

**Tribunale di Palermo**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:  
S.G.C. Società Gestione Crediti  
contro

R.Es.: n.415/02  
Giudice Istruttore: dr. Aldo De Negri



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**Relazione Generale**

**I - Scopo**

La presente relazione tecnica è redatta onde rispondere ai quesiti posti dal G. E., della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, dott. Aldo De Negri, alla sottoscritta architetto Valentina Longo iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°3412, nominata C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe, nel corso dell'udienza del 25 novembre 2004.

**II - Svolgimento del mandato**

Dopo un esame preliminare del fascicolo relativo alla procedura, si è provveduto a stabilire la posizione attuale dell'immobile oggetto di pignoramento sito in Carini, e corrispondente alla quota indivisa pari a 570/3719 di un terreno sito in c.da Luogo Piccolo, riportato in catasto al fg. di mappa 6, particelle nn. 457/a, 457/b, 457/c.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, è emerso che su tale terreno insistono tre fabbricati non ancora catastati, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Palermo, risulta che la particella 457 di are 37,19 frazionata in 457/a, 457/b, 457/c ha generato le seguenti particelle:

- **457** (ex 457/a) di are 36,11;
- **2414** (ex 457/b) di are 0,49, oggi soppressa e graffata alla particella 3287;
- **2415** (ex 457/c) di are 0,59, oggi soppressa e graffata alla particella 2607 (**Allegato A - B**).

Inoltre esaminato il certificato notarile redatto dal notaio Gabriella Lupo in data 19 febbraio 2003, e l'atto di pignoramento redatto dall'avv. Paolo Chiarello in data 9 dicembre 2002, sono emerse alcune incongruenze; in quanto l'atto di pignoramento riporta "*quota pari a 570/3719 di terreno in Carini (Pa) c.da Luogo Piccolo in catasto foglio 6, particelle 457, 457/a, 457/b*", anche se dalle ricerche effettuate è emerso che la 457 e la 457/a sono la stessa

particella o che comunque la 457/a e la 457/b sono parte della 457 originaria; inoltre il notaio Lupo certifica che: *“il Sig. [REDACTED] è proprietario, per la quota pari a 570/3719 del seguente immobile: terreno sito in Carini, c.da Luogo Piccolo, esteso are 37,19, riportato in catasto al fg. 6 particelle nn.457/a, 457/b e 457/c. Si precisa che con atto ricevuto dal Notaio Orlando in data 6 settembre 1984, trascritto il 15 settembre 1984 ai nn. 36669/30055, i signori [REDACTED] hanno ceduto al signor [REDACTED] la particella n. 457/b di are 0,49 dell’immobile sopra descritto”.*

Pertanto secondo quest’ultima precisazione relativa alla cessione al Sig. [REDACTED] della particella n.457/b in data 6 settembre 1984, non è chiaro come in data 16 marzo 1985, il Sig. [REDACTED] **(insieme agli altri comproprietari)** abbia acquistato il terreno, identificato al catasto al fg.6, particelle nn. 457/a, 457/b e 457/c, dai Signori [REDACTED]. Si è provveduto a richiedere copia dell’atto summenzionato presso lo studio del Notaio Orlando. **(Allegato C)**

Contestualmente alle ricerche sono stati effettuati quattro sopralluoghi, al termine dei quali sono stati redatti i relativi verbali **(Allegato D)**. Il primo, effettuato previa comunicazione ai comproprietari Sigg.ri [REDACTED], avveniva in data 27 giugno 2005 contestualmente all’inizio delle operazioni peritali per la causa in oggetto. In tale occasione, oltre la sottoscritta assistita dall’arch. Paola Santino, erano presenti i Sigg.ri [REDACTED] e l’avv. Vincenzo Tranchina legale rappresentante dei suddetti, che hanno consentito l’accesso ai luoghi.

la Sig.ra [REDACTED] figlia dell’esecutato Sig. [REDACTED] al quale non era stato possibile comunicare la data di inizio operazioni in quanto irreperibile al servizio demografico del Comune di Palermo dal 1999, si rendeva disponibile ad acconsentire l’accesso in nuova data da concordare.

Non è stato invece possibile accedere alla quota del Sig. [REDACTED] in quanto lo stesso non era presente e la moglie, Sig.ra [REDACTED] che ne detiene il possesso, alla vista della sottoscritta si allontanava precipitosamente.

Va precisato che nel corso del sopralluogo si constatava che i tre fabbricati non ancora catastati insistenti sul terreno sono afferenti a tre distinte quote, in quanto i comproprietari di fatto hanno proceduto alla divisione del terreno in lotti, di cui tre recintati e costruiti ed uno in testa al sig. Altadonna non edificato e solo parzialmente recintato.

Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 22/10/2005, ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico dell’intera villetta insistente sulla quota del [REDACTED] realizzata in assenza di concessione edilizia; per l’ottenimento della quale lo stesso [REDACTED] ha

presentato in data 02/03/1995 istanza di concessione in sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Carini.

La villetta è occupata dalla sig.ra [REDACTED] figlia dell'esecutato, e dal marito [REDACTED] i quali hanno dichiarato di risiedere nella stessa, e hanno prodotto i relativi certificati di residenza (**Allegato E**); inoltre in merito alla particella 457/c il sig. [REDACTED] ha dichiarato che in data 24/07/1985 la madre, [REDACTED] aveva acquistato la suddetta particella e si riservava di fornire copia dell'atto di compravendita della stessa. (**Allegato F**)

Da primi rilievi effettuati, al fine di verificare l'esatta l'estensione delle quote indicate nell'atto di compravendita del 16/03/1985, registrato in Palermo il 2 aprile 1985 al n. 8572, si è riscontrato che la quota di pertinenza del sig. [REDACTED] non corrispondeva a quanto riportata nell'atto summenzionato.

Pertanto la sottoscritta C.T.U. arch. Valentina Longo, previa istanza depositata in data 15/11/2005, veniva autorizzata dalla S.V. ad avvalersi della collaborazione di un tecnico per l'esecuzione del rilievo con strumenti di precisione, dell'intera particella 457, nonché delle quote per come in effetti definite.

In data 13 dicembre 2005 la sottoscritta, con l'assistenza dell'arch. Paola Santino e con l'arch. Fabrizio Schembri si recava sui luoghi per effettuare rilievo metrico con strumenti di precisione. Tale operazione di rilievo metrico, non è stata effettuata per le avverse condizioni metereologiche che hanno impedito l'utilizzo all'esterno degli strumenti di precisione.

Contestualmente, previa comunicazione per mezzo di lettera raccomandata si invitava la Sig.ra [REDACTED] coniugata [REDACTED] a consentire l'accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato sito in Carini via Corsica n. 5; in questa occasione è stato possibile accedere unicamente all'appartamento sito al piano terra dalla stessa abitato, dove è stato eseguito rilievo fotografico e verifica della planimetria depositata presso l'U.T. del Comune di Carini, preventivamente richiesta dalla sottoscritta.

È stato deciso di concordare un'altra data sia per eseguire il rilievo con gli strumenti, sia che per accedere alle altre unità immobiliari della palazzina realizzata dal sig. [REDACTED]

In data 21 dicembre 2005 la sottoscritta si è recata via Corsica con l'assistenza dell'arch. Fabrizio Schembri per effettuare rilievo metrico con strumenti di precisione (**Allegato G**); inoltre la Sig.ra [REDACTED] ha consentito l'accesso agli appartamenti del secondo e terzo piano per effettuare rilievo fotografico e per verificare le planimetrie; non

è stato possibile accedere all'appartamento del piano primo a causa dell'assenza dell'inquilino per motivi di salute.

L'ultimo sopralluogo è stato compiuto in data 13 gennaio 2006 per effettuare il rilievo fotografico e la verifica della planimetria dell'appartamento situato al piano primo dell'immobile sito in via Corsica n. 5, contestualmente si effettuava rilievo metrico e fotografico della villetta di proprietà della sig.ra [REDACTED]

In data 13/01/06 si faceva richiesta presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carini del certificato di destinazione urbanistica, e dei certificati di congruità oblazione per ogni singola unità immobiliare edificata sulla particella 457.

Si procedeva quindi alla stima dei beni, allo studio delle ipotesi di divisione ed alla redazione della presente.

### **III – Descrizione dei beni**

#### **LOTTO A.**

##### **Immobile in possesso di [REDACTED]**

- Quota indivisa pari a 570/3719 di terreno in Carini, c.da Luogo Piccolo, riportato al catasto terreni, fg. 6 particelle 457/a, 457/b e 457/c, su cui insiste una villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra, confinante a sud con quota di terreno di proprietà di [REDACTED] a nord con la proprietà di [REDACTED], a est con la via Corsica, ad ovest con altra proprietà. Pervenuta da potere di [REDACTED] e [REDACTED] con atto di vendita dell'avv. M. Allegra in data 16/03/1985, registrato in Palermo il 02/04/1985 al n. 8572

#### **LOTTO B**

##### **Terreno in possesso di [REDACTED]**

- Quota indivisa pari a 1949/3719 di terreno in Carini, c.da Luogo Piccolo, riportato al catasto terreni, fg. 6 particelle 457/a, 457/b, 457/c. tale quota risulta formata da due lotti, di cui uno più piccolo confinante a nord con la quota di [REDACTED] a sud con la quota di [REDACTED] ad est con la via Corsica, ad ovest con altra proprietà; l'altro lotto più grande confinante a nord con la quota di [REDACTED] a sud con la via massimo D'Azeglio, ad est con la stradella interpoderale, ad ovest con la via Corsica. Pervenuta da [REDACTED] per atto di vendita dell'avv. Maurizio Allegra in data 16/03/1985, registrato in Palermo il 2 aprile 1985 al n. 8572

## LOTTO C.

### Immobile in possesso di [REDACTED]

- Quota indivisa pari a 600/3719 di terreno in Carini, c.da Luogo Piccolo, riportato al catasto terreni, fg. 6 particelle 457/a, 457/b, 457/c, su cui insiste una villetta ad una elevazione fuori terra, confinante a nord con la quota di [REDACTED] a sud con la via Massimo D'Azeglio, ad est con la via Corsica, ad ovest con altra proprietà. Pervenuta da [REDACTED] per atto di vendita dell'avv. Maurizio Allegra in data 16/03/1985, registrato in Palermo il 2 aprile 1985 al n. 8572

## LOTTO D.

### Immobile in possesso di [REDACTED]

- Quota indivisa pari a 600/3719 di terreno in Carini, c.da Luogo Piccolo, riportato al catasto terreni. Fg.6 particelle 457/a, 457/b, 457/c, su cui insiste una palazzina a quattro elevazioni fuori terra, confinante a nord con altra proprietà, a sud con la quota di [REDACTED] ad est con la stradella interpoderale, ad ovest con la via Corsica. Pervenuta da [REDACTED] per atto di vendita dell'avv. Maurizio Allegra in data 16/03/1985, registrato in Palermo il 2 aprile 1985 al n. 8572

## IV – Progetto di divisione

Avendo il sig. [REDACTED] unitamente ai sigg.ri [REDACTED]

acquistato le quote di un appezzamento di terreno in Carini contrada Luogo Piccolo, rispettivamente pari a 570/3719, 600/3719, 1949/3719, 600/37919 ed essendo la quota del sig. [REDACTED] oggetto di pignoramento, si rendeva necessario, per gli altri comproprietari, effettuare la separazione in natura delle stesse, ovvero esatta individuazione sia fisica che metrica di ogni singola quota.

Pertanto come già è stato descritto, è stata effettuata la restituzione grafica del rilievo topografico con i punti fiduciali, contestualmente alla redazione del libretto per l'introduzione al catasto del relativo frazionamento (**Allegato G**).

Per maggiore chiarezza la tabella seguente riassume le superfici nominali, indicate nell'atto di compravendita, e le superfici reali ricavate dal rilievo topografico.

<b>Particella 457</b>	<b>SN (mq)</b>	<b>SR (mq)</b>	<b>Quota strada</b>	<b>TOT SR</b>
Frazionata in 457/a	3.611	3.533		
Frazionata in 457/b	49	*		
Frazionata in 457/c	39	**		
<b>Quote procapite</b>				
	<b>570</b>	501	67	<b>568</b>
	<b>1.949</b>	1.550	213	<b>1763</b>
	<b>600</b>	539	67	<b>606</b>
	<b>600</b>	530	66	<b>599</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.719</b>	3.120	413	<b>3.533</b>

**TOTALE SN mq 3.719**

**TOTALE SR mq 3.533**

\* particella ceduta nel 1984 ( Cessione ex Lege 3 maggio 1982 n. 203 art. 43)

Rep. N. 9992/4766;

\*\* particella venduta con atto notarile del 1985 Rep. N. 37763/2660.

Per la separazione in natura delle quote, avendo i quattro consorti acquistato pro quota, si è ritenuto opportuno procedere ad un calcolo percentuale delle stesse, in base alle superfici nominali indicate nell'atto di compravendita, nonché al calcolo percentuale delle quote reali, ricavate dal rilievo topografico.

Come si evince dalla tabella precedente, le superfici nominali delle quote spettanti a ciascun proprietario differiscono dalle superfici reali corrispondenti; soprattutto, la superficie reale della quota spettante al sig. [REDACTED] è inferiore a quella nominale indicata nell'atto di compravendita, conseguenza questa del fatto che [REDACTED] è l'unico a non avere delimitato la propria quota e che gli altri consorti hanno invece delimitato le proprie con riferimento alla superficie nominale del lotto e non alla superficie reale.

Di conseguenza si è reso necessario calcolare delle quote di compensazione, che gli altri consorti dovranno corrispondere al sig. [REDACTED]. A tal fine si sono elaborate due ipotesi, di seguito riportate, la prima delle quali si basa esclusivamente sulla stima del terreno non edificato, la seconda si basa sulla stima del terreno con quanto vi insiste.

### **1<sup>a</sup> ipotesi**

L'ipotesi è stata formulata sulla base degli accordi tra i comproprietari che alla data dell'acquisto avevano già concordato le quote oggi in atto, e che di fatto hanno proceduto pacificamente alla delimitazione delle stesse con recinzioni.

	SN (mq)	Quota in % della SN	SR (mq)	Quota in % della SR
	1.949	52,41%	1.763	49,90%
	600	16,13%	606	17,15%
	570	15,33%	568	16,08%
	600	16,13%	596	16,87%

Si è provveduto a calcolare la stima del terreno nella sua interezza, quindi a calcolare le relative quote di compensazione, sulla base del valore del terreno non edificato.

La stima è stata effettuata sulla base dei valori agricoli medi, e dei prezzi in epoca recente delle compravendite di fondi simili nella zona, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale nella misura di **€45,00 euro/mq.**

La stima attuale del solo terreno considerando la sua estensione reale, ovvero **mq. 3.533**, è pari a **€ 158.985,00.**

Sulla base del valore stimato si riporta di seguito la tabella con le relative quote di compensazione.

	Quota compensazione %	Quota compensazione in €
	2,51%	€ 3.983,57
	-1,02%	€ -1.620,36
	-0,75%	€ -1.192,84
	-0,74%	€ -1.170,36

## 2ª ipotesi

L'ipotesi è stata formulata sulla base della comunione del fondo e di tutto quello che vi insiste.

Preliminarmente si sono stimati i lotti dei comproprietari con tutto quello che vi insiste, i valori calcolati sono stati tradotti in percentuale sul totale raggiunto e confrontati alle quote percentuali inizialmente acquistate, quindi si è proceduto a calcolare le compensazioni.

Dalle stime dei fabbricati non sono stati detratti i costi di costruzione né ulteriori costi manutentivi in quanto i fabbricati sono tutti stati edificati circa vent'anni fa e si è ritenuto che i costi ad oggi fossero ampiamente compensati dai benefici di cui i rispettivi "costruttori" hanno goduto.

	SN (mq)	Quota in % della SN	Stima del "lotto" (€)	Quota in % della consistenza reale
	1.949	52,41%	€ 79.335,00	8,24%
	600	16,13%	€ 229.300,00	23,80%
	570	15,33%	€ 188.600,00	19,58%
	600	16,13%	€ 466.050,00	48,38%

La stima attuale del costruito considerando la sua estensione reale, ovvero **mq. 3.533**, è pari a **€ 963.285,00**.

Sulla base del valore stimato si riporta di seguito la tabella con le relative quote di compensazione.

	Quota compensazione %	Quota compensazione in €
	44,17%	€ 425.489,54
	-7,67%	€ -73.889,67
	-4,25%	€ -40.960,19
	-32,25%	€ -310.639,67

#### IV - Conclusioni

Il C.T.U. dopo aver esaminato gli atti ed effettuate le ricerche presso gli uffici competenti, alla luce delle incongruenze emerse in fase preliminare ha provveduto a far redigere il rilievo topografico dell'intero lotto e la predisposizione del libretto delle misure per l'introduzione al catasto dei fabbricati insistenti sullo stesso, che sono stati altresì rilevati.

Dovendo il C.T.U. redigere inoltre progetto di divisione in natura delle quote spettanti ad ogni singolo comproprietario onde separare il bene pignorato dal resto della proprietà, ha provveduto all'estima dei singoli fabbricati nonché all'estima del non edificato.

Alla luce della differenza tra le quote nominali e quelle reali si è reso necessario calcolare delle quote di compensazione. Per la stima dell'intero compendio immobiliare si rimanda alle relazioni dei lotti di seguito elencati: Lotto A, Lotto B e Lotto C, Lotto D.

Palermo, 31 marzo 2006

Il C.T.U.  
Architetto Valentina Longo

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

Estratto di mappa scala 1:2000.....	allegato A
Visure catastali.....	allegato B
Copia atto notarile relativo alla cessione della part. 457/b.....	allegato C
Verbali di sopralluogo.....	allegato D
Certificati di residenza.....	allegato E
Copia atto notarile relativo alla vendita della part. 457/c.....	allegato F
Rilievo topografico e libretto delle misure.....	allegato G