

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 70/2011

PROMOSSA DALLA

BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO ” + 2

SUPPLEMENTO DI CTU

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone in via Ragusa n°17, già C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe con nomina all'udienza del 17/11/2011, a seguito dell'Ordinanza del G.E. del 21/09/2016 chiarisce quanto di seguito riportato.

In merito al lotto n°1 costituito dalle unità immobiliari individuate nella C.T.U. depositata al foglio 33 di Palagonia particelle 2444/2 e 2444/4, fa presente che dalla verifica della C.T.U. depositata e della documentazione in essa allegata, è emerso che vi è stato un refuso, in particolare si fa rilevare che il foglio di mappa indicato per il lotto n°1 è il foglio 22 anziché il foglio 33 (indicato nella C.T.U.), per come si può chiaramente vedere dai certificati catastali allegati alla C.T.U. (si veda doc. 4 e doc. 6). Sempre in merito al refuso di cui al lotto n°1, si fa rilevare che anche nell'attestato di prestazione energetica che è stato



redatto per la particella 2444/4 è stato erroneamente indicato il foglio 33 anziché il foglio 22. A tal proposito si fa presente che da qualche mese il portale regionale dove vengono registrati gli APE è fuori servizio per ristrutturazione dello stesso portale. Pertanto sarà cura dello scrivente, non appena riattivato il portale provvedere alla correzione del foglio di mappa nell'APE, che servirà per il decreto di trasferimento. Non appena rettificata l'APE lo scrivente depositerà quella aggiornata, che in effetti sarà identica a quella già agli atti della procedura, cambierà solo il numero del foglio di mappa.

Per quanto riguarda il lotto n°2, lo scrivente nella precedente C.T.U. a pagina 6 e 7 (nota del C.T.U.) ha spiegato le motivazioni tecniche perché la particella 1323 (non pignorata, terreno nel retro dell'immobile part. 1324) possa considerarsi complementare alla particella 1324 (pignorata, capannone + corte), che rappresenta la maggior consistenza del bene, per tale motivo a suo tempo ha stimato l'intero immobile tenendo conto delle particelle 1323 e 1324 come se fossero un unico immobile. Il G.E., nell'Ordinanza del 21/09/2016 ha precisato che la particella 1323 non è oggetto di pignoramento ne potrebbe esserlo di un pignoramento in estensione.

Lo scrivente ribadisce che la posizione della particella 1323 non consente una pratica scissione dalla maggior consistenza dell'immobile, in quanto essa non ha alcuna autonomia economica e produttiva, ne ha accessi autonomi; infatti tale particella da sola avrebbe un valore piuttosto modesto, ma se la sua estromissione dal compendio va



considerata come un deprezzamento della particella pignorata, part. 1324, vi è da dire che in funzione di una obbligata servitù di passaggio che si dovrebbe costituire (la meno pregiudizievole alla particella 1324) al fine di non rendere interclusa la particella 1323, determinerebbe un deprezzamento del capannone (part.1324) pari a circa il 10% del valore di vendita.

Considerato che l'intero immobile venne stimato € 1.826.400,00, alla prima vendita, da tale valore dovrà essere decurtato il 10% e così per le altre vendite ove necessarie.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 14 febbraio 2018

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

