

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA N°17, R2°
95041 - CALTAGIRONE

COD. FISC. PCA MHL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 5/10/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

SUPPLEMENTO DI CTU – RISPOSTE ALL'ORDINANZA DEL 18/07/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°71/1990 + N°1/1994 -

PROMOSSA DAL BANCO DI SICILIA S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Pace Michelangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°71/1990 + N°1/1994, PROMOSSA DAL

BANCO DI SICILIA S.P.A.
(creditore procedente)
CONTRO

SUPPLEMENTO DI CTU – RISPOSTE ALL'ORDINANZA DEL 18/07/2017

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone in via Ragusa n°17, già nominato C.T.U. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in oggetto, a seguito dell'Ordinanza del 18/07/2017, della dott.ssa Angelozzi,, nonché dell'Ordinanza del 21/08/2019 della dott.ssa Cavallaro, che riprendeva testualmente quanto riportato nella precedente Ordinanza, che di seguito testualmente si riporta:

“richiamata la perizia del 27/11/2002, in particolare pp.11 ss in relazione agli immobili che in quella perizia vengono denominati B e C, richiamata in particolare p. 18, ove il CTU individua gli adempimenti amministrativi necessari per frazionare e rendere autonomi i tre lotti descritti, evidenziato che con la perizia di accatastamento del maggio 2003 amministrativamente appare essere già stata compiuta regolarizzazione al fine di rendere autonomi e definitivi i tre lotti sopra identificati, dica il CTU se vi sono altre opere dal

*Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro*

punto di vista amministrativo/urbanistico da compiere (e ne quantifichi in tal caso il costo, indicando quello per ciascuna delle tre unità) per frazionare e separare i tre beni; inoltre posto che a p. 19 della relazione del 27/11/2002 il CTU indica gli adeguamenti strutturali da compiere per rendere i beni autonomi, stimi tali lavori indicando quelli gravanti su ciascuna delle tre unità”

con la presente si chiarisce quanto richiesto nelle Ordinanze sopra menzionate.

Premesso che il C.T.U. già nella prima consulenza del 2002, provvedeva alla creazione di lotti autonomi e singolarmente vendibili, che tenevano conto in primo luogo la situazione accertata negli immobili individuati dalle lettere B, C e B1, in secondo luogo teneva conto delle circostanze di come erano utilizzati gli immobili. Tali considerazioni, in sede di relazione peritale di stima, di solito vengono fatte al fine di limitare al minimo gli interventi di frazionamento e divisione delle u.i.u. che dovranno essere vendute ai futuri acquirenti; inoltre lo scrivente tiene conto delle circostanze che limitino al minimo o meglio che annullino le costituzioni di servitù a carico dell'una e dell'altra u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e della divisione ai fini della costituzione dei lotti da vendere all'asta.

Tenuto conto che, con relazione integrativa del 2003, si procedette all'accatastamento (demolizione e ricostruzione) dell'originaria particella 244, identificata dall'immobile C, costituendo, contestualmente alla pratica di accatastamento, ben due u.i.u., concepite al fine di concretizzare anche catastalmente il progetto di divisione, cioè, considerato che i lotti costituiti

*Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro [REDACTED]*

originariamente nella CTU del 2002, furono identificati con le seguenti denominazioni: LOTTO N°1/B, LOTTO N°2/B,C e LOTTO N°3/B,C, a seguito dell'accatastamento dell'immobile C, si può sintetizzare che i predetti lotti, dal punto di vista catastale sono costituiti dalle seguenti u.i.u. censite al N.C.E.U. di San Cono al foglio 4 :

- LOTTO N°1/B - Settore 1/B part. 679 sub 1
- LOTTO N°2/B,C - Settore 1/C + Settore 2/B $\Rightarrow$ part. 1294/1 + 679/2
- LOTTO N°3/B,C - Set 2/C+Set 3/C+Set 3/B $\Rightarrow$ part. 1294/2 + 679/3

come accertato all'attualità a seguito della richiesta delle visure catastali aggiornate ed allegate alla presente.

Ciò premesso, si possono chiarire tutti i punti richiesti dal G.E.

- 1) Gli adempimenti che hanno riguardato l'immobile C, o meglio l'originaria particella 244, variata in particella 1294, sono stati adempimenti di natura prettamente catastale, necessari per allineare la situazione dei luoghi accertata, alla situazione catastale, ciò al fine di poter identificare correttamente le u.i.u. da inserire nei futuri decreti di trasferimento e relative trascrizioni dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare;
- 2) non è stato eseguito nessun tipo di adempimento amministrativo-urbanistico; a tal proposito, per i lotti n°2/B,C e n°3/B,C, considerato che di fatto scaturiscono rispettivamente dalla fusione di due u.i.u. diverse, la cui fusione non risulta autorizzata ai fini amministrativi-urbanistico dagli organi competenti (UTC di San Cono), i futuri acquirenti, per regolarizzare tale situazione, dovranno provvedere a

*Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro [REDACTED]*

loro cura e spesa, alla richiesta di conformità urbanistica presso l'UTC di San Cono per la fusione di u.i.u. e diversa distribuzione degli spazi interni; per tale adempimento di tipo urbanistico, per ciascun lotto, si preventiva una spesa di circa € 1.500,00, comprese eventuali sanzioni;

3) per quanto riguarda i lavori di adeguamento strutturale, si precisa che con tale terminologia utilizzata a suo tempo, in effetti si intendeva dire che dovranno essere chiuse alcune porte, che rendono comunicanti i tre lotti, nel dettaglio si descrivono gli interventi che dovranno essere eseguiti dai futuri acquirenti dopo l'acquisto:

- fra il lotto n°1/B e n°2/B,C si dovrà chiudere la porta di comunicazione al piano terra, costo circa € 200,00, da dividere al 50% fra i proprietari dei lotti;
- il lotto n°2/B,C dovrà chiudere la porta di comunicazione fra il medesimo lotto e la limitrofa particella 243/2 non soggetta ad esecuzione immobiliare, costo circa € 200,00, da dividere al 50% fra le due proprietà;
- il lotto n°3/B,C dovrà chiudere la porta di comunicazione fra il medesimo lotto e la limitrofa particella 243/3 non soggetta ad esecuzione immobiliare, costo circa € 200,00, da dividere al 50% fra le due proprietà;

inoltre, come già scritto, tali interventi, dovranno essere eseguiti dai futuri acquirenti a loro cura e spese.

Infine tutti gli impianti in comune dovranno essere divisi e "tagliati" in corrispondenza dei confini fisici dei lotti, in modo tale da non

*Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro*

costituire servitù a danno dell'una o dell'altra uiu, né servitù reciproche (sono fatte salve solo le servitù reciproche esterne, cioè lungo i prospetti ed nella posizione meno pregiudizievole, riguardanti gli impianti di acqua, elettricità, telefonia e gas); così facendo ciascuna u.i.u. all'interno del proprio perimetro di proprietà dovrà, revisionarsi o rifarsi gli impianti tecnologici a propria cura e spese. Tali interventi, in questa sede non possono essere computati, in quanto si dovrebbe conoscere nel dettaglio la mappatura di tutti gli impianti tecnologici e valutare, progettare e quantificare le spese di divisione di essi.

In merito a tutti i costi sopra menzionati, il C.T.U. fa presente che sono tutti a carico dei futuri acquirenti, in quanto già alla data della stima si era tenuto conto di tutte le difficoltà a cui i futuri acquirenti potevano andare incontro, di conseguenza, dalla stima a suo tempo proposta, non vanno detratti i costi calcolati dallo scrivente nella presente relazione, salvo diverse disposizioni che il G.E. vorrà adottare.

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 5 ottobre 2019

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro [REDACTED]

