

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

INTESABCI GESTIONE CREDITI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con **istanza di sospensione** depositata in cancelleria in data 01/04/2011 in [REDACTED] ha evidenziato che alcuni beni oggetto della presente procedura esecutiva, in particolare i beni indicati con i lotti 3-4-5 sono stati interessati dagli effetti della sentenza n.11/09 del 19-20/01/09. Tale sentenza revoca il frazionamento nella parte in cui ha frazionato le particelle n 155 e 156 del foglio di mappa 50 del Comune di Monreale dando vita alle particelle catastali n 992-995-997 (particelle facenti parte dei lotti 4 e 5). La sentenza ha altresì dichiarato revocata la servitù di passaggio gravante sulle particelle 155 e 156 a favore dei fondi interclusi particelle 975-976-978-998 (particelle facenti parte dei lotti 3 e 5). In particolare [REDACTED] nota che non è possibile accedere alla villa corrispondente al lotto 3 ed identificata con la particella 975 con annesso terreno particella 976. [REDACTED] ha apposto appello ed il relativo giudizio è ad oggi pendente e verrà chiamato all'udienza del 17/01/2014 e, pertanto, chiede la sospensione della vendita in attesa della conclusione del giudizio di appello.

Con provvedimento del 05/05/11, notificato il 24/05/2011, Il **Giudice dell'Esecuzione ha chiesto** al sottoscritto di verificare quali refluenze (sia economiche che in ordine all'esatta individuazione del bene) abbia la situazione rappresentata.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Con atto di citazione notificato il 27/12/2002, successivo alla data di trascrizione del pignoramento trascritto il 19/11/2001, la Società attrice, Immobiliare Leopard srl, ha convenuto in giudizio il sig. [REDACTED]. La causa iscritta al ruolo con il n 3/2003 del Tribunale di Palermo, sezione distaccata di Monreale, ha avuto come esito la **sentenza n.11/09 del 19-20/01/09** che ha dichiarato:

1. illegittimo il frazionamento n. 4021/1995, acquisito all'U.T.E. di Monreale e dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo - in data 11/07/95, nella parte in cui ha frazionato le particelle n 155 e 156 del foglio di mappa 50 del Comune di Monreale dando vita alle particelle catastali n 992 di are 13,19; n 995 di are 0,58 e n 997 di are 6,80;
2. che sul fondo censito in N.C.T. di Monreale al foglio 50, particella 155 e 156, non grava alcuna servitù di passaggio a favore dei fondi contrassegnati con le particelle catastali 975-976-978-998 del foglio di mappa 50;

A R C H . D A R I O T U L O N E

Via Padre Cangemi n°12, c.a.p. 90134, Palermo

Tel. 091/590220 - 335/8092291 - Fax. 091/590220

3. condannato il convenuto [REDACTED] rimuovere la stradella in terra battuta e la barra di ferro chiusa con lucchetti insistenti sui fondi censiti alle particella 155 e 156, reimmettendo la Società attrice nella proprietà e nel possesso giuridico e di fatto dei terreni occupati e individuati con le suddette particelle *ad origine* di proprietà dell'attrice.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati posti in vendita in lotti separati. I lotti interessati dagli effetti della sentenza sopra citata sono i lotti 3, 4 e 5:

- **lotto 3:** villa sita nel Comune di Monreale, Contrada Renda, al NCEU fg.50 particella 975, subalterni 1, 2 e 3, e terreno al NCT fg.50 particella 976:
il lotto perde la servitù di passaggio sui fondi censiti al fg.50 particelle 155 e 156 di proprietà aliena;
- **lotto 4:** terreno edificabile in Monreale, Contrada Renda, esteso mq 1.319,00, al NCT fg.50 particella 992:
viene dichiarato illegittimo il frazionamento che ha generato la particella 992 da una porzione dalla particella 155, e la proprietà del tratto di terreno corrispondente trasferito ad un soggetto estraneo alla procedura;
- **lotto 5:** terreno edificabile in Monreale, Contrada Renda, esteso mq 2.884,00, al NCT fg.50 particelle 995, 997, 998 e 978:
le particelle 978 e 998 del fg.50 perdono la servitù di passaggio sui fondi censiti al fg.50 particelle 155 e 156 di proprietà aliena; viene dichiarato illegittimo il frazionamento che ha generato le particelle 995 e 997 da porzioni dalle particelle 155 e 156, e la proprietà del tratto di terreno corrispondente trasferito ad un soggetto estraneo alla procedura.

Il 25/05/2011 mi sono recato presso i luoghi in oggetto verificando che il passaggio carrabile insistente sulle particelle 155 e 156 ed oggetto di annullamento, costituisce l'unico accesso ai lotti 3 e 5 e ad altre due unità immobiliari estranee alla procedura.

Il 25/05/2011 ho estratto per via telematica le visure storico catastali delle unità in oggetto appurando che a fino ad oggi non sono intervenute variazioni catastali.

OSSERVAZIONI

In ordine all'esatta individuazione dei beni:

il **lotto 3** (p.lle 975 e 976) non subisce alcuna variazione;

il **lotto 4** (p.la 992) assume un altro identificativo catastale (porzione della particella 155) e trasferito a terzi;

il **lotto 5** (p.lle 995, 997, 998 e 978) subisce la mutazione delle particelle 995 e 997, che vengo assorbite nelle particelle 155 e 156 e trasferite a terzi, mentre le particelle residue (p.lle 998 e 978) non subiscono alcuna variazione.

In ordine alle refluenze economiche:

Il **lotto 3** subisce un nocumento dovuto alla perdita della servitù di passaggio sulle particelle 155 e 156 che ad

A R C H . D A R I O T U L O N E

Via Padre Cangemi n°12, c.a.p. 90134, Palermo

Tel. 091/590220 - 335/8092291 - Fax. 091/590220

oggi è l'unico accesso carrabile all'abitazione. Tale condizione, influenzando la fruibilità e l'accessibilità del bene, provoca un consistente deprezzamento del valore dello stesso.

Il **lotto 4** viene interamente trasferito ad un soggetto estraneo alla presente procedura.

Una porzione del **lotto 5** (particelle 995 e 997 estese complessivamente mq 738, riassorbite nelle particelle 155 e 156) viene trasferito ad un soggetto estraneo alla presente procedura. Le restanti particelle 998 e 978 perdono la servitù di passaggio sul fondo censito con la particella 156. Questo lotto, edificabile, subisce un decremento del valore dovuto a due aspetti: la riduzione della superficie complessiva da mq 2.884,00 a mq 2.146,00 riduce la cubatura realizzabile; l'assenza di un accesso diretto carrabile, conseguenza dell'annullamento della servitù di passaggio sulla particella 156, condiziona l'accessibilità e la fruibilità del bene essendo ad oggi l'unico accesso alla proprietà.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

I valori immobiliari dei **lotti 3** (villa) e **5** (terreno edificabile) subiscono un decremento dovuto alla perdita della servitù di passaggio sulla stradella insistente sulle particelle 155 e 156 costituendo questa l'unico attraversamento carrabile che consente l'accesso ai fondi. Il metodo comparativo, nel caso in oggetto, non trova applicazione a causa della carenza di beni aventi caratteristiche simili (privi di accesso carrabile in zone limitrofe). Tale circostanza, oltre a segnalare l'importanza di tale requisito, rende non possibile il confronto del caso in oggetto con l'andamento effettivo del mercato immobiliare di beni simili. I valori immobiliari determinati nella CTU depositata nel 2006 e nel 2011 hanno tenuto conto dell'esistenza della servitù di passaggio oggi revocata. Infatti, essendo l'atto di citazione successivo alla data di trascrizione del pignoramento, la sua eventuale trascrizione non veniva rilevata nella relazione notarile e tra la documentazione ipocatastale depositata. I valori determinati in presenza della servitù dovranno essere diminuiti dei costi necessari al ripristino della stessa. Si evidenzia che anche altre unità immobiliari estranee alla presente procedura subiscono la perdita della servitù di passaggio e pertanto, le spese necessarie al ripristino della stessa dovranno essere ripartite tra diversi proprietari. In considerazione di quanto espresso si ritiene congruo un abbattimento pari al 15% del valore stimato per il lotto 3 e pari al 38% per il lotto 5.

La stima del **lotto 5** effettuata nel corso del 2006 ha tenuto conto, tra gli altri aspetti, della consistenza della proprietà. L'estensione del lotto, in virtù degli effetti della citata sentenza, subisce una riduzione dovuta al trasferimento a terzi delle particelle 995 e 997 che costituivano una porzione del lotto. La consistenza complessiva risulta ridotta da mq 2.884,00 a mq 2.146,00 con una riduzione pari al 25,59%. Pertanto, è necessario applicare un abbattimento del valore di stima determinato nella CTU depositata pari al 25,59%.

Il **lotto 4** viene trasferito a terzi e pertanto, il valore nell'ambito della presente procedura è pari a 0.

Valore lotto 3 (CTU del 2011) = € 320.000,00

€ 320.000,00 - € 320.000,00 * 15/100 = € 272.000,00 (*riduzione del valore per assenza della servitù*)

Valore lotto 5 (CTU del 2006) = € 63.000,00

A R C H . D A R I O T U L O N E

Via Padre Cangemi n°12, c.a.p. 90134, Palermo
Tel. 091/590220 - 335/8092291 - Fax. 091/590220

€ 63.000,00 - € 63.000,00 *25,59/100 = € 46.878,30 (*riduzione del valore per diminuzione della superficie*)

€ 46.878,30 - € 46.878,30 *38,00/100 = € 29.064,55 (*riduzione del valore per assenza della servitù*)

Pertanto, qualora la sentenza venisse confermata in appello, i valori dei lotti interessati dagli effetti della stessa sono:

Lotto 3: valore € 272.000,00

Lotto 4: valore € 0,00

Lotto 5: valore € 29.000,00 in c.t.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. visure catastali ed estratto di mappa
2. estratto di mappa con evidenziati i perimetri dei lotti
3. foto aeree
4. foto

Palermo, li 30 maggio 2011

Il C.T.U. Arch. Dario Tulone