

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione civile

ESIM N° 161/2011

Giudice incaricato: Dott.ssa Laura Di Bernardi

Creditore procedente: *****

Legale rappresentante di parte attrice: *****

Debitore: *****

ACCERTAMENTI RICHIESTI CON ORDINANZA DEL 24.11.22

Termini Imerese, lì 24 Gennaio 2023

Il C.T.U.
Ing. Caterina Giacona



PREMESSA

Con ordinanza del 24.11.2022, in riferimento alla procedura esecutiva n.161/2011, codesto Ill.mo Giudice invitava la scrivente a «*Verificare la corrispondenza catastale attuale e la vendibilità del lotto n. 1*».

RISPOSTA AI QUESITI

Verificare la corrispondenza catastale attuale

Il Lotto Uno riportato nella perizia di stima del compendio immobiliare comprendeva i seguenti beni:

1. Abitazione con ingresso da via G. Verga n.25/A iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 2, piani T.-1°-2°.
2. Negozio con ingresso da via IV Novembre n.32 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T.
3. Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1°.

In evasione all'accertamento richiesto, la scrivente ha provveduto ad effettuare delle verifiche catastali al fine di definire gli attuali identificativi e consistenza dei beni ricompresi nel Lotto Uno della presente procedura esecutiva.

All'esito degli accertamenti svolti è emerso quanto segue:

1. Abitazione con ingresso da via G. Verga 25/A – questa abitazione, che si sviluppa nei piani terra, primo e secondo rispetto alla via Verga, risulta oggi censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n.16, particella n.1239 subalterno 2. Rispetto agli accertamenti svolti in sede di operazioni peritali, l'unica variazione applicata al presente immobile consiste nella intestazione catastale stante che a far data dal 29.05.2017 il bene risulta in ditta al sig. ***** e ciò in forza di sentenza di acquisto per usucapione del 29.05.2017, rep. n.215 trascritta ai nn. n.26642.1/2017 in atti dal 06/09/2017.



2. Negozio con ingresso da via IV Novembre n.32 – la presente unità, ubicata al piano terra della via IV Novembre e con ingresso autonomo rispetto al bene sopra esaminato, non presenta variazioni sotto il profilo catastale rispetto quanto verificato in sede di operazioni peritali. La stessa risulta ancora oggi censita iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T ed intestata ai debitori per la quota di ½ ciascuno.
3. Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 – la presente unità immobiliare, con ingresso dal civico n.6 della via V.E. Orlando e suddivisa nei piani terra e primo, non presenta variazioni sotto il profilo catastale rispetto quanto verificato in sede di operazioni peritali. La stessa risulta ancora oggi censita al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1° ed intestata alla debitrice sig.ra *****

A conclusione della presente sezione corre l'obbligo di evidenziare alcune variazioni che sono intercorse nel bene costituente il Lotto Due della presente procedura esecutiva, ossia il fabbricato per civile abitazione con ingresso dal n.34 della via IV Novembre. Il presente bene, all'epoca dello svolgimento degli accertamenti peritali, risultava censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n.16, p.lla 1717 senza subalterni. Tale bene comprendeva l'interezza dei piani terra, primo, secondo e terzo. In sede di perizia di stima, avendo riscontrato che una porzione del piano primo, nello specifico un vano adibito a cucina di circa 25 mq, era stata annessa al fabbricato adiacente, ossia l'abitazione con ingresso dalla via Verga n.25/A, e risultando tale annessione priva di regolarità edilizia oltreché svilente per il valore del bene di cui alla p.lla 1717, la scrivente aveva computato la superficie del predetto vano all'interno del u.i. di cui al Lotto Due, prevedendo in tal modo la messa in pristino dei luoghi ossia riannettendo il vano in questione all'immobile originario. Sennonché, in data 29.04.2015, pochi giorni prima del deposito della perizia e dopo che la scrivente aveva già ultimato tutte le verifiche richieste dal caso per la definizione dell'elaborato, con le ultime ispezioni catastali risalenti al 20.04.2015, accadde che la debitrice presenta in Catasto una pratica di divisione (pratica n.PA0163574 in atti dal 29.04.2015 prot. n.85145.1/2015) con la quale va a distaccare il vano presente al piano primo, e di cui sopra si è detto, creando due subalterni distinti di cui l'uno, il sub. 2, consistente proprio nel vano in argomento destinato a cucina e l'altro, il sub 1, rappresentato dalla parte residua dell'edificio.



Successivamente, a seguito di sentenza per usucapione del 29.05.2017 proprio il vano identificato con la p.lla 1717 sub 2 è stato trasferito ad un terzo soggetto, sig. *****, risultando quindi non più nella disponibilità della procedura.

Verificare la vendibilità del Lotto Uno

Come riferito nella sezione precedente, il Lotto Uno comprende anche un immobile che in pendenza della procedura è stato acquisito per usucapione da un terzo soggetto. Pertanto, oggi il Lotto Uno consiste solamente dei seguenti beni residui:

- a) Negozio con ingresso da via IV Novembre n.32 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T.
- b) Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1°.

Con riguardo al bene a) questo presenta un accesso autonomo ed indipendente rispetto al resto dell'edificio ed in linea generale potrebbe essere venduto singolarmente. Tuttavia, in sede di accertamenti peritali è emerso che il bene, seppur costituente un'unità catastale autonoma, secondo il progetto assentito dagli enti preposti, aveva una diversa consistenza che lo vedeva unito agli ambienti di piano primo mentre il piano secondo era previsto come corpo annesso agli ambienti di pari livello dell'edificio limitrofo, all'epoca identificato con la particella 1717. Ebbene, da quanto sopra si rileva come l'unità di cui alla p.lla 1239 sub 1, di fatto costituita dal negozio ubicato al piano terra del civico n.32 della via IV Novembre, al fine di conseguire anche la regolarità urbanistica necessita di una pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, così per come recepito con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., corredata anche di parere di sussistenza delle difformità strutturali. Senonché, tale pratica riguarderebbe anche la porzione di edificio sovrastante al negozio, ossia la p.lla 1239 sub 2, usucapita dal terzo, nella quale, in sede di accertamenti peritali, si era riscontrato un aumento di volume non sanabile. Pertanto, le condizioni sono tali che l'eventuale acquirente del solo negozio si troverebbe nell'impossibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile se non dopo la rimozione del volume aggiuntivo, attività che non potrebbe svolgere in forma autonoma e senza il coinvolgimento del proprietario dell'altra unità costituente la palazzina. Ci si



riserva di fornire ulteriori informazioni al riguardo, a seguito di ulteriore accesso agli atti e verifica dell'attuale consistenza del bene ove codesto Ill.mo Giudice lo riterrà opportuno.

Per quanto attiene al bene b) questo può essere venduto singolarmente in quanto trattasi di un'unità funzionalmente autonoma rispetto al resto dei beni. Tuttavia, sul bene in esame grava un asservimento a parcheggio in favore delle unità immobiliari identificate con le particelle n.1239 sub 1 e 1239 sub 2. Tale gravame, trascritto a Palermo il 27/05/1994 ai nn. 20676/15013, va ad incidere sul valore del bene. Pertanto, ove si volesse procedere alla vendita autonoma della presente unità immobiliare si dovrà riconsiderare la valutazione commerciale del bene per tenere conto del vincolo di destinazione a cui l'eventuale acquirente dovrà sottostare.



Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

Distinti saluti

Termini Imerese, li 24/01/2023

Il C.T.U.
Ing. Caterina Giacona

