mt.6,00 dal lato ovest contro mt.6,00 misurati dall'esterno.

Per quanto sopra, si riferisce che per l'aggiornamento planimetrico si stima un costo di euro 1.000,00 + iva e cpg.



Lotto E: Va conferito tuttavia mandato al perito per accedere all'immobile (anche forzosamente, laddove non vi sia accesso libero e spontaneo) al fine di confermare quanto già evidenziato in perizia, sia da un punto di vista di regolarità amministrativa sia da un punto di vista economico di stima. Euro 22.400,00.

Il sottoscritto ctu, visto che durante il sopralluogo del 9.11.2021 l'esecutato [REDACTED] mi dichiarava che l'immobile di via [REDACTED] non era mai stato in suo possesso e che invece nella certificazione notarile del 12.07.2014 redatta dal Notaio Giuseppe Mauro con studio in Ragusa, veniva dichiarato che l'immobile pignorato particella [REDACTED] del fg.31 di Grammichele era in piena proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza della successione den.n.5, vol.640 U.R. di Caltagirone, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e che, nella medesima certificazione notarile del 12.07.2014 il Notaio Giuseppe Mauro, dichiarava che il suddetto immobile censito al fg. [REDACTED] di Grammichele, particella [REDACTED] sub.2, da ricerche effettuate presso i competenti registri, risulta essere appartenuto da sempre ad [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e che non appare adeguata in quanto ogni proprietà HA SEMPRE UN INIZIO, al fine di rispondere ai quesiti richiesti, ho preventivamente eseguito le seguenti operazioni meglio sotto riportato.



1

ho prodotto delle visure catastali storiche sia dell'immobile pignorato censito al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2 che dell'immobile censito al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.3 e che raffigura lo stesso immobile pignorato del sub.2.

2

ho richiesto le planimetrie catastali dell'immobile pignorato al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2 ma il sistema meccanizzato, me ne ha rilasciato solo quella del piano terra di via [REDACTED]

3

In data 3/11/2021, ho fatto richiesta all'ufficio Provinciale - Territorio di Catania, ex Catasto, di visionare la busta catastale storica della partita [REDACTED] in quanto la planimetria richiesta della particella [REDACTED] sub. [REDACTED] del lotto (E) con data trascritta del 25.03.1940, aveva un'altezza interna di mt. 3,60 e raffigurava la sola planimetria del piano terra di via [REDACTED] mentre nella visura catastale, risultava un piano terra e un piano seminterrato (S1) ai numeri civici 22 e 24.

4

Successivamente a seguito di regolare richiesta, ho visionato la busta catastale n. [REDACTED] che conteneva, per come si usava fare in tempi remoti, tutti i fabbricati di proprietà della stessa ditta tra cui anche quello di via [REDACTED] n. [REDACTED] fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2 e che era stato censito in due distinte planimetrie catastali di cui una raffigurante il piano terra con altezza di mt.3,60 e l'altra il piano seminterrato con altezza interna di mt.1,80.

5

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante



5

A seguito della visione della suddetta busta n. [REDACTED], all'ufficio provinciale - territorio di Catania, ex Catasto, ho presentato un'istanza per l'accorpamento della suddetta planimetria del piano sottostrada all'interno della particella [REDACTED] sub. [REDACTED], con la causale prestampata di: (rettifica abbinamento planimetria), e che è stata prontamente evasa.

6

In data 01/12/2021, per propria scrupolosità, ho eseguito una ulteriore ricerca catastale sull'esistenza di altri eventuali subalterni della particella [REDACTED] ed è emerso che vi era un elaborato planimetrico presentato in data 07.01.2020 e allegato all'accatastamento di un fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.3 e [REDACTED] sub.1 in [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, ex particella [REDACTED] sub.1 e [REDACTED] e che stranamente, nell'elaborato planimetrico riportava all'interno del contorno del fabbricato la particella [REDACTED] sub. [REDACTED] che tra l'altro, si trovava ubicata nello stesso sito del fabbricato pignorato.

Per quanto sopra riportato, ho eseguito le seguenti operazioni peritali:

VERIFICA PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di comprendere se via sia stato un errore nella redazione della planimetria catastale del fabbricato pignorato particella [REDACTED] sub.2 o del fabbricato particella [REDACTED] sub. [REDACTED] ex sub.1 ma con indicato il sub.2 all'interno del contorno del fabbricato nell'elaborato planimetrico, ho eseguito una visura storica della particella [REDACTED] sub.3 ed è risultato che la stessa era

6

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

stata costituita grazie alla soppressione della particella [REDACTED] sub.1 graffata con la particella [REDACTED] per variazione planimetrica del 31/01/2020.

la particella [REDACTED] graffata con la particella [REDACTED] sub.3, di fatto costituisce una piccola sezione della pubblica via [REDACTED], vedi elaborato planimetrico allegato.

La planimetria catastale originaria della particella [REDACTED] sub.1, era stata redatta in data 26.12.196..., (l'ultima cifra dell'anno non comparire in quanto era stata sapientemente cancellata con una lametta dal modello lucido "F" mentre compariva la data del pagamento dei diritti catastali del 4.1.1968) e raffigurava il piano terra dell'immobile pignorato con sia l'ingresso coincidente che con il civico [REDACTED] e in ditta proprietaria [REDACTED]

Nella nuova planimetria catastale del 3.1.2020, il sub.1 della particella [REDACTED] era stato soppresso ed al suo posto era stato costituito il nuovo sub.3 che raffigurava lo stesso immobile ma con l'ingresso dato dalla porta successiva ad angolo di cui al civico 24.

Dal confronto tra la planimetria del sub.1 e la nuova del sub.3, si evince che in forza delle altezze interne dichiarate, il sub.3 comprende anche il soprastante ex sub.1 che così come indicato in planimetria, dovrebbe essere privo del solaio interno, a causa delle elevate altezze interne dichiarate e che inglobano l'intera cubatura dello stabile.



PROVENIENZA DA TITOLI DI PROPRIETA

Il fabbricato particella [REDACTED] sub.2 del foglio [REDACTED] di Grammichele e risultante pignorato, è pervenuto all'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il 1 [REDACTED] in forza della successione n. [REDACTED], vol. [REDACTED] U.R. di Caltagirone trascritta alla cc.rr.ii. di Catania il 30.9.1997 ai nn. 30546/23749 in morte del proprio padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Al suddetto [REDACTED], il Notaio Giuseppe Mauro con studio in Ragusa, certificava nella sua relazione notarile del 12.07.2014, che l'immobile pignorato censito al foglio [REDACTED] di Grammichele, particella [REDACTED] sub.2, risultava essere appartenuto ad [REDACTED], da sempre (vedi pag.11 della certificazione allegata telematicamente).

Per quanto sopra, il primo titolo di proprietà certo è dato dalla successione di [REDACTED], trascritta alla CC.RR.II. di Catania il 30/09/197 ai nn. 30546/23749, vol. [REDACTED] n.5 U.R. Caltagirone in morte dello stesso del [REDACTED] e quindi la provenienza dell'immobile al [REDACTED] risulta essere incerta.

Il fabbricato particella [REDACTED] sub. [REDACTED] ex sub.1 del foglio [REDACTED] di Grammichele non pignorato ma di fatto raffigurante lo stesso immobile pignorato del sub.2, era stato acquistato da [REDACTED] con regolare atto pubblico (multiplo) del [REDACTED] rep. 1 [REDACTED] 0

rogato a Grammichele dal Notaio Giuseppe Dottore, da potere della signora [REDACTED] e

che l'aveva avuto per atto di donazione del 27.12.1967.

Nel suddetto atto di donazione del 27.12.1967 e rogato in Grammichele dal Notaio Antonino Vacirca al n. di rep. 61242,

risultava che il signor [REDACTED]

[REDACTED] al punto 2°), donava alla figlia [REDACTED] e al proprio marito [REDACTED] un vano a piano terra sito in

Grammichele sezione quarta via [REDACTED] numero [REDACTED] confinante con [REDACTED] santo per due lati, con retrostante sottostante

vano del donante e con detta via, in catasto censito alla partita [REDACTED] [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1, per come da planimetria

catastale redatta dal geom. Pignataro Francesco da alligarsi alla domanda di voltura.

Nessuna provenienza veniva citata nel suddetto atto del 27.12.1967 a nome del donatario [REDACTED]

Per quanto sopra, il primo titolo di proprietà certo è dato dall'atto di donazione del 27.12.1967 rep.61242 Notaio A.

Vacirca di Grammichele a favore della signora [REDACTED] mentre antecedentemente alla data del 27.12.1967, la

provenienza dell'immobile al signor [REDACTED] risulta essere incerta.

PROVENIENZA DA ACCERTAMENTI DEL CATASTO.

Il fabbricato pignorato particella [REDACTED] sub.2 del foglio [REDACTED] di Grammichele a seguito della consultazione della busta del catasto urbano n. [REDACTED] e custodita presso l'ufficio Provinciale territorio di Catania, ex catasto, contiene n.2 planimetrie

catastali datate 25.3.1940 che risultano presentate il 24.01.1946 e dove la ditta proprietaria dichiarata era la signora [REDACTED] [REDACTED] vedi planimetrie allegate con il suddetto nominato riportato in rosso dal sottoscritto ctu in quanto dalla planimetria rilasciata dall'ufficio territorio di Catania, appare poco leggibile. Unitamente alle due planimetrie catastali, vi sono anche tre schede compilate dai tecnici del catasto dell'epoca in fase di accertamento a seguito di sopralluogo.

La prima scheda è quella del modello 1 n.5908 del 10.01.1940 registrata al n. 6119 e che riporta l'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] sottostrada, in ditta [REDACTED] fù [REDACTED] che a sua volta, l'aveva avuto per successione.

La seconda scheda è sempre del modello 1 n.5907 del 10.01.1940 registrata al n. 6112 e che riporta l'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, in ditta [REDACTED] fù [REDACTED] che a sua volta, l'aveva avuto per successione.

La terza scheda è quella del modello 5 del 24.01.1946 in cui viene censito l'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED] piano terra e primo sottostrada in ditta [REDACTED] fu [REDACTED] di 1,5 vani (abitazione padronale), è vengono trascritte nel medesimo modello 5, la schede n.5907 e n.3508 che si riferiscono alle due planimetrie catastali dei piano terra e sottostrada ma che sono però intestate in ditta [REDACTED] [REDACTED] anziché [REDACTED].

Il fabbricato non pignorato particella [REDACTED] sub. [REDACTED] ex sub.1 del foglio [REDACTED] di Grammichele a seguito della consultazione della busta del catasto urbano partita [REDACTED] e

custodita presso l'ufficio Provinciale territorio di Catania, ex catasto, contiene n.1 planimetria catastale con intestata la ditta proprietaria [REDACTED] e datata 26.12.196... , in quanto per come già detto, l'ultima cifra dell'anno era stata cancellata ma che presentava allegata una ricevuta del 4.01.1968.

Unitamente alla suddetta planimetria catastale, vi sono anche tre schede compilate dai tecnici del catasto dell'epoca in fase di accertamento a seguito di sopralluogo.

La prima scheda è quella del modello 1 n.16315226 n.5579 del 19.02.1940 registrata al n. 5955 che riporta l'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] e [REDACTED] di Grammichele al piano primo sottostrada e che aveva una destinazione d'uso a legnaia con costruzione a ridosso di roccia naturale e ditta proprietaria [REDACTED] fu [REDACTED]

La suddetta dichiarazione fu resa e sottoscritta in data 15.01.1940 da [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED]

La seconda scheda è sempre del modello 1 n.0094100 (con trascritta a matita la particella 1331 sub.2), registrata al n.42/68 e che riporta che l'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED] era destinato a abitazione di vani 1, la costruzione era in muratura e in ditta a [REDACTED] e residente in via [REDACTED] proprietaria per atto di donazione del notaio Vacirca del 27.12.1967.

La suddetta scheda era stata firmata dalla signora [REDACTED] in data 26.12.1967.

La terza scheda n.5579 è quella del modello 5, in cui

l'immobile ha una consistenza di 1,5 vani, superficie rilevata di mt.(5 x 4,80) + (2,80 x 4) = 35,20 mq = 1,5 vani in ditta da prima in "[REDACTED] vedova [REDACTED]" e poi tagliata con il colore rosso per trascrivere l'esatta ditta "[REDACTED]" sull'immobile di via [REDACTED] sez.4, pt n. [REDACTED] con destinazione a legnaia, nota voltura 72/1951 e dati catastali: foglio [REDACTED] di Grammichele particelle graffate [REDACTED] e sub.1.

Per quanto fin qui esposto, appare evidente che vi siano stati degli errori nella compilazione delle suddette schede da parte del personale del Catasto in fase di sopralluogo, in quanto la ditta [REDACTED] Compariva nel modello 5 del 24.01.1946 alla partita [REDACTED] di Grammichele e con le due planimetrie catastali abbinata, in ditta invece a [REDACTED] riportanti le date del 25.03.1940 e all'interno dell'altro modello 1 del 19.02.1940 alla partita [REDACTED] di Grammichele, dove ricompariva la ditta [REDACTED] fu [REDACTED] ma per un immobile censito al n. [REDACTED] e [REDACTED] di via [REDACTED] piano primo sottostrada di mq.20 mentre con altro modello 1 del 26.12.1967 e inserito nella medesima busta della partita [REDACTED], veniva indicata a matita, la particella [REDACTED] sub. [REDACTED] in via [REDACTED] di 1 vano in proprietà [REDACTED]

Inoltre, sempre all'interno della stessa busta partita n. [REDACTED] di Grammichele, nel modello 5, veniva da prima trascritta la ditta proprietaria [REDACTED] vedova [REDACTED] e poi cancellata con il colore rosso per trascrivervi l'esatta ditta [REDACTED]

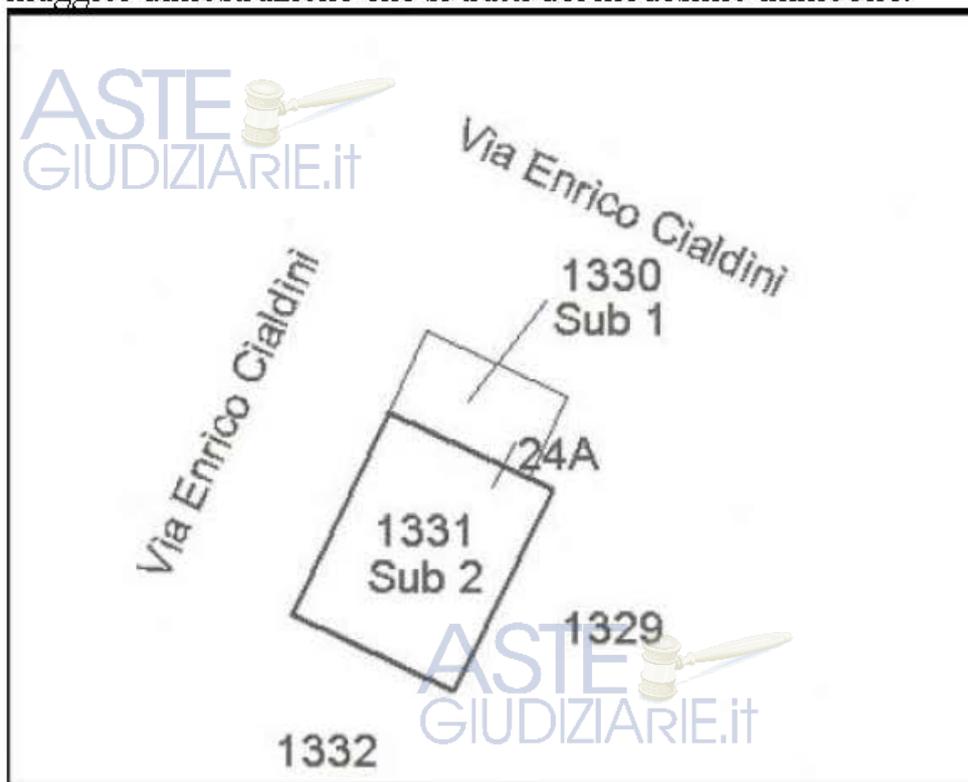
proprietaria ovvero "[redacted]" sull'immobile di via [redacted] n. [redacted], [redacted] con destinazione a legnaia, nota di voltura 72/1951, foglio [redacted] particelle graffate [redacted] sub.1. L'immobile descritto ai civici [redacted] [redacted] e [redacted] + [redacted] /A di via [redacted], rappresentano lo stesso immobile e il proprietario



attuale è [redacted] foglio [redacted] particelle graffate [redacted] sub.3 e [redacted] sub.1 e non [redacted] ex [redacted], in quanto il fabbricato pignorato con la particella [redacted] sub.2, altri non è che lo stesso fabbricato particelle graffate [redacted] sub.3 e [redacted] sub.1 di proprietà diversa dell'esecutato ma che era stato censito dal catasto e intestato a [redacted], molto probabilmente, per un mero errore di compilazione di schede in quanto all'interno della busta catastale della partita [redacted], vi erano altri immobili di proprietà del signor [redacted].

A rafforzare quanto dedotto dal sottoscritto ctu, vi è anche

l'elaborato planimetrico del 7.1.2020 e redatto a supplemento del fabbricato accatastato al foglio [redacted] di Grammichele particelle graffate [redacted] sub.3 e [redacted] sub.1 in quanto all'interno del contorno della planimetria, riportava la particella [redacted] sub. [redacted], a maggior dimostrazione che si tratti del medesimo immobile.



La particella pignorata [redacted] sub. [redacted] visto che è un doppione delle particelle graffate [redacted] sub. [redacted] e [redacted] sub. [redacted] andrebbe soppressa all'ufficio Provinciale – territorio di Catania dell'agenzia delle entrate, ex catasto, con un costo tecnico stimato in euro 800, vista la complessità della pratica.



CONCLUSIONI.

Lotto C: Va conferito mandato al perito di quantificare il costo per effettuare correzione planimetrica. Euro 11.700,00;

per l'aggiornamento planimetrico si stima un costo di euro 1.000,00 + iva e cpg.

Lotto E: Va conferito tuttavia mandato al perito per accedere all'immobile (anche forzosamente, laddove non vi sia accesso libero e spontaneo) al fine di confermare quanto già evidenziato in perizia, sia da un punto di vista di regolarità amministrativa sia da un punto di vista economico di stima. Euro 22.400,00.

L'immobile pignorato e censito al foglio [REDACTED] di Grammichele particella [REDACTED] sub. [REDACTED], non è di proprietà dell'esecutato [REDACTED], nonostante lo abbia avuto per successione del proprio padre in quanto era stato intestato dal catasto al signor [REDACTED], per una serie di errori di compilazioni di schede tra il 1940 e il 1946 e già descritte al precedente punto in quanto l'esatta identificazione dell'immobile è al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub. [REDACTED] e [REDACTED] sub. [REDACTED] nonché compravenduto con regolare atto pubblico redatto in data [REDACTED] rep.1 [REDACTED] dal Notaio Giuseppe Dottore in Grammichele da potere di [REDACTED] e non di [REDACTED].

Si conferma la regolarità urbanistica ma non la valutazione del precedente ctu che appare sproporzionata per l'immobile in oggetto e che tra l'altro, è stato venduto per euro 1.000 a fronte della precedente stima del ctu di euro 22.400,00.



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.3 visure catastali storiche delle particelle [REDACTED] sub. [REDACTED] e particelle graffate [REDACTED] sub. [REDACTED] e [REDACTED] sub.1 + particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Grammichele;

n.1 copia atto di compravendita del [REDACTED] e inerente la quarta vendita;

n.1 copia conforme atto di donazione del 27.12.1967;

n.1 elaborato planimetrico del 7.1.2020;

n.1 elenco subalterni;

n.1 estratto di mappa aggiornato;

n.2 planimetrie aggiornate della particella doppiata [REDACTED] sub. [REDACTED];

n.2 planimetrie della particella doppiata [REDACTED] sub. [REDACTED] con la ditta trascritta in rosso a controfirmata per la sua veridicità dal ctu;

Caltagirone li 7 Febbraio 2022

Natu

Geom. Giuseppe Scacciante

