

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Oggetto: **C.T.U. INTEGRATIVA CON NUOVI QUESITI**

esecuzione immobiliare n. 79/2015 del R.G.E, promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ISEO SPV SRL (DOVALUE SPA)

**Contro
debitori**

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2
2. sopralluogo del 4.7.2022: _____ pag.2
3. sopralluogo del 11.7.2022: _____ pag.3
4. risposta ai quesiti: _____ pag.3
5. incongruenze rilevate: _____ pag.3
6. ubicazione vano scala e vano caldaia: _____ pag.8
7. conclusioni: _____ pag.10

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



MANDATO:

In data 09.06.2022, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal custode Avv. Cristina Graziano a seguito delle dichiarazioni fatte dall'esecutato X alla stessa in sede di visita ovvero che, una porzione dell'immobile (corrispondente al sedime del vano scala) insisterebbe su area di proprietà di terzi ovvero sulle particelle 624 e/o 625 del foglio 25 e che la caldaia dell'impianto termico e il serbatoio dell'acqua a servizio dell'appartamento pignorato, sono ubicati in un vano tecnico di proprietà di terzi.

SOPRALLUOGO DEL 04.07.2022

Il sottoscritto CTU Geom. Giuseppe Scacciante, dopo avviso delle parti con raccomandate del 23.06.2022 e pec del 22.06.2022 inviate al creditore procedente e al custode nominato, per la data del quattro luglio 2022 si è recato direttamente nell'immobile pignorato, sito in Licodia Eubea (CT) Cortile Astuto n.4 dove per l'ora stabilita delle ore 9,30, vi era l'esecutata signora XX.

A questo punto, ho ispezionato l'immobile per la sezione in oggetto e che ho successivamente fotografato e rilevato con misure dirette.

A questo punto, la signora XX, mi dichiarava che parte della sezione del vano scala dell'immobile pignorato, in proiezione del piano primo, si trova all'interno del vano cucina del limitrofo immobile di proprietà di altra ditta e che si

trova al civico n.5.

Il ctu, a seguito delle suddette dichiarazioni, ha verificato dalla scala esterna posta sul pubblico Cortile Esterno, quanto dichiarato, grazie alla porta esterna del civico n.5 che risultava aperta in quanto trattasi di fabbricato inagibile.

Alle ore 11,05, le operazioni peritali venivano sospese.

SOPRALLUOGO DEL 11.07.2022

Il sottoscritto CTU, dopo avviso delle parti, per l'ora stabilita delle ore 8,30, si è recato nell'immobile pignorato dove vi era l'esecutato signor X.

A questo punto, ho eseguito un ulteriore rilievo metrico e fotografico a corredo di quello eseguito nel corso del precedente sopralluogo del 4.7.2022.

Alle ore 10,00, le operazioni peritali venivano sospese.

RISPOSTA QUESITI:

vano caldaia e porzione vano scala ubicati in altre proprietà.

(1)

Incongruenze rilevate

Per verificare l'esatto stato dei luoghi, ho d'apprima eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dopodiché ho redatto le due planimetrie ai piani terra e primo dell'immobile pignorato che da subito hanno mostrato delle incongruenze tra le miei planimetrie, le planimetrie catastali, le planimetrie della prima concessione edilizia n.25/2007, le planimetrie della seconda concessione edilizia n.10/208 e le

planimetrie catastali storiche (oggi risultanti soppresse) dei sub.1,2,3,4 del foglio 25, rinvenute al fine di poter fare un'esatta ricostruzione dello stato dei luoghi "ante edificazione fabbricato pignorato particella 627 sub.7".

La prima incongruenza è stata già rinvenuta nell'estratto di mappa aggiornato al 20.06.2022 in cui rispetto all'estratto di mappa del 24.05.2017 e prodotto dal precedente ctu, sono state soppresse dall'ufficio del territorio di Catania (ex Catasto), le particelle 626, 625 e 624 del foglio 25 per poi essere accorpate, alla limitrofa particella 627, vedi allegato A.

La seconda incongruenza rilevata, riguarda le misure dei prospetti esterni degli edifici censiti al ceu con le particelle 620 e 627 sull'intero lato sud e che misurano sull'estratto di mappa del foglio 25 mt.12,36 per la particella 627, mt.1,74 per la rientranza della medesima particella e mt.8,10 per la limitrofa particella 620 mentre le misure reali sono di mt.8,83 per la particella 627, mt.1,74 per la rientranza della medesima particella e mt.11,63 per la limitrofa particella 620, vedi allegato B.

Al fine di poter meglio accertare tali incongruenze, il sottoscritto ctu, previo istanza fatta all'ufficio tecnico del Comune di Licodia Eubea con pec del 23.08.2022 ed avente per oggetto "accesso agli atti", ha ispezionato la concessione edilizia n.25/2007 e successiva concessione edilizia n.10/2008 rinvenendo all'interno delle stesse pratiche edilizie delle fotografie datate 23.02.2008 e nelle quali si vedeva sia lo scavo eseguito sull'area di sedime dell'attuale fabbricato pignorato che

l'attuale vano caldaia in cui risultava demolita la soprastante rampa di scala esterna sul prospetto di Cortile Astuto che conduceva al piano primo di un'altra proprietà (foto n.1) e che al di sotto della quale, era stato ricavato un piccolo ripostiglio che nell'estratto di mappa del foglio 25, corrispondeva alla sezione segnata in rosso nell'allegato B.

La suddetta demolizione della rampa di scala esterna, (foto 2, 3), ha generato la riduzione della profondità del vano caldaia che invece negli architettonici allegati alla concessione edilizia n.10/2008 (in variante della C.E.25/2007), veniva riportata per l'intera profondità di mt. 6,27 (vedi allegato D).

La demolizione della suddetta sezione di superficie del locale caldaia e ubicata sotto l'ex rampa di scala esterna del fabbricato censito al ceu di Licodia Eubea al foglio 25 particella 620 sub.1, ha dimensioni esterne stimate in $mt. 3,53 \times 1,74 = mq. 6,14$ (foto n.1, 2, e allegato B).

La **terza incongruenza** è data dal quadro d'unione delle planimetrie catastali storiche della particella 627 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4 e che sono state soppresse al fine della costituzione della nuova particella 627 sub.7, nonché delle planimetrie del limitrofo fabbricato particella 620 sub.1 e sub.2 e che per motivi di privacy sono state riprodotte dal ctu con la sola sagoma esterna con l'esclusione della suddivisione esterna, vedi allegato C.

Nel suddetto allegato C, grazie al quadro d'unione eseguito dal sottoscritto ctu, è stato possibile rilevare l'esatta ubicazione che avevano i subalterni 1, 2, 3, 4 della particella 627 prima della

soppressione catastale e l'ubicazione del vano caldaia che si trova invece all'interno della particella 620 sub.1 del foglio 25 di Licodia Eubea e che in catasto risulta intestata a: A proprietaria per 6/9, B proprietario per 1/9, C proprietaria per 1/9, D proprietario per 1/9.

Il suddetto vano caldaia, in forza dell'atto di vendita del 4.5.2007 rogato dal Notaio Sergio Pafumi al n. di rep. 123618, non risulta essere stato trasferito agli esecutati X e XX ma di fatto è nel loro pieno uso e possesso, e risultando già separato dal limitrofo vano, già dalla data della presentazione del primo progetto di cui alla concessione edilizia n.25/2007 e che viene descritto come deposito avente dimensioni interne di mt.6,27 x mt.2,18 mentre nel progetto di cui alla C.E. n.10/2008 in variante alla precedente n.25/2007, lo stesso deposito viene riproposto ma con la dicitura all'interno (non soggetto ad interventi), vedi allegato D.

Per quanto sopra riportato, si riferisce che il suddetto locale caldaia risulta ubicato all'interno della limitrofa particella 620 sub.1 del foglio 25 di Licodia Eubea intestato catastalmente terzi ma di fatto in uso e possesso degli esecutati XXXXXXXXXX



La quarta incongruenza, è stata riportata sia nella planimetria del piano terra dell'originario architettonico allegato alla concessione edilizia n.25/2007 che nella successiva planimetria del piano terra dell'architettonico allegato alla concessione edilizia in variante n.10/2008 in quanto in entrambe non veniva riportata la rientranza di mt.1,74 della parete esterna del vano caldaia, generata dalla demolizione delle due pareti esterne della soprastante scala esterna che conduceva al piano primo del limitrofo fabbricato censito al foglio 25 particella 620 sub.1, vedi foto n.1, n.3 e allegato D.

La quinta incongruenza riguarda le misure reali dell'immobile pignorato che differiscono sia con quella dell'ultimo architettonico approvato con concessione edilizia n.10/2008 che con quelle rilevate dalle planimetrie catastali.

Nell'allegato E, le differenze tra lo stato dei luoghi del piano terra e quello riportato nella planimetria catastale, riguardano le misure esterne del prospetto principale dal lato sud che è di mt. 7,94 mentre nella planimetria catastale è di mt.7,22, la misura della profondità interna dell'ingresso tra il muro a ovest e quello a est che è di m.8,30 mentre nella planimetria catastale è di mt.9,30, la larghezza interna del vano scala tra il muro a nord e quello a sud che è di mt.3,48 mentre quella catastale è di mt.4,00, la profondità del vano cucina tra il muro a sud e quello a nord che è di mt.9,44 mentre quella catastale è di mt.7,40 e per ultimo, le dimensioni interne del separato locale caldaia che è di mt.3,86 x 2,12 mentre nell'architettonico allegato alla concessione edilizia 25/2007 e riportato nell'allegato D, è di

mt.6,27 x 2,18, vedi allegato E.

Al piano primo invece, così come al sottostante piano terra, la maggior incongruenza è data dalla profondità del vano scala tra il muro del lato ovest e quello del lato est che è di mt.9,60 reali e mt.10,55 catastali, vedi allegato F.

Nel suddetto allegato F, è stata rappresentata anche la porta interna murata con blocchi di tufo del vano limitrofo al vano scala dell'immobile pignorato in corrispondenza del primo piano ma che non aveva nessuna comunicazione con il vano scala del piano primo, per come visibile anche dalla foto n.6 del 23.2.2008 e contenuta all'interno delle pratiche edilizie di cui alla concessioni edilizie n.25/2007 e 10/2008 e che rappresentava l'area di sedime dell'attuale immobile pignorato prima dell'attuale edificazione.

(2)

Ubicazione vano scala e vano caldaia

Al fine di verificare l'esatta ubicazione dei due ambienti, il sottoscritto ctu ha eseguito un dettagliato rilievo dell'immobile pignorato ed un quadro d'unione delle planimetrie storiche della particella 627 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4 e oggi soppresse per la costituzione della nuova planimetria censita al ceu al fg.25 particella 627 sub.7 e che mi ha permesso di poter verificare con elevata certezza che:

il vano scala si trova interamente ubicato all'interno dell'attuale fabbricato pignorato censito al foglio 25, particella 627, subalterno 7, poiché la profondità rilevata nella planimetria catastale del suddetto sub.7, non è reale in quanto era pari a

mt.9,30 x mt.4 mentre quella reale era di mt.8,30 x 3,48 e soprattutto che la misura delle pareti interne dei lati ovest e est delle planimetrie storiche era pari a mt.11,50 e soprattutto che coincideva con l'attuale misura interna del fabbricato pignorato sia al piano terra che primo, vedi allegato C e allegato E.

Il vano caldaia, invece si trova all'interno del limitrofo fabbricato censito al foglio 25, particella 620, sub.1, ed è collegato all'immobile pignorato grazie al passaggio delle condutture dell'impianto idrico e del metano che si collegano sia sia alla caldaia che al serbatoio esterno per l'acqua in pvc ubicati all'interno del suddetto vano (foto n.7, 8, 3).

Il vano caldaia, presenta sul prospetto esterno un motore per la climatizzazione del limitrofo vano cucina e due cassette murate con sportelli metallici per la collocazione del contatore idrico e del metano (foto 3).



CONCLUSIONI:

L'immobile pignorato non ricade all'interno delle particelle 624 e 625 in quanto si trova ubicato all'interno della particella 627 sub.7 del foglio 25 di Licodia Eubea.

Le particelle 624, 625 e 626 del foglio 25 risultano invece essere state soppresse dal catasto per poi unire la propria superficie alla limitrofa particella 627.

L'immobile pignorato in forza delle verifiche incrociate eseguite dal sottoscritto CTU, misura dai lati interni dei lati est e ovest mt.11,50 sia nella planimetria dello stato reale dei luoghi (allegato E + all. F) che nel quadro d'unione montato dal sottoscritto ctu utilizzando le ex particella 627 sub.1, 3, 4 per il piano terra e le ex particelle 627 sub.2 e 4 (allegato C).

Il vano caldaia non è pignorato in quanto si trova all'interno del limitrofo fabbricato particella 620 sub.1 di proprietà di terzi ma a servizio del limitrofo fabbricato pignorato fg.25 part.627 sub.7 grazie all'ubicazione all'interno di esso di una caldaia, di un serbatoio esterno in pvc per l'accumulo delle acque provenienti dalla pubblica rete e all'esterno, di un motore per la climatizzazione del limitrofo vano cucina pignorato (foto 3,7,8).

Il suddetto vano caldaia, faceva già parte dei progetti di ristrutturazione del limitrofo fabbricato pignorato in quanto veniva rappresentato sia graficamente che descritto sia nell'allegata relazione tecnica della C.E. n.10/2008 che nella

perizia stragiudiziale del 26.04.2008, negli ultimi tre righe della prima facciata e che riportava la seguente dicitura: (è da evidenziare che non tutte le parti degli immobili interessati sono crollati o sono stati demoliti, tanto è vero che porzioni di immobili interessati dall'intervento di progetto risultano ancora oggi esistenti, anche se opportunamente puntellati), vedi foto n.1 che si trova invece allegata in originale alla suddetta perizia ed in cui si vede chiaramente che gli unici puntelli sono quelli posti sul vano caldaia a riprova che lo stesso è sempre stato in uso e possesso degli esecutati e che lo stesso Comune di Licodia Eubea, ne ha riconosciuto la legittimità rilasciandogli le regolari concessioni edilizie n.25/2007 e n.10/2008 e che nell'allegata relazione tecnica di cui alla C.E. n.10/2008, nella descrizione dello stato dei luoghi, il vano caldaia veniva descritto con la dicitura di (locale destinato a deposito).



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allega:

- n.8 foto stato dei luoghi del 4/7/2022, 11/7/2022, 23.02.2008 ;
- n.12 elaborati grafici redatti dal ctu e suddivisi in due grafici per pagina dell'immobile pignorato ante e post ricostruzione;
- n.1 estratto di mappa del foglio 25;
- n.1 planimetrie catastali del fg.25 part.627 sub.1,2,3,4,5,7;
- visure catastali aggiornate del fg.25 part. 620 sub.1 e sub.2;
- visura catastali aggiornate del fg.25 part.627 sub.1,2,3,4,5,7
- copia perizia stragiudiziaria del 26.4.2008;
- verbale di sopralluogo;
- copia concessione edilizia n.10/2008 con grafici e relazione;
- copia atto di compravendita del 04.05.2007.

Caltagirone li 26.09.2022

At.tu

Geom. Giuseppe Scacciante

