




Oggetto: **Chiarimenti del CTU alla comunicazione del giudice dott.ssa Cavallaro del 12/10/2018** - Proc. Esec. Immobiliare n. 137/2011 R.G. Es. (TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

La sottoscritta ing. Maria Cristina Bellanti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 137/2011, in riferimento alla nota di cui in oggetto, nella quale si invitava la sottoscritta a fornire chiarimenti circa l'accertamento della regolarità urbanistica dell'immobile (quesito n. 12 del mandato) si precisa che:

1. come riportato sulla relazione di consulenza depositata il 17/06/2013, gli uffici (nello specifico l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone) non hanno fornito alcuna informazione nonostante la scrivente avesse inoltrato richiesta di accesso atti sia con i nominativi dell'attuale proprietario



2. Stante la richiesta di precisazioni fatta dal G.E. la scrivente ha effettuato nuove ricerche, in particolare, dalla visura storica emerge che la particella originaria (fg. 108 part. 1795 oggetto della CTU depositata) è stata soppressa successivamente al deposito della consulenza (2013) e l'immobile risulta attualmente identificato dalla particella n. 909 sub. 5 (variazione dell'Ufficio competente-Agenzia del Territorio del 29/07/2015).

Inoltre, dalla nuova visura aggiornata emerge che a seguito di sentenza del Tribunale di Caltagirone è stato dichiarato inefficace l'ultimo atto di passaggio, pertanto la proprietà attuale risulta a nome di  voltura in atti dal 13/02/2018).



3. È stata acquisita la planimetria catastale (datata 24/03/1983) dalla quale è possibile osservare, confrontandola con il rilievo fatto dalla scrivente CTU, la corrispondenza con lo stato di fatto al momento del sopralluogo del CTU a meno del 'forno' (evidenziato in rosso nella planimetria catastale) che comunque non rileva ai fini urbanistici trattandosi di un piccolo vano coperto con accesso dal cortile e tenuto conto del fatto che non c'è (non è un vano aggiunto ma eliminato; la posizione del forno corrispondeva al punto ove è visibile il tavolo con le sedie nella foto allegata).

4. Ulteriori ricerche presso gli uffici del comune di Caltagirone (licenze edilizie, concessioni in sanatoria, autorizzazioni....) hanno dato ancora esito negativo, nessun documento disponibile.

5. È stato acquisito l'atto di compravendita tra [REDACTED] (attuale intestataria) ed i sigg. [REDACTED] (rogato il 20/01/2005 dal notaio dott. Cammarata Gaetano - rep. n. 92329 - racc. n. 24597 - Registrato a Caltagirone il 21/01/2005 al n. 135 serie 1T), al fine di avere informazioni sull'immobile. L'atto (che si allega) riporta il numero della particella originaria (fg. 108 part. 1795) quindi identifica esattamente l'immobile oggetto di procedura (coerenza con i dati della relazione di CTU ed i relativi documenti agli atti); dallo stesso è emerso che: pag. 3 - art. 7 (posizione urbanistica) *"l'unità immobiliare venduta è stata costruita in epoca antecedente al 1/9/1967....e che a partire da detta data non sono state eseguite opere che necessitino di licenza, concessione, autorizzazione e/o permesso di sorta."*

Da quanto su esposto è quindi possibile confermare la regolarità urbanistica del fabbricato dato che:

- l'inesistenza di documenti presso i pubblici uffici del Comune di Caltagirone è spesso legata al fatto che l'immobile è stato realizzato prima del 01/09/1967, ossia dell'entrata in vigore della legge Ponte n. 765/1967, e non necessitava, al tempo, di licenze;

- la planimetria catastale (del 1983) corrisponde allo stato di fatto al momento del sopralluogo della scrivente CTU ed è quindi possibile affermare che l'immobile non è stato oggetto di interventi che necessitassero di autorizzazioni/concessioni....;

- l'atto riporta la dicitura prima indicata e cioè che *"l'unità immobiliare venduta è stata costruita in epoca antecedente al 1/9/1967....e che a partire da detta data non sono state eseguite opere che*

necessitano di licenza, concessione, autorizzazione e/o permesso di sorta" e pertanto conferma la regolarità urbanistica dell'immobile.

Si conclude che l'immobile è urbanisticamente regolare essendo stato realizzato prima del 1967 e non essendo stato oggetto negli anni di interventi/modifiche che necessitano di licenze/concessioni.

Tanto si doveva.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento porgo cordiali saluti.

Si allegano:

1. visura storica
2. visura aggiornata (nuovo numero di particella)
3. planimetria catastale e rilievo planimetrico (stato di fatto)
4. foto
5. titolo di proprietà

Niscemi, 09/11/2018

Il C.T.U.
Ing. Maria Cristina Bellanti

Visura storica per immobile

Data: 18/10/2018 - Ora: 19.28.04 Segue

Visura n.: T352088 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Dati della richiesta	Comune di CALTAGIRONE (Codice: B428)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 108 Particella: 1795

Unità immobiliare soppressa dal 29/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	1795									Variazione del 29/07/2015 protocollo n. CT0184026 in atti dal 29/07/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 59911.1/2015)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 108 particella 909 sub. 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	1795				A/4	4	4,5 vani		Euro 104,58	VOLTURA D'UFFICIO del 20/01/2005 protocollo n. CT0080401 in atti dal 23/03/2005 RECUPERO VOLT. MOD. UNICO C/VENDITA (n. 7384.1/2005)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI n. 19 n. 19/A piano: T;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	1795				A/4	4	4,5 vani		Euro 104,58 L. 202.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA PERGOLESI GIOVAN BATTISTA n. 19 n. 19/A piano: T;										

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLANTI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71513cded43f60511a615f1dff244f81

Visura storica per immobile

Data: 18/10/2018 - Ora: 19.28.04 Segue

Visura n.: T352088 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Notifica	-	Partita	13442	Mod.58	-
----------	---	---------	-------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		108	1795				A/4	4	4,5 vani		L. 495	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA PERGOLESI GIOVAN BATTISTA n. 19 n. 19/A piano: T;												
Notifica	-											

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 29/07/2015
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2007 Repertorio n.: 1015 Rogante: BONACCORSO GIUSEPPE Sede: CALTAGIRONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26369.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 20/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 12/12 in regime di separazione dei beni fino al 22/06/2007
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/01/2005 protocollo n. CT0080401 Voltura in atti dal 23/03/2005 Repertorio n.: 92329 Rogante: NOT. G. CAMMARATA Sede: CALTAGIRONE Registrazione: Sede: RECUPERO VOLT. MOD. UNICO C/VENDITA (n. 7384.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 20/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 12/12 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/01/2005 Repertorio n.: 92329 Rogante: CAMMARATA GAETANO Sede: CALTAGIRONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 3248.1/2005)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 20/01/2005
2			fino al 20/01/2005
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura storica per immobile

Data: 18/10/2018 - Ora: 19.28.04 Fine

Visura n.: T352088 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 12.28.09 Fine

Visura n.: T153448 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CALTAGIRONE (Codice: B428) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 108 Particella: 909 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		108	909	5			A/4	4	4,5 vani	Totale: 69 m² Totale escluse aree scoperte**: 69 m²	Euro 104,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI n. 19 n. 19/A piano: T;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 108 pla 1795 sub per allineamento mappe										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/08/2012 protocollo n. CT0026834 Voltura in atti dal 13/02/2018 Repertorio n.: 507 Rogante: TRIBUNALE DI CALTA Sede: CALTAGIRONE Registrazione: UU Sede: CALTAGIRONE n: 411 del 06/05/2015 SENTENZA DI INEFFICACIA ATTI (n. 3179.1/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 452)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

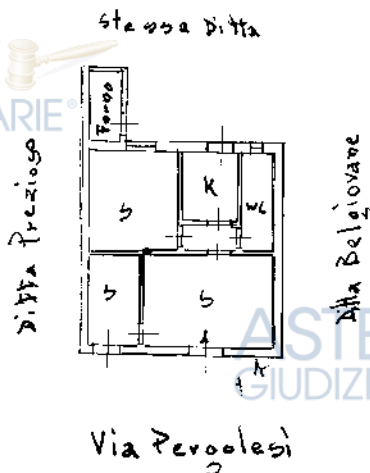
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALTAGIRONE Via Pergolesi N° 19

Ditta [REDACTED]

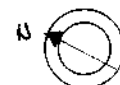
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

PIANTA PIANO TERRA

H = ml. 3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **25 MAR. 1983**
PROT. N° **384-**

Caltagirone
13442

Compilata dal geom. Salvatore
Maavara

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di CATANIA

DATA 25-3-1983

Firma: geom. Maavara

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/03/1983 - Data: 05/11/2018 - n. T158782 - Richiedente: BLLMCR80R53B428P

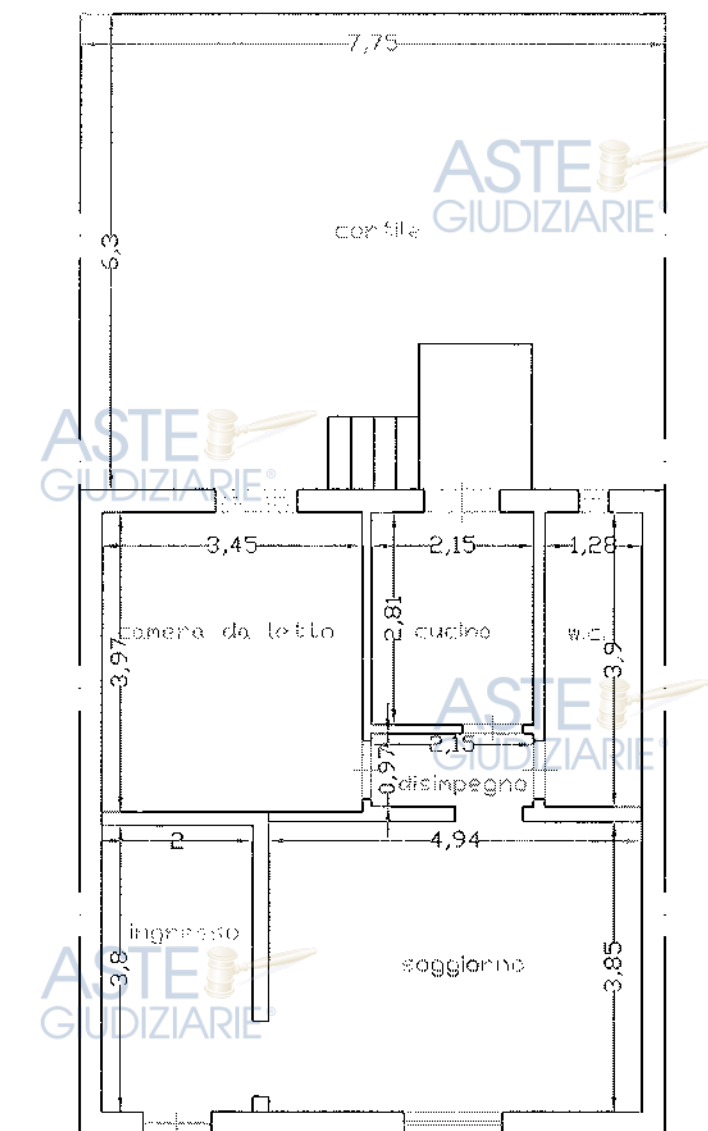
Totale schede: 1 - Formato di ac. Pubblicazione ufficiale e ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria destinazione super f.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

via Pengolesi, 19



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

