

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 R.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. P.C.A. MIL. 72506 B4280
PARTITA IVA 03330050079

Caltagirone li, 25/03/2016

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

RETTIFICA INTESTAZIONE CATASTALE

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012 -

PROMOSSA DALL' ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

IL C.T.U.
Geom. Pace Michelangelo

Giudice Dott.ssa Angelozzi

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012, promossa dalla:

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO” + 1

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, già nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, con ordinanza del 13/01/2016 ha ricevuto ulteriore incarico al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.E. e che testualmente di seguito si riportano integralmente:

1. Dati catastali scorretti.

Il CTU nella perizia (p. 5) evidenzia che i dati catastali non sono corretti, non quantificando tuttavia i costi necessari per la variazione. Si ritiene necessario riconvocare il CTU, perché accerti i costi della variazione e provveda alla variazione catastale. Si specifica che tali costi andranno anticipati dal creditore procedente, dovendosi procedere ad una vendita di un bene con i dati corretti.

2. L'abuso

A p. 7/8 della perizia, il CTU evidenzia la sussistenza di un abuso, ritenendo che sarà rimosso a spese e cura del futuro acquirente. Emerge l'importanza - ai fini di una corretta informazione di futuri possibili

acquirenti – che il CTU quantifichi i costi necessari.

Accettato l'incarico, reperiti i documenti necessari, presso i pubblici uffici e studio notarile, può riferire con la seguente relazione descrittiva del lavoro svolto.

RELAZIONE

Nella presente relazione sono state descritte tutte le operazioni necessarie per risolvere quanto richiesto dal G.E.

1 – RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Preliminarmente si fa rilevare che l'intestazione nella visura catastale errata o incompleta, a parere dello scrivente, non costituisce motivo ostativo alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ciò in quanto la visura non è probatoria.

Nel caso in specie è successo che, molto probabilmente o il notaio rogante l'atto di assegnazione sbagliò a redigere la domanda di voltura dell'atto tramite il quale vennero assegnati gli immobili al debitore esecutato, oppure l'Ufficio del Territorio sbagliò a meccanizzare nel data base censuario i dati della voltura catastale presentata dal notaio.

Tale errore comportò l'intestazione in visura del solo debitore esecutato con diritto reale: proprietà 1/1, quindi errato.

In effetti dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. in sede di redazione della

consulenza di stima, dal titolo di provenienza, era chiaro che gli immobili si appartenevano al debitore esecutato ed alla moglie, anch'essa debitrice esecutata, in diritto di superficie $\frac{1}{2}$ ciascuno, stante che, la proprietà dell'area era del comune di Caltagirone.

A questo punto, così come richiesto dal G.E., al fine di rispondere al 1° quesito e rettificare l'incongruenza catastale, Il C.T.U. ha redatto una domanda di voltura catastale a rettifica di quella già registrata e presente in atti del data base censuario al N.C.E.U..

A seguito della voltura catastale corretta, che interessa le due unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- abitazione – f. 111 part. 552 sub 12;
- box – f. 111 part. 552 sub 23;

l'intestazione corretta che risulta nella visura catastale è:

- Comune di Caltagirone, proprietà per l'area;
- Debitore esecutato, proprietà superficiaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il soggetto 3;
- Debitrice esecutata, proprietà superficiaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il soggetto 2.

Il tutto per come riportato nella voltura catastale, nella ricevuta di approvazione e nella visura aggiornata.

Si allegano alla presente:

- vecchie visure catastali storiche (doc.ti 1 e 2);
- atto di assegnazione alloggio, che è stato allegato alla domanda di voltura presentata (doc.3);

- domanda di voltura redatta dal C.T.U. con software catastale (doc.4);
- approvazione della domanda di voltura catastale del 5/03/2016 protocollo n. CT0053545, (doc.5);
- ricevuta dei diritti catastali pagati (doc.6);
- visura catastale aggiornata con l'intestazione corretta (doc.7).

2 – RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Il secondo quesito riguardava la quantificazione dell'importo necessario per poter regolarizzare la situazione che ha creato l'abuso indicato nelle pagine 7 e 8 della precedente relazione di stima.

L'abuso descritto dallo scrivente, consisteva nell'aver reso comunicanti, tramite la demolizione di una porzione di tramezzo, la cantina e il garage.

Il C.T.U. ritiene che la soluzione a questo problema è semplice e senza incorrere a procedure catastali ed urbanistiche che comporterebbero ulteriori aggravii alla procedura esecutiva. Infatti basta chiudere il varco (aperto dal debitore esecutato) che comunica la cantina con il box e ripristinare la situazione legittimata urbanisticamente e catastalmente. Tale operazione di ripristino, che sarà eseguita dal futuro acquirente, di modestissima entità, avrà un costo complessivo di circa € 150,00 - € 200,00 (materiale e mano d'opera)

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 25 marzo 2016

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo