



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 11/2003 + 78/2003;
BANCA NAZIONALE del LAVORO contro

CHIARIMENTI DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA DEL 17 MAGGIO 2022

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M. A. LA PORTA

In riferimento a quanto disposto all'udienza del 17 maggio 2022, ovvero il rinnovo della perizia per effettuare le verifiche alla luce dei rilievi promossi dal professionista delegato, il sottoscritto c.t.u., dr. gr. Giuseppe Orlando, sotto il vincolo del già prestato giuramento, dopo avere attentamente letto i predetti rilievi del professionista delegato, rassegna i chiarimenti di seguito esplicitati.

Preliminarmente è opportuno sintetizzare i rilievi del professionista delegato nei seguenti punti:

- 1) *in che cosa consistono il sub 8 e il sub 9 del fabbricato*, in quanto secondo il professionista delegato *dovrebbero essere trasferite in quota parte unitamente alle unità abitative;*
- 2) *quali sono i confini del fabbricato oggetto di pignoramento e se lo stesso, come parrebbe, sia intercluso*. Tale condizione, prosegue il rilievo, *dovrebbe essere accertata dal c.t.u. o se sussistono elementi – che il ctu dovrebbe identificare – per ritenere ipotizzabile la servitù del padre di famiglia;*
- 3) *manca l'indicazione della zona di PRG, manca l'indicazione del rilascio di agibilità;*
- 4) *chiarimenti circa la menzione della C.E. 35/94; mancano le CE n° 58/75 e n° 58/75Bis e 52/90;*
- 5) *non è chiaro come ... dalla originaria part. 12 si arrivi alla 207;*
- 6) *la perizia non è corredata da documentazione fotografica utilizzabile per la pubblicità della vendita;*



Si procede ora a fornire i richiesti chiarimenti secondo l'ordine di cui sopra:

- 1) Specifica unità sub 8 e sub 9.

Preliminarmente, si specifica che le due unità immobiliare di cui ai sub 8 e 9 della part. 207 del Fg. 16 di Torrenova non sono inserite tra i beni pignorati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 14.02.2003, depositato in cancelleria il 19.02.2003 e notificato il 21.02.2003 a cura del servizio postale. Né si possono considerare annessi, connessi, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù delle unità immobiliari pignorate, trattando di unità immobiliare autonome, censite con proprio e autonomo sub. Si riporta ora una definizione di area urbana catastale:

Per area urbana deve intendersi, oltre quella risultante dalle demolizioni totali o parziali di unità immobiliari, anche l'area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive". L'area urbana è una unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati, non esiste come mappale al catasto dei terreni in quanto parte di un fabbricato urbano, quindi è un subalterno di un mappale. L'area urbana è da dichiarare con la categoria "F/1", con l'obbligo dell'indicazione della superficie. Per essa non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l'area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, l'area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, invece, essa viene identificata con un subalterno di una particella urbana, l'area stessa deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico da redigere, in questo caso, anche in assenza di parti comuni, nella scala grafica opportuna.

Pertanto l'area urbana, trattandosi di unità immobiliare, costituisce un bene autonomo e le due aree in oggetto non essendo state specificatamente pignorate, sono state escluse dalla stima.

Ad ogni buon fine, nel caso in cui la S.S. ritenesse diversamente, si specifica che:

sub 8: trattasi di **area urbana** posta al piano terra del fabbricato di cui alla part. 207, avente la superficie di mq. 30.

sub 9: trattasi di **area urbana** posta al piano terra del fabbricato di cui alla part. 207, avente la superficie di mq. 10.



Come si evince dalla mappa catastale e dall'**Allegato Planimetrico**, che si allega alla presente all'**All.to 1**, i due sub sono individuabili con due aree bianche graffate alla particella del fabbricato (mappa catastale) al livello del piano terra (vedi Elaborato Planimetrico) ed evidenziate nei relativi ingrandimenti.

Consistenza: **sub 8**: parte cortile esterno posto sul prospetto principale (EST), su cui insiste una costruzione nella disponibilità di terzi;

sub 9: detta area, come sopra riferito, risulta censita al piano terra. Questo piano risulta al livello del piano terra rispetto al prospetto principale (lato EST, ove è ubicato l'ingresso del fabbricato), ma è al piano primo riferendosi al prospetto laterale (SUD) e quindi l'area sub 9 risulterebbe ubicata sul balcone dell'unità immobiliare censita al sub 3. Per avere maggiore contezza su quanto riferito, si può fare riferimento alla **foto allegata n° 1**, in cui si nota come l'u.i. sub 3 è al Piano Terra rispetto al prospetto principale EST (posizionato sopra il muro di sostegno), ma al Primo rispetto al prospetto laterale SUD (ingresso carrabile del magazzino). Il piano sottostante, infatti, è il Piano Primo Sottostrada. Trattasi sicuramente di un errore commesso dal tecnico che ha proceduto alla denuncia catastale. Probabilmente l'area in oggetto ricadeva al livello del piano primo sottostrada ed è stata riportata nell'Elaborato Planimetrico, erroneamente, al piano terra. Da quanto accertato dallo scrivente, nonché dalla visione della foto, al piano 1° Sottostrada, non appare alcuna opera o struttura che possa essere individuata come l'area di cui al sub 9 di mq. 10, né tanto meno risulta al superiore piano terra, in cui vi è il balcone dell'unità sub 3.



2) Confini del fabbricato oggetto di pignoramento e se lo stesso possa ritenersi "intercluso".

Il fabbricato distinto con la part. 207, di cui risultano pignorate le unità immobiliari sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7, nel suo complesso confina con:

- ad Est con part. 305 (relitto di strade pubbliche);
- a Nord con fabbricato part. 288. A seguito da informazione reperite al comune di

Torrenova, si può riferire che detto fabbricato è stato dichiarato inagibile a seguito del terremoto del 1978. Allora era di proprietà di [redacted] e oggi, poiché le signore [redacted] hanno percepito il contributo previsto dalla regione per la ricostruzione in altro sito, detto fabbricato, come previsto dalla legge, deve essere demolito e l'area di risulta acquisita al Comune;

- ad Ovest e a Sud con la part. 310 di proprietà di [redacted] per 1/2 e la [redacted] tante 1/2;

In riferimento all'eventuale stato di "intercluso", da informazioni assunte presso il competente comune di Torrenova, risulta una delibera del Consiglio comunale, la n° 15 del 6.8.2020, riguardante la sdemanializzazione di un tratto di strada vicinale/comunale, denominata strada vic. Serro Cardinale, slargo di mq. 580 circa. Con tale delibera veniva accolta la proposta dei proprietari dei fabbricati circostanti detto slargo, distinti con le partt. 18, 19, 207, 293 e 298, nelle persone degli eseguitati [redacted] e di loro congiunti [redacted]

vantando un possesso ultradecennale, un uso esclusivo dello slargo a favore dei loro immobili, la delimitazione di detto slargo con cancelli installati da tempo, che precludono l'accesso a terzi.

La sdemanializzazione di detto slargo è stata approvata a fronte di cessione di altro terreno dei richiedenti a vantaggio del comune ed è stata ritenuta dall'Ente pubblico conveniente per lo stesso.

In allegato la delibera, la relazione dell'Ufficio Tecnico e la proposta dei privati cedenti **All.to 2**).

Da una indagine espletata mediante il noto sito Google maps, è stato possibile scaricare una **foto, riportata al n° 2**, ritratta dalla predetta diramazione della strada vic., ancora accessibile al pubblico, in cui è possibile vedere un cancello in ferro a due ante, con la scritta PROPRIETA' PRIVATA che chiude l'accesso a terzi alla piccola porzione che precede la part. 305 e quindi anche alla 305.



Successivamente, è stato dato seguito a tale delibera, procedendo al frazionamento del predetto slargo di mq. 580 circa. Infatti, come si evince dall'allegata visura catastale storica della part. 305 (All.to 3), con Variazione del 18/09/2020, Pratica n. ME0057140, in atti dal 21/09/2020, presentato (il frazionamento) il 18/09/2020 (n. 57140.1/2020), la porzione di strada delimitata dai fabbricati distinti con le partt. 14, 18, 19 ed altri, veniva staccata per formare la part. 305 e un'altra piccola porzione di particella, non riportante alcun mappale (probabilmente per mero errore catastale).

Da esamina della mappa di antica data, si conferma che la part. 305 (relitto di strada pubblica) un tempo era unificata ad una ramificazione della strada vicinale *Serro Cardinale*, come si può notare da un estratto di mappa del tempo allegato alla presente (All.to 4).

E' da precisare, comunque, che allo stato attuale, non vi è stato alcun trasferimento di proprietà della part. 305 dal comune di Torrenova ai proprietari istanti.

Pertanto l'ingresso del fabbricato in oggetto, mediante il quale ingresso si accede a tutte le unità immobiliari pignorate, avviene dalla part. 305 che, come sopra riferito, allo stato, giuridicamente, è ancora un relitto di strada pubblica, anche se il Consiglio Comunale ne ha deliberata la cessione agli istanti, costituiti dagli esecutati e loro congiunti e parenti, ma di fatto, considerata la presenza di cancelli, che ne precludono l'accesso a terzi, è INTERCLUSO.

Quanto sopra riferito vale per gli appartamenti pignorati distinti con i sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7 e, per il magazzino di cui al sub 2, solo per l'accesso a piedi mediante scala interna del fabbricato percorrendo la rampa in discesa, ritratta nella **foto allegata n° 3.**

L'accesso carrabile al magazzino (rivedi foto n° 3) mediante la stradella di collegamento individuata con la part. 310 risulta problematica, in quanto la predetta particella non risulta pignorata. Essa infatti deriva dalla part. 213, che a sua volta



deriva dalla part. 172, che a sua volta deriva dalla part. 20, nessuna delle quali risulta pignorata. Originariamente di proprietà degli esecutati e oggi di proprietà di per 1/2 e la s per il restante 1/2, tutti soggetti, o costituiti da soggetti, in qualche modo legati con vincoli di coniugio o di parentela con gli esecutati.

Il sottoscritto non è in grado di rispondere al professionista delegato in merito all'identificazione di elementi per ritenere ipotizzabile la servitù del padre di famiglia, a parte tutti gli elementi sopra esposti.

3) manca l'indicazione della zona di PRG, manca l'indicazione del rilascio di agibilità;

Dalla relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico del comune di Torrenova, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale del 19.08.2020, si rileva che la part. 305, e quindi anche il fabbricato con le unità pignorate, ricadono nel vigente PRG in Zona B1. E' specificato altresì che la zona è satura, senza possibilità di ulteriore edificazioni o ampliamenti.

Per le unità immobiliari pignorate e per l'intero fabbricato non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità o agibilità.

Come riportato nella consulenza di stima già depositata, il fabbricato è dotato di un certificato di conformità, rilasciato dal comune di Torrenova il 14.12.1994, prot. 8435, che certifica la conformità del fabbricato alle C.E. rilasciate.

4) chiarimenti circa la menzione della C.E. 35/94; mancano le CE n° 58/75 e n° 58/75Bis e 52/90;

La C.E. n° 35/94 riguarda *Lavori di diversa distribuzione interne con modifiche di prospetto esterno di un fabbricato a tre elevazioni f.t., con parziale chiusura di un terrazzo con struttura smontabile in alluminio e vetri.* Copia della C.E. è stata allegata alla consulenza. Da una esamina degli allegati progettuali a firma dell'arch. scrivente può confermare che si tratta del fabbricato pignorato oggetto della presente procedura. Tale C.E. fa riferimento alle part. 20, 34, 64 del



Fg. 16 ed anche alla part. 151, erroneamente indicata al Fg. 16, ma in effetti, l'unica particella riportante detto mappale di proprietà degli esecutati ricade nel Fg. 9.

E' da precisare che la part. 20 indicata, in essere al momento della presentazione della richiesta di concessione (ottobre 1994), è stata successivamente più volte frazionata formando via via la part. 172, quindi la 213 ed oggi la 310, di proprietà di _____ per 1/2 e la sc. _____ per il restante 1/2, come già riportato al precedente punto 2.

Probabilmente l'inserimento delle altre particelle (Fg. 16, part. 34, 64 e Fg. 9 part. 151) è avvenuto in modo automatico, reperendole dal titolo di proprietà.

D'altronde tale C.E. è indicata anche nel certificato di conformità rilasciato dal comune di Torrenova il 14.12.1994, in una sequenza che riporta in ordine temporale tutti gli atti autorizzativi relativi al fabbricato pignorato. Si precisa che nel predetto certificato è indicata, erroneamente, la C.E. n° 34/94 dell'11.11.94, invece della numerazione corretta n° 35/94. Ma si tratta sicuramente di un errore di digitazione, avendo inserito il n° 34 (errato) invece del 35 (corretto), infatti la data è sempre l'11.11.1994.

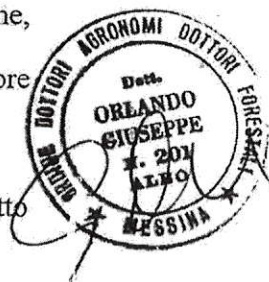
Sono state reperite le C.E. mancanti agli atti e vengono allegare alla presente sotto le voci: **All.to 5, C.E. n°58/75; All.to 6, C.E. n°58/75bis; All.to 7 C.E. n°52/90;**

5) Formazione della part. 207 dalla originaria part. 12;

Come si evince dall'allegata visura storica della part. 207, (**All.to 8**) questa si è formata dalla particella 12, in virtù del TIPO MAPPALE del 07/10/2002 Pratica n. 253970 in atti dal 07/10/2002 VRO N. 319/90 CIRC. N. 2/84 - 4/87 (n. 33127.1/1990).

6) documentazione fotografica non utilizzabile per la pubblicità della vendita;

L'originaria relazione di consulenza del 5.1.2004 era corredata da fotografie di scarsa qualità, causa sia la carenza di luce che la mediocre qualità della macchina impiegata. Nella consulenza del 16.06.2019 le foto sono state rifatte e sono indubbiamente di migliore qualità. E' probabile che il professionista delegato si



riferisca alle foto della consulenza originaria. Ad ogni buon fine si riallegano alla presente le foto già allegata alla perizia di rinnovo.

Allegati:

All.to 1 - Elaborato Planimetrico;

All.to 2 - Delibera, relazione dell'Ufficio Tecnico e proposta dei privati cedenti;

All.to 3 - Visura catastale storica della part. 305;

All.to 4 - Pregressa mappa catastale ante part. 305;

All.to 5 - C.E. n°58/75;

All.to 6 - C.E. n°58/75bis;

All.to 7 - C.E. n°52/90;

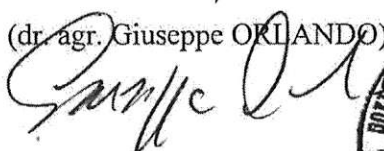
All.to 8 - Visura catastale storica della part. 207;

Documentazione fotografica;

Patti, 17 Ottobre 2022

Il c.t.u.

(dr. agr. Giuseppe ORLANDO)



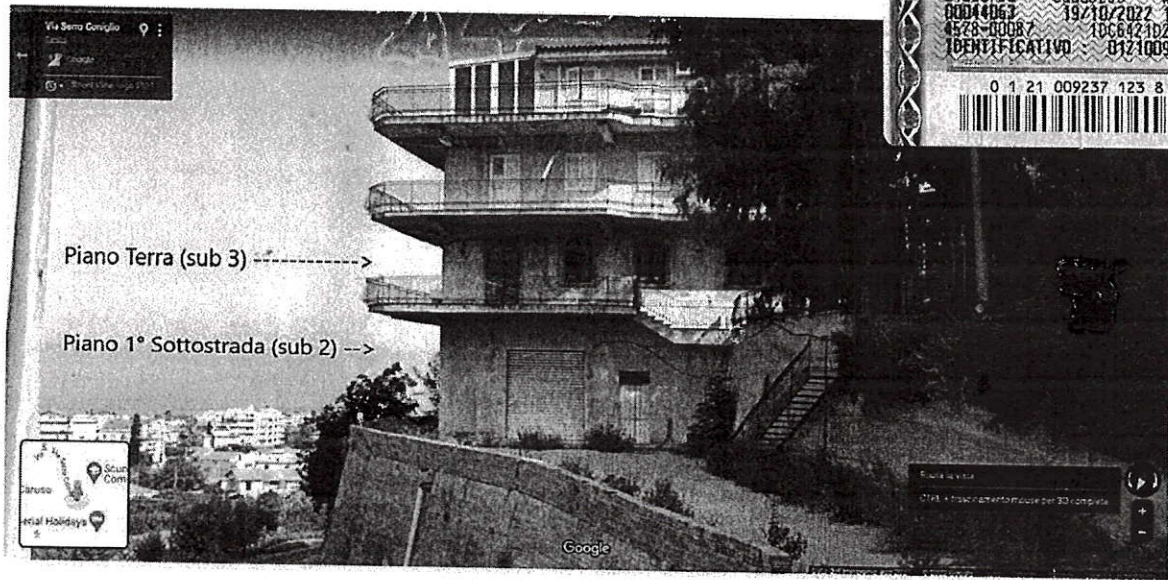


FOTO 1 – ACCESSO CARRABILE AL MAGAZZINO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 (foto ripresa dalla via Serro Coniglio, mediante Google maps)

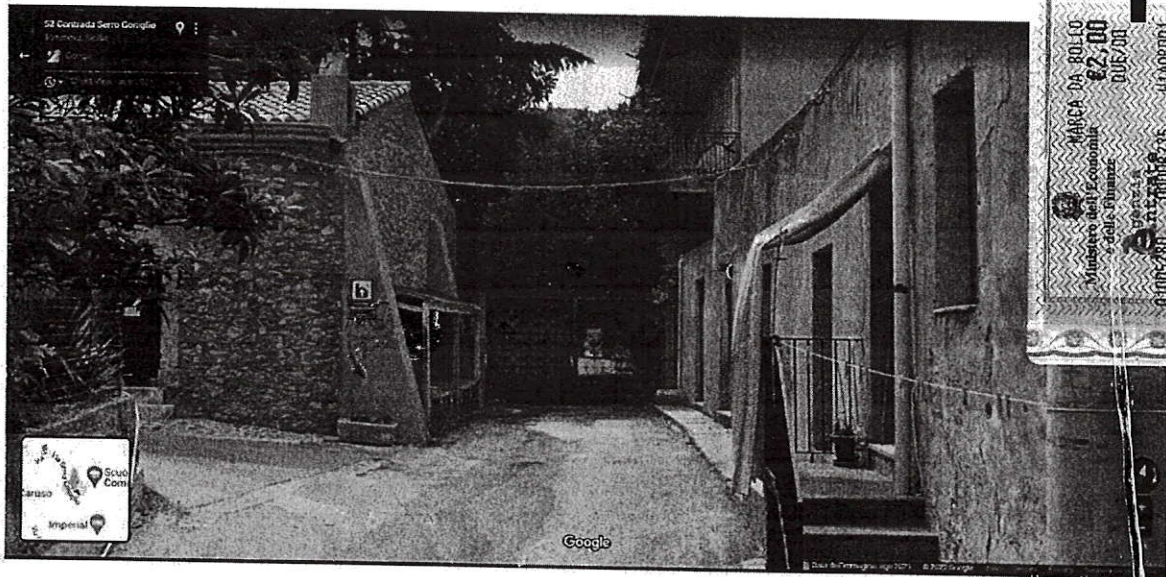


FOTO 2 – ACCESSO ALLA PART. 305 CHIUSO CON CANCELLO
 (foto ripresa dalla strada vic. Serro Cardinale, mediante Google maps)







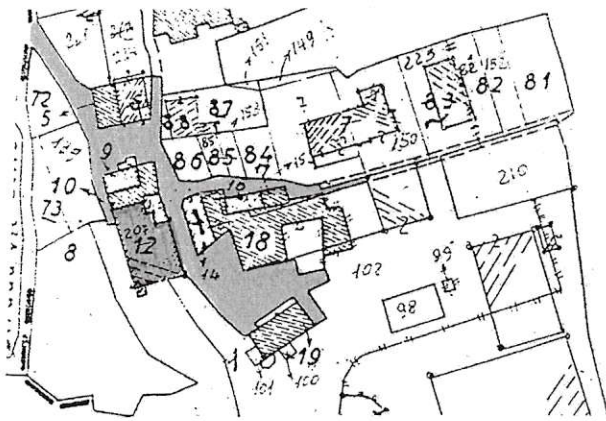
FOTO 3 – ACCESSO PEDONALE AL MAGAZZINO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(foto ripresa dall'ingresso del fabbricato)



COMUNE DI TORRENOVA - Fg 16

ESTRATTO MAPPA AL 10.04.2003
scala 1:1000

-  Diramazione strada vic. Serro Cardinale
-  Fabbricato part. 207, con unità immobiliari pignorate



ESTRATTO MAPPA ATTUALE

scala 1:1000

-  Part. 305



