

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 3
3. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 4
4. CONCLUSIONI	pag. 7

1. PREMESSA

Con nomina del G. I. datata 14.07.2017 e giuramento di rito nell'Udienza del 10.10.2017, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, quale C.T.U. (in sostituzione dell'ing. Tiralongo Felice) nell'*Esecuzione Immobiliare n° 178/2012 R. G. Es. promossa da* [REDACTED]

[REDACTED] conferendogli il mandato di rispondere ai rilievi evidenziati dal Custode, avv. Riccardo Bordone, relativi all'immobile sito a **Floridia in Via Archimede n° 146**, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4**, in relazione:

"a quanto asseverato dal notaio Sofio Rio, in seno alla Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., circa l'esistenza di ulteriore formalità pregiudizievole (Trascrizione pignoramento del 10.04.1992 ai nn. 6987/8179, a istanza della Sicilcassa S.p.A., rinnovata in data 03.04.2012 ai nn. 6404/5040) che a quanto pare graverebbe sull'originaria unità negoziale in N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 1149, sub 1, ormai soppressa, da cui è derivata la p.lla 3892 sub 1 del foglio 25, con la precisazione che la suddetta p.lla soppressa comprendeva anche una porzione e precisamente il vano d'ingresso dell'immobile oggetto dell'odierna procedura.

Quanto sopra al fine di consentire più opportuna valutazione in ordine alla connessione eventuale tra l'odierno procedimento e il giudizio di esecuzione immobiliare, istaurato ad istanza della Sicilcassa S.p.A., iscritta al n° 154/1992 R.G.E. – G.E. dott.ssa Salamone".

NOTA: Si rileva che il Pignoramento a favore della Sicilcassa S.p.A. dell'8.04.1992 è stato trascritto il 10.04.1992 ai nn. 5549/6987 e non ai nn. 6987/8179 come riportato nella Relazione notarile del 26.03.2013 a firma del Notaio Sofio Rio di Floridia.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 30.10.2017 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto della consulenza sito a Floridia in Via Archimede n° 146, previa trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite PEC o raccomandata A/R.

Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto e all'ausiliario Tuccitto Salvatore, il custode avv. Bordone Riccardo. Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti, ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto di Compravendita e ha visionato (autorizzato dall'Ill.mo G.E.) i fascicoli dell'Esecuzione Immobiliare n° 154/1992 promossa da Sicilcassa S.p.A. contro [REDACTED] ed i fascicoli della Causa Civile n° 1648/1989, promossa da [REDACTED] e proseguita dall'erede [REDACTED] contro [REDACTED]

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per rispondere al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione di C.T.U. ha per oggetto l'immobile sito a Floridia in Via Archimede n° 146 angolo Via Giuseppe Giusti, censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Floridia al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4**, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 237,57, piano T-1-2, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confinante a Nord con Via Giusti, a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, ad Ovest con Via Archimede e ad Est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa.

Trattasi di un'abitazione semi indipendente, ubicata ai piani terra, primo e secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra sita nel centro storico di Floridia in Via Archimede n° 146 angolo Via Giusti, poco distante dalla piazza della Chiesa Madre.

L'accesso all'immobile è posto sul prospetto ovest del fabbricato, in Via Archimede n° 146, dove si trova il vano scala di 11,30 mq che ospita una scala ad "elle" che conduce al piano primo, composto da soggiorno di mq 25,00, cucina di mq 26,00, camera di mq 8,60 e bagno di mq 4,00. Dal soggiorno si accede al balcone (10,70 mq) prospiciente sia su Via Archimede che su Via Giusti e dalla cucina al balcone (2,50 mq) prospiciente su Via Giusti (in comune con l'unità immobiliare adiacente).

Al piano secondo si trova il vano copriscala, la lavanderia di mq 12,50 (con copertura a tetto ed altezza media pari a 2,75 mq) e la terrazza di mq 59,20.

L'abitazione risulta rifinita con intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica e scaglie di marmo, infissi esterni in legno o ferro con serrande oscuranti, infissi interni in legno di fattura economica.

Lo stato di manutenzione è scarso: gli infissi sono obsoleti ed hanno consentito l'ingresso di numerosi piccioni che hanno coperto di escrementi tutta l'abitazione, ci sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua che in cucina hanno provocato ossidazione dei ferri di armatura del solaio con conseguente espulsione di pignatte ed intonaco, gli impianti sono obsoleti, manca la ringhiera e il rivestimento della scala che conduce al piano secondo.

Sia nel terrazzo che nel balcone prospiciente su Via Giusti non sono definiti i confini con l'unità immobiliare adiacente (lato Est) che in passato costituiva un'unica abitazione con quello oggetto di perizia.



Immagine 1. Immobile sito a Floridia in Via Archimede n° 146 angolo Via Giusti

3. RISPOSTA AL QUESITO:

".....circa l'esistenza di ulteriore formalità pregiudizievole (Trascrizione pignoramento del 10.04.1992 ai nn. 6987/8179, a istanza della Sicilcassa S.p.A., rinnovata in data 03.04.2012 ai nn. 6404/5040) che a quanto pare graverebbe sull'originaria unità negoziale in N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 1149, sub 1, ormai soppressa, da cui è derivata la p.lla 3892 sub 1 del foglio 25"

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione contro nn. 26/241 del 4.01.1992**, derivante da Atto Giudiziario del 22.11.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Siracusa, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, capitale Lire 11.722.619 (pari ad Euro 6.054,23), a favore di **Sicilcassa S.p.A.** (C. F.: 00174820829) e contro [REDACTED], su:

- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Archimede n° 146, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 228 (p.lla 228 del fg. 27, OGGI p.lla 3892, sub 3 del foglio 25);
- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 148, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 1 (p.lla 1149, sub 1 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 1 del foglio 25);
- 1/2 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 150, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 2 (p.lla 1149, sub 2 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 2 del foglio 25).

- **Rettifica Iscrizione contro nn. 79/1400 del 15.01.1992**, derivante da Atto Giudiziario del 22.11.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Siracusa, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, capitale Lire 11.722.619 (pari ad Euro 6.054,23), a favore di **Sicilcassa S.p.A.** (C. F.: 03989900828) e contro [REDACTED] su:

- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Archimede n° 146, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 228 (p.lla 228 del fg. 27, OGGI p.lla 3892, sub 3 del foglio 25);
- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 148, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 1 (p.lla 1149, sub 1 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 1 del foglio 25);
- 1/2 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 150, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 2 (p.lla 1149, sub 2 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 2 del foglio 25).

NOTA: Nella presente Iscrizione si rettifica il Codice Fiscale della Sicilcassa S.p.A.

- **Trascrizione contro nn. 5549/6987 del 10.04.1992**, derivante da Atto giudiziario dell'8.04.1992 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, **Verbale di Pignoramento immobili**, a favore di **Sicilcassa S.p.A.** (C. F.: 03989900828) e contro [REDACTED], su:

- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Archimede n° 146 - Via Giusti n° 148, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 1 (p.lla 1149, sub 1 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 1 del foglio 25);
- 1/2 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 150, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 2 (p.lla 1149, sub 2 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 2 del foglio 25).

- **Trascrizione contro nn. 5040/6404 del 3.04.2012**, derivante da Atto giudiziario dell'8.04.1992, emesso dal Tribunale di Siracusa, **Verbale di Pignoramento immobili in rinnovazione**, a favore di **Sicilcassa S.p.A.** (C. F.: 03989900828) e contro [REDACTED], su:

- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Archimede n° 146 - Via Giusti n° 148, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 1 (p.lla 1149, sub 1 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 1 del foglio 25);
- 1/2 immobile sito nel comune di Floridia, Via Giusti n° 150, I piano, censito in Catasto al foglio 27, p.lla 1149, sub 2 (p.lla 1149, sub 2 del fg 27, OGGI p.lla 3892, sub 2 del foglio 25).

NOTA 1: Si rileva che nelle suddette Iscrizioni e Trascrizioni vengono indicati immobili siti a PRIMO PIANO, mentre le particelle riportate individuano unità immobiliari tutte a PIANO TERRA.

NOTA 2: Si rileva che la p.lla 228 del fg. 27 (OGGI p.lla 3892, sub 3 del foglio 25) è riportata nelle iscrizioni del Decreto ingiuntivo ma non nelle trascrizioni del Pignoramento.

- **Trascrizione contro nn. 5656/7128 del 16.04.2012**, derivante da Atto giudiziario dell'8.03.2012 emesso dal Tribunale di Siracusa, **Verbale di Pignoramento immobili**, a favore di [REDACTED], su:

- 1/1 immobile sito nel comune di Floridia, Via Archimede n° 146, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4**.

DATI CATASTALI

- **Immobile sito in Floridia, Via Giusti n° 94** (oggi n° 148), **Piano Terra**

Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, Rendita € 111,35, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 27.01.2007 (Sentenza – Atto dell’Autorità giudiziaria – del 21.04.1989, protocollo n. SR0050717, Voltura in Atti dal 16.03.2010, Repertorio n. 68. Rogante Tribunale di Siracusa. Volume 324, n. 432 del 21.04.1989. Sentenza civile n. 41 del 15.01.2009 (n. 1882.1/2010)).

Dati catastali derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione del 26.01.2007, protocollo n. SR0017033 in atti dal 26.01.2007 - Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 2854.1/2007);*

Precedentemente identificata col foglio 27, p.lla 1149, sub 1, cat. C/6, classe 2, cons. 49 mq, Rend € 111,35;
- *Variazione del 13.08.2002, Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992, Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

Intestato ad [REDACTED]

- **Immobile sito in Floridia, Via Giusti n° 96** (oggi n° 150), **Piano Terra**

Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 2**, cat. C/2, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, Rendita € 52,68, intestato a [REDACTED] proprietà per ½ ciascuno.

Dati catastali derivanti da:

- *Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione del 26.01.2007, protocollo n. SR0017033 in atti dal 26.01.2007- Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 2855.1/2007);*

Precedentemente identificata col foglio 27, p.lla 1149, sub 2, cat. C/2, classe 4, cons. 17 mq, Rend. € 52,68;
- *Variazione del 13.08.2002, Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1.01.1992, Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

- **Immobile sito in Floridia, Via Archimede n° 122** (oggi n° 144), **Piano Terra**

Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 3**, cat. C/2, classe 4, consistenza 29 mq, superficie catastale 40 mq, Rendita € 89,86, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/8 ciascuno.

Dati catastali derivanti da:

- *Variazione del 26.01.2007, protocollo n. SR0017033 in atti dal 26.01.2007- Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 2856.1/2007);*

Precedentemente identificata col foglio 27, p.lla 228, cat. C/2, classe 4, cons. 29 mq, Rendita € 89,86
- *Variazione del 13.08.2002, protocollo n. 00004372, Variazione del quadro tariffario*
Istrumento (Atto pubblico) dell'11.05.1989, protocollo n. 00004372 in atti dal 4.04.2001, Compravendita (n. 1994.1/1989);
- *Variazione dell'1.01.1992, Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

- Immobile sito in Florida, Via Archimede n° 146, Piano T-1-2

Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4**, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 237,57, intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

Dati catastali derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 3.09.2011, protocollo n. SR0175164 in atti dal 3.09.2011 - Variazione di classamento (n. 186.1/2011);*
- ***Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 3.09.2010, protocollo n. SR0153272 in atti dal 3.09.2010 - Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 2448.1/2010).***

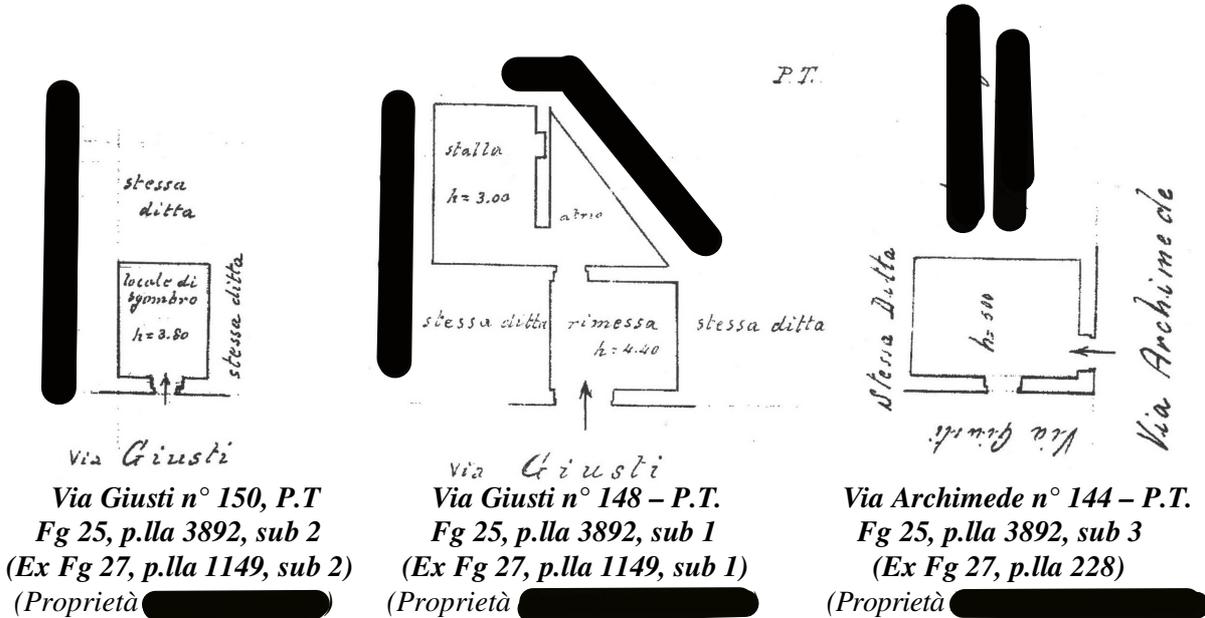


Immagine 2. Planimetrie catastali unità immobiliari site a Florida, Via Archimede angolo Via Giusti, P.T.

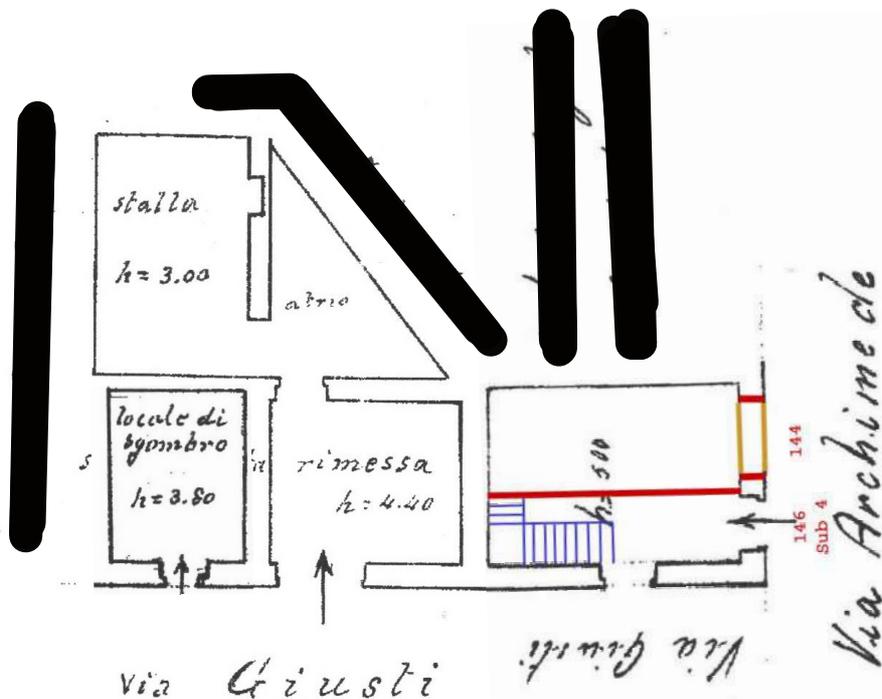


Immagine 3. Quadro di unione Planimetrie catastali unità immobiliari site a Florida, Via Archimede angolo Via Giusti, piano terra, con indicazione delle modifiche presenti.

Considerato che, come evidenziato nell'*Immagine 3*, l'originario vano censito in Catasto al foglio 27, p.lla 228 (oggi foglio 25, p.lla 3892, sub 3) sito ad angolo tra le Vie G. Giusti ed Archimede è stato suddiviso in due parti, ricavando:

- un vano di circa mq 17,00, con accesso dal civico n° 144 di Via Archimede, che con Atto dell'11.05.1989 rogato dal Notaio Grasso, [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED]

- il vano scala di circa mq 11,00, con accesso dal civico n° 146 di Via Archimede, che conduce al piano primo e secondo dell'unità abitativa oggetto della presente relazione censita in Catasto al foglio 25, p.lla 3892, sub 4,

segue che:

il vano d'ingresso dell'immobile oggetto dell'odierna procedura deriva dall'originaria p.lla 228 del foglio 27, oggi p.lla 3892, sub 3 del foglio 25, che non è oggetto del Pignoramento trascritto il 10.04.1992 ai nn. 5549/6987, rinnovato in data 3.04.2012 ai nn. 6404/5040 a istanza della Sicilcassa S.p.A. (e, quindi, tale vano d'ingresso NON deriva dall'originaria unità negoziale in N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 1149, sub 1, ormai soppressa, da cui è derivata la p.lla 3892 sub 1 del foglio 25 come sostenuto nella relazione notarile a firma del notaio Sofio Rio)

e quindi:

non esiste *ulteriore formalità pregiudizievole* gravante sull'immobile sito a Floridia in Via Archimede n° 146, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4** oltre al **Pignoramento immobili a favore dei** [REDACTED] trascritto ai nn. 5656/7128 il 16.04.2012.

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, è possibile affermare che:

- il **Pignoramento immobili a favore dei** [REDACTED] **Trascritto ai nn. 5656/7128 del 16.04.2012** gravante sull'immobile sito nel comune di Floridia in Via Archimede n° 146, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 25, p.lla 3892, sub 4** è **l'unica formalità gravante sulla suddetta unità immobiliare.**

Con la presente relazione, composta da n° 7 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- | | |
|--|--|
| All. A - Verbale operazioni peritali; | All. 4 - Comunicazione inizio operaz. perit; |
| All. B - Ricevute invio Relazione CTU; | All. 5 - Copia atti; |
| All. 1 - Rilievo fotografico; | All. 6 - Ispezioni ipo-catastali; |
| All. 2 - Rilievo planimetrico; | All. 7 - Schema di Parcella; |
| All. 3 - Visure e planimetrie catastali; | |

il C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 22.01.2018

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro