

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.ma G.E. Dott.ssa Cultrera Concita

Proc. Esec. Imm. n° 286/2021

Promossa da

Contro

Oggetto: Relazione integrativa in merito ai quesiti posti dal custode nominato.

Io sottoscritta Dr. Arch. Laura Lo Manto, nominata C.T.U. per la vertenza in oggetto, così come richiesto dalla S.V.Ill.ma, con la presente intendo rendere i chiarimenti per come richiesti dal custode, Avv. Valeria Leone, nelle note depositate in data 18/11/2024.

Quanto al punto relativo al LOTTO A che, nelle note del custode richiede: “*dei correttivi da apportare alla perizia di stima per effetto della rettifica effettuata*” circa la proprietà, si sostituisce il punto 2. Lotto A) della relazione di stima depositata, con il seguente:

2. Stato di possesso degli immobili**Lotto A)**

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

L'immobile, di proprietà di [REDACTED], per la quota di 7/8 e di [REDACTED] per la quota di 1/8, pervenne a [REDACTED], per la quota di 1/4 indiviso, da successione legittima dal padre [REDACTED] in data 02/11/1992 (den. 36 - vol. 339) e con atti redatti dal notaio [REDACTED] da Siracusa in data 04/07/2001:

- atto di rinuncia ad eredità (repertorio n°82446, raccolta n.27577) di [REDACTED] erede, moglie del de cuius [REDACTED], per cui acquisisce la quota di 1/4 di proprietà indivisa;

ASTE
GIUDIZIARIE®

atto di divisione (repertorio n°82447, raccolta n.27578) registrato in data 17/07/2001 al n. 2221, per cui [REDACTED] acquisisce la proprietà di ½ indiviso dell'appartamento di via Mons. G. Carabelli. (vd. atto di divisione "Allegato F");

- atto di donazione (repertorio n°82448) registrato in data 17/07/2001 al n. 2222, per cui [REDACTED] dona l'usufrutto di ½ dell'appartamento alla madre [REDACTED] dividendone così nudo proprietario per ½;

- atto di compravendita (repertorio n°82449) registrato in data 17/07/2001 al n. 2223, per cui [REDACTED] vende al [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ¼ dell'appartamento indiviso in nuda proprietà;

- atto di donazione (repertorio n°82450) registrato in data 17/07/2001 al n. 2224, per cui [REDACTED] acquisisce la nuda proprietà di 1/4 indiviso dell'appartamento da parte della madre che ne cede in parti uguali ai figli la nuda proprietà del proprio 50%, trattenendone l'usufrutto così sull'intero cespite.

Infine, l'immobile pervenne a [REDACTED] in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà conseguente al decesso della madre [REDACTED] avvenuto in data 11/02/2016 (vd. certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. rettificata al 24/09/2024).

Attualmente, l'immobile è abitato da [REDACTED].

Quanto al punto del **LOTTO B**, come specificato dal custode nelle note depositate, circa il chiarimento relativo ad *"un tramezzo interno in muratura"* e alla presunta *"difformità rispetto alle risultanze della planimetria catastale, che tale divisione non riporta."*, si chiarisce che la cella frigorifera non rappresenta una difformità in quanto costituisce un impianto accessorio funzionale all'attività svolta e non un elemento strutturale e separatore di vano o disimpegno. Il perimetro delimitante la cella frigorifera con la porta metallica di accesso, non costituisce un vano urbanisticamente rilevante e pertanto sfugge a censura di conformità catastale o difformità urbanistico-edilizia.

Qualora l'acquirente che si aggiudicherà il lotto, non voglia mantenere tale impianto frigorifero e voglia dismetterlo, lo stesso sarà suscettibile di rimozione unitamente alla porta in acciaio della cella stessa senza che se ne alteri la destinazione d'uso del locale, si evidenzia però, che se ne accollerà il costo di demolizione e trasporto alla discarica dei materiali di risulta che ammonta a circa **€ 700,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa 06100 - Viale A. Diaz, 1/B
Tel./Fax 0931. 62224 - Cell. 338.7549293
laura@lomanto.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ribadisce, pertanto, la conformità oggettiva dell'immobile alle risultanze catastali della planimetria già espressa nella relazione di stima depositata.

Tengo a precisare che detto quesito, già richiestomi dal custode Avv. Leone varie volte per via telefonica, era stato da me chiarito e spiegato alla stessa proprio per evitare lungaggini; pur tuttavia, evidentemente non ritenendo soddisfacenti le mie risposte, ha voluto comunque formulare alla S.V. Ill.ma una richiesta per invitarmi a rispondere in modo formale e per iscritto a tale quesito.

RingraziandoLa per la cortese attenzione porgo i miei più profondi ossequi.

Siracusa, 23 aprile 2025

Con osservanza.
Il CTU



