

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. es. n. 35/2016 RGEs

Promosso da [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
(Avv. [REDACTED])

contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
([REDACTED])

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento esecutivo immobiliare n. 35/2016 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Sommario

1.0	Premessa	2
1.0	Attività svolta	3
2.0	Risultato finale	4
3.0	Piani di vendita	4



## 1.0 Premessa

All'udienza del 14.12.2021 il creditore procedente ed il professionista delegato alla vendita rappresentavano delle criticità in ordine alla regolarità catastale di alcuni beni immobili oggetto di procedura esecutiva.

Segnatamente tali criticità erano state segnalate dal precedente CTU che, con riferimento al lotto 1), nella propria relazione depositata il 20.11.2017 (pagg. 6 e 7), esponeva testualmente:

### Conformità Catastale

*Il suddetti immobili, pur risultando censiti all'Agenzia del Territorio, non risultano pienamente conformi alle risultanze catastali accertate, per le seguenti condizioni di mutamenti riscontrati:*

- *trasformazioni che ne hanno mutato la consistenza e la destinazione d'uso degli immobili;*
- *all'interno della part.lla 89 insiste un fabbricato che non risulta ancora inserito nella mappa;*
- *il fabbricato risulta essere stato accertato (in via provvisoria) a seguito di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Caltanissetta;*
- *il fabbricato, pur risultando nelle Visure catastali, di fatto non risulta ancora censito e dichiarato dal proprietario (fabbricato fantasma);*
- *per la mancata formale denuncia del fabbricato da parte del proprietario (presentazione del " Tipo Mappale" Pregeo), la part.lla 89 risulta censita ancora nella sua consistenza originaria di mq.1.600;*
- *allo stato attuale la part.lla 89 risulta divisa in due porzioni (fabbricato con corte + terreno coltivato a uliveto);*
- *inesistenza di planimetrie catastali relative agli immobili che costituiscono il fabbricato.*



### **Adeguamenti Catastali**

*Per regolarizzare catastalmente gli immobili di che trattasi, in base ai suddetti mutamenti e difformità, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale che comporterà un onere di spesa presunta di circa 2.500 euro, adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni.*

*Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.*

Il Giudice, sciogliendo la propria riserva, nominava CTU lo scrivente al fine di procedere alla regolarizzazione.

#### **1.0 Attività svolta**

L'inserimento in mappa catastale si rende necessario per censire in catasto dei nuovi fabbricati oltre che per segnalare degli ampliamenti che hanno comportato delle variazioni della sagoma originaria.

Nel caso in oggetto, l'irregolarità risultava persino nella visura catastale essendo stata rilevata d'ufficio dai tecnici del catasto.

La procedura consiste nella preliminare acquisizione dell'estratto di mappa in formato digitale WEGIS sul quale verrà inserita la nuova costruzione da censire a mezzo rilievi topografici. Questi "appoggiandosi" su dei punti fiduciali presenti in mappa ed individuati sul terreno, permettono con delle triangolazioni, di rilevare l'esatto posizione e forma dell'edificio.

I rilievi vengono poi elaborati ed inseriti in atti di aggiornamento catastale utilizzando un apposito software fornito dall'Agenzia delle Entrate ("Pregeo").

Si procede infine al rilievo geometrico della consistenza interna della costruzione (individuando i singoli vani che la compongono) che viene anch'essa denunciata telematicamente al catasto fabbricati utilizzando degli appositi modelli informatici (Docfa).





Foto 1 e 2 – Fabbricato oggetto di accatastamento

## 2.0 Risultato finale

Le operazioni svolte consentono di accatastare un bene che pertanto risulterà presente nelle mappe catastali ed avrà una propria consistenza planimetrica.

Nel caso in oggetto, questi sono rappresentati nell'allegato estratto di mappa, nella visura e planimetria catastali riportati in allegato.

L'originale particella catastale n. 89 del foglio di mappa 112 (catasto terreni del Comune di Mazzarino) citata dal precedente CTU, a seguito delle modifiche apportate ha costituito le attuali particelle 295 e 290. Su quest'ultima in particolare è stato inserito il fabbricato "fantasma".



Fig. 1 – Estratto di mappa precedente



Fig. 2 – Estratto di mappa attuale



I piani di vendita dei singoli cespiti rimangono invariati rispetto alle valutazioni del precedente CTU, riportate nella "Relazione peritale integrativa" depositata in cancelleria il 20.10.2019 pagg. 10 e 11.

Per completezza si riportano a seguire.

### QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDE DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA

**LOTTO 1** - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno con entrostante fabbricato, della superficie complessiva di mq. 1.600,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendite In Euro	Quote Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	89					da Accertare	00	16	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: da attribuire R.A.: da attribuire	1/1
2	112	F	290	1	A/3	2		Abitazione di Tipo Economica	7,5	vani		Contrada Pileri Piano T-1°	Euro: 340,86	1/1

intestati a: [redacted] - Codice Fiscale: [redacted] per la quota di 1/1.  
- Valore Commerciale dell'Appezamento di terreno (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 39.000,00  
IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

**LOTTO 2** - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 2.800,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendite In Euro	Quote Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	104			4		Semin. Arboreto	00	15	10	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,52 R.A.: Euro 0,62	1/1
2	112	T	171			3		Uliveto	00	12	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,66 R.A.: Euro 2,55	1/1

intestati a: [redacted] - Codice Fiscale: [redacted] per la quota di 1/1.  
- Valore commerciale dell'intero Appezamento di terreno stimato in Euro 3.528,00 —  
IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 3.528,00 (tremilacinquecentoventotto/00).

**LOTTO 3** - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 2.850,00, composto da n. 4 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendite In Euro	Quote Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	120			3		Mandorleto	00	14	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 5,50 R.A.: Euro 4,77	1/1
2	112	T	121			2		Uliveto	00	06	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,79 R.A.: Euro 1,55	1/1
3	112	T	259			2		Uliveto	00	06	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,21 R.A.: Euro 1,75	1/1
4	112	T	260			2		Uliveto	00	01	40	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 0,65 R.A.: Euro 0,36	1/1

intestati a: [redacted] - Codice Fiscale: [redacted] per la quota di 1/1.  
- Valore commerciale dell'intero Appezamento di terreno stimato in Euro 3.990,00 —  
IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 3.990,00 (treemilanovecentonoveanta/00).

**LOTTO 4** - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 990,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Port.	Qualità cio Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendite In Euro	Quota Propri.
									ha	are	ca			
1	112	T	143			2		Chiusa	00	04	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,8 R.A.: Euro 1,08	1/1
2	112	T	145			2		Uliveto	00	05	70	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,65 R.A.: Euro 1,47	1/1

intestati a: [redacted] Codice Fiscale: [redacted] per la quota di 1/1  
- Valore commerciale dell'intero Appezamento di terreno stimato in Euro 1.386,00 ---

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 1.386,00.  
(milletrecentottantasei/00).

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela giugno 2023

Il CTU  
dott. ing. N.M.Cannizzaro)



vis tel (0 90

Direzione Provinciale di Ca tanissetta Ufficio Provinciale Territorio Direttore LAMARCA NICOLA



22-GM-2023 17  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
 Protocollo pratica: T926404

Comune: (CL) MAZZARINO  
 Foglio: 119

1:15000