

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT. V. LIOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/1993 R.ES.

RELAZIONE GENERALE CON LE RISPOSTE AI
QUESITI POSTI CON ORDINANZA DEL 09.01.2015

FEBBRAIO 2015

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT. VINCENZO LIOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/1993 R.G.E.

RELAZIONE CON LE RISPOSTE AI QUESITI POSTI CON ORDINANZA DEL

09.01.2015

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, già nominato consulente tecnico d'ufficio con provvedimento del 06.10.2014 dell'Illustrissimo Giudice Es., è stato onerato di fornire nuovi chiarimenti ai quesiti posti con ordinanza del 08-09.01.2015.

1. PREMESSA

La presente procedura esecutiva è stata promossa dal [REDACTED], giusto atto di pignoramento depositato in data 23.02.1993, cui è subentrata la [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], con comparsa di costituzione depositata il 25.09.2012.

Nel corso della procedura è stata eseguita la stima del compendio dei beni pignorati dal consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi, suddivisa in due relazioni depositate in date 10.11.1997 e 12.10.1999.

Con nota del 29.08.2014, il Custode Giudiziario Notaio Letizia Russo ha rappresentato incongruenze nell'ubicazione sui luoghi dei beni pignorati sui quali prosegue l'esecuzione e conseguentemente ha chiesto il richiamo del consulente tecnico d'ufficio al fine di correttamente identificare tutti i beni oggetto di esecuzione.

Con successivo provvedimento del 06.10.2014 il G. Es. Dott. Liotta ha

incaricato lo scrivente di fornire i chiarimenti richiesti dal Custode, verificando la corrispondenza dei beni già stimati con quelli pignorati, evidenziando eventuali incongruenze: lo scrivente ha depositato la relazione con le risposte ai quesiti in data 07.01.2015.

Con successiva ordinanza del 08-09.01.2015, il Giudice Es. ha invitato lo scrivente a *"precisare con riguardo ai tre lotti (C, D ed H) in relazione ai quali ha evidenziato errori e/o incongruenze:*

- *se i dati catastali indicati nel pignoramento fossero (all'epoca del pignoramento stesso) sufficienti ed idonei ad individuare in maniera certa ed inequivoca i beni;*
- *in caso positivo, ove eventualmente siano identificati da identificativi diversi, ne precisi gli attuali dati catastali;*
- *se detti beni, alla data del pignoramento, fossero di proprietà dei soggetti nei cui confronti furono pignorati;*
- *in caso positivo, provvederà ad una descrizione e stima dei lotti (precisando pure se le incongruenze segnalate dal Notaio il 29.8.14 siano state superate)."*

2. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e della documentazione agli atti, lo scrivente così risponde ai quesiti posti per ciascuno dei tre lotti C, D ed H.

Lotto C fabbricato in San Cipirello, via Trento 21-23, costituito da un unico vano di mq. 235 ca. destinato a cantina al secondo piano cantinato, con accesso anche da via Trieste n.30, da un unico vano di mq. 460 destinato a cantina al piano primo cantinato, e da un piano terra costituito da sette vani, per una superficie di mq. 460 ca, non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente sul terreno censito al fg. 5 p.lle 304, 36 e 290/D del catasto

Terreni.

Individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto al cespite H-3, tra i beni di proprietà della sig.ra [REDACTED]:

“Apprezzamento di terreno, sito in S. Cipirello contrada ex feudo Perciana o Gianvicario esteso Are 4.45 e confinante con Di Leonardo, strada provinciale S. Cipirello – Bivio Pernice, strada provinciale S. Cipirello – Corleone; annotato in catasto Fabbricati alla partita 1670 fogli 5 p.lla 304 (derivata dal frazionamento della p.lla 36); pervenuto in forza dell'atto di compravendita di cui al superiore n. 2 e per affrancazione di canone enfiteutico del 27/3/1968 in Not. Mancuso, trascritto il 23/04/1968 ai nn. 12199/10208 da potere di [REDACTED]

Individuazione catastale alla data del pignoramento

Alla data del pignoramento, trascritto il 13.03.1993, sebbene il fabbricato fosse stato già realizzato e denunciato in catasto il fabbricato, il terreno risultava ancora censito al Catasto Terreni di San Cipirello al foglio 5 particella 304: il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati (come ente urbano) è avvenuto soltanto in data 12.09.2003, quando è stato acquisito il Tipo Mappale presentato il 13.07.1981 (vedasi visure storiche in allegato).

Però alla data del pignoramento erano anche censite le unità immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED] nel seguente modo:

- magazzino a piano terra individuato con scheda 10144/1981, presentata in data 14.07.1981, in atti (ossia registrata al sistema meccanizzato) in data 30.06.1987;
- lastrico solare a primo piano, individuato con scheda 10145/1981,

presentata in data 14.07.1981, in atti in data 30.06.1987;

- magazzino a piano primo sottostrada, individuato scheda 10146/1981, presentata in data 14.07.1981, in atti in data 30.06.1987;
- magazzino a piano secondo sottostrada, individuato con scheda 10147/1981, presentata in data 14.07.1981, in atti in data 30.06.1987;

inoltre era presente anche la scheda 1861/1975, presentata il 05.02.1975, in atti dal 30.06.1987, precedente censimento del magazzino a piano terra (vedasi visure storiche in allegato).

Idoneità dei dati catastali riportati nel pignoramento ad individuare in maniera univoca e certa i beni

Stante quanto riportato sui dati catastali alla data del pignoramento considerato che:

1. nel pignoramento si parla del terreno sul quale sorge il fabbricato e non della porzione di fabbricato realizzato (trasformando il terreno) di proprietà della sig.ra [REDACTED], costruito nell'attuale conformazione e denunciato in catasto nel 1981;
2. il fabbricato che è stato realizzato sul terreno pignorato non è per intero di proprietà della sig.ra [REDACTED]; una unità immobiliare (appartamento a primo piano) è di proprietà della sig.ra [REDACTED] (anch'esso pignorato ed individuato come lotto D);

il sottoscritto ritiene che i dati catastali indicati nel pignoramento non erano all'epoca del pignoramento stesso sufficienti ed idonei ad individuare in maniera certa ed inequivoca i beni, alla data del pignoramento. Conseguentemente il sottoscritto non ne effettuerà la stima.

Ulteriori osservazioni

Si rappresenta che l'immobile è in stato di forte degrado e presenta diverse porzioni di intonaco di balconi e parti aggettanti esterne in fase di distacco, sia su corso Trento, sia su corso Trieste: è necessario provvedere urgentemente alla messa in sicurezza dell'edificio, per evitare pericoli a persone e cose.

Lotto D appartamento in San Cipirello, (sovrastante il fabbricato di cui al lotto precedente), piano primo, composto da salone, cinque vani e accessori, oltre balcone e terrazzo, per una superficie di mq. 263 ca. non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente su terreno censito al fg. 5, p.lle 304, 36e 290/D del Catasto Terreni

Individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto al cespite C-1, tra i beni di proprietà della sig.ra Cimino Gisella:

"appartamento sito in S. Cipirello Via Trento n.15 composto di cinque vani ed accessori confinante con Di Leonardo Pasquale, eredi di Simonetti Giuseppe, Via Trento; dichiarato all'U.T.E. con scheda n. 1860/75 registrata il 5/2/75; pervenuto per atto di compravendita del 10/2/1975 in Not. Emanuele trascritto il 22/2/75 ai nn. 6585/5342 da potere di

[REDACTED]"

Individuazione catastale alla data del pignoramento

Alla data del pignoramento, trascritto il 13.03.1993 il bene era individuato al Catasto Fabbricati di San Cipirello nel seguente modo:

- scheda 10149/1981 (oggi foglio 5 particella 304 sub 2), presentata in data 14.07.1981, in atti (ossia registrata al sistema meccanizzato) in data 30.06.1987;

- scheda 1860/75 (oggi foglio 5 particella 304 sub 7), presentata il 05.02.1975, in atti dal 30.06.1987.

La scheda 1860/75 è relativa ad una configurazione precedente dell'appartamento, che avrebbe dovuto essere soppressa con la presentazione della scheda 10149/1981.

Idoneità dei dati catastali riportati nel pignoramento ad individuare in maniera univoca e certa i beni

I dati catastali indicati nel pignoramento erano all'epoca del pignoramento stesso sufficienti ed idonei ad individuare in maniera certa ed inequivoca il bene, alla data del pignoramento.

Individuazione catastale attuale

L'appartamento è oggi correttamente censito al Catasto Fabbricati di San Cipirello al foglio 5 particella 304 sub 2 corso Trento n. 17 piano primo.

Risulta censito un immobile, individuato al foglio 5 particella 304 sub 7 (ati definitivi relativi alla scheda 1860/75, che dovrebbe essere soppressa) sempre in testa alla sig.ra [REDACTED]. E' opportuno farne richiesta di soppressione all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, essendo l'immobile già censito nella corretta consistenza con il sub 2.

Proprietà del cespite alla data del pignoramento

Dalla documentazione agli atti risulta che il bene appartiene alla sig.ra [REDACTED]

Nuova stima

Per l'aggiornamento della stima del bene si rimanda alla relazione di stima allegata, nella quale sono chiarite le incongruenze segnalate dal Notaio Delegato

il 29.08.2014.

Ulteriori osservazioni

Si rappresenta che l'immobile è in stato di forte degrado e presenta diverse porzioni di intonaco di balconi e parti aggettanti esterne in fase di distacco, sia su corso Trento, che su corso Trieste: è necessario provvedere urgentemente alla messa in sicurezza dell'edificio, per evitare pericoli a persone e cose.

Lotto H fabbricato in San Cipirello, via Roma nn. 164-166 (in pignoramento civ. 112), composto da un locale magazzino al piano terra, della superficie di mq. 58 ca., adibito a cantinetta enologica, da un appartamento al piano primo, di quattro vani e accessori, oltre due balconi, per una superficie lorda di mq. 125,40 e da un piano sottotetto di un vano e terrazzo, per una superficie di mq. 14 ca; censito nel Catasto Fabbricati al fg. 2 p.lle 24/1 e 24/2".

Individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto al cespite H-1, tra i beni di proprietà della sig.ra [REDACTED]:

"Fabbricato sito in S. Cipirello tra la Via Roma e la Via Mandalà costituito da un magazzino al piano terra e da un appartamento al primo piano cui si accede dal civico 112 della Via Roma composto di tre vani accessori ed una stanza rustica prospiciente su Via Mandalà 22-24, oltre all'area libera soprastante; confinante con le dette Vie, [REDACTED]; annotato in catasto alla partita 3027 fog. 2 p.lle 24/1 - 24/2; pervenuto per atto di compravendita del 15/10/1946 in Not. Tanteri trascritto il 4/11/46 ai nn. 22976/20902 da potere di [REDACTED]"

Individuazione catastale alla data del pignoramento

Alla data del pignoramento, trascritto il 13.03.1993, il bene era così censito (vedasi visure storiche in allegato):

- Catasto Fabbricati di San Cipirello foglio 2 particella 24 sub 3 e sub 5;
- Catasto Terreni di San Cipirello foglio 2 particella 24 sub 2.

Idoneità dei dati catastali riportati nel pignoramento ad individuare in maniera univoca e certa i beni

I dati catastali indicati nel pignoramento non erano all'epoca del pignoramento stesso sufficienti ed idonei ad individuare in maniera certa ed inequivoca il bene in quanto errati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio, risulta che:

- l'articolo 3027 del Catasto Fabbricati non esiste;
- l'immobile individuato al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 24 sub 1 è un magazzino di consistenza pari a 63 m², che all'impianto (1940 circa) apparteneva ai sigg.ri [REDACTED] (n. 18.05.1929) e [REDACTED].
- non esiste un immobile individuato al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 24 sub 2, bensì vi è una porzione di fabbricato rurale individuato al Catasto Terreni al foglio 2 particella 24 sub 2, in testa a [REDACTED].

Si sottolinea che l'errore è nel titolo di proprietà della sig.ra [REDACTED]: con atto di acquisto del 15.10.1946 in notaio Tanteri, trascritto il 04.11.1946 ai nn. 22976/20902 (in allegato), la sig.ra [REDACTED] ha acquistato in potere dal sig. [REDACTED] *“un fabbricato in San Cipirello, di vetusta costruzione in parte e in*

pesse condizioni di manutenzione, tra le vie Roma e Mandalà, composto di un magazzino terrano con ingresso sulla via Roma, senza numero civico; e di un primo piano soprastante in parte avente ingresso dalla stessa via Roma segnato con il numero centododici civico, formato di tre stanze, camerino, saletta, cucina accessori, e di altra stanza rustica prospiciente sulla via retrostante via Mandalà, sulla quale risulta a pianterreno, avente due ingressi segnati coi numeri ventidue e ventiquattro civici”, confinante con via Roma, eredi [REDACTED], via Mandalà e [REDACTED]. Nell’atto i beni sono individuati all’articolo 3027 foglio 2 particella 24 sub 1 e 2 in testa a [REDACTED]

Lo scrivente ha acquisito anche l’atto di donazione del 06.04.1921 in notaio Di Cristina, con il quale il bene è stato donato dalla sig.ra [REDACTED] ai figli, tra i quali il sig. [REDACTED], dante causa dell’attuale proprietario (in allegato): l’atto riporta la stessa descrizione del bene e dei confini.

Poiché i dati catastali riportati nel pignoramento sono errati, lo scrivente non effettuerà la stima del bene.

3. ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Il bene pignorato al cespite H-5, tra i beni di proprietà della sig.ra [REDACTED], non è stato valutato perché erroneamente indicato come area di sedime del fabbricato sito in San Cipirello via Trento n. (Lotti C e D). Il bene, individuato con dati catastali corretti alla data del pignoramento, ha assunto gli identificativi catastali definitivi, ossia è ora censito al Catasto terreni di San Cipirello al foglio 5 particella 1323, solo in data 15.09.2003, ossia successivamente al pignoramento, a seguito dell’istanza n. 30809/1999 con la

quale è stato registrato il frazionamento n. 3451 del 04.04.1975.

Lo scrivente non ne ha fatto la stima perché occorre prima procedere alla sua esatta individuazione: a causa di una diversa conformazione dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica catastale (foglio di mappa), per accertare l'esatta ubicazione dell'area occorre fare un rilievo topografico, avvalendosi di tecnico dotato di idonea strumentazione satellitare. Trattandosi di un'area di estensione pari a 56 m², ricadente su "sede stradale" secondo lo strumento urbanistico vigente (vedasi certificato urbanistico in allegato), e quindi di valore modesto, stimato forfettariamente pari a 600,00 euro, non si ritiene opportuno procedere ad effettuare il rilievo topografico, il cui costo è stimato intorno a 1.500,00 euro.

4. ALLEGATI

Si allegano alla presente le visure catastali storiche dei lotti C e H, l'atto di compravendita del 15.10.1946 in notaio Tanteri, l'atto di compravendita del 06.04.1921 in notaio Di Cristina, lo stralcio del foglio di mappa catastale, il certificato di destinazione urbanistica e due fotografie relative al terreno individuato al foglio 5 particella 1323 .

Palermo, 23.02.2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi