

**PROCEDURA ESECUTIVA N.132/90**

Allineamento catastale delle unità abitative ubicate in Santa Maria Di Licodia ed identificate catastalmente al foglio 15 part.822 subb.4 e 5

Conferimento incarico come da verbale udienza del 31/10/2019.

**Premessa**

Con verbale di udienza e conferimento incarico del 31/10/2019 veniva nominato lo scrivente ad eseguire le modifiche catastali cui lo stesso faceva riferimento nella relazione di stima, tra cui l'allineamento tra i subalterni 4 e 5 con elaborato planimetrico e relative visure, ed ancora, catastazione dell'ammezzato creato sopra il garage, etc.

**Evasione del mandato**

Con riferimento ai quesiti riportati nel verbale di udienza, come concordato con l'III.mo G.E. e con il legale della Zeus Finace srl, si è provveduto ad effettuare esclusivamente i dovuti allineamenti catastali relativamente ai solo subb.4 e 5.

Dalla CTU si evidenziava infatti il non allineamento tra le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico delle unità abitative ubicate in Santa Maria di Licodia in via Aldo Moro ed identificate catastalmente al foglio 15 part.822 subb.4 e 5, ed ancora tra visure e rispettive planimetrie catastali.

Lo scrivente ha quindi redatto il nuovo elaborato planimetrico ed effettuato all'aggiornamento DOCFA dei subb.4 e 5. Si sottolinea come l'aggiornamento docfa è stato finalizzato, come concordato, all'allineamento tra planimetrie catastali, visure ed elaborato planimetrico per come desumibile dalla documentazione catastale in atti, quindi senza considerare la diversa distribuzione interna delle unità abitative. Ciò in considerazione del fatto che la CTU prevede, tra le deduzioni al valore commerciale dei cespiti, i costi orientativi per la regolarizzazione per diversa distribuzione interna e conseguente aggiornamento catastale, oltre al ripristino del tramezzo tra il ripostiglio al piano terra e l'adiacente garage sub.3.

Sulla base delle superiori premesse il cespite identificato in perizia con il sub.4 è oggi il sub.5 e di conseguenza l'unità immobiliare identificata in perizia con il sub.5 è oggi il sub.4.

La tabella seguente riporta quindi le variazioni a seguito dell'allineamento dei subb. 4 e 5 con i relativi valori a base d'asta che risultano tuttavia inalterati.



Identificativo come da CTU	Identificativo a seguito di allineamento catastale	Valore di Mercato	Riduzione	Valore ridotto	Valore a base d'asta
Sub.4	Sub.5	72.000,00 €	15%	61.200,00 €	61.000,00 €
Sub.5	Sub.4	97.000,00 €	15%	82.450,00 €	83.000,00 €

Ne consegue che i lotti oggetti di vendita, con riferimento ai cespiti che hanno subito le modifiche catastali, assumono i seguenti identificativi.

LOTTO 3	
Descrizione	Valore di Mercato
Appartamento piano primo a est <b>Sub.4</b> <i>(in CTU sub.5)</i>	€ 83.000,00
<b>Totale Lotto 3</b>	<b>€ 83.000,00</b>

LOTTO 4	
Descrizione	Valore di Mercato
Appartamento piano primo a ovest <b>Sub.5</b> <i>(in CTU sub.4)</i>	€ 61.000,00
Sovrastante locale sottotetto sub.10	€ 25.000,00
<b>Totale Lotto 4</b>	<b>€ 86.000,00</b>

Resta invariato quant'altro riportato nella CTU.

## Conclusioni

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza al quesito concordato con riferimento al verbale di conferimento di incarico di cui al verbale di udienza del 31/10/2019, e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'III.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 28/03/2020

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Giuseppe Leone

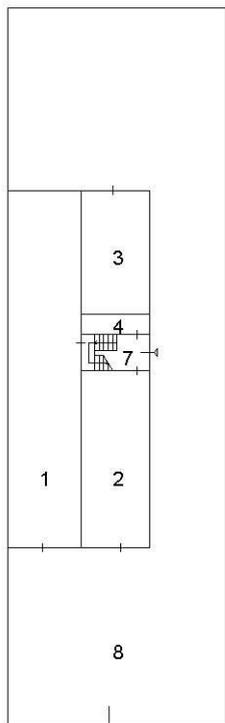
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  

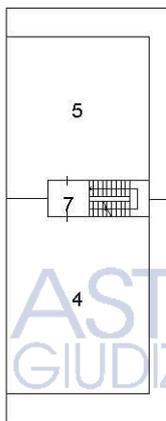

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Catania**

Comune di Santa Maria Di Licodia      Protocollo n. CT0038390 del 27/03/2020  
 Sezione:      Foglio: 15      Particella: 822      Tipo Mappale n.      del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500

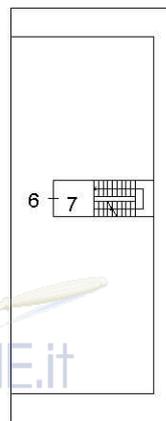


VIA ALDO MORO

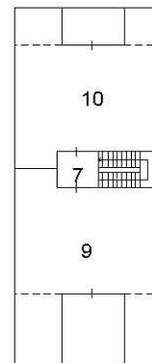
PIANO TERRA



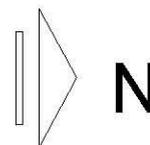
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2020 - Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (1240) - < Foglio: 15 - Particella: 822 - Elaborato planimetrico >  
 Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f15e7b7ea389a75cf77083f3d821963



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

Dichiarazione protocollo n. CT0038388 del 27/03/2020

Comune di Santa Maria Di Licodia

Via Aldo Moro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 822

Subalterno: 4



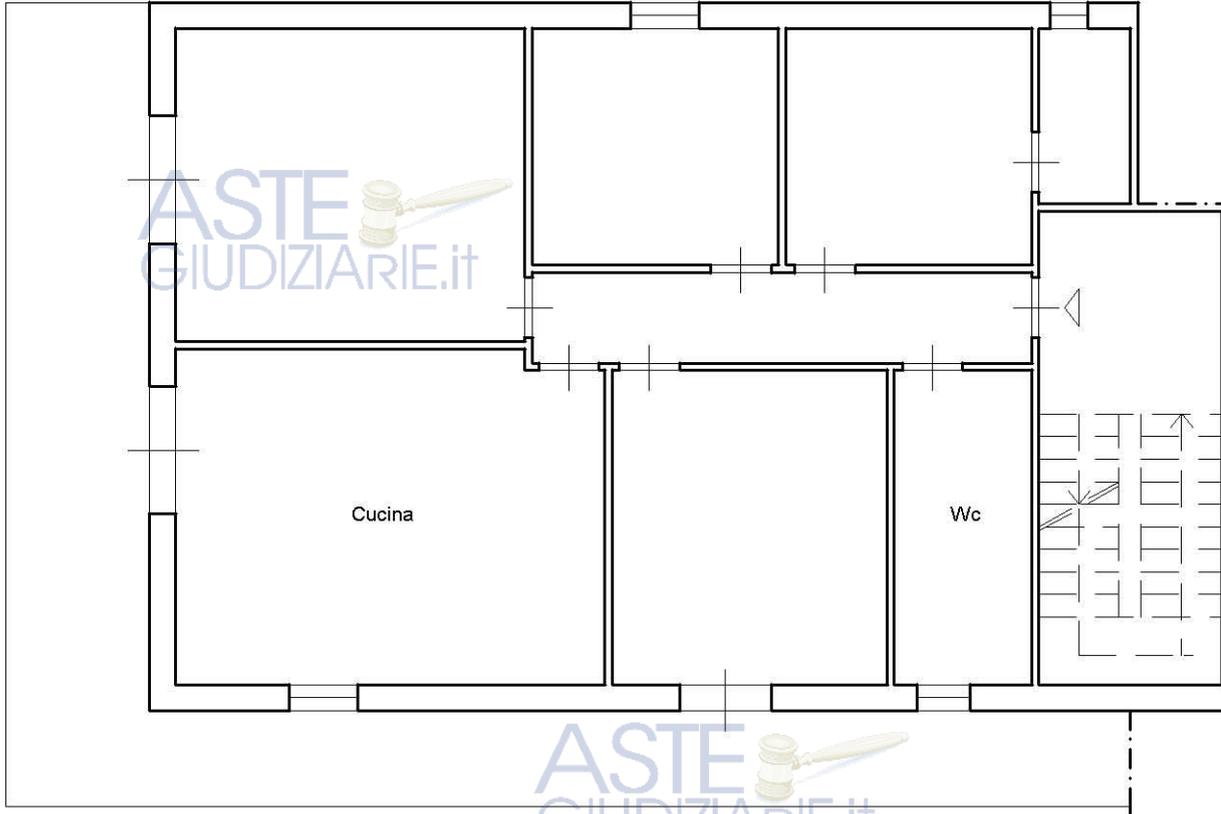
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

Corte Comune

Altra u.i.u.



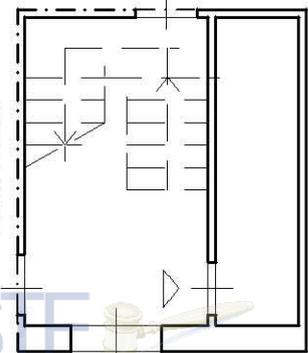
Corte Comune

Piano Primo

H = 2.95 m

Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

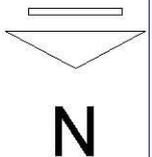


Corte Comune

Piano Terra

H = 4.00 m

Altra u.i.u.



Ultima planimetria in atti

Data: 28/03/2020 - n. T9924 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di ac. Pubblicazione Ufficiale Bonus esclusivo personale. È vietata ogni

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2020 - Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (1240) - < Foglio: 15 - Particella: 822 - Subalterno: 4 >

Firmato DA IACONE DORIS MASSIMO SINDACO - S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f15e7b7ea389a75cf77083f3d821963



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

Dichiarazione protocollo n. CT0038390 del 27/03/2020

Comune di Santa Maria Di Licodia

Via Aldo Moro

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

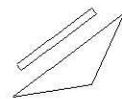
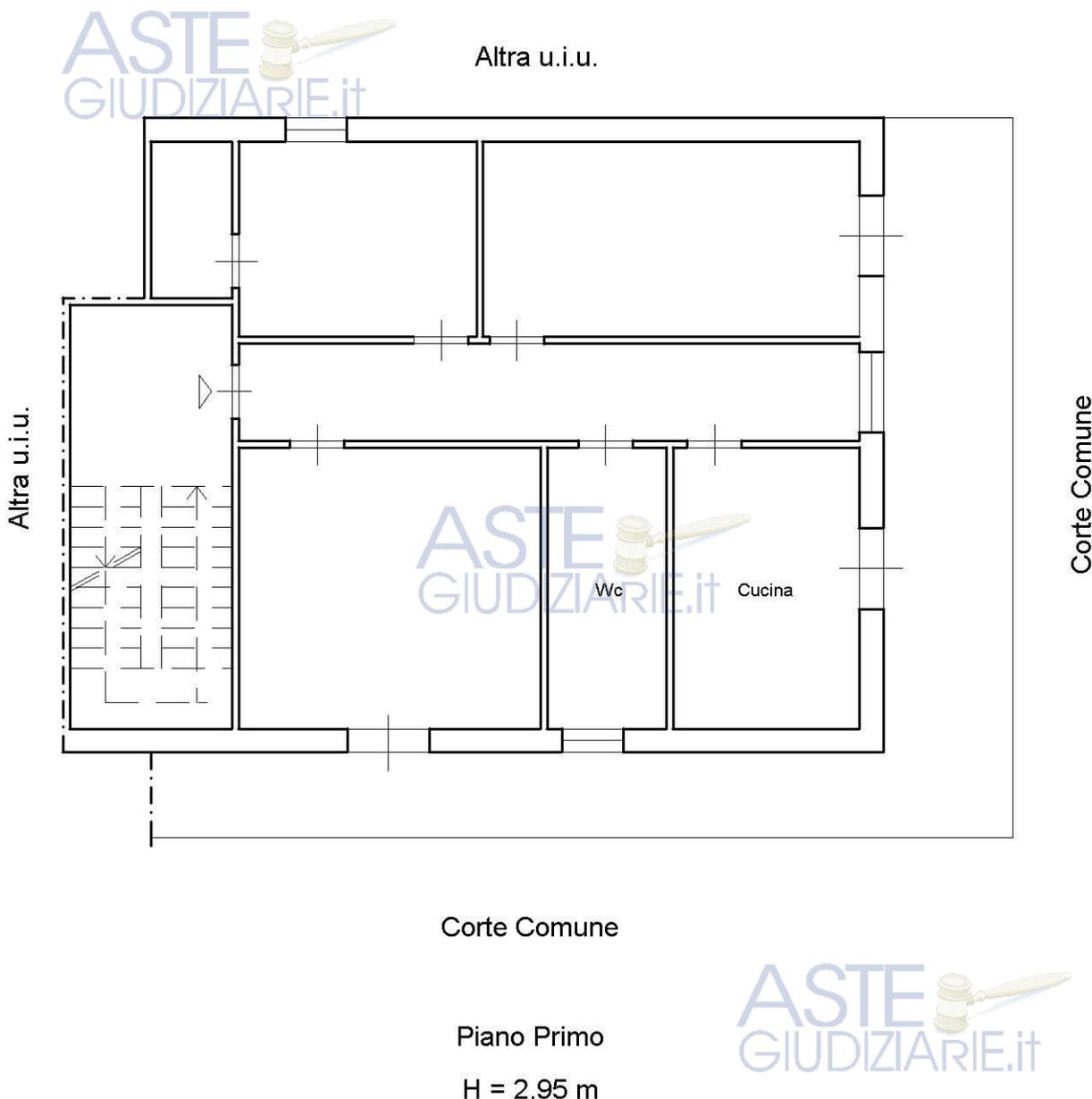
Particella: 822

Subalterno: 5

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100



N

Ultima planimetria in atti

