



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 XXXXXXXXXXXX S.p.A.

**Relazione tecnica sulle rettifiche catastali per l'esatta identificazione della
particella 615 del foglio di mappa 15 di Monreale**

Lotto G

1) Premessa

Nel corso dell'udienza istruttoria del 20 dicembre 2011 la S.V., a seguito dei chiarimenti fornito con la mia nota n. 272/11 e delle note prodotte a verbale dal Legale del Creditore procedente, ha disposto di effettuare le necessarie rettifiche catastali per la corretta identificazione del lotto di terreno indicato nell'atto di pignoramento con la particella 615 del foglio 15 di Monreale.

Tale incarico in estensione a quello di cui all'Ordinanza della S.V. del 17 novembre 2009¹.

La presente riepiloga l'esito degli accertamenti a seguito dei quali ho predisposto la scheda identificativa di uno specifico lotto, indicato come **lotto G**.



¹ Con tale Ordinanza la S.V. mi ha incaricato di procedere ad "... un aggiornamento del valore dei terreni oggetto della procedura esecutiva ... [previa] verifica della consistenza dei beni da valutare ... [e procedendo preliminarmente ad] accertare ... la effettiva destinazione urbanistica dei terreni ..."





2) Precisazioni preliminari

Nella mia relazione del 26 ottobre 2010, a proposito del lotto di terreno oggetto della presente, avevo rilevato che (cfr. pag. 29) "... il terreno ... già identificato dalla particella 615 (variata dal catasto terreni al catasto fabbricati come ente urbano cfr. all.ti 215 e 216), a seguito del frazionamento n. 17990.1/2010, è oggi identificato all'urbano (a seguito della soppressione della particella 615 sub. 1 cfr. all.to 217) dalla particella 615 sub. 4 classata come una costruzione di categoria A/7 di classe 2ª con una consistenza di 6,5 vani e dalla particella 615 sub. 5 classata come una costruzione di categoria A/7 di classe 2ª con una consistenza di 6,5 vani, entrambe in testa a XXXXXXXXXX (cfr. all.ti 218 e 219) ...", accertando che (cfr. pag. 34) "... il terreno ... oggi in testa catastalmente ai Sigg.ri XXXXXXXXX (cfr. i già citati all.ti 218 e 219), si appartiene a questi ultimi in forza dell'atto pubblico n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal Notaio Roberto Allotta (cfr. all.to 234) ...".

Avevo pertanto predisposto la Tabella 2 riepilogativa dei terreni insistenti nel foglio 15 di Monreale, oggetto dell'atto di pignoramento, precisando che tale tabella (cfr. pag. 35) "... non include il terreno già individuato dalla particella 615 (ed oggi individuato dalle particelle 614/4 e 615/5), indicata nell'atto di pignoramento ... [in quanto] dagli accertamenti condotti, è stato trasferito ai Sigg. XXXXXXXXX in forza dell'atto pubblico n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal Notaio Roberto Allotta ...".

Tali circostanze sono state oggetto di un approfondimento esposto nella mia relazione del 02 dicembre 2011, pervenendo alla conclusione che (cfr. pag. 4) "... 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 ...".

In ultimo, nella mia nota di chiarimenti n. 272/11, depositata nel corso dell'udienza istruttoria del 20 dicembre 2011, ho rappresentato alla S.V. che non poteva escludersi l'ipotesi di "... una duplicazione dell'identificativo catastale, senza alcun riscontro grafico sull'attuale foglio di mappa ... [avendo





accertato che] limitrofa ... [alla particella 403] ... nell'attuale stralcio del foglio di mappa 15 di Monreale, è rappresentata una particella priva di identificativo catastale (è riportata come indicazione la lettera x), la cui consistenza, misurata graficamente, è coerente con quella della particella 615 indicata nell'atto n. 102143 di rep. trasferita alla Soc. "XXXXXXXXXXXX" ... [e, peraltro] nelle ricerche ho rinvenuto una vecchia edizione dello stralcio del foglio di mappa 15 (acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale) nel quale tale particella è identificata dalla lettera x615 ... confermandosi quindi l'ipotesi di una duplicazione dell'identificativo catastale ...".





3) Istanza di rettifica e nuovo identificativo catastale attribuito alla particella già identificata nel foglio 15 di Monreale dalla particella 615, oggetto di pignoramento

Assunta l'ipotesi di una duplicazione dell'identificativo catastale intervenuta in uno dei passaggi storici, ho presentato all'Agenzia del Territorio di Palermo una specifica istanza di rettifica, corredata dell'atto di provenienza del lotto di terreno alla Società esecutata, nonché dagli stralci del foglio di mappa 15 di Monreale, anche nelle versioni storiche acquisite.

Dopo successivi incontri e confronti con il Tecnico incaricato, in data 19 corrente è stata ufficializzata la rettifica, con l'attribuzione del nuovo mappale, indicato con il n. 1240 (cfr. all.to 1 stralcio del foglio di mappa aggiornato), che identifica oggi l'originaria particella 615 (ex 403/b) del foglio 15 di Monreale.





4) Elementi alla base della formazione del Lotto G

4.1) Provenienza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno indicato come Lotto G

Il lotto di terreno, già identificato catastalmente nel foglio 15 di Monreale dalla particella 615, è pervenuto alla Società esecutata in forza dell'atto di vendita n. 102143 di rep. stipulato in data 13 ottobre 1964 dal Notaio Giuseppe Ferrauto, registrato a Palermo in data 19 ottobre 1964 al n. 5059 e trascritto in pari data ai nn° 33023/28280 (cfr. all.to 2), da potere dei Sigg. XXXXX.

In forza di tale atto la Società ha acquistato "... *un appezzamento di terreno della superficie catastale di are venti e centiare undici e per quel che si trova ... [nel] territorio di Monreale ... alla partita 38321 foglio 15 p.lla 615 are 20.11 ...*".

L'identificativo catastale riportato nell'atto, per quanto ricostruito dalla ricerche catastali, è stato duplicato e definitivamente attribuito ad un altro lotto di terreno, di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura (circostanza che aveva indotto il Tecnico del Creditore procedente che sulla particella insistesse un fabbricato), per cui è stata necessaria la procedura di rettifica disposta dalla S.V. con provvedimento del 20 dicembre 2011.

All'esito di tale procedura l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, indicato come lotto G, è oggi identificato catastalmente nel foglio 15 di Monreale dalla particella 1240, con una consistenza di are 20.11, classata come uliveto di 2ª, con un reddito dominicale di € 10,39 ed un reddito agrario di € 8,31, in testa alla Soc. "XXXXXXXXXXXX S.p.A." per l'intera proprietà (cfr. all.to 3).

Relativamente alla destinazione urbanistica, sulla base della sovrapposizione con la documentazione grafica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (cfr. all.to 4), l'appezzamento di terreno ricade, per l'intero, in zona urbanistica VL1, individuata come zona di "... *villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ...*", nella quale è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,40 mc/mq,





un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superare al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000.

Stante che solo in data 19 corrente l'Agenzia del Territorio ha operato l'inserimento in mappa del nuovo identificativo catastale della particella, non ho potuto richiedere ad oggi, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, il certificato di destinazione urbanistica; ove la S.V. lo disponesse provvederò ad inoltrare l'istanza per la sua acquisizione.

4.2) Stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno indicato come Lotto G

Richiamando i criteri ed i parametri esposti nella mia relazione del 26 ottobre 2010 (cfr. pag. 43 e segg.), con riferimento alla consistenza catastale attuale, il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno può essere stimato pari a € 105.000,00 in c.t.

Infatti tenuto conto della suscettività edificatoria dei terreni insistenti nella zona urbanistica VL1, il valore di mercato dell'appezzamento di terreno può essere stimato, sulla base dei correnti parametri di incidenza del sedime rispetto alla superficie commerciale dell'edificabile, compresi in un intervallo tra il 15% ed il 20% e, mediamente, il 17% in c.t.

Ho inoltre tenuto conto che la densità fondiaria prevista dallo strumento urbanistico deve essere incrementata in relazione alle modalità costruttive in terreni dotati di acclività come quelli in argomento, che consentono la realizzazione, generalizzata, di un piano "seminterrato"; incremento che ho assunto pari al 75% della densità fondiaria, nonché della riduzione del 30% della superficie commerciale dell'edificabile per tenere conto dell'area di cui è prescritta la cessione al Comune.

Pertanto la superficie commerciale dell'edificabile risulta pari a:

- mq. $2.011 \times 0,70 \times \text{mq}/\text{mq} 0,40 / \text{m. } 3,20 \times 1,75 = \text{mq. } 310,00$ in c.t.

da cui il valore di permuta pari a $\text{mq. } 310,00 \times 17\% \times \text{€/mq. } 2.000,00^2 = 105.000,00$ in c.t.

² I prezzi specifici per immobili destinati a ville e villini, ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2011, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.550,00 ad un massimo di circa 2.150,00 €/mq - Quotazioni banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio





Scheda descrittiva

Appezamento di terreno ubicato nel territorio del Comune di Monreale, ricadente urbanisticamente in zona V.L.1, destinata a zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ...", individuato catastalmente nel foglio 15 di Monreale dalla particella 1240 (ex 615 ex 403/b), con una consistenza di are 20,11, classata come uliveto di 2ª, con un reddito dominicale di € 10,39 ed un reddito agrario di € 8,31, in testa alla Soc. "XXXXXXXXXXXX S.p.A." per l'intera proprietà, pervenuto all'esecutata in forza dell'atto di vendita n. 102143 di rep. stipulato in data 13 ottobre 1964 dal Notaio Giuseppe Ferrauto, registrato a Palermo in data 19 ottobre 1964 al n. 5059 e trascritto in pari data ai nn 33023/28280: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 105.000,00.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, del cui deposito ho dato avviso alle parti a mezzo lettera raccomandata con a.r. n. 083/12, trasmettendone copia a mezzo posta elettronica, e resto a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfio)

