

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare

N. 67/2022 Reg. Esec.

Promossa da: BCC NPLS 2019 S.r.l.

(Avv.to Tavarelli Fabio)

Contro: *** ed *** ****

(Avv.to Angelo Danilo Costa)

Creditore Intervenuto: Agenzia delle Entrate - Riscossione

(Sig. [REDACTED])

RELAZIONE Ricognitiva Attività di adeguamento catastale

STUDIO TECNICO INGEGNERIA E CONSULENZA
Dott. Ing. Vincenzo R. M. Pulejo

Viale della Regione n.232 – 93100 Caltanissetta
Tel: 0934 681768 cell: 3285610710 Fax: 0934 681768



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al G.E. Dott. Francesco Lauricella Giudice del Tribunale di Caltanissetta



PREMESSA

A mezzo di atto notificato in data 20/08/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo R.M. Pulejo, con Ordinanza del 19/08/2024, nella qualità di Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta a ruolo al n° 67/22 promossa dalla BCC NPLs 2019 srl nei confronti di ****
**** e *** ***, veniva richiamato dalla S.V.I. al fine rispondere ai quesiti indicati in Ordinanza e, pertanto:

Supplemento d'incarico (Richiamo) del C.T.U.

*“...Rilevato che appare opportuno disporre il richiamo del CTU al fine di operare gli adeguamenti catastali evidenziati dal CTU nella relazione in atti, necessariamente prodromici alla vendita” :
“Dispone il richiamo del CTU, affinché lo stesso, sotto il vincolo del prestato giuramento..”*



1) Proceda (il CTU) agli adeguamenti catastali evidenziati nella CTU.



OPERAZIONI PERITALI

Facendo seguito alle operazioni peritali in situ già svolte durante primo mandato, operazioni aventi avuto lo scopo di verificare lo stato dei luoghi per verificarne la conformità urbanistica e catastale e valutare lo stato d'uso e di manutenzione dell'eventuale impianto termico, finalizzato alla redazione dell'A.P.E., e facendo seguito agli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e presso l'U.T.C. di San Cataldo (CL), onde poter raccogliere tutta la documentazione e le informazioni necessarie per accertare la conformità urbanistica e catastale del cespite pignorato, si giungeva alle seguenti conclusioni in riferimento allo stato rilevato odierno dell'immobile oggetto del presente procedimento, come già esposte nelle precedente relazione e di seguito brevemente riassunte per chiarezza espositiva.

Bene Oggetto di Procedura

Dall'esame e analisi dell'atto di pignoramento è stato individuato **l'unico bene** oggetto di procedura consistente in un appartamento per civile abitazione sito in San Cataldo (CL) in via Orologio, **_** che costituirà l'unico Lotto destinato alla vendita e che è individuato catastalmente come segue:

Dati catastali

Appartamento per civile abitazione distinto al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al Foglio 52 particella 4012 sub 8 (ex sub 1) – categoria A/3– classe 3 - consistenza 10 vani (mq 233 e mq 230 escluse aree scoperte) – rendita catastale € 387,34.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento ricade in pieno centro storico dell'abitato di San Cataldo (CL) ed è inserito all'interno di una serie di abitazioni unifamiliari a schiera tipiche dell'epoca di costruzione, che verosimilmente può essere fatta risalire agli anni 60, avendo rilevato che il primo accatastamento risale al 1966. Esso confina con via Orologio, con via Garibaldi, con un pozzo luce interno e con altre unità immobiliari adiacenti.

L'area è densamente abitata ed è limitrofa ai servizi principali ed a numerose attività commerciali ed artigianali. L'abitazione si sviluppa tra piano terra e 1° piano con un accesso a piano terra dalla via Orologio ed un ulteriore accesso a dalla via Garibaldi. Si rileva, che a 1° piano allo stato l'accesso da via Garibaldi risulta chiuso con muratura.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa **mq 230,00** con struttura portante in muratura ed è caratterizzato dalla presenza di un pozzo luce interno, che rispetto al suo originario sviluppo, è stato parzialmente chiuso per ricavare un corpo scala, a due rampe, che collega i due piani dell'appartamento.

La distribuzione interna degli ambienti è funzionale ed è frutto di un intervento di ristrutturazione realizzato in epoca relativamente recente, che ha modificato radicalmente l'originario impianto e che ha riguardato una ampia porzione dello sviluppo dell'appartamento.

Tale intervento, che è stato oggetto di valutazioni ed analisi di tipo urbanistico e catastale come meglio specificato in precedente Relazione di CTU del 02/02/2024, ha interessato una superficie pari a circa mq 170,00 dello sviluppo complessivo del cespite, mentre i restanti circa mq 60,00 a piano terra, privi di illuminazione naturale sono stati lasciati allo stato grezzo.

A piano terra un ampio soggiorno di ingresso distribuisce la cucina un bagno ed una serie di ambienti privi di luce naturale e che possono essere assimilati a ripostigli che risultano in parte allo stato grezzo. Dal soggiorno attraverso il corpo scala, indicato in precedenza, si accede al primo piano dove sono distribuite ulteriori tre camere da letto ed un bagno.

Le rifiniture interne dell'immobile risultano di discreto pregio ed in ottimo stato di manutenzione, gran parte degli ambienti, come evidenziato, risultano restaurati in epoca relativamente recente, mentre una parte dell'appartamento a piano terra risulta ancora da restaurare. I pavimenti sono in ceramica (verosimilmente monocottura), mentre le pareti risultano intonacate e rifinite con tinteggiatura lavabile. L'unico bagno presente a piano terra con luce naturale proveniente dal pozzo luce ha le pareti piastrellate quasi interamente, risulta completo di tutti i sanitari con ampia vasca e rifiniture di buon livello. Gli infissi interni di tipo standard sono in legno tamburato di colore chiaro di fattura standard, mentre quelli esterni, sono in parte in alluminio preverniciato simil legno all'interno, dotati di vetrocamera. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, risultano in discrete condizioni, l'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale, mentre l'impianto termico è privo di caldaia, pertanto, benché presenti diffusori di calore in parte in alluminio pressofuso ed un ventilconvettore nel soggiorno, l'impianto non è in funzione. Si dà atto, infine di una dichiarazione spontanea, resa dal debitore al momento del sopralluogo, che ha rilevato che durante piogge molto intense ed a seguito del cattivo funzionamento della rete fognaria pubblica, alla quale l'appartamento è collegato si sono verificati allagamenti del piano terra con origine della fuoriuscita di acqua dal pozzo luce (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n. 1 a n. 79, Relazione di CTU del 02/02/2024**)

Analisi della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e presso l'U.T.C. di San Cataldo (CL) e dagli oggettivi riscontri che si desumono dall'accertamento eseguito, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

Situazione catastale

Appartamento per civile abitazione distinto al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al Foglio 52 particella 4012 sub 8 (ex sub 1) – categoria A/3– classe 3 - consistenza 10 vani (mq 233 e mq 230 escluse aree scoperte) – rendita catastale €. 387,34.

Conformità catastale

La prima planimetria catastale del bene pignorato **risulta presentata nel 1966 e dal confronto con essa, la distribuzione interna degli spazi non corrisponde con la attuale consistenza rilevata al momento del sopralluogo.** (Vedi Allegato B – Documentazione Urbanistica e Catastale, Relazione di CTU del 02/02/2024).

Nel 2014 è stata presentata una nuova planimetria catastale che riproduce certamente modifiche della distribuzione degli ambienti interni operate dopo il 1966. (Vedi Allegato A1: Documentazione Catastale – Planimetria catastale preesistente (2014);

Il Docfa presentato (variazione catastale), vedasi allegato, attesta che le opere di modifica dell'originario impianto sono state realizzate il 13.06.2005.

Dalla analisi dello stato dei luoghi, si evince che parte del pozzo luce originario, di esclusiva pertinenza dell'appartamento, è stato chiuso e trasformato in corpo scala per collegare i due piani dell'unità abitativa.

Parecchie trasformazioni interne intervenute, inoltre, anche strutturali, hanno modificato la distribuzione interna degli ambienti. Occorre rilevare però che, certamente dopo il 2014, gli attuali proprietari hanno ulteriormente modificato la distribuzione degli ambienti a primo piano che, infatti, non corrispondono all'ultima planimetria catastale ufficiale del 1° piano dell'immobile presentata nel 2014.

Tale anomalia, può essere risolta presentando un ulteriore aggiornamento docfa della planimetria catastale che riporta la attuale consistenza variata del 1° piano.

ATTIVITÀ DI ADEGUAMENTO CATASTALE

Stante le difformità rilevate e consistenti nella modifica della distribuzione degli ambienti a primo piano che, infatti, non corrispondono all'ultima planimetria catastale ufficiale del 1° piano dell'immobile presentata nel 2014, si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale allo stato odierno (**Vedi Allegato A2** – Documentazione Catastale – *Piante stato odierno*), dapprima effettuando la redazione di apposito DOCFA con Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, con comunicazione di variazione degli spazi interni, con giustificata **“Diversa distribuzione degli Spazi interni”**, corredato di apposito aggiornamento planimetrico allo stato odierno, il tutto allo stato odierno rilevato durante le operazioni peritali eseguite (**Vedi Allegato A2** – Documentazione Catastale – *DOCFA e Planimetria allo stato odierno 2024*), successivamente effettuando apposita trasmissione di Variazione all'Agenzia delle Entrate dal presente CTU in data 05/12/2024, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile oggetto di procedimento, come da mandato ricevuto.

Si **Vedano**, nello specifico, in merito alla procedura eseguita:

- **Allegato B:** *Protocollo Variazione DOCFA del 05/12/2024;*
- **Allegato C:** *Dati del Protocollo n. CL0056994 / 2024 del 05/12/2024;*
- **Allegato D:** *Ricevuta di Trasmissione Variazione - Trib. CL_Es_Imm_ReGEs67_2022 – 215335405;*
- **Allegato E:** *Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione;*
- **Allegato F:** *Planimetria aggiornata u.i. Fg. 52, part. 4012, Sub. 8, Comune di San Cataldo (CL) del 19/12/2024.*

Si è quindi provveduto ad effettuare l'adeguamento catastale dell'immobile oggetto del presente procedimento richiesto dal supplemento d'incarico.

CONCLUSIONI

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Stante le difformità catastali rilevate in prima relazione di CTU e come meglio descritte nella stessa, in conformità al supplemento d'incarico ricevuto, si è proceduto agli adeguamenti catastali evidenziati nella CTU, prodromici alla vendita.

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto compiutamente ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

- 1) Allegato A1: *Documentazione Catastale – Planimetria catastale preesistente (2014);*
- 2) Allegato A2: *Documentazione Catastale – Piante Stato di Fatto Odierno, Docfa e Planimetria catastale adeguata allo Stato Odierno (2024);*
- 3) Allegato B: *Protocollo Variazione DOCFA del 05/12/2024;*
- 4) Allegato C: *Dati del Protocollo n. CL0056994 / 2024 del 05/12/2024;*
- 5) Allegato D: *Ricevuta di Trasmissione Variazione - Trib_CL_Es_Imm_ReGEs67_2022 – 215335405;*
- 5) Allegato E: *Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione;*
- 6) Allegato F: *Planimetria aggiornata u.i. Fg. 52, part. 4012, Sub. 8, Comune di San Cataldo (CL) del 19/12/2024*

Caltanissetta, 23/12/2024

L'Esperto Tecnico

Firmato digitalmente da

Vincenzo Renato Maria Pulejo

CN = Vincenzo Renato Maria Pulejo
SerialNumber =
TINIT-PLJVCN66E11C351P
C = IT

Dott. Ing. Vincenzo Renato Maria Pulejo



Handwritten signature of Vincenzo Renato Maria Pulejo.



ALLEGATI:

ALLEGATO A1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Planimetria Preesistente del 2014





Variazione Docfa del 08/09/2014 prot. N. 76036/2014 – Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A Riferimenti Catastali del Fabbricato C.T. Sez. _____ foglio 52 ple. 4012 C.E.U. Sez. _____ foglio 52 ple. 4012	D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiola ☐ Alloggio custode ☐ Sala riunioni (m ² _____) ☐ Atrio (m ² _____) ☐ Porticato - Piloty (m ² _____) ☐ Lavatoio (m ² _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐ 2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m ² _____) ☐ Cortile e camminamenti (m ² _____) ☐ Verde (m ² _____) ☐ Parcheggio auto (posti n. _____) ☐ Tennis (campi n. _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐																																																							
B Riferimenti Temporalì del Fabbricato Anno: _____ Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____	E Posizione del Fabbricato TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="4">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th>(*) n.</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td>☒</td> <td>☒</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td></td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> </tr> </tbody> </table> (*) Dell' accesso principale		FACCIATA				(*) n.	1	2	3	4	Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐	Su strada larga fino 10 metri	☒	☒	☐	☐	Su piazza, largo o simile	☐	☐	☒	☐	Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐	Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐	Altro	☐	☐	☐	☐	Facciata in aderenza		☐	☐	☒
	FACCIATA																																																							
(*) n.	1	2	3	4																																																				
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐																																																				
Su strada larga fino 10 metri	☒	☒	☐	☐																																																				
Su piazza, largo o simile	☐	☐	☒	☐																																																				
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐																																																				
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐																																																				
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐																																																				
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐																																																				
Altro	☐	☐	☐	☐																																																				
Facciata in aderenza		☐	☐	☒																																																				
C Elementi Descrittivi del Fabbricato 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI ☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO ☒ Abitazioni n. 3 ☐ Negozi n. _____ ☐ Laboratori n. _____ ☒ Magazzini n. 1 ☐ Uffici n. _____ ☐ Box, posto auto n. _____ ☐ Autorimesse collettive n. _____ ☐ Locali per attività sportive n. _____ ☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ 3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO ☒ Unico Esterno ☐ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno 4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____ 5. DENSITA' FONDIARIA Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ 6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ 7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI																																																								

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato 1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura ☒ Cemento armato ☐ Ferro ☐ Prefabbricate ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ 2. COPERTURA A terrazza praticabile ☐ A terrazza non praticabile ☐ A tetto ☒ 3. TAMPONATURE Muratura ☒ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura ☐ ☐ Resino-plastica ☐ ☐ Piastrelle di klinker, cotto o simili ☐ ☐ Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Solo intonaco ☒ ☒ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ ☐ 2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno ☒ ☐ Metallo ☐ ☒ Altro _____ ☐ ☐ 3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato IMPIANTO Idrico ☒ Elettrico ☒ Gas ☒ Telefonico ☒ Fognario ☒ Riscaldamento centralizzato ☐ Acqua Calda centralizzata ☐ Condizionamento centralizzato ☐ Citofonico ☐ Video - Citofono ☐ Antenna TV centralizzata ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Montacarichi ☐ Altro _____ ☐ Fonti energetiche alternative _____ ☐	L Finiture delle Parti interne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili ☐ ☐ Moquette e altri tessili ☐ ☐ Materiali plastici e simili ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo MATTONE COMUNE ☒ ☒ 2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura ☒ ☒ Resino - plastica ☐ ☐ Smalto ☐ ☐ Laminati plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Marmo ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
H Recinzioni INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura ☐ Metalli lavorati ☐ Maglie metalliche ☐ Elementi prefabbricati ☐ Altro _____ ☐	M Vincoli Artistici e Storici L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☒ SI ☐ Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____	IL DICHIARANTE data _____ firma _____ Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

000AEX24P
Docfa - ver. 4.00.2MMMLGP52L10B429N03/09/14:20.05.48
pag. 3 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare				C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
	52	4012	8		
B Riferimenti Temporal					
Anno:					
Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale					
C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare					
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
				(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
☒ Abitazioni o uffici privati ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. 8 sup. utile m ² 118				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m ² 11 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 4 sup. utile m ² 32 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² 230				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² 11				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m ² _____ Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. 295 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m ³ _____ Piani entro terra n. _____ m ³ _____				D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare IMPIANTO AUTONOMO Riscaldamento ☐ Acqua calda ☐ Condizionamento ☐ Citofonico ☐ Video - citofonico ☐ Ascensore ad uso esclusivo ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Ascensore di servizio ☐ Montacarichi ☐ Altro ☐	

000AEX24P
Docfa - ver. 4.00.2MMMLGP52L10B429N03/09/14:20.05.48
pag. 4 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori		
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☒		
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐		
Moquette o simili	☐	☐	☐	2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
Gomme o sintetici	☐	☐	☐	<u>gli ambienti con ingresso dal lato destro da</u>	
Parquet	☐	☐	☐	<u>via orologio risultano ancora allo stato</u>	
Altro _____	☐	☐	☐	<u>grezzo, privi di pavimentazione, intonaci,</u>	
				<u>finiture, infissi interni e impianti. gli</u>	
				<u>ambienti abitabili non risultano rifiniti</u>	
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI					
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		☐	☐		
Legno tamburato		☐	☒		
Metallo		☐	☐		
Altro ALLUMINIO COLOR		☒	☐		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	



Ufficio Provinciale di: **CALTANISSETTA**
Comune di: **SAN CATALDO**

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:	Foglio: 52	Particella: 4012	Subalterno: 8					
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	230		D	11				



LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



000AEX24P
Docfa - ver. 4.00.2

MMMLGP52L10B429N03/09/14:20.05.48
pag. 6 di 6



Planimetria Catastale U.I. Fg. 52, Part. 4012, Sub. 8 (già Sub. 1) – Planimetria Preesistente 2014

Data di presentazione: 08/09/2014 - Data: 15/03/2023 - N. pratica: CL0015926/2023 - Richiedente: PULEJO VINCENZO - Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0076036 del 08/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Cataldo

Via Orologio

civ. 2-4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 52
Particella: 4012
Subalterno: 8

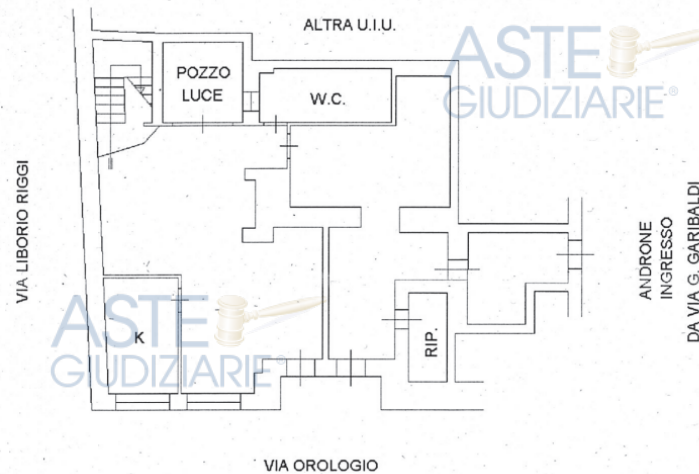
Compilata da:
Mammano Luigi Pio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Caltanissetta

N. 859

Scheda n. 1 Scala 1:200

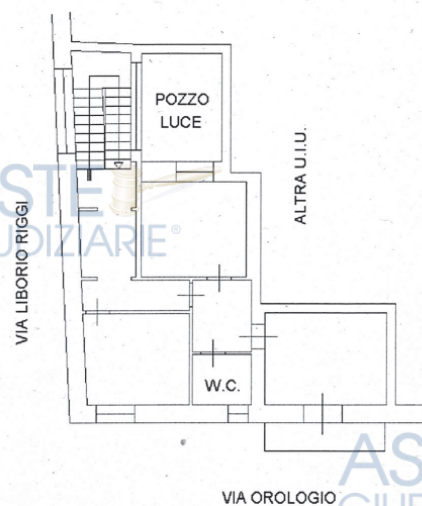
PIANO TERRA

H=3.00



PIANO PRIMO

H=2.90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di SAN CATALDO (CH792) - Foglio 52 Particella 4012 Subalterno 8
VIA OROLOGIO n. 2-4 Piano T-1

Data di presentazione: 08/09/2014 - Data: 15/03/2023 - N. pratica: CL0015926/2023 - Richiedente: PULEJO VINCENZO - Ultima planimetria
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



ALLEGATI:



ALLEGATO A2

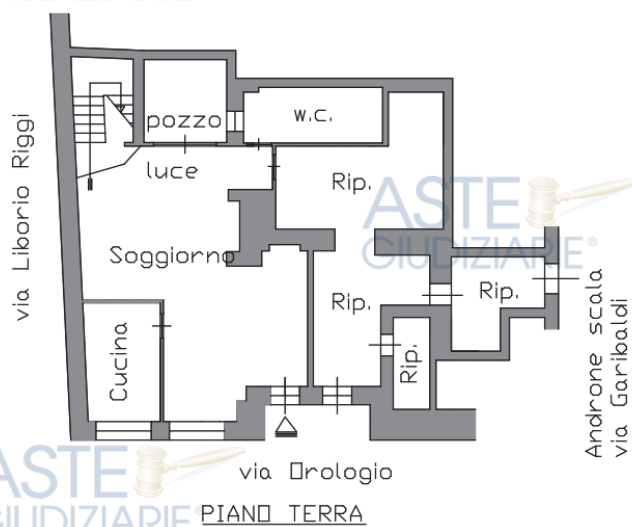
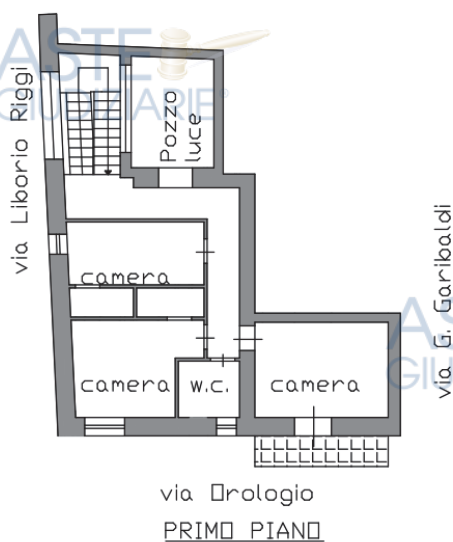


DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Planimetria Aggiornata al 2024



Stato attuale dei luoghi: planimetria stato odierno con modifiche interne



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A Riferimenti Catastali del Fabbricato C.T. Sez. _____ foglio 52 ple. 4012 C.E.U. Sez. _____ foglio 52 ple. 4012	D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiola ☐ Alloggio custode ☐ Sala riunioni (m² _____) ☐ Atrio (m² _____) ☐ Porticato - Piloty (m² _____) ☐ Lavatoio (m² _____) ☐ Piscina (m² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐
B Riferimenti Temporal del Fabbricato Anno: _____ Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____	2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m² _____) ☐ Cortile e camminamenti (m² _____) ☐ Verde (m² _____) ☐ Parcheggio auto (posti n. _____) ☐ Tennis (campi n. _____) ☐ Piscina (m² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐
C Elementi Descrittivi del Fabbricato 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI ☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI Se SI specificare: fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO ☒ Abitazioni n. 3 ☐ Negozi n. _____ ☐ Laboratori n. _____ ☐ Magazzini n. _____ ☐ Uffici n. _____ ☒ Box, posto auto n. 1 ☐ Autorimesse collettive n. _____ ☐ Locali per attività sportive n. _____ ☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ 3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO ☐ Unico Esterno ☒ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno 4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____ 5. DENSITA' FONDIARIA Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ 6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ 7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI	E Posizione del Fabbricato TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE FACCIATA (*) n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Su strada larga oltre 10 metri ☒ ☐ ☐ ☐ Su strada larga fino 10 metri ☐ ☒ ☒ ☐ Su piazza, largo o simile ☐ ☐ ☐ ☐ Su distacco con fabbricato per abitazioni ☐ ☐ ☐ ☐ Su distacco con fabbricato ad uso diverso ☐ ☐ ☐ ☐ Su verde pubblico ☐ ☐ ☐ ☐ Su verde privato: parco, giardino, attività agricola ☐ ☐ ☐ ☐ Altro _____ ☐ ☐ ☐ ☐ Facciata in aderenza ☐ ☐ ☒ ☒ (*) Dell' accesso principale _____

000AN3AP2
Docfa - ver. 4.00.5PLJVCN66E11C351P 27/11/24:17.11.36
pag. 2 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato 1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura ☒ Cemento armato ☒ Ferro ☐ Prefabbricate ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ 2. COPERTURA A terrazza praticabile ☐ A terrazza non praticabile ☐ A tetto ☒ 3. TAMPONATURE Muratura ☒ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura ☐ ☐ Resino-plastica ☐ ☐ Piastrille di klinker, cotto o simili ☐ ☐ Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Solo intonaco ☒ ☒ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ ☐ 2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno ☒ ☐ Metallo ☒ ☒ Altro _____ ☐ ☐ 3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato IMPIANTO Idrico ☒ Elettrico ☒ Gas ☒ Telefonico ☒ Fognario ☒ Riscaldamento centralizzato ☐ Acqua Calda centralizzata ☐ Condizionamento centralizzato ☐ Citofonico ☒ Video - Citofono ☐ Antenna TV centralizzata ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Montacarichi ☐ Altro _____ ☐ Fonti energetiche alternative _____ ☐	L Finiture delle Parti interne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Piastrille in ceramica, cotto gres e simili ☐ ☐ Moquette e altri tessili ☐ ☐ Materiali plastici e simili ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐ 2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura ☐ ☐ Resino - plastica ☐ ☐ Smalto ☐ ☐ Laminati plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Marmo ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
H Recinzioni INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura ☐ Metalli lavorati ☐ Maglie metalliche ☐ Elementi prefabbricati ☐ Altro _____ ☐	M Vincoli Artistici e Storici L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☒ SI ☐ Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____	IL DICHIARANTE data _____ Firma _____ Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

000AN3AP2
Docfa - ver. 4.00.5PLJVCN66E11C351P 27/11/24:17.11.36
pag. 3 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare				C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
	52	4012	8		
B Riferimenti Temporal					
Anno:					
Di costruzione antec. 1942				Di ristrutturazione totale	
C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare					
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)				(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
☒ Abitazioni o uffici privati ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>6</u> sup. utile m ² <u>125</u>				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. <u>2</u> sup. utile m ² <u>12</u> Corridoi, ripostigli, ecc. n. <u>3</u> sup. utile m ² <u>23</u> SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² <u>237</u>				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² <u>5</u>				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m ² _____ Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. <u>293</u> Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m ³ . _____ Piani entro terra n. _____ m ³ . _____				D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare IMPIANTO AUTONOMO Riscaldamento ☒ Acqua calda ☒ Condizionamento ☐ Citofonico ☒ Video - citofonico ☐ Ascensore ad uso esclusivo ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Ascensore di servizio ☐ Montacarichi ☐ Altro ☐	

000AN3AP2
Docfa - ver. 4.00.5PLJVCN66E11C351P 27/11/24:17.11.36
pag. 4 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☒		
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐		
Moquette o simili	☐	☐	☐		
Gomme o sintetici	☐	☐	☐		
Parquet	☐	☐	☐		
Altro _____	☐	☐	☐		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		☐	☐		
Legno tamburato		☐	☒		
Metallo		☒	☐		
Altro _____		☐	☐		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____ Firma _____				L' incaricato _____	



Ufficio Provinciale di: **CALTANISSETTA**
Comune di: **SAN CATALDO**

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1							
Sezione:	Foglio: 52	Particella: 4012	Subalterno: 8				
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza
Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm
A	Superficie 237	D	Superficie 5				



LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



000AN3AP2
Docfa - ver. 4.00.5



PLJVCN66E11C351P 27/11/24:17.11.36
pag. 6 di 6



Planimetria Aggiornata allo stato odierno - 2024

Data: 19/12/2024 - n. T319711 - Richiedente: PLJVCN66E11C351P

