TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 201/2015 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore procedente: Elipso Finance S.r.l.

sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

Rappresentata e difesa: Avv. Carpinteri Carlo

con studio in Viale Teracati n. 158/C, 96100, Siracusa (SR)

Debitore esecutato: *omissis*

defunto

Rappresentato e difeso: Avv. Cro Giuseppe

con studio in Via Unione Sovietica n. 6/C, 96100, Siracusa (SR)

Custode Giudiziario: Avv. D'Agata Giuseppe

Via Adda n. 9/F, 96100, Siracusa (SR)

PROCEDIMENTO 201/2015 R.G.Es.

PROMOSSO

Da Elipso Finance S.r.l., con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), C.F. e P.IVA 04104230265, **rappresentata e difesa dall'Avv. Carpinteri Carlo**, C.F. CRP CRL 68B16 I754U, pec carlo.carpinteri@cert.ordineavvocatisr.it, con studio in Viale Teracati n. 158/C, 96100, Siracusa (SR)

CONTRO

Omissis, defunto, **rappresentato e difeso dall'Avv. Cro Giuseppe**, C.F. CRO GPP 67R23 I754F, pec giuseppe.cro@avvocatisiracusa.legalmail.it, con studio in Via Unione Sovietica n. 6/C, 96100, Siracusa

PREMESSA

In data 10.01.2025, **notificata da pec del Tribunale nella stessa data**, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'integrazione alla perizia di stima del 05.07.2016 del CTU Ing. Ignaccolo Salvatore. In data 14.01.2025 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico assegnato** *(vd. Allegato 01)*.

In data 12.07.2024 l'Avv. D'Agata Giuseppe, in qualità di Custode Giudiziario, rilevava nell'ambito della propria relazione quanto di seguito espresso:

- *Dalla disamina della perizia in atti non si evince chiaramente se l'accesso ai beni pignorati insista sugli immobili facenti parte del lotto 1 oppure su quelli di cui al lotto 2;*
- *Appare opportuno verificare ed accertare che la vendita del lotto 1, e la sua eventuale aggiudicazione a terzi, non comporti per gli stessi o per gli esecutati la interclusione di beni pignorati, soprattutto in relazione alle particelle 637 (lotto 1) e 635 (lotto 2);*
- *Al fine di dare seguito alla vendita del lotto 1, appare opportuno richiedere preliminarmente all'Esperto una integrazione della perizia di stima, al fine di chiarire le circostanze sopra specificate.*

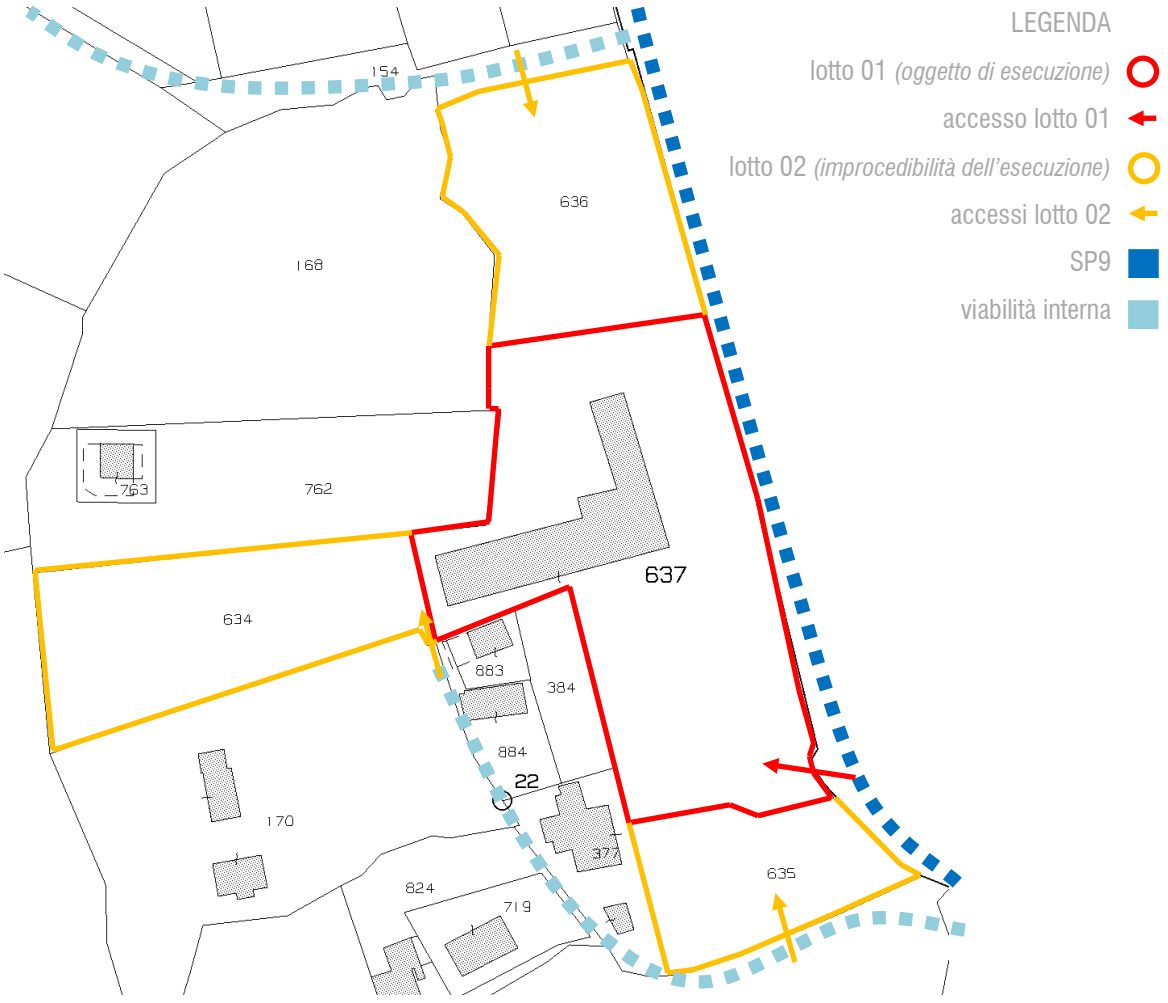
OGGETTO DELL'INCARICO

Premesso quanto sopra, la S.V.Ill.ma in data 10.01.2025 onerava lo scrivente CTU, in sostituzione al precedente, di produrre un'integrazione alla perizia di stima in atti con il seguente oggetto:

- *"rispondere ai chiarimenti richiesti dal professionista delegato".*

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile costituente il lotto 01 rientrante nel pignoramento **è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sortino al Fg. 4, p.lla 637** *(vd. Allegato 02)*. **Esso consiste in un fabbricato di tipo industriale insistente all'interno di un terreno di pertinenza esclusiva** corrispondente al medesimo identificativo catastale, il tutto come già descritto sulla perizia del 05.07.2016. Di seguito alcuni schemi grafici frutto della sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale in atti con un'immagine satellitare. Da tali schemi si individua il lotto 01 suddetto e i terreni limitrofi costituenti il lotto 02 per il quale il G.E. dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione in data 09.07.2024 (Fg. 4, p.lle 634, 635 e 636):



Stralcio mappa catastale – individuazione del bene costituente il lotto 01



Stralcio satellitare – individuazione del bene costituente il lotto 01

Com'è possibile notare dalla sovrapposizione del catastale col satellitare, l'accesso al lotto 01 ricade al proprio interno, in una posizione al confine con la p.lla 635 limitrofa di cui al lotto 02. Quest'ultima, in particolare, viene interessata da tale accesso solo nei termini di un allargamento della sede stradale atto a migliorare l'ingresso in curva dei mezzi.

A tal proposito si segnala che sarebbe auspicabile uno slittamento dell'accesso del lotto 01 lungo la SP9 ad una distanza opportuna dalla curva secondo quanto prescritto dal Codice della Strada, che fornisce le indicazioni in materia ai fini di una maggiore sicurezza dei mezzi in ingresso e in uscita dal lotto 1. Tale spostamento allontanerebbe peraltro l'accesso dal confine con la p.lla 635, evitando così ogni fraintendimento.

Il lotto 02 escluso dalla procedura mantiene invece molteplici possibilità di accesso indipendenti dal lotto 01 grazie alla presenza della viabilità interna rappresentata a sud da Via Trapani per

quanto attiene le p.lle 634 e 635 e a nord da Via Modica per quanto attiene la p.lla 636. Tali strade, già esistenti, nominate nella toponomastica urbana e a servizio dei terreni e dei fabbricati già esistenti in zona, **non sono** tuttavia **mai state frutto di un esproprio** formale **da parte del Comune di Sortino e, pertanto, non risultano segnalate sull'estratto di mappa catastale. Si manifesta pertanto una servitù ai danni di tutte le p.lle catastali attraversate da tali strade, tuttavia si tratta di una condizione già consolidata nel tempo** e, come sopra detto, già a servizio di una molteplicità di immobili.

Naturalmente **nessuna delle p.lle catastali di cui al lotto 02 è già dotata di accesso lungo la viabilità interna** sopra descritta, **pertanto se ne impone la realizzazione, tuttavia non è possibile proprio per questo affermare che tali immobili risultino interclusi e inaccessibili se non tramite il lotto 01.**

Di seguito alcune immagini fotografiche scattate nel corso del sopralluogo peritale del 05.02.2025 *(vd. Allegato 03)* dalle quali è possibile, appunto, notare la viabilità interna esistente e le molteplici possibilità di accesso che questa offre in favore delle p.lle catastali costituenti il lotto 02:



Cancello di accesso al lotto 01, visto dalla SP9 esterna al lotto



Cancello di accesso al lotto 01, visto dall'interno del lotto



Lotto 01



SP9 di accesso al lotto 01



Via Trapani, da cui è possibile praticare un accesso per le p.lle 635 e 634



Via Trapani, da cui è possibile praticare un accesso per le p.lle 635 e 634

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, **è possibile affermare che l'accesso già esistente lungo la SP9 ricade certamente all'interno del lotto 01 di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto.**

Le p.lle catastali costituenti il lotto 02 eliminato dalla procedura allo stato attuale non possiedono invece alcun accesso, tuttavia è possibile provvederne alla realizzazione tramite la viabilità interna esistente rappresentata da Via Trapani e da Via Modica, ciò al fine di consentire una fruibilità diretta e autonoma di tali beni rispetto al lotto 01.

Le p.lle catastali costituenti il lotto 02, pertanto, non sono intercluse.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Documentazione catastale
- *Allegato 03*: Verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti

Siracusa, 24 Febbraio 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Alberto Reale