

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ROBERTO BATTAGLIA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BDS S.P.A.

***** (n. 413/1994 R.E.)

* * * * *

**RELAZIONE DELL'ING. PIETRO BARRESI, A SEGUITO
DELL'ORDINANZA DEL 22/01/19**

* * * * *

1. PREMESSE

Con Ordinanza del 22/01/19 il Signor Giudice, Dott. Fabrizio Minutoli, *"ritenuto che può essere dato impulso agli adempimenti individuati nella relazione integrativa depositata dall'esperto estimatore, ing. Pietro Barresi, in data 24 gennaio 2011"*, dava incarico al sottoscritto di:

"1. Procedere alla catastazione degli immobili non iscritti in catasto e al frazionamento delle unità immobiliari destinate ad appartamenti da quelle destinate a fabbrica e locali annessi"

"2. Procedere alla nuova stima congiunta dell'immobile indicato con la lettera B con la fabbrica facente parte dell'immobile indicato con le lettere A-F"

"3. Procedere al rilievo topografico dei terreni e dei fabbricati ivi ricadenti, indicati con le lettere C, D, E, G".



Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, mi sono recato più volte sui luoghi oggetto di esecuzione, in due occasioni anche alla presenza del Custode giudiziario, avv. Roberto Battaglia, per eseguire il rilievo metrico, fotografico e topografico di alcuni immobili oggetto di esecuzione.

21 CATASTAZIONE DEGLI IMMOBILI NON ISCRITTI IN CATASTO E FRAZIONAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AD APPARTAMENTI DA QUELLE DESTINATE A FABBRICA E LOCALI ANNESSI

Come evidenziato nella mia precedente relazione del 24/01/11, si rendevano necessarie alcune rettifiche rispetto alla relazione di stima del 30/08/06 da me redatta che, per maggiore chiarezza, riporto di seguito, separatamente per ciascun immobile.

IMMOBILI A –F

Gli immobili A-F sono costituiti da un terreno (particella 1365 del foglio 52 del comune di Monreale) all'interno del quale ricadono un fabbricato destinato a opificio, composto dai piani primo, secondo e terzo seminterrato, oltre che da un negozio a piano terra, due appartamenti a primo piano, uno definito e uno al grezzo delle murature, e due appartamenti a secondo piano, entrambi al grezzo delle murature, con soprastante lastrico solare.

Avevo però rilevato che nei dati catastali erano presenti alcuni incongruenze riguardanti la particella 1365 che, al catasto fabbricati, era suddivisa in subalterni, originariamente così indicati:



-Sub 3. Piani terra, primo e secondo seminterrato

-Sub 4. Piani primo, secondo e terzo.

Successivamente la particella sub 3 è stata soppressa, generando le seguenti particelle:

-Sub 5. Piano terra

-Sub 6. Primo piano seminterrato

-Sub 7. Piano secondo e terzo seminterrato

Successivamente la particella sub 7 è stata erroneamente soppressa ed è stata generata la particella sub 8 relativa al solo piano terra (già esistente come sub 5).

In conseguenza delle variazioni effettuate, i piani secondo e terzo seminterrato non risultano più presenti in catasto e il sub 8 risulta duplicato dal sub 5, che non è stato soppresso.

Per quanto sopra esposto, nella relazione del 24/01/11, avevo evidenziato che occorreva procedere alla introduzione di alcune modifiche al catasto, secondo le seguenti modalità.

-Inserire nuovamente in catasto i piani secondo e terzo seminterrati dell'opificio (erroneamente soppressi)

-Sopprimere il piano terra di cui al Sub 5 (duplicazione del sub 8)

-Scorporare dal Sub 4 l'appartamento di primo piano, oggi completato, dall'altro appartamento di primo piano (non ancora completato) e dagli appartamenti di secondo piano, anch'essi ancora in corso di definizione

-Scorporare dal Sub 8 la parte utilizzata come appartamento dalla parte destinata a negozio.



Sulla base di quanto sopra esposto, a seguito della citata Ordinanza del Signor Giudice, ho effettuato le dette variazioni e, a seguito di ciò, la situazione catastale attuale è la seguente:

-I piani secondo e terzo seminterrato della fabbrica sono iscritti in catasto alla particella 1365 Sub 9 (nuovo subalterno). (La relativa visura è riportata nell'All. 1 e la planimetria nell'All. 2)

-Il primo piano seminterrato della fabbrica è rimasto iscritto alla particella 1365 Sub 6 (non variato). (La relativa visura è riportata nell'All. 3 e la planimetria nell'All. 4)

-Il piano terreno è iscritto alla particella 1365 Sub 8 (non variato). (La visura relativa è riportata nell'All. 5 e la planimetria nell'All. 6); il Sub 5, che ne era duplicazione, è stato soppresso (La visura relativa è riportata in All. 7)

-L'appartamento definito di piano primo ha assunto il Sub 10 della particella 1365 (La relativa visura è riportata in All. 8 e la planimetria in All. 9)

-Gli appartamenti di primo e secondo piano in corso di definizione e il lastrico solare di terzo piano hanno assunto il Sub 11 della particella 1365 (La visura relativa è riportata in All. 10)

Ho, pertanto, eseguito tutte le variazioni indicate nella relazione del 24/01/11 e disposte dal Signor Giudice, ad eccezione della frazionamento del piano terra (indicato con il Sub 8) perchè tale operazione non avrebbe potuto compiersi senza le necessarie autorizzazioni edilizie e, quindi, considererò il piano terra come unica unità immobiliare nella sua destinazione originaria di negozio (C1).



2.2 NUOVA STIMA CONGIUNTA DELL'IMMOBILE INDICATO CON LA LETTERA B CON LA FABBRICA FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE INDICATO CON LE LETTERE A-F

Per la stima congiunta dell'immobile indicato con la lettera B con l'immobile indicato con le lettere A-F ho ritenuto opportuno redigere un fascicolo separato al quale si rimanda.

3. PROCEDERE AL RILIEVO TOPOGRAFICO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI IVI RICADENTI, INDICATI CON LE LETTERE C, D, E, G

Nella più volte citata relazione del 24/01/11 avevo evidenziato l'opportunità di procedere al rilievo dei terreni per individuare l'esatta posizione dei fabbricati già riportati nella relazione di CTU (fabbricato in c.a., capannone in legno, muro di c.a.) non inseriti in mappa e l'eventuale presenza di altri manufatti.

Riporto di seguito l'intestazione catastale (Catasto terreni) corrispondente a ciascuno degli immobili dei quali si è eseguito il rilievo, tutti ricadenti nel foglio 51 del comune di Monreale, del quale riporto il relativo estratto di mappa (All. 11), utilizzando, per i terreni nei quali essi ricadono, le stesse sigle riportate nella relazione di CTU del 24/01/11:

- Immobile C iscritto alle particelle 345 e 547 del C.T.
- Immobile D iscritto alla particella 346 del C.T.
- Immobile E iscritto alle particelle 546 e 1545 del C.T.



-Immobile G iscritto alle particelle 348 e 654 del C.T.

Con riferimento all'All. 12, nel quale è riportata l'unione dei fogli di mappa 51 e 52 sovrapposta all'immagine estratta da Google Earth, ho verificato quanto segue:

-All'interno della particella 547 (immobile C) ricadono i fabbricati di piano terra indicati con i nn. 2 e 5

-All'interno delle particelle 345 (immobile C) e 346 (immobile D) ricade il capannone in legno con base in c.a. (serra) indicato con il n. 3

-All'interno della particella 654 (immobile G) ricade uno scavo delimitato da muri in calcestruzzo indicato con il n. 4.

Palermo, 27/03/20

Il C.T.U.
ing. Pietro Barresi



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1** – Visura catastale dei piani secondo e terzo seminterrato, Sub 9
- Allegato 2** – Planimetria catastale dei piani secondo e terzo seminterrato, Sub 9
- Allegato 3** – Visura catastale del piano primo seminterrato, Sub 6
- Allegato 4** – Planimetria catastale del piano primo seminterrato, Sub 6
- Allegato 5** – Visura catastale del piano terra, Sub 8
- Allegato 6** – Planimetria catastale del piano terra, Sub 8
- Allegato 7** – Visura catastale del piano terra, Sub 5 (soppressa)
- Allegato 8** – Visura catastale dell'appartamento di piano primo, Sub 10
- Allegato 9** – Planimetria catastale dell'appartamento di piano primo, Sub 10
- Allegato 10** – Visura catastale degli appartamenti non definiti di piano primo, secondo e terzo Sub 11
- Allegato 11** – Estratto di mappa del foglio 51
- Allegato 12** – Immagine estratta da Google hearth con sovrapposto estratto dei fogli 51 e 52 uniti

