

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
& INTEGRAZIONE**

PROCEDIMENTO CIVILE nr. 137/2010

Etna Alluminio S.p.A.

contro

G.E.: Dott. Salvatore Ettore Cavallaro

Il C.T.U.

DR. ING. GIACOMO BRIGHINA

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Salvatore Ettore Cavallaro

Relazione integrativa del C.T.U. nel procedimento civile nr. 137/2010:

Etna Alluminio S.p.A. contro [REDACTED]

al quale è stata riunito il procedimento civile n. 163/2010

Dante [REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U. - INTEGRAZIONE

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11 Marzo 2011, il sottoscritto dott. ing. Giacomo Brighina veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. nella causa indicata in epigrafe.

In data 2/3/2013 mi veniva notificato richiamo all'udienza del 21/05/2013. In tale data mi presentavo avanti il G.E. che mi conferiva il seguente **mandato**:

"Il G.E., considerata la riunione già disposta delle procedure 137/10 e 163/10, invita l'ing. Brighina a fornire i chiarimenti richiesti all'udienza del 30/10/2012 e dispone un'integrazione della già depositata CTU, anche alla luce della disposta riunione, al fine di evidenziare e stimare l'intero compendio pignorato".

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al ricevimento del mandato lo scrivente CTU ha provveduto a visionare il verbale di udienza del 30/10/2012 della procedura n. 163/2010 contenuto all'interno del fascicolo che riporta quanto segue: *"Con riferimento alla espletata CTU a firma del geom. Giuseppe Scacciante, l'avv. [REDACTED] rileva che il consulente tecnico già indicato, tra le formalità pregiudizievoli, quelle insistenti su altri beni non oggetto della odierna esecuzione. Chiede, pertanto, che lo stesso venga richiamato al fine di chiarire e rettificare il proprio operato".*

Si è quindi ritirata, in data 28/05/2013, copia della relazione di CTU relativa alla procedura n. 163/2010 oramai riunita alla procedura n. 137/2010.

3. RISPOSTE AI QUESITI



Preliminarmente si elencano di seguito i debitori eseguiti, i beni colpiti dai pignoramenti e le quote a favore delle due procedure riunite.

Debitori eseguiti:

1	- [REDACTED] (CT) C.F. [REDACTED] (Proc. nn. [REDACTED])
1	- [REDACTED] lettera (A);
1	- [REDACTED] (CT) C.F. [REDACTED] Proc. N. [REDACTED]
1	- [REDACTED] (CT) C.F. [REDACTED] (Procedura [REDACTED])

Immobili pignorati e quote a favore delle procedure riunite nn. 137/2010 e 163/2010:

- (1) Tratto di terreno sito nel comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, identificato catastalmente al NCT del comune di Mineo al fg. 6 partt. nn. 358 e 564 e di proprietà nella quota 1/1 del debitore (C), pignorato per la quota 1/1 a favore della procedura n. 163/10;
- (2) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia (CT) in via Boccaccio, 16 al piano seminterrato, identificato catastalmente al NCEU del comune di Palagonia al foglio n. 21 part. 511 sub. 27, categoria C/1, classe 2 e di proprietà, per le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei debitori (A) e (B), pignorato per la quota $\frac{1}{2}$ a favore della procedura n. 137/2010 e per le quote $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ a favore della procedura n. 163/2010.

• 3.1 Chiarimenti richiesti all'udienza del 30/10/2012.

Dalla disamina della relazione di CTU a firma del geom. Scacciantè, relativa alla procedura n. 163/10, e degli allegati a questa di evince che si evince che sui beni risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 25671/3653 del 30/06/2003 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca di Credito Coop. Di Pachino Soc. Coop. a.r.l. contro i soggetti (A),(B) e (C) gravante sugli immobili (1) e (2);
- Trascrizione nn. 18848/6554 del 19/03/2010 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca di Credito Coop. Di Pachino Soc. Coop. a.r.l. contro i soggetti (B),(C) ed altri gravante sugli immobili (1), (2) ed altri;
- Trascrizione nn. 23566/16973 del 29/04/2011 nascente da pignoramento a favore di Banca di Credito Coop. Di Pachino Soc. Coop. a.r.l. (domicilio avv. Antonella Cannarozzo viale Principe Umberto, 23 in Caltagirone) contro (A), (B) e (C) per le quote $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ dell'immobile (1) ed 1/1 dell'immobile (2).

Si evince, dunque che le trascrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione di CTU a firma del geom. Scaccianti ai nn. 2 di pag. 20, 3 di pag. 21 non riguardano gli immobili pignorati.

Inoltre, sempre nella stessa relazione, non è riportata in relazione la seguente:

- Trascrizione nn. 52849/32909 del 04/10/2010 nascente da pignoramento (nella quota di $\frac{1}{2}$) a favore di [REDACTED] ro via [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile.

• 3.2 Evidenziazione e stima dell'intero compendio pignorato

3.2.1 Identificazione del compendio pignorato e dei proprietari

Come già riportato al punto 3.1 i beni costituenti il compendio pignorato sono:

- (1) Tratto di terreno sito nel comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, identificato catastalmente al NCT del comune di Mineo al fg. 6 partt. nn. 358 e 564 e di proprietà nella quota $\frac{1}{1}$ dell'esecutato (C);
- (2) Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia (CT) in via Boccaccio, 16 al piano seminterrato, identificato catastalmente¹ al NCEU del comune di Palagonia al foglio n. 21 part. 511 sub. 27, categoria C/1, classe 2 e di proprietà, per le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno, degli esecutati (A) e (B).

3.2.2 Quote colpite dalle procedure di esecuzione immobiliare riunite

I pignoramenti hanno colpito gli immobili sopra elencati per le seguenti quote:

Procedura RGEI	Quota Immobile (1)	Quota Immobile (2)
163/2010	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$
137/2010	----	$\frac{1}{2}$

3.2.3 Provenienza dei beni - Verifica della continuità delle trascrizioni

Immobile (1)

La proprietà dell'immobile al debitore (C) è pervenuta per atto di compravendita del 04/11/1991 a rogito Notaio [REDACTED] in data 26/11/1991 ai nn. 47738/34127 da potere dei sigg. [REDACTED] ai quali era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1976 a rogito Notaio Musumeci Salvatore, trascritto il 18/10/1976 ai nn. 31553/26175, da potere di [REDACTED]

¹ variazione della destinazione del 23/12/2010 n. 38832.1/2010 in atti del 23/12/2010 (protocollo n. CT0711765)
variazione nel classamento del 22/07/2011 n. 42934.1/2011 in atti del 22/07/2011 (protocollo n. CT03677599)

Immobile (2)

La proprietà dell'immobile ai debitori (A) e (B) è pervenuta per atto di compravendita del 27/06/2003 a rogito [REDACTED] trascritto in data 30/06/2003 ai nn. 25670/18830 da potere di [REDACTED] nata a Palermo il 19/03/1960 [REDACTED]

[REDACTED] queste ultime l'immobile pervenne per successione in morte [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 17 vol. 8297 Uff. Reg. di Roma presentata in data 05/03/1982 ai nn. 9170/7647.

• 3.3 Accertamento dell'accatastamento degli immobili - Difformità dalle planimetrie catastali - Quantificazione dei costi di accatastamento

Immobile (1)²

Sull'immobile (1) è presente costruzione non censita al catasto i cui costi di accatastamento, stimati nell'ambito di una ipotetica sanatoria edilizia, sono stati quantificati in € 1.500,00.

Immobile (2)

L'immobile risulta regolarmente accatastato (vd. Punto 3.1). Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale. Nella relazione di CTU relativa alla procedura 163/10 a firma del geom. Scacciante, questi suggerisce dato il mancato uso dell'immobile il cambio di classamento in categoria C/2 (deposito) con riduzione della rendita a circa il 20% di quella attuale ed un costo di accatastamento di circa € 2.000,00. Lo scrivente ritiene che tale operazione possa inficiare le valutazioni dell'immobile che in entrambe le CTU relative alle due procedure è stato stimato con destinazione commerciale (negoziò o bottega), non si tiene conto, pertanto, di tale indicazione.

• 3.4 Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, formalità gravanti sul bene

Si rimanda al punto 3.1

• 3.5 Destinazione urbanistica dei beni

Immobile (1)

Il fondo ricade in zona "E1" (Verde Agricolo) del P.R.G. Del comune di Mineo³.

² Dalla relazione di CTU relativa alla procedura 163/10 a firma del geom. Scacciante

³ Così come riportato nel CDU allegato alla relazione di CTU relativa alla procedura 163/10 a firma del geom. Scacciante.

Immobile (2)

L'immobile ha destinazione d'uso di tipo commerciale⁴.

- 3.6 Descrizione degli immobili

Si rimanda a quanto riportato sia graficamente che fotograficamente nelle relazioni di CTU già redatte relative alle singole procedure.

- 3.7 Accertamento della conformità degli immobili alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Immobile (1)

Sul fondo è presente un fabbricato realizzato in assenza di autorizzazione per il quale nella relazione di CTU relativa alla procedura n. 163/10 a firma del geom. Scacciante sono stati stimati i costi di una eventuale sanatoria in € 6.000,00

Immobile (2)

L'immobile è stato oggetto di compravendita, non sono presenti irregolarità. Risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

- 3.8 Divisibilità degli immobili

Il pignoramento relativo alla procedura 163/10 colpisce per intero entrambi gli immobili (1) e (2), non è, quindi, necessario valutarne la divisibilità.

- 3.9 Elementi utili per le operazioni di vendita

Si rimanda a quanto riportato nelle relazioni di CTU già redatte relative alle singole procedure.

- 3.10 Determinazione del valore degli immobili

Si riportano di seguito i valori ottenuti nelle due già redatte relazioni di CTU:

Procedura	Immobile (1)	Immobile (2)
137/10	-----	€ 171.000,00
163/10	€ 28.500,00 ⁵	€ 185.000,00 ⁶

⁴ lo scrivente ha verificato personalmente, in data 23/05/2011, presso l'UTC del comune di Palagonia che è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali da artigianale a commerciale con autorizzazione n. 171 del 17/12/2010.

⁵ Valore arrotondato al netto dei costi per la sanatoria quantificati nella relazione di CTU relativa alla procedura n. 163/10 a firma del geom. Scacciante.

Sull'immobile (2) vi è una lieve differenza, si ritiene congruo assegnare alla valutazione di tale immobile la media aritmetica tra i due valori, pervenendo così ai seguenti valori:

Procedura	Immobile (1)	Immobile (2)
137/10 riunita alla 163/10	€ 28.500,00	€ 178.000,00

• **3.11 Indicazioni sulla vendita**

E' possibile procedere alla vendita degli immobili formando i due lotti già identificati nella relazione di CTU relativa alla procedura n. 163/10 a firma del geom. Scacciante:

Lotto n. 1: Immobile identificato con (1) - Tratto di terreno sito nel comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, identificato catastalmente al NCT del comune di Mineo al fg. 6 partt. nn. 358 e 564;

Lotto n. 2: Immobile identificato con (2) - Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia (CT) in via Boccaccio, 16 al piano seminterrato, identificato catastalmente al NCEU del comune di Palagonia al foglio n. 21 part. 511 sub. 27, categoria C/1, classe 2.

Volendo, in conclusione, evidenziare in tabella quanto sopra esposto:

Lotto	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Valore (€)
1	NCT	6	358		28.500,00
	Mineo		564		
2	NCEU	21	511	27	178.000,00
	Palagonia				
TOTALE					206.500,00

diconsi (euro duecentoseimilacinquecento/00).

4. ALLEGATI

Si allega alla presente:

A. Certificato deposito consulenza

⁶ Valore arrotondato al lordo dei costi per le variazioni catastali suggerite nella relazione di CTU relativa alla procedura n. 163/10 a firma del geom. Scacciante.

Nel ringraziare il Sig. G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone, lì Luglio 2013

Il C.T.U.

dr. ing. Giacomo Brighina

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giacomo Brighina', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.