

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

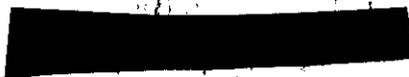
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°501/97

PROMOSSA DA:  
**BANCA COMMERCIALE ITALIANA**

CONTRO:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Viviana URSO**

UDIENZA del 17/01/07

ELABORATO:

### Chiarimenti alla **RELAZIONE DI C.T.U.**

Dott. Ing. Vincenzo CANNARELLA

File: TESTA4.DOC  
Data: 16 gen. 07.  
Note:

Allegato:

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 501/97

**BANCA COMMERCIALE ITALIANA**

**Vs.**



**Chiarimenti**

**alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

**depositata in data 09/07/2003**

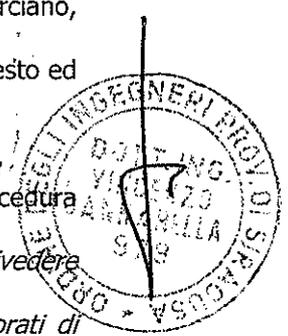
**Premesse**

- Il Sig. Ba. [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Mauro De Luca ha proposto opposizione agli atti esecutivi ed alla esecuzione in epigrafe in quanto proprietario di terreni e fabbricati rurali (1/2 F°55 p.la 31 e 1/1 F°55 p.lle 160 e 161) pervenutigli con atto di compravendita del 22/01/2004, rogato Notaio Sergio Marciano, da proprietà di [redacted] e di cui i creditori avevano in precedenza chiesto ed ottenuto il pignoramento, in danno [redacted] in data 25/10/1997.
- Con propria ordinanza in data 01/03/06 il G.E. Dott. Viviana Urso ha rinviato la procedura all'udienza del 17/01/2007 ed ha dato mandato allo scrivente CTU di "rivedere l'identificazione con i confini ed i dati catastali e la stima degli immobili pignorati di proprietà degli esecutati".

Verificati i contenuti dell'opposizione di terzo ex art. 619 C.P.C. e riscontrato il contenuto della relazione di CTU già depositata, alla luce della documentazione ipocatastale in atti, lo scrivente, in adempimento all'incarico, espone quanto segue.

**Note ai contenuti dell'opposizione di terzo ex art. 619 C.P.C.**

Il Sig. [redacted], nella sua qualità, ha supportato l'opposizione agli atti esecutivi ed alla esecuzione in epigrafe in quanto proprietario di terreni e fabbricati rurali (1/2 F°55 p.la 31 e 1/1 F°55 p.lle 160 e 161) pervenutigli con atto di compravendita del



22/01/2004, rogato Notaio Sergio Marciano, da proprietà di [REDACTED]

**Particelle 160 e 161**

Circa le particelle 160 e 161, tale dichiarazione appare fondata, ed infatti; a pag. 7 della relazione di CTU, depositata in data 09/07/2003, lo scrivente ha già dichiarato (Cespite n°6):

"...Inoltre le P.lle 160 e 161 risultano intestate a C. [REDACTED]  
[REDACTED]

*Le P.lle 36 e 19 infine sono state soppresse e sostituite dalle P.lle 434, 435, 436, costituenti spartitraffico a seguito della realizzazione del bivio sulla SS 124 relativo alla SP per Tremilia (Strada per Villa Cocuzza), certamente in epoca antecedente il pignoramento.*

*Per quanto sopra si prescinde dalla stima di tali beni."*

**In conseguenza di ciò lo scrivente aveva già, di fatto, stralciato - seppure pignorate (erroneamente) - le particelle 160 e 161, dal compendio immobiliare da alienare all'incanto.**

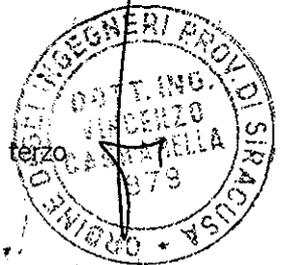
**Particella 31**

Diversamente, per la particella 31, è opinione dello scrivente che le dichiarazioni del terzo opponente siano affette da un vizio di fondo.

A tal proposito si richiama quanto già esposto, in sede di CTU, a pag. 4 della relazione in atti (Cespite n°4): *"dalla documentazione Catastale appare che l'immobile, avente una consistenza di 75 mq, risulti in testa a [REDACTED] mentre la rimanente quota di 1/2 risulta in testa a [REDACTED]; tuttavia dalla lettura delle note di trascrizione della documentazione ipocatastale emerge che l'attribuzione a [REDACTED] di 1/2 della nuda proprietà della p.lla 31 da parte del padre, usufruttuario, sia stata erronea."*

A chiarimento di tali affermazioni si precisa:

- Il fabbricato rurale in c.da Trepizzi, in Catasto F°55 p.lla 31 pervenne ai Sigg. [REDACTED] con atto di compravendita rogato Notaio Dr. Adorno Giuseppe, in data 19/12/1970, da proprietà del Sig. D. [REDACTED] Giovanni.



- In tale atto si precisa altresì che l'acquisto avviene, **per il solo usufrutto**, a favore di [redacted] per la nuda proprietà a favore di [redacted]

Successivamente [redacted] a seguito dell'atto di divisione in Notaio Maria Fausta Costanza in data 27/04/1979, **dona**, con atto di donazione in pari data (rep. 19476/4561), in uno ai terreni frutto del precedente atto di divisione, anche **la nuda proprietà** di uno stacco di terreno, in C.da Canalicchio, contraddistinto in Catasto dal F°55 P.lle 30, **31**, 57, 19 e 36.

Di tale particella 31, giova ricordare [redacted] era solo **usufruttuario**, e non proprietario.

A parere dello scrivente CTU, pertanto, **la superiore donazione è viziata**, limitatamente alla p.lla 31, **dalla mancanza di alcun diritto reale** da parte del donante e, a seguito del [redacted] **ale bene ricade, per intero, in testa all'esecutato.**

Da quanto sopra discende, limitatamente a tale p.lla 31, la formale correttezza dell'atto di pignoramento e la relativa stima, già a suo tempo estesi alla piena proprietà del bene.

Si allegano, a tal proposito, gli stralci delle note di trascrizione, già in atti di procedura, con evidenziati i passaggi ritenuti significativi.

### Conclusioni

Esposto quanto sopra, pur confermando che la documentazione ipocatastale, prodotta dai creditori precedenti ed intervenuti alla procedura esecutiva, sottoposta al raffronto con lo stato dei luoghi, ha evidenziato alcune discrepanze tra i beni descritti nel verbale di pignoramento e l'effettiva consistenza ed ubicazione dei beni medesimi, si conferma che l'individuazione e stima degli immobili descritti nella relazione depositata in atti, con le precisazioni, i distinguo e le esclusioni in essa contenuti, non necessita, a sommoso parere dello scrivente CTU, di alcuna correzione o revisione di sorta, né in generale né alla luce delle osservazioni espresse nell'opposizione di terzo al pignoramento.

Con riserva di integrazione della CTU, qualora venisse esteso il pignoramento alla quota di 1/2 delle particelle 34, 57, 79, 208, 213, 216, 218, 219, 221, 226 e 227 del Foglio 55, che il terzo



oppositore indica, nel proprio ricorso depositato in atti, come indebitamente escluse dal pignoramento, si rimane a disposizione del G.E. per ogni necessario ulteriore chiarimento.

Tanto in adempimento all'incarico conferitomi.

Siracusa, li 16/01/07

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo Cannarella



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI

Il Cancelliere G1