

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

### Sezione Esecuzioni

Dott.ssa Cavallaro

### Nota deposito avviso vendita

#### Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 15/15 r.g.e.

L'AVV. LUIGI PULVIRENTI, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, giusta ordinanza del 17/11/2017, espone quanto segue.

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto alla redazione e pubblicazione di [avviso di vendita sincrona mista per il di 02/03/2023 \(all. 1\)](#) ponendo in vendita i seguenti lotti:

• **LOTTO 1:**

Terreno sito in Mazzarrone, Via Poggio di Mezzo, riportato al NCT al fg. 5, partt. 1410 e 1413, e garage censito fg. 5, part. 2584 ct. C/6 (ex part. 1419). **Prezzo a base d'asta € 33.900,00**, aumento minimo per il caso di gara € 500,00.

• **LOTTO 4:**

Fondo sito in Mazzarrone, c.da Poggio di Mezzo, riportato al NCT al fg. 5, partt. 308, 309, 312 e 313. **Prezzo a base d'asta € 7.100,00**, aumento minimo per il caso di gara € 500,00;

• **LOTTO 5:**

Terreno sito in Mazzarrone, riportato al NCT al fg. 5, part. 1207. **Prezzo a base d'asta € 11.150,00**, aumento minimo per il caso di gara € 500,00;

• **LOTTO 7:**

Fondo sito in Caltagirone, riportato al NCT al fg. 304, partt. 145, 198 e 233. **Prezzo a base d'asta € 14.300,00**, aumento minimo per il caso di gara € 500,00;

• **LOTTO 8:**

Fabbricato in Mazzarrone, via Botteghelle 96, riportato al N.C.E.U. al fg. 94, partt. 784 sub 2 e 784 sub 3. **Prezzo a base d'asta € 172.000,00**, aumento minimo per il caso di gara € 1.500,00;

• **LOTTO 9:**

Fabbricato in Mazzarrone, via Ferma 13, riportato al N.C.E.U. al fg. 310, part.

Avv. Luigi Pulvirenti  
Patrocinante in Cassazione  
Viale Mario Milazzo n. 36  
95041 – Caltagirone  
Tel./fax: 0933.22.421  
avv.luigipulvirenti@gmail.com

317. **Prezzo a base d'asta € 129.450,00**, aumento minimo per il caso di gara € 1.000,00;

• **LOTTO 13:**

Terreno sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al fg. 5, part. 222. **Prezzo a base d'asta € 27.900,00**, aumento minimo per il caso di gara € 500,00.

\*\*\*

Quanto ai lotti n. 2 e n. 3 lo scrivente, si riporta al contenuto delle precedenti relazioni ed istanze ed espone quanto segue:

con [relazione depositata in data 27/03/2020 \(all. 2\)](#), il sottoscritto ha rilevato che nell'[ordinanza di vendita del 17/11/2017 \(all. 3\)](#), è stata inserita nel lotto n. 2 (Fondo sito in Caltagirone, c.da Scalazza, riportato al NCT al fg. 286, partt.41,60,156, 157 e 100) la part. n. 100 ove è ubicato un fabbricato rurale che il CTU ing. Daniela Novità chiama "FABBRICATO B" il quale *"risulta in muratura, in precarie condizioni di manutenzione, privo di rifinitura esterna, realizzato sicuramente in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato edificato sia sulla Part. 100 (oggetto del presente procedimento) sia sulla Part. 133, non oggetto però di questo procedimento ed appartenente ad altra ditta"* [\(cfr. CTU dell'11/10/2011 pag. 30 del file pdf - all. 4\)](#).

Per tali motivi, l'ing. Daniela Novità *illo tempore* non ha potuto procedere all'accatastamento.

Successivamente, anche il CTU dott. Agr. Claudio Petta, nella propria relazione del 04/04/2017, specifica che *"la particella 100 è stata accatastata d'ufficio quale "immobile fantasma" (solo nella visura catastale non in mappa) relativamente allo stesso fabbricato adesso individuato al foglio 286, particella 100 sub 1, categoria C/2 classe 6 della consistenza di 35 mq"* [\(cfr. CTU del 04.04.2017 pag. 14 del file pdf - all. 5\)](#).

Alla luce delle precedenti considerazioni, lo scrivente in seno alla suddetta relazione depositata in data 27/03/2020, ha chiesto al sig. G.E. se la predetta particella 100 (Foglio 286) sulla quale insiste parte di un fabbricato rurale non accatastato poiché per altra parte insiste sulla part. 133 non oggetto di pignoramento, dovesse essere inserita in ordinanza di vendita o dovesse essere esclusa.

Avv. Luigi Pulvirenti  
Patrocinante in Cassazione  
Viale Mario Milazzo n. 36  
95041 – Caltagirone  
Tel./fax: 0933.22.421  
avv.luigipulvirenti@gmail.com

Nella predetta relazione, il sottoscritto rilevava inoltre che nel Lotto 3 è erroneamente indicata la part. n. 38 del foglio 286 che è stata sostituita dalle particelle 158 e 159 (cfr. CTU dell'11/10/2011 pag. 32 del file pdf e ss., e CTU del 09/04/2017, pag. 14 file pdf).

[Con provvedimento depositato il 14/04/2020 \(all.6\)](#), il G.E., al fine di provvedere sull'istanza formulata dal sottoscritto professionista delegato, ha conferito incarico al CTU Petta affinché lo stesso chiarisse se la stima del Lotto 2 comprendesse anche la particella 100 o meno.

Il Dott. Claudio Petta, con consulenza depositata il 28/05/2020 (all. 6) ha chiarito che *“la particella 100 è stata accatastata d'ufficio quale "immobile fantasma" (solo nella visura catastale non in mappa). In realtà trattasi di immobile ormai diruto, pericolante privo di copertura, consistente in un unico vano di circa 58mq di superficie netta, dotato di un unico accesso. Al fine di inserire anche la porzione dell'immobile coincidente con la particella 100 tra le particelle comprese nella ordinanza di vendita occorre accatastare la stessa al Catasto Fabbricati quale immobile collabente effettuando il frazionamento della sagoma corrispondente coincidente con circa la metà del fabbricato. Tale ipotesi creerebbe non poche complicazioni visto che il fabbricato è dotato di un unico accesso e comunque il compratore dovrebbe adoperarsi per suddividere fisicamente la porzione coincidente con la particella 100 dalla porzione ricadente sulla attigua particella 133 di proprietà di terzi. Il costo relativo all'inserimento della particella 100 in mappa quale fabbricato urbano collabente si stima in circa 1.500 €. Pertanto in considerazione del pessimo stato manutentivo del fabbricato, del suo conseguente valore non significativo ed il costo da affrontare per l'inserimento in mappa al Catasto Fabbricati si ritiene più opportuno escluderlo dall'istanza di vendita ”* [\(cfr CTU del 28/05/2020 pag. 3 e ss. del file pdf , All. 7\)](#)

A seguito dei chiarimenti resi dal CTU Petta, l'ordinanza di vendita non è stata tuttavia modificata, e infatti reca ancora l'indicazione della particella 100 all'interno del lotto 2.

Inoltre l'ordinanza dovrebbe essere modificata, per come già evidenziato, anche con riferimento al lotto 3 in cui è erroneamente indicata la part. n. 38 del foglio

*Avv. Luigi Pulvirenti*  
*Patrocinante in Cassazione*  
*Viale Mario Milazzo n. 36*  
*95041 – Caltagirone*  
*Tel./fax: 0933.22.421*  
*avv.luigipulvirenti@gmail.com*

286 che è stata sostituita dalle particelle 158 e 159 (cfr. CTU dell'11/10/2011 pag. 3 2 del file pdf e ss., e CTU del 09/04/2017, pag. 14 file pdf ).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma voglia valutare la possibilità di **modificare l'ordinanza di vendita** del 17/11/2018 sia in merito al Lotto n. 2 escludendo la particella 100 anche alla luce dei rilievi svolti dal CTU dott. agr. Claudio Petta, sia in merito al Lotto n. 3, indicando “foglio 286 particelle 158 e 159” in luogo della particella 38.

**Caltagirone, 19.12.2022**

**Avv. Luigi Pulvirenti**