

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare promossa da [redacted] ed altri



[redacted]  
[redacted] 38739

Commissione Tecnica: Parte Generale



Dott. Ferdinando La Motta  
Agronomo  
studio: Via La Farina 13/c  
90141 Palermo  
Tel./fax 091/343517

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ill.mo Sig. G. Es.  
Dott. Aldo De Negri  
della Sezione Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Palermo

### 1) Premessa

All'udienza del 23 settembre 2003 (cfr. all. 1) la S.V.I. ammetteva consulenza tecnica d'ufficio nominando a tal uopo il sottoscritto Dott. Agr. Ferdinando La Motta, residente in Palermo, Via S. Agostino, 93 - 90134, con studio in Palermo, Via La Farina, 13/c ed iscritto al n. 774 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Palermo, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 387/89, promosso dalla [redacted] ed invitando il sottoscritto a comparire all'udienza del 21 ottobre 2003 per prestare giuramento (cfr. all. 2) di rito e per il conferimento del seguente incarico:

- 1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobili
  - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita previa identificazione dei nuovi confini.
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, provveda

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Deposito in Cancelleria  
15 DIC 2004

alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni ad effettuare il rilievo.

2) Rediga quindi in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

- a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi dei confini e dei dati catastali delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicarne gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.
- c. Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.

3) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
  - ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.
- 4) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 5) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda in sanatoria).

## **2) Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Successivamente al giuramento, prestato il 21 ottobre 2003, il sottoscritto, è stato impossibilitato a dare immediato inizio alle operazioni di consulenza, in quanto il fascicolo contenente gli atti del procedimento, più volte cercato presso la Cancelleria (cfr. all. 3 e 4), non è stato rinvenuto.

Il sottoscritto ha dunque richiesto alla S.V. una proroga (cfr. all. 5) per il deposito della relazione, con nota del 20 gennaio 2004.

Dopo aver ritrovato il fascicolo, il sottoscritto ha convocato il Sig. [REDACTED] con nota inviata il 7/5/2004 a mezzo raccomandata A/R (cfr. all. 6) ed i Sigg.: Avv. Musumeci, Avv. Gallo, Avv. Grimaudo e Avv. Mornino a mezzo fax del 6/05/2004 (cfr. all. 7, 8, 9 e 10) per procedere al sopralluogo degli immobili in data 13 maggio 2005. I suddetti nominativi sono stati desunti da parte del sottoscritto dal verbale di giuramento e rappresentano il legali degli altri creditori, interessati alla procedura esecutiva.

Nel frattempo il sottoscritto si è dotato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Palermo delle visure catastali aggiornate e degli estratti dei fogli di

mappa e della planimetria catastale dei beni indicati nell'atto di pignoramento (cfr. all. 11 a, b, c, d, e, f, g).

Il 13 maggio il sottoscritto si è recato in Partinico, dapprima nell'immobile sito in contrada Badiotta e successivamente nell'immobile sito in Via Curatolo Vito 13, dove alla presenza del Sig. [REDACTED] ha effettuato i sopralluoghi ed un dossier fotografico successivamente completato dalle misurazioni metriche degli immobili al fine di definirne la relativa planimetria. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (cfr. all. 12).

Il sottoscritto ha inoltre preso contatti con il Servizio Urbanistica del Municipio di Partinico per prendere visione del PRG di Partinico e verificare la classificazione dei terreni in Contrada Badiotta rispetto allo strumento urbanistico e se fossero intervenute variazioni rispetto a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica agli atti (cfr. all. 22) e per verificare l'esistenza dell'istanza di sanatoria della casa ricadente in contrada Badiotta.

Ha contattato inoltre l'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere, dal momento che le particelle 417, 408 e 1116, confinano a Sud con la Regia Trazzera n. 452 denominata Trapani Palermo.

All'udienza del 18 maggio 2004 la S.V. accoglieva l'istanza di proroga del sottoscritto assegnando 60 giorni per il deposito della relazione di CTU e fissando l'udienza al 16 dicembre 2004.

### **3) Risposta ai quesiti contenuti nell'incarico**

#### **3.1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento:**

Dall'esame degli atti e della documentazione relativa alla procedura di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- a) Agendo in forza dell'atto di precetto notificato il 2 marzo 1989 al Sig. [REDACTED] ha intimato il pagamento di € 2.343,87 (€ 4.538.370) oltre interessi e diritti di procuratore per € 153,91 (€ 298.020) oltre spese successive. Tale intimazione non ha sortito l'effetto sperato.



b) con atto notificato il 27.05.1989, la [REDACTED], in persona del [REDACTED], elettivamente domiciliato in Palermo, Via A. Salinas n. 56, presso lo studio dell'Avv. Francesco Cannizzo, che lo rappresenta e lo difende per procura generale alle liti in Notaio Marcello Squillaci del 30/05/1988, ha pignorato i seguenti immobili in danno del Sig. [REDACTED] (cfr. all. 12):

- 1) Are 47,29 in Partinico, Contrada Badiotta, iscritta al foglio 38, particella 409/D oggi 1116, 408, 417, confinante con [REDACTED] Via Vacche di Valguarnera e SS scorrimento veloce 113.
- 2) Un terzo indiviso di una striscia terreno destinata a stradella di are 1,88 sita in Partinico, Contrada Badiotta o Turrisi, iscritta al Foglio 38 particella 409/C oggi 1115, confinante con SS scorrimento veloce 113, con [REDACTED] e via Vacche di Valguarnera.
- 3) Piccola casetta in Partinico Via Curatolo Vito n. 13 piano terra 1° e 2° piano di 5 vani catastali, iscritta alla partita 3631 MU 3993.
- 4) Are 34,35 in Partinico Contrada Badiotta confinante come n. 1 foglio 38 particella 290.

Del pignoramento immobiliare suddetto è stata richiesta trascrizione alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 01.06.1989 (cfr. all. 13).

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della nota per la richiesta di trascrizione dello stesso pignoramento, delle visure catastali, di quanto verificato nel corso del sopralluogo e della nota del precedente Giudice Delegato, Dr.ssa Tardio (cfr. all. 14), fornita in copia al sottoscritto da parte dell'Avv. Musumeci, si evidenzia quanto segue:

**“il lotto sub 4) are 34,25 in Partinico contrada Badiotta non risulta essere dell'esecutato Sig. [REDACTED] poiché per eredità di Sig. [REDACTED] (deceduto [REDACTED], la nuda proprietà è di [REDACTED] e l'usufrutto è di La [REDACTED]**

La presente relazione di stima sarà dunque rivolta essenzialmente agli immobili indicati nell'atto di pignoramento ai progressivi nn. 1), 2) e 3).

Sulla base di quanto prima detto, si è ritenuto opportuno, considerato che trattasi gli immobili identificati ai progressivi 1), 2) e 3) sono indipendenti tra di loro, di procedere alla formazione di due lotti distinti e costituiti uno (LOTTO A) dagli immobili (terreni e casa) in contrada Badiotta, Foglio di Mappa 38 p.lle 408, 417, 1116 e 1115 e l'altro (LOTTO B) dalla casa in Partinico Via Curatolo Vito n. 13 piano terra 1° e 2°.

### **3.2) Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:**

Dal confronto degli atti della procedura, con le planimetrie catastali disponibili e quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati e dalle informazioni assunte presso l'ufficio comunale competente (di Partinico), il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- *Immobile in Partinico, Via Curatolo Vito n. 13 piano terra 1° e 2° piano di 5 vani catastali, iscritta alla partita 3631 MU 3993:*

In seguito ai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU, ha verificato che l'impianto di base della palazzina è stato realizzato nei primi anni dello scorso secolo, pertanto essa è sprovvista del certificato di abitabilità. L'esame della Visura catastale evidenzia che trattasi di un immobile della categoria A/4 composto da 5 vani. Il confronto del suddetto dato con le planimetrie catastali (all. 16) ritirate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, ha indotto il sottoscritto a procedere all'esame della Visura dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Erariale datato 01/05/1943 in cui è stato accertato che l'Unità Immobiliare in questione presenta 3 vani e 4 accessori (saletta, 2 camerini ed ammezzato) oltre ad una terrazza (non indicata nella planimetria catastale). L'immobile dunque presenta oggi numerose differenze riscontrabili dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto e le planimetrie catastali, che indicano numerosi interventi ampliativi descritti di seguito:

Il Piano terra è oggi costituito costituito da 3 vani oltre ad un WC (nella planimetria catastale si riscontrano 2 vani e non è riportato il WC). Si riscontrano inoltre 2 aperture prima non esistenti.

Il Primo Piano è oggi composto da 5 vani oltre accessori e 2 WC (nella planimetria catastale si rinvencono 1 vano, 2 camerini ed 1 ammezzato). Inoltre su via Artale sono state aperte 2 finestre di cui una con balcone.

Il secondo Piano è oggi costituito da una 3,5 vani di cui una cucina/soggiorno, un salotto, una veranda chiusa con annesso WC, un piccolo ripostiglio ed una terrazza con balcone che si affaccia su Via Artale.

Dette variazioni avrebbero dovuto essere oggetto di richiesta di concessione edilizia o di domanda in sanatoria. Nel caso in esame non risulta essere stata prodotta da parte dell'odierno proprietario, alcuna istanza. Tuttavia, considerato che trattasi di procedura di esecuzione immobiliare, l'abuso può essere sanato secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 5, della L. 47/85 recepito dall'art. 1 della l.r. 37/85.

• *Are 47,29 in Partinico, Contrada Badiotta, iscritta al foglio 38, particella 409/D oggi 1116, 408, 417, confinante con [redacted] Via Vacche di Valguarnera e SS scorrimento veloce 113*

Nell'appezzamento di terreno sito in Partinico F.M. 38 p.lle 1116, 408 e 417 si rinviene un fabbricato in cemento armato ad uso abitativo realizzato intorno agli anni 80', in assenza di concessione edilizia. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Partinico, risulta essere stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85, con prot. 16325 del 22/09/1986. Lo stesso Sig. [redacted] ha dichiarato a verbale, che la parte della casa coincidente con la veranda di ingresso (mq. 26,0) dal lato sud risulta non essere stata inclusa nella istanza di sanatoria a suo tempo presentata. Tutti i pagamenti relativi alla pratica di concessione in sanatoria sono stati regolarmente effettuati.

Tuttavia, considerato che trattasi di procedura di esecuzione immobiliare, l'abuso può essere sanato secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 5, della L. 47/85 recepito dall'art. 1 della l.r. 37/85.



Si evidenzia inoltre a questo proposito che il confine a Sud di tutte le particelle catastali sopra individuate, si estende lungo la Regia Trazzera n. 452 denominata Trapani-Palermo (Via Vecchia di Valguarnera). La larghezza della sede viaria della Trazzera misura in totale m. 37,68. Ne consegue che dal centro dell'asse viario della trazzera, una volta ubicata con precisione, dovranno essere staccati m. 18,84 per l'intera lunghezza delle particelle, in direzione della proprietà del Sig. [REDACTED], in quanto costituenti area di demanio trazzerale. Detta area potrebbe interessare in parte le particelle dell'esecutato, pertanto è auspicabile che i futuri compratori, verifichino i confini reali della proprietà onde evitare di invadere l'area demaniale.

### 3.3) Identificazione catastale degli immobili

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, gli immobili risultavano denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo con i seguenti identificativi

**Tab. 1 - Lotto A) Comune di Partinico – Immobili in Contrada Badiotta**

Intestazione	Partita	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq/consistenza	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
[REDACTED]	8822	38	1116		A/3	3	6,5 vani	537,12	
[REDACTED]	1	38	1116			Ente Urbano	1413.		
[REDACTED]	9251	38	408		Agrumeto	i	2.160	107,09	41,83
[REDACTED]	9251	38	417		Agrumeto	1	1.156	57,31	22,39
[REDACTED]	61958	38	1115		Orto Irriguo	2	188	6,21	1,36

**Tab 2) - Lotto B) Comune di Partinico – Immobili in Via Curatolo Vito, 13  
PT, 1, 2.**

Intestazione	F.M.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
[REDACTED]	MU	3993		A/4	3	5 vani	175,60

Osservazioni riguardanti le tabelle 1 e 2:

1. L'immobile ubicato in Contrada Badiotta (FM 38 p.lle 1116, 408 e 417) non è costituito solo da un terreno agricolo, ma da un immobile ad uso abitativo, già riscontrabile negli estratti di mappa, e riportato nella visura catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. all. 11e ed 11g)
2. L'immobile ubicato in Partinico Via Curatolo Vito, 13 non presenta 5 vani bensì 12 vani ed accessori.

Si ribadisce che non si è proceduto alla individuazione catastale del bene censito al FM 38 particella 290 per le ragioni indicate al penultimo capoverso del paragrafo 3.1.

3.4 Conclusioni (per la metodologia dettagliata si rimanda ai fascicoletti allegati A) e B).

LOTTO A) :

Are 47,29, in Partinico, Contrada Badiotta, con casa di civile abitazione di mq. 125 oltre accessori, foglio 38, particella ex 409/D oggi 1116, 408, 417, confinante con [REDACTED] Regia Trazzera n. 452 Trapani- Palermo (Via Vecchia di Valguarnera), SS n. 113 e stradella privata.

Ubicazione dell'immobile: periferia Ovest di Partinico a km. 1 dal centro.

Quota di proprietà del Sig. [REDACTED] 1/1

Istanza di concessione in sanatoria presentata su parte dell'immobile.

Valore commerciale complessivo stimato € 103.528,00

LOTTO B) :

Palazzetto in Partinico, con ingresso da Via Curatolo Vito n. 13, piano terra, 1° e 2° piano di 12 vani catastali e accessori, iscritto alla partita 3631 MU 3993. Confinante a Nord e ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con Via Artale ed a Sud con la predetta Via Curatolo Vito.

E' ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Partinico.

Nessuna istanza di concessione in sanatoria presentata.

Quota di proprietà del Sig. [REDACTED] 1/1

Valore commerciale complessivo stimato € 195.346,00

Palermo 4/12/2004



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it