

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Vincenzo Liotta

Procedimento n. 1445/96 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla [REDACTED] in L.C.A. nei confronti della XXXXXXXXX S.p.A.

Relazione tecnica sul chiarimenti alle osservazioni formulate dalla Sicilcassa S.p.A. in L.C.A. con note del 18 ottobre 2011

1) Premessa

Nel corso dell'udienza istruttoria del 13 ottobre 2011 il Legale della [REDACTED] in L.C.A. ha formulato osservazioni alla mia consulenza del 26 ottobre 2010, integrata con la consulenza del 27 settembre 2011, "... limitatamente alla parte in cui ... [sono state escluse] dalla stima la particella 615 del foglio 15 e la particella 396 del foglio 19 ...", chiedendo il mio richiamo e riservandosi di depositare "... la documentazione da cui si evince la possibilità di procedere alla vendita delle particelle ...".

La S.V. "... rilevato che la chiesta integrazione risulta indispensabile al fine di indicare compiutamente l'oggetto dei lotti da porre in vendita ...", ha disposto che, sulla scorta della documentazione prodotta dal Creditore, deducessi in merito, operando le eventuali rettifiche alla formazione dei lotti.

La presente espone i chiarimenti rispetto alle puntuali osservazioni formulate dal Legale della [REDACTED] in L.C.A. che mi hanno portato a concludere che per entrambe le particelle non vi sono elementi documentali catastali che ne consentano una univoca individuazione, e le stesse, come oggi individuabili catastalmente, si appartengono a terzi.

2) Osservazioni formulate dal Legale della Sicilcassa S.p.A. e relativi chiarimenti

Con nota del 18 ottobre 2011 a firma dell'Avv. Francesco Paolo Gallo, la Liquidazione della [REDACTED] ha formulato puntuali osservazioni alla mia consulenza del 26 ottobre 2010, integrata con la consulenza del 27 settembre 2011, lamentando "... l'esclusione dalla stima ... di due particelle pignorate, escluse dalla perizia in quanto ritenute ... [dallo scrivente] non appartenenti alla società esecutata ...".

Si tratta in particolare:

[A] della particella 615 del foglio 15 del Catasto Terreni di Monreale;

[B] della particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale.

2.1) Osservazioni relative alla particella 615 del foglio 15 del Catasto Terreni di Monreale

Relativamente alla particella 615 del foglio 15 del Catasto Terreni di Monreale il Legale della Sicilcassa, dopo avere riportato sinteticamente la ricostruzione della proprietà di tale particella, esposta alle pagg. 24-26 della mia relazione del 27 settembre 2011, ha evidenziato che "... la relazione notarile redatta dal Notaio Luca Crescimanno ... certifica che la suddetta particella pignorata ... appartiene alla società esecutata per atto del 13 ottobre 1964, ai rogiti del Notaio G. Ferrauto ... trascritto il 17 ottobre 1964 ai nn. 33023/28280 da potere del signor [REDACTED] ..."; di tale atto ne ha allegato copia.

Con riferimento alla mia ricostruzione della proprietà ha osservato che "... nel 1963, anno dell'atto in Notaio Calapso con cui la signora [REDACTED] ha acquistato dal signor [REDACTED] la particella oggetto dell'acquisto era, tra le altre, la 96/B di are 5.67 ...", e solo nell'atto n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal Notaio Roberto Allotta, con cui è stata trasferita agli odierni intestatari, è stato indicato quale identificativo della particella il n. 615 e, pertanto, "... nel 1988 la particella 96/B probabilmente era diventata la 615 ...".

Peraltro, sulla base di quanto risulta dall'atto prodotto, "... i signori [REDACTED] vendono alla società XXXXXXXXXX S.p.A. uno spezzone di terreno in Monreale contrada Monte Caputo, esteso are venti e centiare undici, individuato con i dati catastali partita 38221, foglio 15, particella 615, dati perfettamente corrispondenti

con quelli identificativi del terreno pignorato ...".

Il Legale della ██████████ ha quindi concluso che "... non vi è dubbio ... che nel 1963 la signora Denaro abbia acquistato una porzione di terreno del tutto diversa da quella acquistata appena l'anno dopo dalla società esecutata, non coincidente con la prima né per numero di particella né per estensione ...".

2.1.1) Chiarimenti alle osservazioni relative alla particella 615 del foglio 15 del Catasto Terreni di Monreale

Come già rappresentato prima nella mia relazione del 26 ottobre 2010 (pag. 50) e poi nella mia relazione del 27 febbraio 2011 (pagg. 24-26), la particella 615 del foglio 15 del Catasto Terreni di Monreale, come oggi individuabile catastalmente, si appartiene a terzi.

Prima di esporre gli ulteriori accertamenti catastali che hanno continuato a confermare tale conclusione, debbo precisare quanto di seguito.

In relazione all'oggetto dell'incarico, finalizzato, tra l'altro, alla "... verifica della consistenza dei beni da valutare ... [e procedendo preliminarmente ad] accertare ... la effettiva destinazione urbanistica dei terreni ...", il percorso tecnico seguito è il seguente:

- [1] richiesta ed acquisizione della visura catastale dalla quale trarre i dati identificativi del bene;
- [2] richiesta ed acquisizione dello stralcio del foglio di mappa in cui ricade il bene, per una sua compiuta identificazione e per la sua localizzazione;
- [3] richiesta ed acquisizione dello stralcio dello strumento urbanistico in cui ricade il bene, per la corretta attribuzione della destinazione urbanistica;

Per la particella 615 del foglio 15 di Monreale, all'esito della richiesta di cui al p.to [1], è emerso che si trattava di una particella "... soppressa ...".

La ricostruzione storica individua la particella 615 con una consistenza iniziale di are 05.67, per pervenire, dopo variazioni per fusioni (con le particelle 99, 508 e 1079) all'odierno "... ante urbano ...", con una consistenza di are 17.59 (cfr. visura storia all.to 1 e denuncia di cambiamento n. 276388 del 26 giugno 2002 all.to 2).

Quanto si legge nella visura storica è tutto ciò che è riferibile alla particella 615 del foglio 15 di Monreale, come rappresentata nello stralcio del foglio di mappa (cfr. all.to 3).

Ma come giustamente osservato dal Legale del Creditore, i dati identificativi di tale particella, in nessun momento del suo percorso storico, coincidono con quelli della particella cui fa riferimento l'atto n. 102143 di rep. stipulato in data 13 ottobre 1964 dal Notaio G. Ferrauto, con il quale un lotto di terreno di are 20.11 è stato trasferito alla Società "XXXXXXXXXX".

Quanto sopra mi porta a concludere che:

- la particella 615 del foglio 15 del Comune di Monreale, di cui si hanno i dati identificativi presso l'Agenzia del Territorio, come rappresentata nello stralcio del foglio di mappa, si appartiene a terzi e non coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento;
- nel foglio di mappa 15 del Comune di Monreale non si rinviene alcuna altra particella con lo stesso identificativo 615 che potrebbe fare concludere per una duplicazione.

Peraltro l'Agenzia del Territorio non è stata in grado di fornirmi ulteriori informazioni oltre quelle acquisite.

2.2) Osservazioni relative alla particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale

In merito alla particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale il Legale della Sicilcassa, con riferimento all'atto n. 35830 di rep. stipulato in data 15 dicembre 1987 dal Notaio Bianca Barbera, in forza del quale, secondo la mia ricostruzione della proprietà, tale particella è pervenuta all'attuale intestatario, ha evidenziato che "... dalla lettura dell'atto ... si rileva la assoluta non corrispondenza dell'oggetto della donazione con il terreno pignorato ...".

Il Legale è pervenuto a tale conclusione comparando i dati catastali identificativi dell'atto ("... partita 49940, foglio 19, particella 396, seminativo arborato di are 20.75 ...") con quelli desunti dall'atto n. 34092 di rep. stipulato dal Notaio Enrico Rocca in data 26 aprile 1971, in forza del quale XXXXXXXXX S.p.A. ha acquistato "... da potere del signor XXXXXXXX ... due spezzoni di terreno in Monreale, contrada Caputello, estesi complessivamente are 58.00, individuati in catasto alle partite 28122-28119 particelle 396 di

are 24.00 e 399 di are 34.00 ...", e rilevando che "... non vi è alcuna identità tra l'oggetto della sopra citata donazione e quello della vendita alla società eseguita, indicata nella relazione notarile ...".

2.2.1 Chiarimenti alle osservazioni relative alla particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale

Per ciò che attiene la particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale, nella mia relazione del 27 febbraio 2011 (pagg. 13-14) ho evidenziato che la stessa, sulla scorta delle ricerche effettuate, si appartiene a terzi; ancora oggi, dopo le ulteriori ricerche, posso confermare che la particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale, come oggi individuabile catastalmente, si appartiene a terzi.

Seguendo la procedura esposta nel precedente paragrafo, all'esito della richiesta di cui al p.to [1], è risultato che si trattava di una particella "... soppressa ..."¹.

Dalla visura storica dell'odierno "... ente urbano ..." derivato (p.lla 1056), ne emerge una consistenza originaria di are 20.75 (cfr. visura storia all.to 4).

Quanto si legge nella visura storica è tutto ciò che è riferibile alla particella 1056, odierna derivata della particella 396 del foglio 19 di Monreale, nel cui stralcio è esattamente localizzata (cfr. all.to 5).

Peraltro, prescindendo dalla richiesta al sistema informatico (che sull'interrogazione relativa alla particella 396 ne indica l'avvenuta soppressione e quindi l'inesistenza sul foglio di mappa), ho esteso le ricerche utilizzando la stampa su carta dell'intero foglio 19; da tali ricerche è emerso che un altro lotto di terreno è ancora indicato con la particella 396 (cfr. all.to 6; stralcio del foglio di mappa con localizzazione della particella 1056, originata dalla particella 396 e della particella 396 non più presente negli archivi informatici dell'Agenzia del Territorio).

Si tratta di un lotto che per la sua ubicazione (confinante con la particella 399) e la sua estensione (come stimata graficamente) potrebbe rappresentare quello oggetto di pignoramento.

¹ Tale circostanza si rileva anche dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Luca Crescimanno che però nulla dice in merito alla derivata

All'esito di tale ricerca ho effettuato ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, ma tutti quelli basati sull'identificativo catastale hanno condotto ai risultati già noti [particella soppressa ed all'origine dell'odierna 1056 (cfr. all.to 7)].

Una ulteriore ricerca, condotta sulla base della partita 28122, ha dato esito positivo.

Infatti a questa partita risulta caricata, nel foglio 19, la particella 396 in testa a "... XXXX... usufruttuario e XXXX ... proprietario ...", classata come seminativo di classe 5^a con la consistenza di are 24.00 (cfr. all.to 8).

Tale circostanza non trova però conforto nelle ricerche su base informatica (secondo le quali, come già scritto, la particella 396 risulta "... soppressa ...").

Anche in questo caso debbo convenire con quanto osservato dal Legale del Creditore in merito alla mancanza di "... identità tra l'oggetto della ... donazione [cui si perviene sulla base dei dati storici della particella 396 oggi inserita nel sistema informatico dell'Agenzia del Territorio] e quello della vendita alla società esecutata, indicata nella relazione notarile ...", ma, di contro, non vi sono elementi documentali catastali che consentano una univoca individuazione del bene.

Infatti:

- la particella 396 del foglio 19 del Comune di Monreale, di cui si hanno i dati storici identificativi presso l'Agenzia del Territorio², si appartiene a terzi e non coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento;
- nel foglio di mappa 19 del Comune di Monreale è rappresentata ancora oggi una particella 396 che per estensione e localizzazione (confinante con la particella 399) potrebbe rappresentare quello oggetto di pignoramento ;
- di tale particella non è possibile ottenere alcun dato, stante che il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio individua la particella 396 come "... soppressa ...";
- debbo ritenere che all'origine di quanto sopra sia stata una duplicazione dell'identificativo.

² La particella oggi rinvenibile negli archivi informatici, come già scritto, è stata soppressa, originando la derivata 1056



Anche in questo caso l'Agenzia del Territorio non è stata in grado di fornirmi ulteriori informazioni oltre quelle acquisite.

Rassegno la presente, anticipata alle parti a mezzo posta elettronica, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

Il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfo)

