



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 73 / 2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione Dott. Lauricella Francesco



RELAZIONE ADEGUAMENTO CATASTALE



Il C.T.U.

Arch. Valerio Vincenzo Bellini



1) PREMESSA E MANDATO CONFERITO

Con ordinanza del 14/11/2023 il Giudice Lauricella Francesco nominava il sottoscritto Dott. Arch. Valerio Bellini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 762 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.73 / 2023 R.G.Es. promossa dalla "xxx" contro "xxx".

Il 15/11/2023 veniva prestato giuramento di rito in modalità telematica inviando apposito modulo.

Il 01/04/2024 veniva depositata dal sottoscritto la consulenza tecnica di ufficio relativa agli immobili in questione nella quale si evidenziavano delle difformità catastali.

Con ordinanza del 20/08/2024 il Giudice Lauricella Francesco invitava il sottoscritto ad adempiere agli adeguamenti catastali evidenziati nella consulenza tecnica di ufficio depositata e di produrre la qui presente relazione sull'esito di queste operazioni.

Il sottoscritto CTU, al fine di produrre la documentazione tecnica necessaria alla conoscenza dell'immobile, ha consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi per richiedere certificati e documenti ufficiali e si è recato di persona presso questo ufficio al fine di ritirare la relativa risposta.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si riportano i documenti presi in esame relativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi:

- richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i., con protocollo n. 13456 del 03-10-2024, relativa al rilascio della "copia di tutte le planimetrie inerenti la concessione edilizia in sanatoria n. 336/86 del 03/03/2000 relativa agli immobili: Foglio 34 Part 1442/3 = 1443/5 (graffati), Foglio 34 Part 1442/4 = 1443/6 (graffati), Foglio 34 Part 1442/5 = 1443/7 (graffati) ubicati in via Cavour n.107 del Comune di Riesi";
- risposta del Comune di Riesi, brevi manu, del 24/10/2024, nella quale si fornisce copia della "Relazione di perizia per i lavori di completamento" del 29/01/1998 e copia della "Concessione in sanatoria n.336/86" del 03/04/2000 relativamente alla quale il Responsabile della Posizione Organizzativa afferma che: "*In riferimento alla planimetria catastale si fa presente che sono inserite nella pratica solo le fotocopie senza timbro di copie conformi o attestazioni da parte dell'ufficio catasto*".

3) OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

Le operazioni di adeguamento catastale si sono svolte confrontando le planimetrie relative agli immobili oggetto di stima depositate al catasto ed il rilievo risultante dallo stato di fatto e prodotto dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

Immobile 1

Le difformità catastali relative all'immobile del piano primo, *Foglio 34 Part 1442/3 = 1443/5 (graffati)*, consistono in una differente distribuzione degli spazi interni. Si è proceduto anche alla variazione toponomastica riportando l'indirizzo corrente, Via Cavour n. 107.

Si è proceduto, quindi, alla produzione del documento di adeguamento catastale per mezzo dello strumento messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate denominato Docfa 4.00. Si allega nuova visura e nuova planimetria depositata.

Immobile 2

Le difformità catastali relative all'immobile del piano secondo, *Foglio 34 Part 1442/4 = 1443/6 (graffati)*, consistono in un ampliamento ed una differente distribuzione degli spazi interni. L'ampliamento, tecnicamente, si riferisce al balcone interno, quello su Cortile Cavour, con forma "ad L" così come si evince dallo stato di fatto; questa operazione catastale ha comportato la soppressione delle *Part 1442/4 = 1443/6 (graffati)* e la costituzione delle *Part 1442/6 = 1443/8 (graffati)*. Si è proceduto anche alla variazione toponomastica riportando l'indirizzo corrente, Via Cavour n. 107.

Si è proceduto, quindi, alla produzione del documento di adeguamento catastale per mezzo dello strumento messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate denominato Docfa 4.00. Si allega nuova visura e nuova planimetria depositata.

Immobile 3

Le difformità catastali relative all'immobile del piano terzo, *Foglio 34 Part 1442/5 = 1443/7 (graffati)*, consistono in una *errata rappresentazione grafica* in quanto la finestra della cucina su via Infantone, anche se presente nella pratica di "Concessione in sanatoria n.336/86" del 03/04/2000 depositata presso il Comune di Riesi, non era stata riportata nella planimetria catastale. Si è proceduto anche alla variazione toponomastica riportando l'indirizzo corrente, Via Cavour n. 107.

Si è proceduto, quindi, alla produzione del documento di adeguamento catastale per mezzo dello strumento messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate denominato Docfa 4.00. Si allega nuova visura e nuova planimetria depositata.

Allegati:

- 1) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i., con protocollo n. 13456 del 03-10-2024;
- 2) risposta del Comune di Riesi, brevi manu, del 24/10/2024;
- 3) nuova visura catastale relativa all'immobile 1, *Foglio 34 Part 1442/3 = 1443/5 (graffati)*;
- 4) nuova planimetria catastale relativa all'immobile 1, *Foglio 34 Part 1442/3 = 1443/5 (graffati)*;
- 5) nuova visura catastale relativa all'immobile 2, *Foglio 34 Part 1442/6 = 1443/8 (graffati)*;
- 6) nuova planimetria catastale relativa all'immobile 2, *Foglio 34 Part 1442/6 = 1443/8 (graffati)*;
- 7) *nuova visura catastale relativa all'immobile 3, Foglio 34 Part 1442/5 = 1443/7 (graffati)*;

8) nuova planimetria catastale relativa all'immobile 3, Foglio 34 Part 1442/5 = 1443/7
(graffati).



Caltanissetta li 20/02/2025

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valerio Vincenzo Bellini

