

### 3 ° SUPPLEMENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. **80/2012**

Promossa da:

BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Contro:

Creditori intervenuti: UNICREDIT S.p.A. + Credito Siciliano S.p.A.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi – Tribunale di Caltagirone

#### 1. PREMESSA

All'udienza del 25 settembre 2012, il G.E. nominava il sottoscritto Geom.

Filippo Politi, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Catania col n.2036 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone con studio a San Michele di Ganzaria via Roma n. 129, consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 80/2012, promossa da BANCA

La relazione di consulenza tecnica d'ufficio venne depositata nella Cancelleria del Tribunale di Caltagirone in data 13/02/2013.

Con verbale di udienza del 08/03/2017, il G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi, ha disposto: *“che il CTU specifichi meglio quanto emerso in relazione al lotto D e alla variazione catastale, come dal medesimo ctu indicato a p. 20 della sua relazione iniziale.*

*Nel chiarimento il ctu terrà in considerazioni le osservazioni*



*formulate in data odierna dal creditore procedente.*

*Assegna al medesimo giorni 120 per i relativi chiarimenti.*

*Dispone che il presente verbale venga comunicato alla c.t.u. insieme alla ordinanza del 23.5.2016.”*

Il lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3, alla data del 4 febbraio 2013, di redazione della perizia, risultava censito in catasto al foglio 5 particella 2517 sub 1 - Cat. C/6 cl. 3 (garage) di mq 33 con rendita catastale di € 49,43 e alla particella 2517 sub 2 Cat. A/2 cl. 4 (Abitazioni di tipo civile), vani 8,5 con rendita catastale di €

nata a C

per ½.

Dalla visura storica per immobile riportante la situazione degli atti informatizzati dalla 01/01/1950 alla 01/07/2017, si riscontra che con

**“Variazione del 21/05/2015 protocollo n. CT0129880 in atti dal 21/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 45333.1/2015)”,** l'ufficio Provinciale del Territorio

di Catania ha variato il numero del foglio dal precedente 5 all'attuale 309.

La variazione, per come specificato nella causale, ha efficacia dal 21 maggio 2015, abbondantemente oltre la data di redazione della perizia del 4 febbraio 2013.

Per come già precisato nella mia perizia del 04/02/2013, a pagina 20, nell'atto di pignoramento della 18/04/2012, la descrizione: "*Manufatto edilizio, sito in Mazzarrone via Belluardo s.n., della superficie coperta di*



*circa mq. 111 e per quanto in effetti misura, con area libera soprastante, confinante con la detta via Belluardo, con proprietà*

vengono riportati dati catastali antecedenti all'accatastamento del fabbricato realizzato su detta aria. Con tipo mappare n. 530982 delle 05/12/2007 venne accatastato l'immobile. Il tecnico redattore dell'atto di aggiornamento catastale, anziché procedere alla dichiarazione di nuovo fabbricato su aria urbana già identificata al foglio 309, particella 975 sub 1, ha redatto il tipo mappare predetto variando la particella 975 da mq. 307 a mq. 196 e costituendo la particella derivata (975/a) a cui è stato assegnato identificativo 2517 avente la consistenza di mq. 111. La particella 2517 è composta sub 1 (autorimessa ) sub 2 (abitazione di tipo civile) e sub 3 (bene comune non censibile ai sub 1 e 2 – corte).

La particella 975 sub 1, risulta alla data di visura effettuata il 02/07/2017 ancora allibrata in catasto, sebbene a tale identificativo non corrisponde nessun immobile nella realtà. Ovvero la particella 975 sub 1 individua un immobile esistente solo sulla carta. Il fabbricato, infatti, risulta censito come particella 2517.

La non rispondenza del identificativo catastale per il fabbricato rubricato al n. 7 dell'atto di pignoramento immobiliare è stato evidenziato a pagina 20 della relazione CTU 04/02/2013. La descrizione dell'immobile identificato con lotto "D", è riportata nella relazione del c.t.u. pagina 29 e 30, che per comodità di lettura si trascrive: "**Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3.**

Il fabbricato sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3, già riportato come area



E.I. n° 80/2012

pag. 4 di 5

urbana di mq 111 al foglio 309 particella 975 sub 1, è censito nel N.C.E.U.,  
Comune di Mazzarrone, foglio 5 particella 2517 sub 1 - Cat. C/6 cl. 3  
(garage) di mq 33 con rendita catastale di € 49,43 e alla particella 2517 sub  
2 Cat. A/2 cl. 4 (Abitazioni di tipo civile), vani 8,5 con rendita catastale di €  
377,53.

Ditta catastale in atti:

nato a [REDACTED] [REDACTED] TA 18/08/1964  
Giovanni

[REDACTED] VERDE nata [REDACTED] CALTAGIRONE il 28/04/1967

Confinante con la predetta via Belluardo, con fabbricato Spata Letizia, con  
proprietà Incremona o aventi causa e con proprietà Cardace o aventi causa.”.

La deduzione della correttezza formale del pignoramento sulla particella  
riportata al foglio 309 particella 975 sub 1, relativa al lotto “D”, evidenziata  
dall'Avv. Annalisa Gugliuzza all'udienza del 08/03/2017, sulla base delle  
risultanze catastali di cui alla visura catastale storica dell'immobile, non è  
condivisibile atteso che al suddetto identificativo catastale non corrisponde  
nessun immobile, giacché l'immobile descritto risulta censito alla particella  
2517 sub 1, 2 e 3. L'identificativo catastale foglio 309 particella 975 sub 1,  
che ha generato l'equivoca individuazione, ad oggi non ha motivo di  
esistere, non individuando alcun reale immobile.

Tanto in espletamento del mandato ricevuto.

Copia della presente viene inviata a:

Professionista delegato Avv.to Enzo Mattia PEC:

[enzo.mattia@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:enzo.mattia@cert.ordineavvocaticaltagirone.it):



E.I. n° 80/2012

pag. 3 di 3

o

PEC: [massimo.favara@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:massimo.favara@cert.ordineavvocaticaltagirone.it);

Banca della Nuova Terra S.p.A. difesa dall'Avv. Tito Monterosso a mezzo

PEC: “ [tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it) “.

Unicredit S.p.A. (creditore intervenuto) c/o Avv. Gaziella Randazzo a

mezzo PEC: [graziella.randazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:graziella.randazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it);

Credito Siciliano (creditore intervenuto) c/o Avv. Franco Maria Merlino a

mezzo PEC: [franco.merlino@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:franco.merlino@pec.ordineavvocaticatania.it);

Comunicazioni inviate il 07/07/2017, come da ricevute allegate all'originale depositato in Cancelleria.

Caltagirone, li 07 luglio 2017

IL CTU

firmato - Filippo Politi

ALLEGATI:

- 1) verbale di udienza del 08/03/2017;
- 2) ordinanza del 23/05/2016;
- 3) n. 7 visura storica per immobile;

il CTU

firmato - Filippo Politi

