

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. Imm. n. 137/2024
G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo

Udienza del 02/10/2025

OGGETTO: chiarimenti di cui alle depositate note del custode giudiziario del 25.6.2.2025 riprese con Decreto del G.E. del 30.06.2025 alla depositata Relazione di consulenza tecnica per la stima di bene immobiliare nel Procedimento esecutivo n.137/2024 R.G. Es. Imm. UNITE ALLA specifica della bozza descrizione per la basa d'asta

PROMOSSA DA:

Sig. _____ nata a _____ (Tp) c.f. _____, ed ivi
residente nella _____, rappresentata e difesa da _____ e, NONCHÉ
INTERVENUTA;

CONTRO:

Sig. _____ nata a _____ (Tp) c. _____ /, ed ivi residente
nella _____ Campobello di Mazara (Tp)

Esp. Estimatore: Arch. Ugo G. Parrinello

Provvedimento di nomina ricevuto in data 15/10/2024
Verbale di Accettazione/Giuramento incarico del 18/10/2024



Il Sottoscritto riportandosi alle NOTE di cui ai richiesti chiarimenti in oggetto, ed al Decreto del G.E., riferisce quanto segue:

1) A seguito della Sentenza del 2013 occorreva oltre che procedere alla Trascrizione del titolo a cura dei delegati a farlo, che venisse anche dalle 2 parti interessate (sorelle) effettuata la completa voltura Catastale dei beni assegnati, quanto meno allineata ai fatti, previa completa individuazione degli immobili in Sentenza descritti, seppur di non facile interpretazione, realizzando necessariamente le planimetrie delle u.i.u. aggiornate e/o anche nuove e **corrette/aggiornate per intero, come è normale le intestazioni delle stesse particelle**, e che venisse nel contempo preparato e depositato il corretto/aggiornato **"elaborato planimetrico"** ovvero la dimostrazione grafica dei subalterni esistenti e posizionati, di cui oggi vedasi quello al protocollo n.TP0086581 del 13.9.2023 richiesto il 17.11.2024 n.T17536 dal sottoscritto, elaborato, che, piuttosto di chiarire, esemplificare graficamente, il lettore ed i proprietari per quanto sopra, è risultato, magari per refuso di stampa, confondere le idee, stante che ESEMPIO la **part.410 sub6** inizi/individui **già dal piano terra** fino al secondo piano.

IN VISURA catastale, la **part.410 sub6**, oggi risulta indicata solo al piano primo ed al secondo, composta dal vano scala, indicato dal tecnico di parte, "in comune", come l'"androne", indicato dallo stesso tecnico di parte "in comune", **e già dal piano terra** ma NON in visura, il cui vano scala, al piano primo (sempre quindi della part.410 sub6) risulta, ad oggi, quota parte confinante/annesso con tratteggio al Salone "graffato" alla **part.412 sub2** (piano primo).

Il sottoscritto per avere migliore contezza di quanto su esposto, aveva già in maniera preventiva, fatto accesso e chiesto copia del Fascicolo della CTU precedente, di cui alla Sentenza del 2013, richiesto alla Cancelleria civile del Tribunale di Marsala in data 14.11.2024, come al rilascio previo pagamento del bollo, al 18.11.2024, dove si ebbe a leggere pure che gli immobili erano tutti in regola perché costruiti primo dell'anno 1967, cosa non risultata del tutto applicabile.

L'elaborato planimetrico citato, piuttosto che chiarire la distribuzione dei subalterni, ha indicato sì che uno dei subalterni, **part.410 sub6**, fosse identificato già dal piano terra, ma inesistente in visura, e solo dal piano primo (vedi allegati), e che il piano secondo sia identificato erroneamente con la **part.410 sub 4** anziché la **part.410 sub 5**, comportando che a visura l'immobile pignorato ex **part.410 sub6 § 412 sub2 NON** "inizi" dal piano terra, composto da androne (comune) e vano scala (comune), ma dal piano primo, non indicando che la **part.410 sub6** sia composta già al piano terra da appunto un androne comune e vano scala comune, rendendo altresì la part.410 sub6 indicata **OGGI senza il piano terra**.

Occorreva indicare specificatamente che la part.410 sub6 fosse già costituita al piano terra, o che avesse, **se possibile, un'altra composizione, un altro sub**.

Per quanto attiene alle **INTESTAZIONI** sia delle particelle pignorate che non, esse non sono allineate alla Sentenza 2013, **COSTITUENDO** titolo/rogito per poterlo fare, come non è stato linearmente dagli attuali creditore/debitore, attraverso l'incaricato tecnico di una delle parti: SE oggi è impossibile risalire alla linearità delle intestazioni



pregresse, occorre altresì eseguire l'aggiornamento delle intestazioni come da SENTENZA 2013 aggiungendo magari una postilla su eventuali intestazioni pregresse non dimostrabili.

La SCALA cosiddetta "comune", tra il piano primo ed il piano secondo, ovvero al piano secondo, è divenuta quota parte esclusiva della **part.410 sub5**, perdendo il riferimento della **part.410 sub6** con scala (comune) al piano primo, permanendo questo termine al solo piano terrazzo del piano secondo, ed associandola/annettendola solamente alla **part.410 sub5**, come visionabile alla visura del sottoscritto T348739 dell'8.11.24 PLANIMETRIA UIU del 13.9.2023 **part.410 sub6**, alla visura n.T346864 dell'8.11.24 PLANIMETRIA UIU del 13.9.2023 **part.412 sub2**, alla visura n.T348774 dell'8.11.24 PLANIMETRIA UIU del 13.9.2023 **part.410 sub5**.

Ragion per cui, o si procede adesso, a carico di chi ha eseguito l'applicazione catastale della Sentenza 2013, all'allineamento della corretta intestazione di tutte le particelle, e della corretta comprensione del piano terra alla **part.410 sub6**, CON LE DOVUTE SPECIFICHE DI COMUNITÀ tra le parti, o si procede, ad esse, dopo la vendita, come già evidenziato dapprima di oggi.

2) Per quanto riguarda il punto 2, parte 1, parte 2, parte 3, delle NOTE del Custode Giudiziario, abbiamo ancora:

2.1 – si

2.2 – non proprio, perché tra l'altro, ai sensi dell'art.36/36bis del DPR.380/2001 e sss.mm.ii, già di difficile applicazione in questo caso particolarissimo, dovendo risalire in maniera applicativa ai soli immobili pignorati oggi, rispetto a quello costruito già prima del 1967 (e bisognevole dalla nascita, tutto, di una specifica Licenza Edilizia) non si può indicare in maniera semplicistica la volumetria realizzativa, di quanto richiesto, perché facendo solo un esempio, la scala comune, dell'edificio costruito in maniera unitario, una volta sia assegnata in volume, ad una quota, una volta sia assegnata all'altra quota dell'altra proprietà: insomma non si può operare in termini farmaceutici e semplicistici partendo soltanto da odierne indicazioni catastali.

Oggi per avallare quanto già indicato, ancora una volta, proprio per confermare al livello progettuale ciò, previo appuntamento registrato, il sottoscritto si è recato in data 8.7.2025 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Campobello di Mazara, conferendo specificatamente con gli uffici di Condono Edilizio e con funzionari incaricati: è stato avallato nuovamente che il ragionamento tecnicistico applicativo esecutivo di quanto già indicato nel precedente deposito della perizia estimativa, nella formulazione della sanatoria immobiliare indicata in precedenza, debba prendere spunto dalla proprietà delle due parti in causa, i cui immobili, sono ed erano stati costruiti da oltre 50 anni dai genitori delle due contendenti.

2.3 – vedi punto 2.2.-

SI ALLEGANO nuovamente in uno le principali visure e planimetrie uiu, con l'elaborato dei subalterni.



Riepilogo descrizione per la base d'asta (BOZZA)

Riferimento immobiliare: Foglio di mappa 33 part.410sub6, A/3 piano I-II/terrazzo, vani 2, con accesso da scala comune (ed alla part.410 sub5) già esistente al piano terra, sempre trattandosi di part.410 sub6, composto quindi anche da androne (di comunità) al piano terra, ed in comunità con altri, di fatto poi unita, dal piano primo, alla part.412 sub2 del foglio di mappa 33, A/3 piano I-II ovvero piano terrazzo, vani 4,5 - casa unifamiliare ad appartamento avente accesso da vano porta/scala a partire dal piano terra di Via Fratelli Bandiera 15.

Descrizione: Casa ad appartamento, non in condominio, posto complessivamente al piano primo, ma con accesso da vano scala prospiciente posto già al piano terra e comunicante con la pubblica via, ovvero via Fratelli Bandiera 15, dopo la effettiva possibilità realizzativa della sanatoria edilizia proposta all'immobile *de quo* (ed anche indirettamente a quello non pignorato), comprendente sia delle demolizioni parziali interne secondo delle verifiche strutturali da effettuarsi secondo le progettualità normative, e secondo delle modifiche interne per la formazione di una nuova camera da letto e un nuovo soggiorno, proposte, con la manutenzione dell'esistente cucina e bagno, e la realizzazione, preve necessarie demolizioni, strutturalmente da verificare nello stesso procedimento in sanatoria, con calcolo, come prospettato in sanatoria, di un "nuovo" terrazzo al piano primo, un nuovo "ballatoio" di collegamento tra l'esistente retrostante vano scala posto all'aperto ed il terrazzo al piano secondo, comprensivo di balcone esistente, previa quindi la demolizione di due vani destinati a sgombero e torrino con il suo rifacimento, realizzando delle nuove terrazze totalmente praticabili e riutilizzabili per altri e futuri scopi residenziali, presso via fratelli Bandiera n.15, p.T.I e terrazzo, piano II e terrazzo, la cui realizzazione finale, porterà altresì alla rivaluta economica in crescita degli immobili esistenti, per tutto, o quasi tutto, realizzati senza i dovuti titoli di liceità: € 48.100,00.-

Tanto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Marsala li, 08/07/2025

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello

