

## Tribunale di Caltagirone

**Oggetto:** Proc. esecutiva immobiliare n°21/2013.



### Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio

#### INTEGRAZIONE



#### Premessa

Con verbale di conferimento incarico di stima e giuramento in data 19/06/2014, il G.E. Dott. Francola ha nominato il sottoscritto Ing. Damiano R. GIURLANDO, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto.

Con verbale di udienza del 20/06/2018, il G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi, “*considerato che il bene in foglio 14 particella 221 sub 2 presenta problematiche per le quali appare necessario richiamare il perito*”, è stato conferito l'incarico di specificare attraverso i seguenti quesiti:

- 1) *Quale sia la cronistoria catastale e se possono ritenersi comunque comprese nel pignoramento le particelle 1490 e 223 in quanto generate (in data successiva alla notifica del pignoramento) dalle particelle pignorate;*
- 2) *Laddove non possono ritenersi ricomprese nel pignoramento, se le particelle n°1490 e 223 (ricomprese nell'abitazione di via Fiume n°39) siano di proprietà del debitore;*
- 3) *Nel caso in cui i punti precedenti avessero esito negativo, le operazioni necessarie e possibili per rendere le particelle pignorate autonome da quelle n°1490 e 223, individuandone altresì i costi e detraendoli dal valore del bene in via Fiume n°39.*



## Risposte ai quesiti

1) Quale sia la cronistoria catastale e se possono ritenersi comunque comprese nel pignoramento le particelle 1490 e 223 in quanto generate (in data successiva alla notifica del pignoramento) dalle particelle pignorate

Il bene identificato catastalmente in foglio 14 particella 221 sub 2, cronologicamente dall'impianto meccanografico ad oggi è sempre stato identificato con il numero di foglio particella e subalterno che troviamo oggi.

Dall'estratto di mappa catastale è possibile notare che al Catasto Terreni, questa unità immobiliare ricade in 4 particelle:

- Particella 224 (vano angolare – via Fiume angolo via Trento);
- Particella 1490 (vano che prospetta su via Trento);
- Particella 223 (vano che prospetta su via Fiume);
- Particella 221 (vano interno); in particolare l'unità immobiliare in oggetto prende solo una porzione della particella 221.

Tra l'altro una considerazione va fatta sulla planimetria catastale che risale al 1940 e non rispecchia lo stato di fatto: un lavoro necessario sarebbe quello di presentare una variazione catastale al fine di depositare la planimetria rappresentando graficamente l'attuale stato di fatto e sarebbe opportuno che catastalmente le altre particelle su cui ricade l'unità immobiliare venissero "graffate", ovvero l'identificazione catastale al Catasto Fabbricati diverrebbe:

{ Foglio: 14, particella: 221, sub: 2  
particella: 224, sub: 2  
particella: 223, sub 2  
particella 1490, (sub 0)

Molte volte l'Agenzia del Territorio decide di omettere la graffatura ed identificare l'unità immobiliare con un'unica particella (come è attualmente).

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati (non al catasto terreni) al foglio 14 particella 221 sub 2, per cui le particelle 1490 e 223 (come terreni) non possono ritenersi comprese nel pignoramento.



Per una maggiore comprensione si allegano estratto di mappa (evidenziamo le 4 particelle) e l'elaborato grafico con l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare.



2) **Laddove non possono ritenersi ricomprese nel pignoramento, se le particelle n°1490 e 223 (ricomprese nell'abitazione di via Fiume n°39) siano di proprietà del debitore**

Le particella 1490 e 223 sono di proprietà del debitore solo al Catasto Urbano in quanto ricomprese nell'unità immobiliare identificata al foglio 14 particella 221 sub 2;

Le particelle 1490 e 223 non possono ritenersi comprese nel pignoramento in quanto negli altri piani hanno altri proprietari; in particolare:

- la particella 1490 è di proprietà del debitore solo al piano primo di via Trento (il piano terra è di altra proprietà, il piano secondo è di altra proprietà);
- la particella 223 è di proprietà del debitore solo al piano terra di via Fiume (che corrisponde al piano primo di via Trento per il dislivello della strada), il piano primo e il piano secondo sono di altra proprietà.



**3) Nel caso in cui i punti precedenti avessero esito negativo, le operazioni necessarie e possibili per rendere le particelle pignorate autonome da quelle n°1490 e 223, individuandone altresì i costi e detraendoli dal valore del bene in via Fiume n°39**



I punti di cui sopra hanno avuto esito in parte positivo, in quanto il bene identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 221 sub 2, comprende già le particelle 1490 e 223 ma solo al Catasto Fabbricati nel piano terra di via Fiume (piano primo di via Trento).



Si necessita di un aggiornamento catastale presentando la planimetria nell'attuale stato di fatto, lavoro che si aggira in un intorno di € 800,00 comprese le spese dei bolli catastali.

Detraendolo al valore commerciale precedente calcolato, il valore del bene in via Fiume n°39 si stima in un intorno di **€ 28.000**previo oscillazioni del mercato immobiliare.

Tanto si doveva in adempimento al mandato ricevuto dal G.E.



Scordia, 08/10/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Damiano R. GIURLANDO)

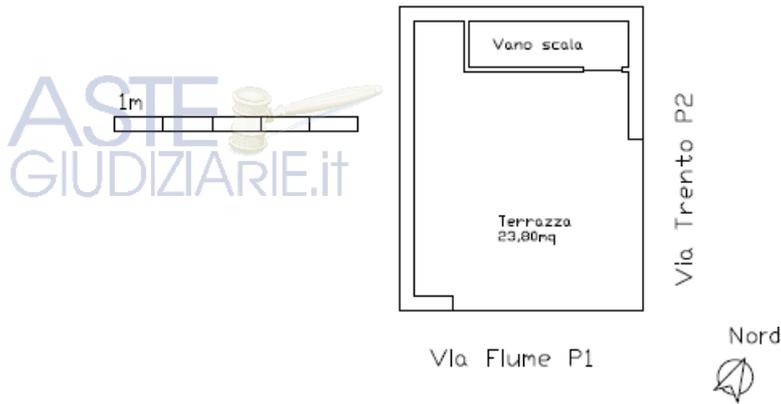




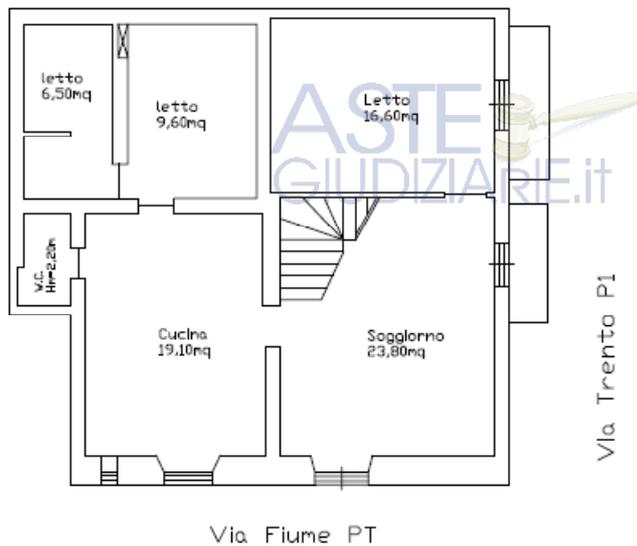
# ALLEGATO B



Pianta piano primo

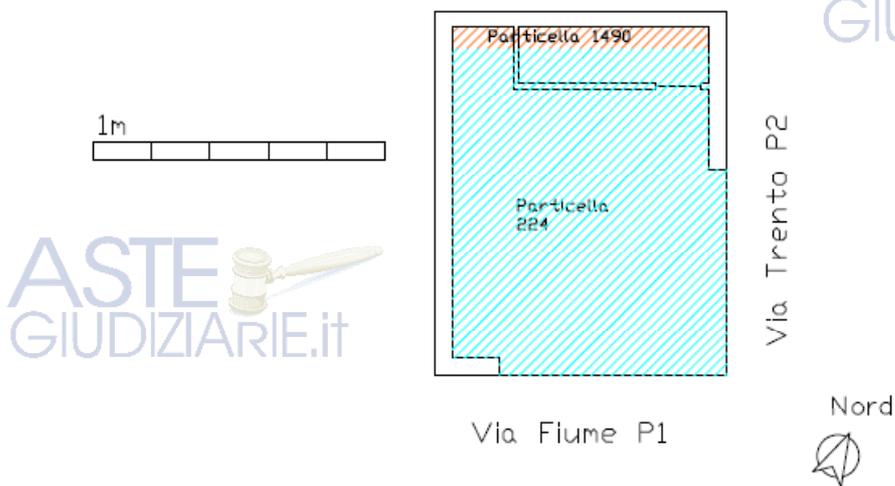


Pianta piano terra



# ALLEGATO C

## Planta piano primo



## Planta piano terra

