

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALE DELL'IMMOBILE N° 1
SITO A FRANCOFONTE IN VIA DELLA VITTORIA N° 48 – PIANO 2°
CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FG 43, P.LLA 1192, SUB 4:
DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE - DOCFA

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 281/2018
Giudice relatore: Dott.ssa DI STAZIO Maria Cristina

Esecuzione promossa da: UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 04/11/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3. REGOLARITA' CATASTALE	pag. 2
4. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 3
5. CONCLUSIONI	pag. 4

1. PREMESSA

Nel verbale di udienza dell'11.03.2022, il custode giudiziario avv. Alessandro Greco constatava che dalla perizia di stima depositata dal sottoscritto C.T.U. in data 25.01.2020 *"emerge una difformità relativa all'immobile n° 1 (sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192, sub 4) tra la visura catastale in cui l'immobile è indicato ai piani 2 e 3 e la planimetria catastale e l'Atto di acquisto (rogato dal notaio Laurino Giuseppina il 30.09.2008) dove è indicato al piano 2 e rileva, altresì, che il C.T.U. ha evidenziato la necessità, con riferimento allo stesso immobile, di procedere alla denuncia di variazione al Catasto per diversa distribuzione degli spazi"* e chiedeva all'Ill.mo G. E. di conferire mandato al C.T.U. per procedere con la regolarizzazione delle superiori difformità. Il G. E. visto quanto relazionato dal custode giudiziario ed esaminati gli atti disponeva che il sottoscritto esperto rispondesse ai rilievi sopra evidenziati con relazione integrativa.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima relativa alla *"Procedura Esecutiva Immobiliare n° 281/2018 R.G. Es. promossa da Unicredit S.p.A. (con sede a Torino - C.F.: 00799960158) contro [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted])"*, depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, il 25.01.2020, sono stati stimati i seguenti immobili formanti tre lotti di vendita:

IMMOBILE 1: Abitazione (A/4) a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2°
Censita in Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192, sub 4, vani 3,5

IMMOBILE 2: Lastrico solare a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 3°
Censito in Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192, sub 5

IMMOBILE 3: Garage (C/6) a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano T
Censito in Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192, sub 1, consistenza 24 mq

3. REGOLARITA' CATASTALE

- Per quanto riguarda, in particolare, l'immobile 1 e la *verifica della regolarità catastale*, a pag. 5 della C.T.U. depositata, viene relazionato quanto segue:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4
Abitazione di tipo popolare sita a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2°, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio 43, particella 1192, sub 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 124,72, indirizzo Via della Vittoria n° 48, piano 2-3, in ditta a [redacted], nat. [redacted] il

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro [redacted] - Chiarimenti



██████████ - C.F.: ██████████ e ██████████, nat. ██████████
 ██████████ - C.F.: ██████████, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

NOTA: Nella Visura Catastale per l'immobile è indicato piano 2-3: in realtà, da come si evince dalla Planimetria Catastale dell'immobile in oggetto e dall'Atto di acquisto del 30 Settembre 2008 rogato dal notaio Laurino Giuseppina, l'abitazione occupa solamente il piano secondo dell'edificio a schiera sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48.

- Inoltre, a pagina 10 della C.T.U., viene specificato che:

Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la presenza del disimpegno e della cabina armadio;

- e a pag. 18 della C.T.U., viene precisato che:

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la denuncia di variazione al Catasto per diversa distribuzione degli spazi, stimati in Euro 500,00;
- tinteggiatura soffitti, stimati in Euro 1.500,00.

4. RISPOSTA AL QUESITO:

Denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi dell'immobile sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192 sub 4

In seguito all'accoglimento del G. E. dei rilievi del custode giudiziario avv. Greco sulla difformità catastale dell'Immobile 1 sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192 sub 4, che nella Visura Catastale veniva indicato erroneamente a piano 2-3 e la cui planimetria catastale non rispecchiava la reale distribuzione degli spazi interni e la disposizione di rispondere ai quesiti evidenziati nell'udienza dell'11 marzo 2022, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con l'aggiornamento catastale del suddetto immobile con **Denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni approvata in data 26.10.2022, pratica n° SR0057857.**

NOTA. Si precisa che sono state pagate le sanzioni e i relativi interessi di mora per tardiva dichiarazione di denuncia di variazione post 30.06.2011 con ravvedimento oneroso di oltre 2 anni (dalla data del sopralluogo effettuato il 3.06.2019).

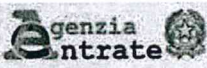
		Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio		AGEAGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0102078.26-10-2022.U		Data: 26/10/2022 Ore: 7.56.31							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione													
pag: 1 di 1													
Catasto Fabbricati Pratica numero: SR0057857 Codice di Ricontra: 000A2PP8A Operatore: GLNNIN Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)				Comune di FRANCOFONTE (Codice: URAL) Ditta n.: 1 di 1 Unità' a destinazione ordinaria n.: 1 Unità' in variazione n.: 1 Unità' a dest.speciale e particolare n.: - Unità' in costituzione n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - Unità' in soppressione n.: - Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI									
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		43	1192	4	VIA DELLA VITTORIA, 48, p.2	U	A/3	3	4	76	351,19	

Immagine 1: Stralcio Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Tribunale Civile di SR - Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro ██████████ - Chiarimenti



5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che per l'Immobile 1 sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 1192, sub 4, piano 2, è stata presentata ed approvata la **Denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni approvata in data 26.10.2022, pratica n° SR0057857**, di cui si riporta estratto della planimetria catastale aggiornata.

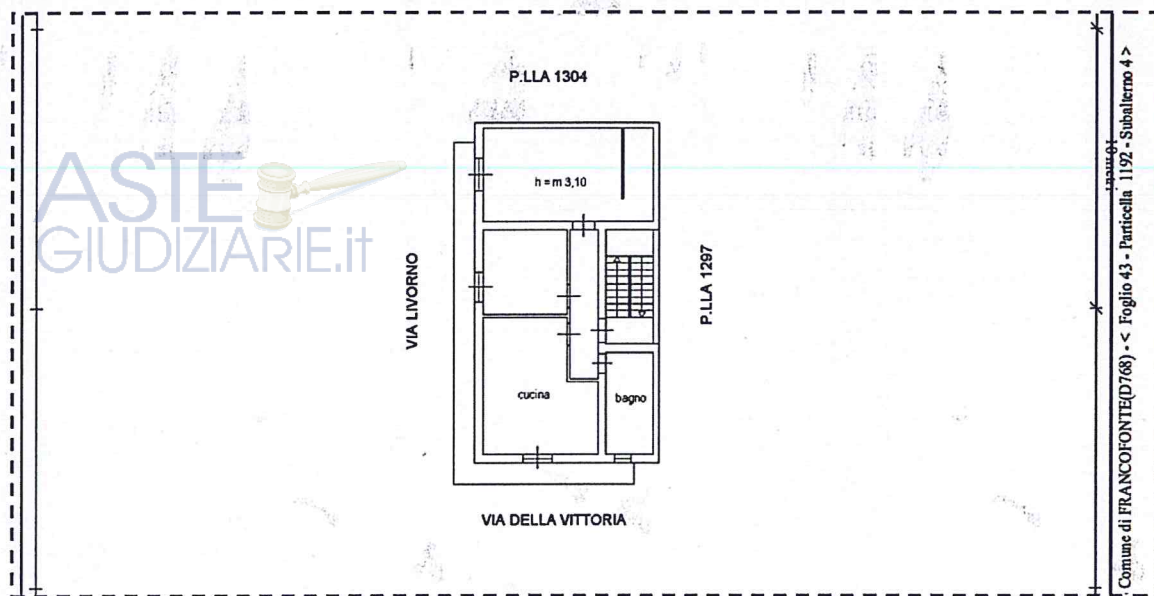


Immagine 2: Stralcio Planimetria catastale aggiornata

Con la presente relazione, composta da n° 4 pagine dattiloscritte, oltre i seguenti allegati:

All. 9 – Denuncia di Variazione Catastale - DOCFA;

All. 10 – Visure e planimetrie aggiornate;

All. 11 – Schema di Parcella: Denuncia di Variazione Catastale - DOCFA,

il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, insieme agli allegati della perizia, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 4 Novembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

