

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

**COD. FISC. P.C.A. MIN. 720964280  
PARTITA IVA 02320050979**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 25/03/2016

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -**

**----- CONSULENZA TECNICA -----**

**RETTIFICA INTESTAZIONE CATASTALE**

**- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012 -**

PROMOSSA DALL' ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.  
Geom. Pace Michelangelo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Angelozzi

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2012, promossa dalla:

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
 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*



Esecuzione Immobiliare n°141/2012 - Tribunale di Caltagirone  
 Promossa da Italfondario s.p.a. contro "Debitore Esecutato" + 1

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 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

*Esecuzione Immobiliare n°141/2012 – Tribunale di Caltagirone  
Promossa da Italfondiaro s.p.a. contro "Debitore Esecutato" + 1*

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);

---

*Esecuzione Immobiliare n°141/2012 – Tribunale di Caltagirone  
Promossa da Italfondario s.p.a. contro "Debitore Esecutato" + 1*

- 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

*Esecuzione Immobiliare n°141/2012 – Tribunale di Caltagirone  
Promossa da Italfondario s.p.a. contro "Debitore Esecutato" + 1*