

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.668/2014
Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto del 03.04.2017, il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva segnata al Reg. Gen. Es. 668/2014 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con il mandato di cui alla succitata nomina.

Ricevuto l'incarico ed acquisita copia dei documenti agli atti, lo scrivente accertava che la procedura esecutiva riguardava *due unità immobiliari –un appartamento ed un garage– rispettivamente ubicate ai piani terzo e sottostrada, di palazzina sita in via Telefono n.35 (ingresso secondario su via Gaspare Poulet) a Catania.*

Onde acquisire gli elementi utili all'espletamento del mandato il CTU effettuava il dovuto sopralluogo presso i suddetti immobili ed in tale circostanza lo scrivente aveva modo di raccogliere la documentazione grafica e fotografica nonché di redigere relativo verbale. Svolte quindi le opportune indagini ed acquisita ogni documentazione utile, il C.T.U. si è dunque adoperato ad approntare e depositare, in data 01.08.2017, la relazione di stima dei beni oggetto d'esecuzione immobiliare.

Successivamente alla relazione del custode Avv. Dario Matteo Maugeri, in data 28.02.2018 veniva notificata allo scrivente ordinanza pronunciata dal G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari la quale, *“rilevato che vi è una discrasia tra quanto indicato nel verbale del pignoramento e nella relazione notarile e nella CTU con riferimento al subalterno indicato”*, ha ritenuto necessario *“richiamare l'esperto per verificare se l'errore sia dovuto ad un aggiornamento delle particelle catastali”* ed ha pertanto disposto *“il richiamo dell'esperto perché risponda a quanto sopra”*, rinviando all'udienza del 21 maggio 2018 per le relative risultanze.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente



Relazione con risposta al richiamo del C.T.U.

Premesso quanto sopra, lo scrivente provvederà di seguito a rispondere a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, relativamente alla discordanza di dati fatta rilevare dal custode e professionista delegato.

Con riferimento alla documentazione agli atti, in merito all'unità immobiliare indicata come *appartamento*, si ha quanto appresso riportato:

- in atto di pignoramento (pag.2) l'Avv. [REDACTED], procuratore di Italfondario spa nella qualità di mandataria di Intesa Sanpaolo spa, ha sottoposto a pignoramento il bene ubicato *al piano terzo [e] riportato nel NCEU del Comune di Catania al fg. 69 part.31367 sub. 2;*
- in certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano si afferma (pag.2) che il suddetto immobile, in base a controlli catastali, è invece individuabile al *Fg. 69 part. 31367 sub. 72;*
- in relazione tecnica redatta dal CTU, a pag.6 –sulla scorta della documentazione catastale acquisita ed allegata alla detta relazione (vedasi visure storiche in *Allegato E*)– il sottoscritto ribadisce quanto indicato in certificazione notarile e cioè che *il bene pignorato risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 31367, sub.72.*

Nella detta relazione di consulenza, lo scrivente –nel rispondere se risultano corretti o meno i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione– per mero errore e/o refuso afferma che i dati riportati in atto di pignoramento risultano corretti (quando invece, in atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– si riporta il sub.2 anziché il 72). Il Consulente, effettivamente, avrebbe dovuto riportare che di corretto c'era solo quanto indicato in certificazione notarile ma anche in atto di compravendita, rogato il 20.07.2005 dal Notaio Carlotta Sipione e prodotto dal CTU in relazione dell'1.08.2017 (vedasi *Allegato C*).

La discordanza di dati tra quanto indicato in atto di pignoramento e quanto invece affermato sia dal Notaio che dal CTU è riconducibile ad un errore correlato ad un precedente aggiornamento catastale derivante dai seguenti fatti.

L'immobile indicato come *appartamento* –così come anche il garage, altra unità interessata da procedura esecutiva– fa parte di un corpo di fabbrica edificato sul terreno catastalmente



individuato alla particella 31367 del foglio 69; detta particella –esistente dal 14.05.1992, data in cui risulta la prima intestazione catastale ([REDACTED] realizzatrice del summenzionato corpo di fabbrica; vedasi visure storiche catastali già prodotte dal CTU)– è derivata dalla soppressione delle particelle 18227 e 18252, già menzionata in certificazione notarile agli atti ed inoltre verificabile dalla visura *online* che ivi si produce in allegato alla presente relazione, con riferimento sia al catasto fabbricati e sia al catasto terreni.

Riassumendo, si rileva dunque che la soppressione di cui appena sopra ha generato la summenzionata particella 31367, ente urbano giusta tipo mappale del 03.02.1992 prot. CT0279355; in più va detto che il sub.2 –erroneamente indicato dal creditore in atto di citazione e riferito alla particella 31367 del foglio 69– ad oggi risulta bene comune non censibile così come confermato anche dalla relativa visura allegata alla presente relazione.

Tanto dovevasi a risposta del richiamo ricevuto dall'Ill.mo Giudice, depositando il presente elaborato completo di *Allegato* contestualmente prodotto.

Arch. Davide Orazio Spampinato

