

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 127/17 del
R.G.E, promossa da

Banco BPM S.p.A
Contro
Pollina Salvatore +
Cianciuolo Bellissima Limoli Maria Grazia

STATO DI FATTO:

Con provvedimento del Giudice delle esecuzioni dell'11/09/2023 e successivo conferimento d'incarico da parte del delegato alla vendita/custode Avv. Salvatore Mannuzza, il sottoscritto ctu si è da subito attivato per eseguire l'accatastamento del lotto 2 e per la redazione della successiva APE.

In data 19/10/2023 ho eseguito un primo sopralluogo dove ho ricontrollato le misure interne rilevate durante il precedente accesso del 11/04/2018 dopodiché, dopo aver redatto il verbale di sopralluogo, presso il mio studio ho sviluppato i dati metrici ottenendo così la nuova planimetria catastale.



Tra il primo sopralluogo del 11/04/2018 e quello del 19/10/2023, ho riscontrato delle migliorie apportate nell'immobile pignorato e costituite dalla realizzazione di un cappotto esterno sull'intera facciata dell'intero stabile costituito da pannelli di polistirolo grafite da circa 6 cm con soprastante rete e rasante.

A questo punto, ho eseguito una nuova visura catastale dell'appartamento pignorato al piano primo ma per l'agenzia delle entrate, l'immobile pignorato censito al catasto urbano di Scordia al foglio 24 particella 317 sub.5, risultava inesistente per cui, ho richiesto una nuova visura storica dove invece risultava che al piano primo erano stati soppressi i sub.4 e 5 e costituito per fusione dei suddetti sub.4 e 5, il nuovo sub.10.

In data 28/10/2023, ho richiesto una planimetria catastale del nuovo sub.10 (allegato A) e mi sono accorto che l'immobile pignorato, era stato unificato con il limitrofo appartamento del piano primo e non pignorato grazie alla presenza di una porta interna del vano disimpegno (allegato B), ma che dal sopralluogo del 08/11/2023 e regolarmente verbalizzato, risultava invece inesistente (foto 1).

A verifica delle modifiche apportate, il sottoscritto ctu ha eseguito una visura APE del nuovo sub.10 ma con esito negativo in quanto, alla data del 09/11/2023, non risulta presentata nessuna APE nel suddetto nuovo sub.10.



CONCLUSIONI:

per quanto sopra rilevato, il sottoscritto CTU riferisce che non è possibile ne presentare un nuovo accatastamento nell'immobile pignorato ne procedere alla redazione dell'APE per assenza dei dati catastali che dovrebbero identificare l'immobile pignorato per cui a questo punto, previa autorizzazione del G.E, occorre ripristinare lo stato dei luoghi catastale andando a frazionare l'attuale sub.10 in due nuove unità immobiliari in modo da avere due nuovi subalterni che identifichino l'attuale appartamento pignorato del piano primo con l'originaria sezione di ballatoio esterno ed il limitrofo appartamento non pignorato.

L'appartamento del piano primo non pignorato e che ha l'ingresso dato da un portoncino sul lato sinistro del pianerottolo del vano scala, dovrà essere rilevato dal sottoscritto al fine di poter presentare la nuova planimetria catastale.

Costo frazionamento sub.10.

Il costo per i due accatastamenti viene stimato in euro 1.400 per quello pignorato più euro 1.400 per quello non pignorato ed evidenziato in giallo nell'allegato B più euro 200 per la redazione dell'elaborato planimetrico dell'intera palazzina ai piani terra, primo, secondo e terzo e per un importo complessivo di **euro 3.000** più l'onorario per la redazione dell'APE in funzione delle tariffe prestabilite.

Valore aggiornato: il valore attribuito nella relazione del 28/07/2018 e pari ad euro 51.600, a causa delle migliorie apportate grazie alla realizzazione del cappotto esterno, viene incrementato de 15% e quindi sarà pari a euro 59.340



arrotondato a **euro 60.000,00 (sessantamila/00 euro)**.

N.B: il lotto n.1 non ha subito nessuna variazione catastale.

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, provvisoriamente rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- Allegato A (planimetria catastale del sub.10)
 - Allegato B (planimetria catastale del sub.10 con evidenziato in giallo l'appartamento non pignorato accorpato a quello invece pignorato e circoscritto in rosso e con indicato il punto di mira della foto 1)
 - Foto n.1 in cui si vede che l'apertura evidenziata nella planimetria dell'allegato B con un cerchietto rosso, è inesistente);
- planimetria catastale del sub.5 prima che venisse soppresso per essere fuso con il limitrofo sub.4;
- verbale di sopralluoghi;
 - n.1 visure catastali storiche del sub.5 e del sub.10;
 - n.1 elenco subalterni aggiornato ;

Caltagirone li 09/11/2023

N.c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

