

**TRIBUNALE CIVILE DI  
SIRACUSA**

*-sezione esecuzioni immobiliari-*

**INTEGRAZIONE N° 2**

ALLA RELAZIONE DI C.T.U. RELATIVA ALLA PROCEDURA DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

**UNICREDIT BANCA D'IMPRESA  
S.P.A.**

**CONTRO**



**N° 280/2007 R.E.I.**

Il Giudice: *Dott. Salvatore Leuzzi*

Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

Data udienza: 30/06/2011

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro [REDACTED] N° 280/07 del Reg. Esec. Imm.

**INTEGRAZIONE N° 2**

**ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***1. PREMESSA.***

Nell'udienza del 3/02/2011, il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, precedentemente nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 280/2007 e promossa dalla UniCredit Banca D'Impresa s.p.a. contro [REDACTED] il fine di redigere la relazione di consulenza tecnica, depositata in data 30/12/2008 presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, ed integrata con relazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 21/01/2011, la S.V. onerava il sottoscritto di "*rispondere con relazione scritta , ....., in ordine a ciascuno dei profili evidenziato dal delegato professionista nella nota depositata il 29/11/2010*", assegnando giorni novanta per il deposito di tale integrazione.

Il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 1 marzo 2011 alle ore 09,30 e comunicava lo stesso alle parti a mezzo email.

In tale data e a tale ora si recava, accompagnato da un proprio collaboratore, presso i luoghi oggetto della controversia e precisamente ad Avola in c.da Mutubè, dove trovava

il sig. [REDACTED] proprietario degli immobili ubicati in c.da Mutubè , in Via Santa Lucia n.ri 54, 56 e 58 e l'avv. Stella Messina, professionista custode nonché delegato alla vendita.

Coadiuvato da persona di sua fiducia, si faceva una ricognizione degli immobili, eseguendo rilievi fotografici e riscontri geometrici. Il signor [REDACTED] consegnava al sottoscritto documentazione relativa alle sue proprietà in c.da Mutubè e le operazioni peritali si concludevano alle ore 11,15.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla seguente relazione.

## **2. QUESITI DEL GIUDICE**

Si chiede al sottoscritto CTU di *“rispondere con relazione scritta , ....., in ordine a ciascuno dei profili evidenziato dal delegato professionista nella nota depositata il 29/11/2010.”*

La nota del professionista custode nonché delegato alla vendita, depositata in data 29/11/2010 così recita:

*“In sede di immissione in possesso relativamente al lotto F della relazione tecnica e precisamente in Avola C.da Mutubè identificata catastalmente al foglio 56 p.lla 1640, aveva rinvenuto il sig. [REDACTED] il quale aveva dichiarato di avere acquistato il bene sopra identificato con contratto di compravendita del 06/02/1997 in tale data identificato come foglio 56 p.lla 14. Successivamente la sottoscritta fece la visura storica della particella 1640 e verificò che risultava soppressa e derivava dalla particella 14.*

*Da ulteriori indagini ha verificato che il signor [REDACTED] ha acquistato nel 1997 la*

*p.lla 14 al foglio 56 per una estensione di are 14,00 che non coincide come estensione all'intera particella 14. Da ulteriori visure catastali emerge che la p.lla 1640 è stata soppressa ed oggi è p.lla 2030 indicata come ente urbano. La p.lla 14 foglio 56 ha originato diverse altre particelle in seguito ad un frazionamento. Il CTU, nella propria relazione tecnica, ha dichiarato di non avere potuto accedere ai luoghi in quanto il sig. [REDACTED] non ne aveva il possesso e, pertanto, ha indicato il bene come appezzamento di terreno in base alle risultanze catastali.*

*All'udienza del 28/10/2010 la S.V. ha dato incarico al C.T.U. di valutare nuovamente i beni di proprietà del debitore tenendo in considerazione che trattasi di quote di proprietà, la relazione dovrà essere consegnata quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il 03/02/2011.*

*Alla luce della ragioni su esposte chiede alla S.V. Ill.ma di volere dare incarico al C.T.U. di verificare il frazionamento della p.lla 14 del foglio 56 per stabilire con esattezza quale particella è tutt'oggi di proprietà del sig. [REDACTED]. Verificare, altresì, se tale particella possa costituire un lotto vendibile, in quanto lo stesso C.T.U. dichiara che in tale terreno si può accedere solo attraverso un'altra proprietà. Autorizzare il C.T.U. ad accedere nei luoghi e dopo tale verifica rivalutare, eventualmente, la particella sottoposta ad esecuzione e nel caso vi siano degli immobili indicarne la regolarità urbanistica.”*

### **3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

Le verifiche richieste nella nota del professionista custode nonché delegato alla vendita depositata in data 29/11/2010 sono tutte relative al bene identificato con la lettera “F” nelle precedenti relazioni di CTU redatte dal sottoscritto. In particolare, la prima relazione di CTU a proposito del lotto “F” così recitava: “*Il bene pignorato con il*

seguente procedimento esecutivo, denominato lotto "F", consiste in un terreno sito all'ingresso di Avola, in c.da Mutubè, in prossimità della strada statale 115 e censito al N.C.T. del Comune di Avola al foglio 56 p.lla 1640, qualità seminativo, classe 2, are 10 e ca 52, reddito dominicale € 4,35, reddito agrario € 1,36, in testa a [REDACTED] (proprietario) e [REDACTED] (usufruttuario per ½)."

A tali conclusioni si era arrivato in quanto:

1. Il lotto "F" era pervenuto ai signori [REDACTED] per ½ in nuda proprietà e per ½ in piena proprietà e [REDACTED] per ½ in usufrutto per atto di donazione del 03/06/86 (cfr allegato 2a), notaio Giovanni Ali in Pachino, trascritto a Siracusa il 01/07/86 ai nn. 9501/7224 da potere della signora [REDACTED]. Infatti in tale atto [REDACTED] avevano avuto in donazione "il primo l'usufrutto vitalizio su metà e il secondo la nuda proprietà di questa metà e la piena proprietà dell'altra metà del terreno e del capannone posti in Avola nella contrada Mutubè, estesi are 16,00 circa ..... " ed erano riportati come dati catastali di quanto donato la particella 14 estesa are 28,00 e la 324 estesa are 3,30 entrambe del foglio 56.
2. Successivamente con un primo frazionamento, il n° 13.F01/1986, la particella 14 da are 28,00 diventava are 24,69, generando le particelle 1632 e 1633, e poi, con il frazionamento n° 23 del 1986 in atti dal 25/01/1996, la particella 14 diveniva particella 14 di are 14,00 e particella 1640 di are 1069 (cfr allegato 3a - certificato storico catastale della particella 14 e, allegato 3b, della particella 1640);
3. Con atto di vendita del 6/2/1997 n° di rep. 35103 (allegato 2b), notaio Giovanni Ali in Pachino), i fratelli [REDACTED] ognuno per quanto di sua spettanza, vendevano a Di [REDACTED] a particella 324 e 14 del foglio 56, ove la particella 14 non era

quindi quella originaria, bensì il frutto del succitato frazionamento, e cioè una particella di are 14,00.

4. La visura catastale della particella n° 1640 del foglio 56 eseguita alla data del 10/07/2008 (allegato 3c), riportava come ditta intestataria [redacted] (proprietario) [redacted] (usufruttuario per ½).

Si concludeva pertanto che la particella 1640 del foglio 56 era rimasta ai fratelli [redacted] mentre la residua particella 14 era stata venduta al Sig. [redacted]

A seguito di quanto rilevato nella nota del professionista custode nonché delegato alla vendita, si sono eseguiti ulteriori approfondimenti relativamente alla particella 1640. In particolare si è visionato l'atto di donazione del 28/06/1985 n° di rep. 79127 (allegato 2c), Notaio Dugo Attilio in Avola, il frazionamento catastale n° 23 dell'1/8/1986 (allegato 3d) ed il tipo mappale 8385 del 6/10/1986 (allegato 3e).

Con l'atto di donazione del Notaio Dugo Attilio del 28/06/1985 n° di rep. 79127 i coniugi [redacted] donavano ai fratelli [redacted]

[redacted] *“la metà precisa in estensione dello stacco di terreno e del capannone posti nella contrada Mutubè da distaccarsi con i seguenti confini: terreno del [redacted] e proprietà dello stesso donatario, con proprietà della [redacted], con proprietà dei [redacted], e con l'altra metà di [redacted]; in catasto, assieme alla metà della detta [redacted] a pagina 12111, foglio 56, particelle: 14, are 28,00 ... ..; e 324, are 3,30... ..”*

Dall'esame di quest'atto appare chiaro come la particella 14 e la particella 324 del foglio 56 appartenevano per metà ai coniugi [redacted], che la donavano ai fratelli [redacted] e per l'altra metà alla signora [redacted]

Successivamente, con l'atto di donazione del 03/06/86 del notaio Giovanni Ali in Pachino, la signora [REDACTED] donava a [REDACTED] non le intere particelle 14 e 324 ma la metà delle stesse.

Ognuna delle due succitate donazioni assegnava quindi la metà delle particelle 14 e 324, senza che le stesse fossero state catastalmente frazionate.

Successivamente, con il frazionamento n° 13.F01/1986, la particella 14 da are 28,00 diventava are 24,69, generando le particelle 1632 e 1633, e poi, con il frazionamento n° 23 del 1986 in atti dal 25/01/1996, la particella 14 diveniva particella 14 di are 14,00 e particella 1640 di are 10,52; inoltre con il tipo mappale n° 8385 del 31/12/1992 (allegato 3e) la particella 324 di are 3,30 veniva frazionata generando la particella 324 di are 1,65 ed altre particelle.

In questo modo si denunziava al catasto una divisione che già di fatto era avvenuta con i succitati atti di donazione e la parte di proprietà dei fratelli [REDACTED] veniva individuata catastalmente con la particella 14 di are 14,00 e la 324 di are 1,65.

Nella documentazione fotografica allegata si può vedere come sono ancora presenti alcune tracce del muro in blocchi squadrati calcarei che divideva la particella 14 dalla 1640.

Infine, con l'atto di compravendita del notaio Giovanni Ali del 6/2/1997 n° di rep. 35103, registrato a Noto il 25/02/1997, [REDACTED] vendono a

[REDACTED] *“il vecchissimo capannone semidiroccato posto in Avola, nella contrada Mutubè, con annesso terreno di pertinenza esteso, ivi compresa la superficie su cui insiste il capannone, are 16,00 circa ...”* distinto in catasto al foglio 56, particelle 324 e 14, cedendo quindi totalmente la proprietà ricevuta precedentemente in

- a. visura storica catastale della particella 14 del foglio 56;
  - b. visura storica catastale della particella 1640 del foglio 56;
  - c. visura catastale della particella n° 1640 del foglio 56 eseguita alla data del 10/07/2008;
  - d. frazionamento catastale n° 23 dell'1/8/1986;
  - e. tipo mappale 8385 del 6/10/1986;
  - f. visura storica catastale della particella 324 del foglio 56;
  - g. estratto di mappa del foglio 56 in corrispondenza delle particelle 14 e 1640.
- Verbale di sopralluogo.

Altresì si allegano:

- Lettera di comunicazione alle parti;
- Conferme di ricezione della comunicazione alle parti;
- Lettera di trasmissione della presente integrazione alle parti;
- Conferme di ricezione della presente integrazione alle parti;
- spese rilascio documentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto, 26 aprile 2011

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*