

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE N. 3

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.

Giudice: *Dott.ssa Concita Cultrera*

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



DATA UDIENZA

25/10/2017

PREMESSA.....	2
1. RILIEVI FORMULATI DAI SIG.RI LAI LUIGI E VISICALE MARIA LUISA NELL'ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 14/02/2017	3
2. RISPOSTA AI RILIEVI FORMULATI DAI TERZI VISICALE E LAI LUIGI IN MERITO A QUANTO LAMENTATO NELL'ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 14/02/2017	5
2.1 STATO DEI LUOGHI.	5
2.2 REGOLARITÀ URBANISTICA.	10
2.3 RICERCHE CATASTALI	10
2.4 RICERCHE PRESSO LA CONSERVATORIA E L'ARCHIVIO NOTARILE.....	11
3. CONCLUSIONI.....	14

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.** contro [] - N. 280/2007 R.E.I.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA N. 3

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, G.O.T. del Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Premesso che nell'udienza del 9/4/2008 il sottoscritto ing. Orazio Muscato veniva 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 [] e che in data 30/12/2008 depositava presso il Tribunale di Siracusa la relazione di consulenza tecnica d'ufficio,

ciò premesso, i sig.ri [], nata a Siracusa il 23/10/1945, rappresentati e difesi dall'avv. Sandra Giardina, presentavano in data 14/02/2017 presso il Tribunale Civile di Siracusa istanza al Sig. Giudice.

Nell'udienza del 17/05/2017, la S.V., ritenuto necessario riconvocare il sottoscritto C.T.U., rinviava all'udienza del 12/07/2017, e in tale data dava mandato al sottoscritto di rispondere ai rilievi formulati dai terzi Visicale e Lai Luigi in merito a quanto lamentato nell'istanza depositata in data 14/02/2017, con termine al **30/09/2017** per il deposito e la comunicazione alle parti di una relazione integrativa.

Successivamente il sottoscritto C.T.U., a seguito di particolari difficoltà riscontrate nelle ricerche eseguite al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e all'Archivio Notarile, chiedeva una **proroga** al termine succitato **di giorni trenta**.

In data 29/08/2017 il sottoscritto C.T.U. comunicava ai procuratori legali delle parti mediante posta certificata l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 06/09/2017 alle ore 16,00, in Viale Ermocrate a Siracusa.

A tale data e a tale ora, sui luoghi erano presenti:

- l'avv. Stella Messina, in qualità di professionista delegato alla vendita e custode;
- il sig. [REDACTED], debitore esecutato, accompagnato dal proprio procuratore legale avv. Danilo Giannone;
- il sig. [REDACTED] accompagnato dal proprio tecnico di fiducia, arch. Carpinteri Sebastiano;
- l'avv. Carmelo Ossino, collaboratore dell'avv. Stella Messina;
- la sig.ra [REDACTED], società che conduce in affitto la metà indivisa dei locali di cui trattasi.

Alla presenza degli intervenuti e accompagnati dalla sig.ra [REDACTED] si ispezionavano i luoghi eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Durante la stesura del verbale, il sig. [REDACTED] *"insiste nella richiesta di ripristinare i luoghi mediante la chiusura delle aperture sulla proprietà dei sig.ri [REDACTED]"* e l'avv. Danilo Giannone, riferisce *"che il prof. [REDACTED] debitore esecutato, dichiara che le aperture ritenute illegittime esistono da oltre venti anni"*.

Alle ore 17,15 si concludevano le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile e il Catasto, dei rilievi svolti in sede dei sopralluogo, della documentazione richiesta all'U.T.C. di Siracusa e del successivo lavoro di tavolino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione, suddivisa nelle seguenti parti:

1. RILIEVI FORMULATI DAI SIG.RI [REDACTED];
2. RISPOSTE AI RILIEVI;
3. CONCLUSIONI.

1. RILIEVI FORMULATI DAI SIG.RI [REDACTED] NELL'ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 14/02/2017

Nell'istanza presentata al Sig. Giudice dai sig.ri [REDACTED] in data

14/02/2017, così si espone:

“premessò

- che la Sig.ra Visicale è proprietaria dello stacco di terreno sito nel viale Ermocrate, di mq. 213, in catasto al fg. 51, part. 9, giusta visura catastale (all.1);
- che il Sig. è proprietario dello stacco di terreno sito nel viale Ermocrate, di mq. 101,71, in catasto al fg. 57, part. 427, giusta visura catastale (all.2);
- che i predetti terreni sono antistanti l'immobile pignorato, sito nella via Ermocrate 16 di Siracusa, in catasto urbano al foglio 57, part. 106 sub 2 e 3 (lotto E);
- che il predetto immobile presenta tre aperture prospicienti sui terreni di proprietà degli odierni istanti;
- che dette aperture sono prive di autorizzazioni e abusive, come evidenziato nella relazione tecnica redatta dall'Arch. Sebastiano Carpinteri (all.3);
- che, infatti, nel 2007, i predetti istanti avevano autorizzato, soltanto temporaneamente, il debitore esecutato il Sig. alla realizzazione di due aperture nei terreni concessi in locazione, come si evince dai relativi 2 contratti di affitto (all.4/A e B) ormai risolti in virtù delle sentenze n. 1059/11 e 459/12 emesse dal Tribunale civile di Siracusa (all.5/A e B);
- che, dal 2011, il suddetto immobile è concesso in locazione alla ;
- che la citata conduttrice utilizza abusivamente ed illegittimamente le predette aperture,

nonché i succitati terreni per lo svolgimento di attività commerciale;

[...]

VOGLIA

l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione adottare gli opportuni provvedimenti in merito, nonché disporre i necessari accertamenti e, conseguentemente, ordinare la chiusura delle predette aperture abusive".

2. RISPOSTA AI RILIEVI FORMULATI DAI TERZI [] [] TO A QUANTO LAMENTATO NELL'ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 14/02/2017

2.1 Stato dei luoghi.

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato a Siracusa in Viale Ermocrate ed è quello denominato LOTTO E1 dal sottoscritto nella R.C.T.U. redatta in data 27/12/2008.

5

Si riporta a seguire la descrizione dell'immobile fatta nella succitata relazione:

"[...] "LOTTO "E"

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto "E", consiste in due unità immobiliari site a Siracusa in Viale Ermocrate, e censite al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.IIa 106, in testa a [] (proprietario), [] (usufruttuario per ¼) e [] (usufruttuaria per ¼).

Immobilie E1: immobile destinato ad attività commerciale, ad un'elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 p.IIa 106 sub. 2 (Viale Ermocrate n° 16), piano terra, cat. D/8, rendita € 5473,62;

[...]

"LOTTO "E"

È formato dall'unione di due immobili siti a Siracusa In Via Ermocrate, la cui costruzione risale

presumibilmente ai primi anni '70; essi hanno struttura portante mista in muratura, cemento armato ed ancora in acciaio.

Tutte le unità immobiliari non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità, e si trovano in buone condizioni di manutenzione.

La zona ove è sito l'immobile è semicentrale-commerciale.

Le unità immobiliari non hanno caratteristiche di particolare pregio, presentano intonaco esterno del tipo civile e ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq 1.775,50 ivi compresa la superficie equivalente degli spazi scoperti (area interna scoperta e terrazzo) suddivisa nei seguenti immobili (cfr allegato 4 – estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e documentazione fotografica):

IMMOBILE E1: immobile destinato ad attività commerciale composto da una zona destinata ad uffici, un'ampia sala espositiva, una zona destinata ad officina meccanica, una zona destinata a depositi e una zona scoperta. A servizio di tale attività vi sono due zone destinate a servizi igienici. La zona coperta ha una superficie di mq 1500 circa mentre quella scoperta di mq 500 circa. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in alluminio e quelli esterni in ferro, l'altezza interna, ad esclusione della zona destinata ad uffici alta m 2,40, è di oltre m 4,00. La copertura è con struttura leggera in acciaio e lastre di Eternit. [...]"

Nella parte posta a nord est, prospiciente Viale Ermocrate e antistante al fabbricato denominato LOTTO E1, vi è un'area destinata al parcheggio delle auto, alla quale si accede mediante tre aperture (cfr. elaborato grafico e immagine da Google Earth che seguono).

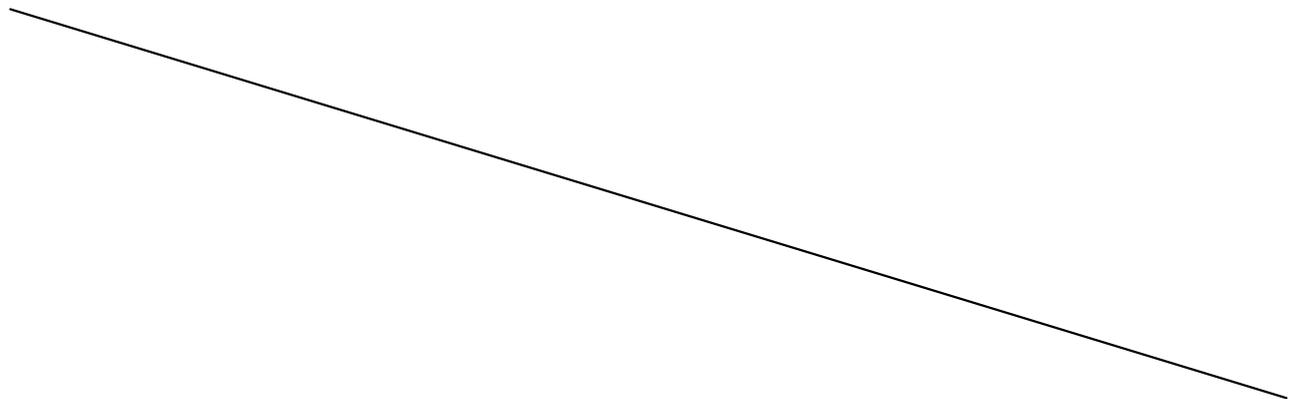




Immagine da Google Earth

Queste tre aperture poste in corrispondenza del prospetto nord est del LOTTO E1, hanno le seguenti dimensioni:

- "apertura 1": larghezza m. 2,90 ; altezza 2.12;
- "apertura 2": larghezza m. 2,90 ; altezza 2.10;
- "apertura 3": larghezza m. 3,70 ; altezza 2.83.



FOTO 1 - Prospetto nord est

A nord ovest e a sud ovest il capannone confina con una stradella e, procedendo da Viale

Ermocrate, nella parte iniziale del tratto a nord ovest del capannone, si trovano due aperture carrabili di altezza m 3,30 e larghezza rispettivamente 3,90 m e 3,30.



FOTO 2 - Prospetto nord ovest

Si rileva che queste due aperture sono precedute dalla porta di ingresso dell'immobile E2.

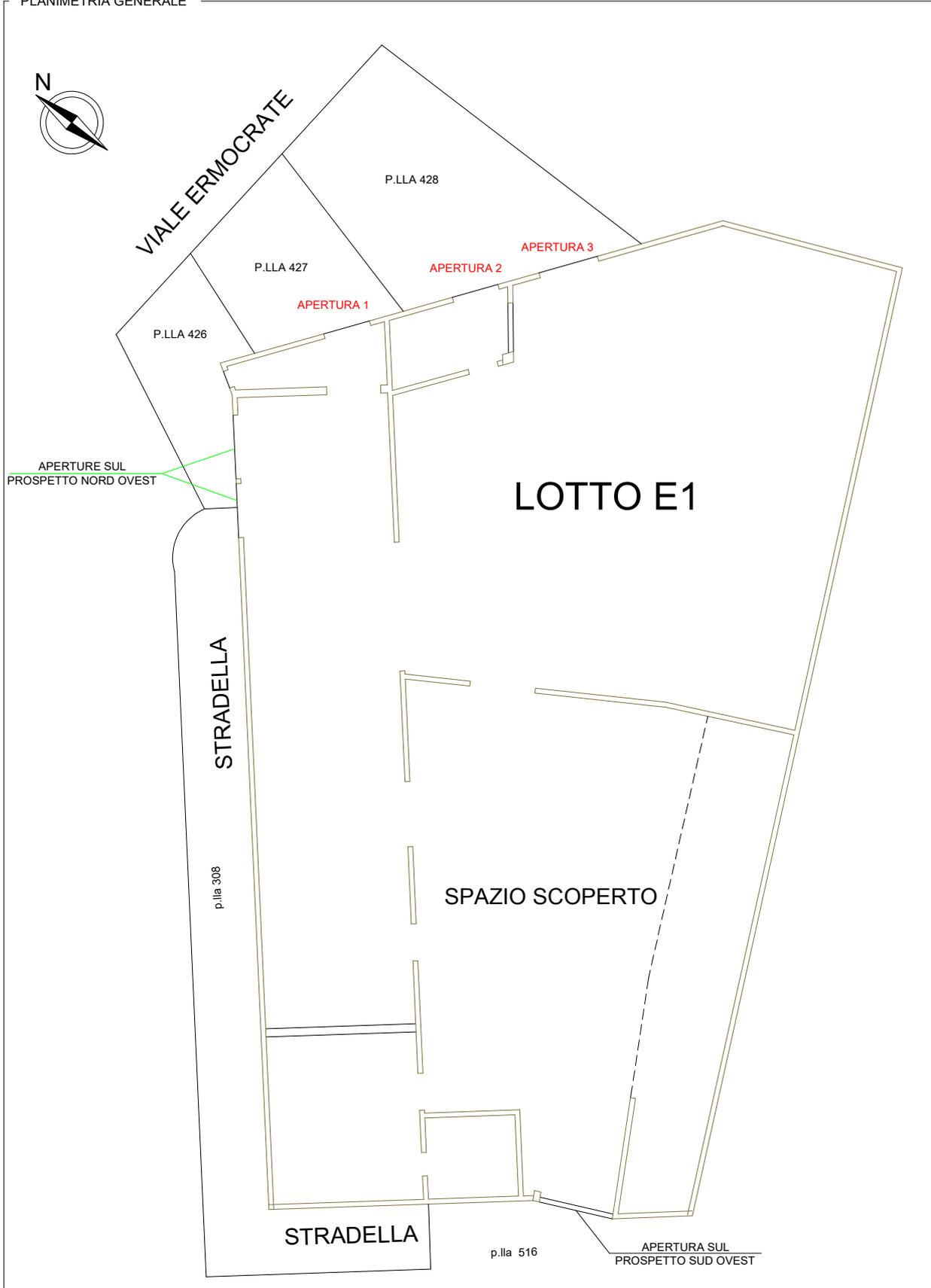
8

Nel tratto di stradella posto a sud ovest si trova un'apertura carrabile di larghezza m 4.95 e altezza m 3,50.



FOTO 3 - Prospetto sud ovest- apertura carrabile

PLANIMETRIA GENERALE



- Elaborato grafico -

2.2 Regolarità urbanistica.

(Ofr. Allegato 1 – Copia della concessione in sanatoria n. 240 del 28/04/1997 e relativi allegati)

Come già riportato nella R.C.T.U., il LOTTO E1 è dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 240 del 28/04/1997 rilasciata dal Comune di Siracusa.

Dall'esame della documentazione allegata alla succitata concessione edilizia, ed in particolare dei due elaborati grafici ("planimetrie" e "prospetti e sezioni"), si evince che in corrispondenza del prospetto nord est sono previste solo due aperture, quelle denominate rispettivamente 1 e 3.

Ne consegue che l'apertura 2 è stata realizzata priva di alcun atto urbanistico autorizzativo.

Inoltre si fa rilevare che l'elaborato grafico "planimetrie", allegato alla succitata concessione edilizia in sanatoria, riporta le aperture denominate 1 e 3, ma indica l'antistante area come "sosta clientela", senza indicare che si tratta di area di altra ditta. Ne consegue che anche le aperture 1 e 3, seppure rappresentate negli elaborati succitati, sono irregolari in quanto prospicienti aree di altre ditte.

Negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria sono inoltre rappresentate le due aperture poste nel lato nord ovest e quella posta nel lato sud ovest.

10

2.3 Ricerche catastali

Le ricerche eseguite presso il Catasto di Siracusa hanno confermato quanto rilevato nell'istanza dei Sig.ri Lai e Visicale, ovvero che la prima descritta area destinata a parcheggio, antistante il capannone denominato LOTTO E1 e prospiciente Viale Ermocrate, comprende le due particelle censite al C.T. del Comune di Siracusa al:

- Foglio 57, p.lla 427, orto irriguo, classe 1, are 01 e ca 02, in testa a
- Foglio 57, p.lla 428, area urbana, 213 mq, in testa a .

Inoltre dall'elaborato grafico prima riportato si vede che l'apertura 1 è prospiciente la particella 427, mentre le aperture 2 e 3 sono prospicienti la particella 428, per cui per accedere al capannone da Viale Ermocrate utilizzando le tre succitate aperture, si devono necessariamente attraversare le due succitate particelle.

Come è rilevabile dall'estratto di mappa della zona, anche gli altri lati del capannone confinano con particelle di altre ditte.

Infatti il LOTTO E1 confina:

- nell'angolo nord con la particella 426 del foglio 57 in testa a [redacted]
[redacted];
- a nord ovest con la particella 308 del foglio 57 in testa a [redacted];
- a sud ovest con la particella 516 del foglio 57 in testa a [redacted].

Si fa rilevare che il portoncino di ingresso dell'immobile E2 e la prima delle due aperture poste nel lato nord ovest prima descritte sono prospicienti la particella 426 del foglio 57, mentre la seconda apertura è prospiciente in parte la particella 426 e in parte la particella 308 (cfr. Foto 2 e elaborato grafico).

2.4 Ricerche presso la conservatoria e l'archivio notarile

Dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio Notarile è emerso quanto segue:

L'immobile E è pervenuto ai signori [redacted] per 2/4 in nuda proprietà e per 2/4 in piena proprietà, [redacted] per 1/4 in usufrutto e a [redacted] per 1/4 in usufrutto, per atto di vendita del 23/12/93, notaio Giovanni Battista in Noto, trascritto a Siracusa il 19/01/94 ai nn. 796/669 da potere della signora [redacted]. Con tale atto si è trasferito l'IMMOBILE E (Cfr. Allegato 5 – copia dell'atto di vendita del 23/12/93, notaio Giovanni Battista in Noto) "con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragione, servitù sia attive che passive, apparenti e non, e cioè con l'immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice", senza fare riferimento esplicito ad alcuna servitù.

Alla signora [redacted] parte dell'immobile E, al rustico, è pervenuta per atto di vendita del 01/09/67, notaio Carmelo Salibra in Siracusa, ivi trascritto il 23/09/67 ai nn. 23112/10215 da potere dei sig.ri [redacted].

Nella nota con cui tale atto veniva trascritto (cfr. Allegato 6 – Copia della nota di trascrizione del 23/09/67,

nn. 23112/10215) viene così riportato:

"[...] Immobile rustico, sito in Siracusa, contrada Regina, viale Ermocrate, della superficie di ha.0.14.51, confinante a nord con stradella che immette al viale Ermocrate, erroneamente in catasto compresa nelle particelle 10 e 9, a sud, sud est con terreno della ferrovia Siracusa-Ragusa-Vizzini, a ovest con magazzino e annesso terreno delle venditrici, a nord ovest con proprietà degli eredi Regina e a nord-est con terreno di proprietà Maieli. Riportato nel N.C.T. del Comune di Siracusa alla partita pagina 19339, foglio 57, particella 283, e alla partita a pagina 11055, foglio 57 particella 106 frazionata sub. "a" e "b". Rimane esclusa dalla vendita la porzione di terreno che nel tipo di frazionamento è distinta con la particella 106/c di are 2.43. La vendita pertanto comprende tutto quanto insiste nello immobile venduto, addizioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso e riservato, comprende inoltre la stradella distinta con la particella 106/b che di fatto dipartendosi dal Viale Ermocrate prosegue lungo il confine con gli eredi [] e continua volgendo verso sud, limitando la particella 106/C e termina a metri cinque dal confine del terreno della ferrovia. Le venditrici lasciano una striscia di terreno della larghezza costante di m. 4 da adibire a strada. Detta striscia ricade nella particella 106/C e viene lasciata al fine di ottenere la prosecuzione della stradella distinta con la particella 106/b fino a raggiungere il confine tra la particella 106/b e il terreno della ferrovia. Su tale prosecuzione le venditrici concedono alla compratrice il diritto di transito anche con mezzi meccanici, restando su detta prosecuzione di stradella ogni maggior diritto in favore delle venditrici. [...]"

12

Nel descrivere i confini, quindi, si parla di una stradella posta a nord "che immette al viale Ermocrate, erroneamente in catasto compresa nelle particelle 10 e 9" ed ancora che, compresa nella vendita, vi è la stradella "distinta con la particella 106/b che di fatto dipartendosi dal Viale Ermocrate prosegue lungo il confine con gli eredi [] e continua volgendo verso sud, limitando la particella 106/C e termina a metri cinque dal confine del terreno della ferrovia".

Si asserisce quindi che la stradella posta a nord è erroneamente censita al foglio 57 particella 426, derivata dalla particella 10 (cfr. Allegato 3 – Stralcio del vecchio foglio catastale n. 57 del Comune di Siracusa)

e in testa a un privato, essendo in realtà una strada pubblica che porta al Viale Ermocrate.

Inoltre dalle ricerche catastali, e in particolare dall'esame del MOD. 50 relativo al foglio 57 del Comune di Siracusa (cfr. Allegato 4 – Mod. 50 del Foglio 57 del C.T. del Comune di Siracusa), è emerso che la particella 106/b citata nella succitata nota di trascrizione, è stata rinominata diventando la particella 308 in testa a , ovvero la stradella posta nei lati nord ovest e sud ovest del LOTTO E1. Dall'esame dell'estratto di mappa allegato si vede che essa effettivamente è una stradella ma che non giunge, come affermato nella succitata nota di trascrizione, a Viale Ermocrate, essendo interrotta dalla particella 426 in testa a .

Inoltre, sempre dall'esame del MOD. 50 relativo al foglio 57 del Comune di Siracusa, è emerso che la particella 106/c è stata rinominata diventando dapprima particella 309 e poi particella 516. Per tale particella nella nota di trascrizione si dice: *"le venditrici lasciano una striscia di terreno della larghezza costante di m. 4 da adibire a strada. Detta striscia ricade nella particella 106/C e viene lasciata al fine di ottenere la prosecuzione della stradella distinta con la particella 106/b fino a raggiungere il confine tra la particella 106/b e il terreno della ferrovia. Su tale prosecuzione le venditrici concedono alla compratrice il diritto di transito anche con mezzi meccanici, restando su detta prosecuzione di stradella ogni maggior diritto in favore delle venditrici."*

13

Pertanto l'apertura carrabile posta a sud dell'IMMOBILE E1 (cfr. Foto 3) prospiciente la p.lla 516, gode su di essa della servitù di passaggio in una fascia di terreno larga m 4,00 che gli consente di giungere fino alla particella 308.

Pertanto, sebbene con l'atto di vendita del 23/12/93 la signora non trasferisce la particella 308, che resta di sua proprietà, è evidente che su di essa resta la servitù di passaggio in favore dei proprietari del LOTTO E.

Inoltre, se si verifica la veridicità di quanto riportato nella nota di trascrizione del 23/09/67, nn. 23112/10215, ovvero che la particella 426 contiene erroneamente un tratto di strada pubblica che congiunge la stradella censita alla particella 308 al Viale Ermocrate, avremo che l'accesso all'IMMOBILE E1 è consentito sia dalle aperture poste a nord ovest che da quella posta a sud

ovest. Per eseguire tale verifica si devono esaminare gli atti di provenienza della particella 426 del foglio 57, attualmente di proprietà di ditte estranee al presente procedimento, incrociandoli con i dati catastali.

3. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. conclude la presente affermando quanto segue:

- Le aperture poste nel lato nord est del LOTTO E1 e denominate dal sottoscritto "1", "2" e "3", sono prospicienti le particelle 427 e 428 del Foglio 57, rispettivamente di proprietà dei Sig.ri ;
- L'apertura 2 non è compresa tra le opere di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 240 del 28/04/1997 rilasciata dal Comune di Siracusa e quindi è stata aperta abusivamente;
- Le aperture 1 e 3, sebbene comprese tra le opere di cui alla succitata concessione edilizia in sanatoria, sono irregolari in quanto prospicienti aree di altre ditte;
- L'immobile E1 gode della servitù di passaggio sulla stradella che lo circonda nei lati nord ovest e sud ovest.
- Qualora si verificasse che all'interno della particella 426 ricade un tratto di strada pubblica, erroneamente censito, che congiunge la stradella censita alla particella 308 al Viale Ermocrate, avremmo che l'accesso all'IMMOBILE E1 sarebbe consentito sia dalle aperture poste a nord ovest che da quella posta a sud ovest.
- Per eseguire tale verifica si devono esaminare gli atti di provenienza della particella 426 del foglio 57, attualmente di proprietà di ditte estranee al presente procedimento, incrociandoli con i dati catastali.

14

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – Copia della concessione in sanatoria n. 240 del 28/04/1997 rilasciata dal Comune

di Siracusa e relativi allegati;

- Allegato 2 – Estratto di mappa del foglio n. 57 del N.C. del Comune di Siracusa;
- Allegato 3 – Stralcio del vecchio foglio catastale n. 57 del Comune di Siracusa;
- Allegato 4 – Mod. 50 del Foglio 57 del C.T. del Comune di Siracusa;
- Allegato 5 – copia dell'atto di vendita del 23/12/93, notaio Giovanni Battista in Noto, trascritto a Siracusa il 19/01/94 ai nn. 796/669;
- Allegato 6 – Copia della nota di trascrizione del 23/09/67, nn. 23112/10215, dell'atto di vendita del 01/09/67, notaio Carmelo Salibra in Siracusa.

Alla presente si allegano

- verbale di sopralluogo;
- lettera di comunicazione alle parti della data di inizio delle operazioni peritali inviata tramite posta certificata e attestazioni di ricevimento.
- richiesta di proroga;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella.

15

Il sottoscritto, avendo espletato l'incarico conferito dalla S.V. Ill.ma, rassegna la presente, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 18/10/2017

IL C.T.U.

Ing. Orazio Muscato

