

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.818/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

ANGERA SECURITISATION S.R.L.

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A**



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta sezione civile
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Riallineamento catastale con lo stato dei luoghi:

- ❖ Terreno (ex fabbricato), Strada Comunale Pilata- Misterbianco (CT)

Localizzazione

Misterbianco (CT)
- Strada Pilata

Procedura N.818/2017

ANGERA SECURITISATION S.R.L.
contro Debitore esecutato

G.E Dott.ssa Venera Fazio

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

818_2017_PT_A

Deposito:

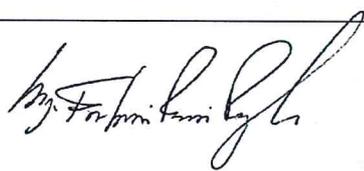
Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

24/08/2023

Timbro

Firma



Premessa

In esito al decreto di nomina del 25 Maggio 2023, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, il quale accettava l'incarico avente il seguente mandato:

“Conferisce all'esperto, già nominato, Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, l'incarico di eseguire presso gli Uffici competenti gli adempimenti necessari ed opportuni, di cui alla sopra citata relazione, al fine di consentire la prosecuzione dell'attività di vendita delegata”

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, ha proceduto come di seguito:

- A) Ha predisposto ed inviato un atto d'aggiornamento di Catasto Terreni (Tipo Mappale - Pregeo), allegato 1, per demolizione totale, eliminando dalla cartografia la campitura relativa al fabbricato, ex particella 261, con assegnazione di nuova particella catastale; atto inviato in data 10/07/2023 ed approvato in data 10/07/2023, con prot.Ct 86218, costituendo la **nuova particella 479**;
- B) a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale, è stata presentata istanza di riallibramento della particella al Catasto Terreni (in bollo da € 16.00), allegato 2, in data 17/07/2023 prot.177286, indicando la data di demolizione e allegando il modello 26, ipotizzando la precedente coltura, ovvero “Seminativo”, allegando opportuna documentazione fotografica del sito come richiesto dall'Agenzia delle Entrate.
- C) successivamente è stata presentata pratica Docfa (con pagamento di diritti), allegato 3, con causale “demolizione totale”, al fine di cancellare dal catasto fabbricati il residuo della ex particella 261, ovvero soppressione dei sub 1 e sub 2, e costituzione dell'area urbana (categoria F1), come richiesto dall'Agenzia delle Entrate il 02/08/2023; procedura inviata in data 17/08/2023 ed approvata in data 21/08/2023 prot.109645;
- D) successivamente è stata presentata pratica Docfa con causale “riallibramento al Catasto Terreni” (senza pagamento di diritti), allegato 4, indicando nella relazione

tecnica (quadro D) il protocollo dell'istanza già presentata al Catasto Terreni; la stessa pratica, tuttavia, è stata rigettata dal Responsabile dell'Unità organizzativa, in quanto "la natura attuale dell'immobile, non consente il riallineamento al catasto terreni in quanto non sussistono le condizioni di natura rurale dell'area, essendo un piazzale totalmente asfaltato; pertanto la particella risulta correttamente identificata catastalmente (area urbana) e non dovrà/potrà essere oggetto di riallineamento al Catasto Terreni, a meno di radicale trasformazione dello stesso e possibile assegnazione di redditività dominicale e agraria"

Conclusioni

In esito al decreto di nomina del 25 Maggio 2023, il sottoscritto ha proceduto all'allineamento catastale dell'immobile oggetto di procedura con lo stato dei luoghi.

Nel particolare

- è stato possibile sopprimere la ex particella 261, con i relativi subalterni, cancellando dall'estratto di mappa la sagoma del fabbricato, non più esistente e costituendo la **nuova particella 479**, in categoria F1 (area urbana).
- Non è stato invece possibile ripristinare la categoria al catasto terreni (ex seminativo), in quanto, ad oggi, il lotto risulta essere un piazzale asfaltato, pertanto non sussistono le condizioni di natura rurale dell'area e non dovrà/potrà essere oggetto di riallineamento al Catasto Terreni, a meno di radicale trasformazione dello stesso e possibile assegnazione di redditività dominicale e agraria; l'immobile risulta pertanto correttamente censito come area urbana (cat. F1), che potrà essere oggetto di vendita all'asta, con la capacità edificatoria indicata nella relazione dello stesso, agli atti del fascicolo telematico il 28/03/2023.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 24 Agosto 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

