

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella esecuzione immobiliare n. 76/93 R.E. del Tribunale di Sciacca promossa dall'I.R.C.A.C. (Avv. Danila Cumbo) contro [REDACTED]

PREMESSA

In data 15 dicembre 2018 il sottoscritto aveva redatto la consulenza tecnica nell'ambito della procedura esecutiva n. 76/93 R.G.Es. del Tribunale di Sciacca, consulenza che si intende qui integralmente riportata, promossa dall'I.R.C.A.C. nei confronti di [REDACTED]

In data 23/02/2023 il Sig. G.E., sciogliendo la riserva assunta in precedenza, ha richiamato il sottoscritto CTU affinché chiarisca:

- 1) quanto al lotto n. 1 se lo stesso risulta di proprietà dei debitori esegutati o di proprietà di terzi estranei;
- 2) quanto al lotto n. 2 se l'ingresso all'immobile si trovi a sinistra salendo le scale o a destra.

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha proceduto all'esame della precedente ctu e ha effettuato un sopralluogo in Ribera, via Respighi n. 2 e via Catalani n. 6 al fine di prendere visione degli immobili alla presenza del Sig. [REDACTED]

La risposta ai quesiti viene preceduta da un'analisi storica.

Con atto di donazione del 07 agosto 1974, repertorio n. 33, rogito n. 18, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED], la seguente porzione di immobile ancora al grezzo in Ribera, facente parte del fabbricato con accesso in via Respighi senza numero civico e precisamente:

- appartamento comprendente l'intero piano secondo del fabbricato, confinante con via Catalani, via Respighi, via Cimarosa, proprietà di [REDACTED]
- Vi è annesso un locale ad uso magazzino, sito al piano terreno dello stesso fabbricato e più esattamente quello posto sul lato della via Catalani e confinante con [REDACTED] via Cimarosa, via Catalani, [REDACTED]

A migliore precisazione, seppure a titolo indicativo, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" due tipi planimetrici compilati dall'Ing. Antonino Cucuzzella di Ribera, in cui le porzioni stesse sono contornate con colore rosso.

Il fabbricato, di cui le porzioni suddescritte sono parte, non è ancora censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ribera, perché di recente costruzione e, come sopra detto, non ancora ultimato.

Per le porzioni oggetto della presente donazione sono state presentate denunce di accatastamento con schede registrate in data 29 luglio 1974 numeri 249 e 246.

Relativamente al piano terra

Con successivo atto di donazione del 22 dicembre 1981 [REDACTED]

[REDACTED] l'altro magazzino confinante con quello che era stato donato in precedenza a [REDACTED].

All'atto dell'accatastamento le planimetrie dei due magazzini sono state scambiate e pertanto:

- a) il magazzino donato a [REDACTED] individuato dalla particella n. 1109 sub. 2, è catastalmente intestato a [REDACTED]
- b) il magazzino donato a [REDACTED], individuato dalla particella n. 1109 sub. 1, è catastalmente intestato a [REDACTED]

Il diritto di proprietà non è provato in base alla annotazione di dati nei registri catastali (il catasto è preordinato ai fini essenzialmente fiscali), ma viene dimostrato dall'atto di proprietà cioè dal rogito notarile che nel caso in esame è costituito dall'atto di donazione del 07 agosto 1974, e pertanto

RISPOSTA AL QUESITO 1

IL LOTTO A, COSI' COME DESCRITTO IN CTU, E' DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

La criticità della intestazione catastale ad altro soggetto (nello specifico [REDACTED] può essere risolta o con la rettifica degli atti di donazione, ove il mod. 1 n. 246/74 va sostituito con il mod. 1 n. 247/74 e viceversa o con una permuta [REDACTED]

Relativamente al secondo piano.

Il secondo piano è stato donato al debitore esecutato [REDACTED] allo stato grezzo; questi lo ha rifinito ricavandone due appartamenti che sono stati accatastati in data 31 ottobre 1991.

Trattasi di due appartamenti pressochè identici:

- particella n. 1109 sub. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale di Euro 260,29 con ingresso a destra salendo le scale, confinante con: proprietà [REDACTED] altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala, via O. Respighi, via Catalani;

- particella n. 1109 sub. 4, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale di Euro 260,29 con ingresso a sinistra salendo le scale, confinante con: proprietà [REDACTED], via Cimarosa, via O. Respighi, altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala.

Con atto di pignoramento immobiliare del 06 ottobre 1993, trascritto il 09 novembre 1993 ai nn. 19382/17013 l'I.R.C.A.C. procede al pignoramento di:

1) fabbricato in Ribera via Respighi n. 2 di cui fanno parte un appartamento 2° piano ed un locale al piano terra ad uso magazzino denunciato al NCEU con schede Mod. 1 N.N. 249-246 del 29.7.74.

Giacchè i due appartamenti al secondo piano sono pressochè identici, il sottoscritto ha fissato la propria attenzione su quello identificato dalla particella n. 1109 sub. 4 di cui alla planimetria catastale allegata alla ctu.

RISPOSTA AL QUESITO 2

L'APPARTAMENTO, COSTITUENTE IL LOTTO B, E' QUELLO AVENTE INGRESSO A SINISTRA SALENDO LE SCALE, CONFINANTE CON PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED] VIA CIMAROSA, VIA O. RESPIGHI, ALTRO APPARTAMENTO DEL DE CUIUS [REDACTED] E VANO SCALA.

Di seguito si riportano le descrizioni sintetiche dei lotti A e B:

LOTTO A. Immobile urbano a piano in Ribera, via Catalani n. 6 di proprietà del de cuius [REDACTED]

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/2, cat. C/2, classe 2 in testa alla ditta [REDACTED] nato a Ribera il 09/05/1947.

Confini: proprietà [REDACTED], via Cimarosa, magazzino di proprietà di [REDACTED] via Catalani.

Prezzo base d'asta: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00)

LOTTO B. Appartamento a secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Ribera, via O. Respighi n. 2 di proprietà del de cuius [REDACTED]

Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 21, particella n. 1109/4, cat. A/3, classe 3 in testa a [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED] via Cimarosa, via O. Respighi, altro appartamento del de cuius [REDACTED] e vano scala.

Prezzo base d'asta: € 64.100,00 (euro sessantaquattromilacentocinque/00)

Ribera, li 20 marzo 2023

Il C.T.U. Ing. Onofrio Tulone