



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.



VIA PIAZZA ARMERINA N 6 93100 - CALTANISSETTA



VIA PIAZZA ARMERINA N 6 93100 - Caltanissetta (CL)



All'udienza del 15/06/2022, il giudice affida alla sottoscritta un incarico integrativo : curare gli adeguamenti catastali.

Da una attenta disamine La sottoscritta tramite comunicazione del 25/10/2022, si riservava di quantificare e comunicare la reale fattibilità di un adeguamento catastale per il **LOTTO 2** - BENE 2- BENE 3- BENE 4 - Immobile ubicato in via Villagloria n 32

Come specificato in perizia da accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del comune di Caltanissetta, a seguito di richiesta inoltrata al comune tramite PEC il 06/02/2022 e verifica documentale eseguita il 18/02/2022, ho accertato che non sono emerse pratiche edilizie in riferimento all'immobile in oggetto, pertanto l'immobile è ante 1942 e risalente ai primi del Novecento.

Gli esecutati, durante il sopralluogo, hanno affermato che l'immobile è stato ristrutturato senza presentare nessuna pratica edilizia, quindi hanno eseguito i lavori senza autorizzazione da parte del comune, inoltre non vi è stato nessun aggiornamento catastale per le modifiche interne apportate .

Pertanto, al catasto si hanno solo le vecchie schede catastali risalenti al 1946.

Dal rilievo effettuato e dalle schede catastali in mio possesso, emergono le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, e ampliamento del fabbricato in area libera non di proprietà del sig. [REDACTED]

Allego due schemi per spiegare al meglio le difformità.

Schema 1, piano primo sub 4, ho riportato le due piante: quella del 1946, e la pianta rilevata. Le due piante differiscono per la diversa distribuzione degli ambienti e il posizionamento della scala.

Schema 2, piano secondo sub 5, ho riportato le due piante: quella del 1946, e la pianta rilevata dalla sottoscritta. Come si evince nella pianta del 1946 vi è un'area libera davanti la proprietà degli esecutati campita in colore magenta, quest'area è di proprietà della signora [REDACTED] (secondo la scheda catastale). Nella pianta rilevata si evidenzia, con la campitura in giallo, la parte edificata dai signori [REDACTED]

Schema 3, piano terzo sub 6, ho riportato le due piante: nella pianta del 1946 vi è sempre l'area di proprietà della signora [REDACTED] nella pianta rilevata sempre in giallo la parte edificata dai signori [REDACTED]. L'area di colore ciano evidenzia la vera area libera di proprietà dei signori [REDACTED] come riportato dalla nota di trascrizione che cito : "due vani ed accessori al terzo piano, con terrazzo ed area libera soprastante,....." .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

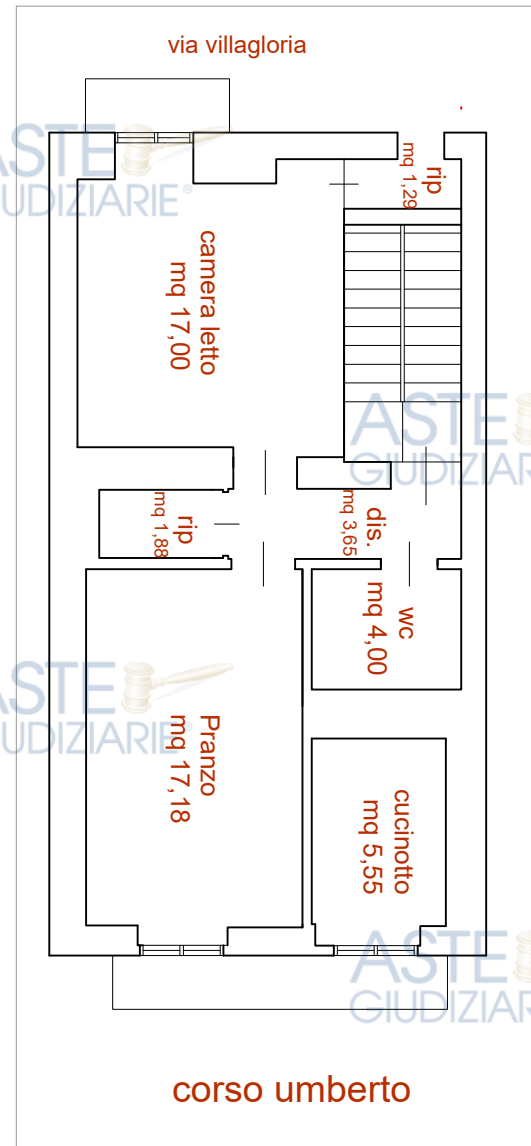
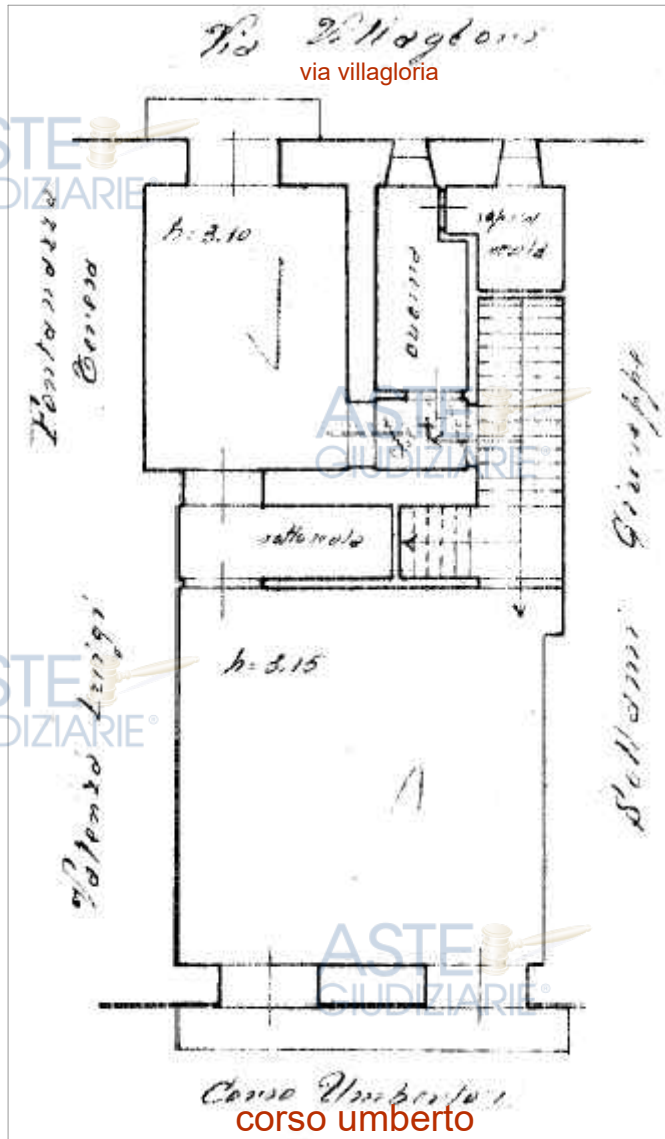
SCHEMA 1

PIANO I - SUB 4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA 1946

RILIEVO ESEGUITO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

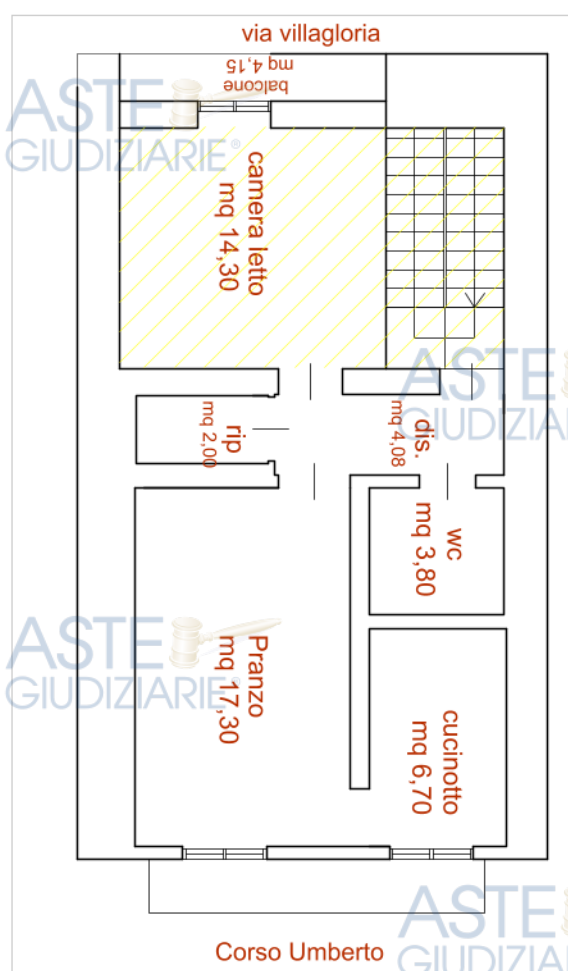
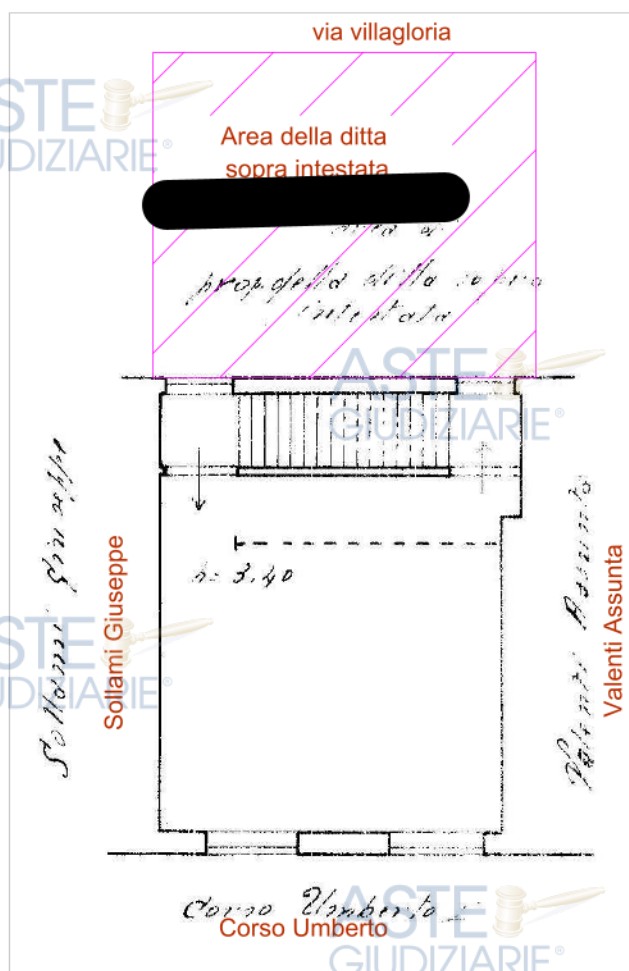
SCHEMA 2

PIANO II - SUB 5

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA 1946

RILIEVO ESEGUITO

AREA LIBERA
ALTRA PROPRIETA'AREA EDIFICATA
D. [blacked out]
E NON DI PROPRIETA'ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

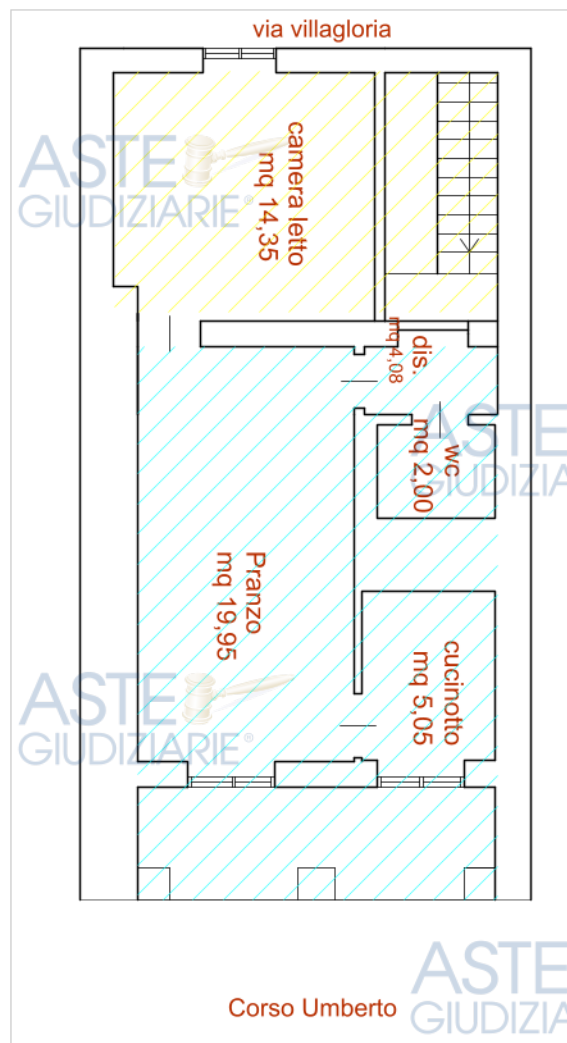
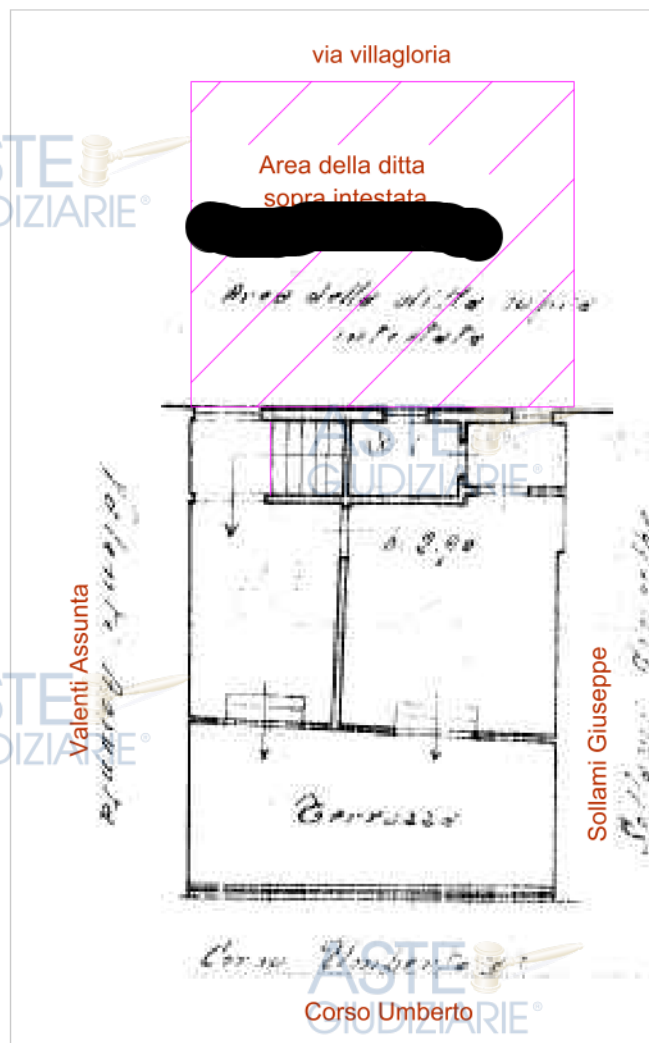
SCHEMA 3

PIANO III - SUB 6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA 1946

RILIEVO ESEGUITO

AREA LIBERA
ALTRA PROPRIETA'AREA EDIFICATA
E NON DI PROPRIETA'

AREA DI PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Qualora quest'area non risultasse di proprietà della signora [REDACTED] comunque è un'area libera, ed è comune a tutti i proprietari: piano terra, piano primo, piano secondo, e piano terra. Pertanto, affinché il signor [REDACTED] diventi proprietario di quest'area, tutti i proprietari del fabbricato devono cedere la propria area con atto pubblico.

Dopo quanto accertato La sottoscritta non può procedere con questo adeguamento catastale.

Gli altri adeguamenti catastali sono stati eseguiti e allego tutta la documentazione

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Cataldo, li 28/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Anzalone Raimonda