

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **427/1991** - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITORE:

**FINO 2 SECURITISATION, GIA' CASSA CENTRALE DI RISPARMIO DI
PACHINO**

CREDITORI INTERVENUTI:

**ASPRA FINANCE SPA
MONTEPASCHI SERIT
BANCO DI SICILIA SPA**

TERZO:

[REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA dell'11/04/2025

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta, arch. Rosaria Allegra, ad integrazione della precedente relazione di consulenza tecnica depositata telematicamente in data 17/12/2024, su disposizione del G.E., dott.ssa Cultrera Concita.

PREMESSO che:

- nella relazione di consulenza tecnica depositata in data 17/12/2024 (pag. 15), relativamente alla regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, la C.T.U. evidenziava che *“la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 3”), non corrisponde allo stato di fatto”*; in conseguenza di ciò, sempre nella stessa relazione (pag. 28) detraeva dalla stima dell'immobile *“le spese tecniche occorrenti per l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE}, quantificate in €. 2.000,00”*;
- nel verbale d'udienza di giorno 04/02/2025, il P.D. Avv. Riccardo Bordone, riportandosi alla relazione per ultimo depositata in data 3/02/2025, rilevava *“alcune criticità con riguardo il lotto 1 per il quale andrebbe richiesto un chiarimento all'esperto in relazione al cortiletto retrostante l'appartamento, integrando le informazioni in ordine ai costi di regolarizzazione catastale con riguardo al detto cortiletto”*;
- l'Ill.mo G.E., nell'udienza di giorno 04/02/2025, richiama l'esperto *“affinchè risponda ai quesiti indicati nella relazione depositata dal P.D.”*;

POSTO CHE:

- la sottoscritta ha già risposto al quesito citato nella Relazione di Consulenza Tecnica del 17/12/2024;

PER QUANTO SOPRA,

si redige questa relazione tecnica allo scopo di far conoscere al Giudice la verità, portando a compimento le operazioni di vendita.



2) - VALUTAZIONI C.T.U.

Nella relazione del P.D., depositata in data 03/02/2025, l'avv. Bordone osservava che *“non appare evincersi con chiarezza, dall'esame, in particolare, del titolo di provenienza, se costituisce pertinenza dell'appartamento anche il cortiletto esterno retrostante... (...) Dunque, il suddetto cortiletto non viene espressamente indicato nella formalità in commento, con ciò generandosi il dubbio che esso costituisca effettivamente pertinenza dell'abitazione; dubbio accresciuto, poi, dalla circostanza che il cortiletto in questione non risulta rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento (presentata in data 31/07/1954)”*. Lo stesso riteneva *“opportuna la ulteriore **verifica della possidenza in capo all'esecutata anche della porzione di immobile in questione e se essa debba ritenersi ricompresa nella unità immobiliare pignorata** (anche attraverso la disamina dei titoli di acquisto precedenti) ed, in caso di verifica positiva, la **indicazione dei costi di regolarizzazione catastale**, che, per quanto già quantificato dall'esperto stimatore, con riguardo alle difformità rilevate, non appaiono includere anche la discrasia in questione”*.

Quanto sopra riportato può essere così riassunto nei seguenti due punti:

1. verifica della possidenza della porzione di immobile (ovvero il cortile retrostante), quale eventuale pertinenza dell'immobile;
2. indicazione dei costi di regolarizzazione catastale.

PUNTO n° 1 – **proprietà del cortile, quale eventuale pertinenza dell'unità immobiliare**

La conferma della proprietà del cortile in capo all'esecutata e quale pertinenza dell'unità immobiliare pignorata, già evidente nell'atto di “vendita” del 12/01/1970, repertorio n° 35309 (**“ALLEGATO n. 14”** della Relazione CTU del 17/12/2024), laddove si legge *“fanno parte della presente vendita due porzioni di suolo della superficie complessiva di mq 75 circa e il box costruito su una di esse”*, risulta ancor più palese nell'allegato (elaborato planimetrico – Foto 1 e 2) dell'atto di compravendita del 25/10/1969, notaio dr. Adorno Giuseppe, rep. n. 116517, che riporta in tinta perimetrale rossa la delimitazione dell'immobile e delle due aree (cortile retrostante e box).



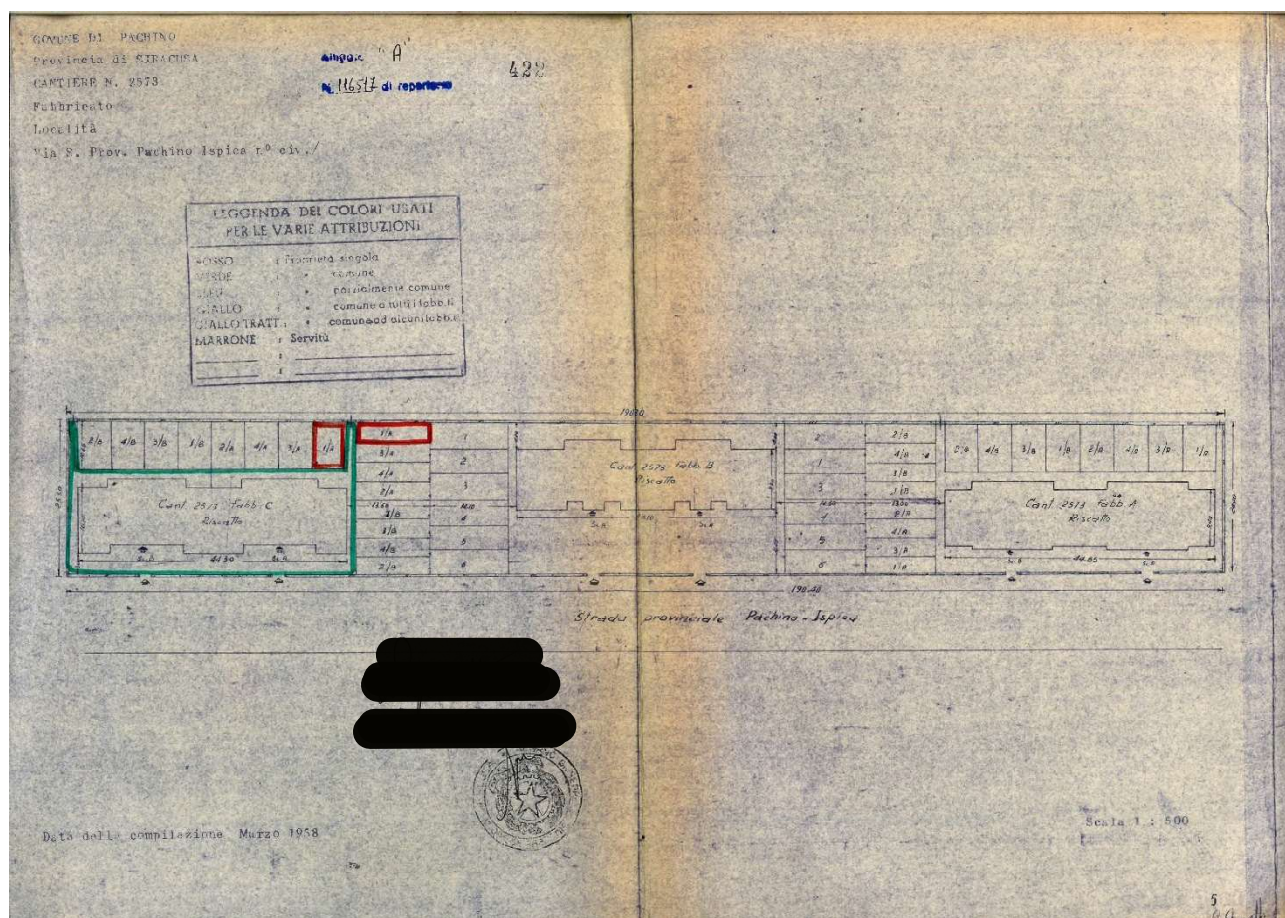


Foto 1 – Elaborato planimetrico allegato all’atto di compravendita del 25/10/1969
relativo al complesso condominiale

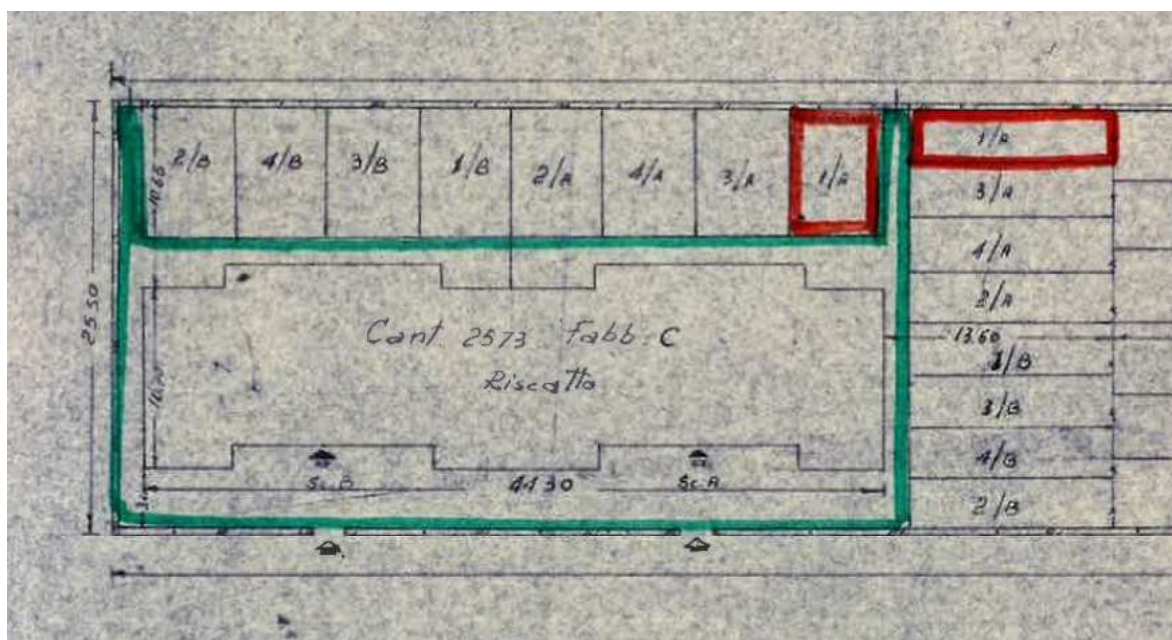


Foto 2 – Delimitazione delle “due porzioni di suolo della superficie complessiva di mq 75”

PUNTO n° 2 – costi di regolarizzazione catastale

Relativamente ai costi di regolarizzazione catastale, la C.T.U. fa presente che la relazione di consulenza tecnica del 17/12/2024, a pag. 28, esplicitava, ai fini del calcolo della stima definitiva del fabbricato “1A”, *“l’importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:*

- *la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;*
- *la Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA} ;*
- *l’aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} .*

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE}$$

$$D_{1A-CILA} = \text{€ } 3.500,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€ } 1.000,00$$

$$D_{1A-UTE} = \text{€ } 2.000,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} = \text{€ } (3.500,00 + 1.000,00 + 2.000,00) = \text{€ } 6.500,00$$

Posto che:

- come indicato a pag. 15 della Relazione CTU, *“la planimetria, depositata all’UTE (“ALLEGATO n. 3”), non corrisponde allo stato di fatto”;*
- la planimetria catastale aggiornata, che andrà depositata, deve essere sempre fedele allo stato di fatto dei luoghi (perché aggiornata alla data di presentazione della planimetria);

dunque,

i costi indicati dalla C.T.U. nella Relazione di Consulenza Tecnica, riguardanti il suddetto aggiornamento catastale planimetrico, includono anche l’inserimento del cortile retrostante.

Pertanto,

la C.T.U. ribadisce, confermando quanto scritto nella relazione di consulenza tecnica del 17/12/2024, **che il costo per la regolarizzazione catastale del fabbricato è pari ad € 2.000,00.**

Quanto sopra ad espletamento dell’incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Noto, li 11/04/2025

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

