
TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

Numero di Ruolo Gen. Es. Imm.: 106/2016;

Giudice: dott. Gianluca Antonio PELUSO;

CTU.: dott. arch. Giuseppe Campisi

Parti nel procedimento: creditore procedente: ELROND NPL 2017 srl;

creditore intervenuto: FBS spa;

B2 KAPITAL srl;

debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE SINTETICA DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *



Il sottoscritto architetto Giuseppe Campisi, nominato Esperto dalla suddetta Autorità Giudiziaria per il procedimento sopra riportato,

visto

il Decreto di Fissazione Udiienza con il quale il Signor Giudice disponeva, al punto 3a), che l'esperto dovesse inviare alle parti *"copia della propria relazione ... assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni"*, precisando che *"in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza, per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta"* ed ancora, al punto 3b), che l'esperto *"depositi la propria relazione, non appena scaduto il termine sub 3a) e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza (anche con le eventuali osservazioni delle parti)"*;

avendo

- inviato alle parti copia della propria relazione in data 02/08/2019, come dettagliatamente indicato nell'elaborato *"Attestazione di avvenuto invio di copia della Perizia alla Parti"* (depositato telematicamente unitamente alla perizia), assegnando alle stesse il termine del 04/09/2019 per proporre eventuali osservazioni;
- ricevuto le osservazioni proposte dall'avvocato Rosaria Di Giorgio Giannitto, nell'interesse del creditore procedente, ELROND NPL 2017 s.r.l., con PEC del 04/09/2019;
- ricevuto le osservazioni proposte dall'avvocato Luciana Caruso, nell'interesse del debitore [REDACTED] con PEC del 04/09/2019;
- depositato telematicamente, unitamente alla perizia, che è stata depositata in data 09/09/2019, le osservazioni che le parti hanno proposto;
- ricevuto, durante l'udienza del 19/09/2019 in cui era presente, incarico di *"formulare brevi repliche alle osservazioni delle parti sulla relazione"*;
- esaminato le sopracitate osservazioni delle parti;

redige

la presente relazione al fine di esporre le proprie valutazioni in merito alle osservazioni proposte dalle Parti.

Osservazioni del creditore procedente Elrond npl 2017 srl e valutazione delle stesse

L'avvocato Di Giorgio Giannitto, *"nell'interesse di ELROND NPL 2017 s.r.l., e per essa quale procuratrice Cerved Credit Management s.p.a., creditrice procedente sostituitasi al Credito Siciliano s.p.a. con comparsa depositata il 29.05.2018..."*, dopo aver premesso *"Che in data 02.08.2019 l'Esperto ... ha inviato all'esponente copia del proprio elaborato datato 31.07.2019 con relativi allegati, con invito a formulare eventuali osservazioni entro il*

04.09.2019. Esaminata la perizia, con relativi allegati ...", in sintesi, ha proposto, facendo "proprie le osservazioni espresse dal proprio tecnico di fiducia, ...", le seguenti osservazioni:

1. "Consistenza dell'immobile"

Osservazione della parte

"Per quanto concerne le consistenze dell'immobile, importanti ed essenziali per l'esatta stima, il perito ha assunto le dimensioni catastali di base, comunque attendibili."

Valutazioni del CTU

Nonostante la consistenza sia ritenuta attendibile, si ritiene, ad ogni buon fine, di dover precisare che non sono state assunte le dimensioni catastali di base, ma si è proceduto al calcolo delle dimensioni sulla scorta dei rilievi effettuati; infatti la superficie catastale indicata in visura è pari a 404 mq (403 mq con l'esclusione delle aree scoperte), invece quella indicata nella perizia, così come esplicitato e riscontrabile a pagina 13, è ottenuta sommando la superficie dei singoli piani, quella del balcone e quella della corte esterna ed è pari a 410,10 mq.

2. "Conformità urbanistica"

Osservazione della parte

"Per quanto concerne la regolarità urbanistica il perito ne ammette l'ammissibilità sulla base di una concessione edilizia (di cui ha allegato solo il provvedimento amministrativo e non i relativi elaborati) che ha riguardato, però, il recupero volumetrico del piano sottotetto, sebbene la palazzina risulti recentemente e completamente ristrutturata sia all'esterno che all'interno."

Valutazioni del CTU

In merito si precisa:

a) gli elaborati non erano allegati in quanto, evidentemente, è stato selezionato il file contenente il solo provvedimento amministrativo e non quello contenente anche gli allegati, pertanto saranno depositati unitamente alla presente;

b) la C.E. è stata rilasciata "visto il progetto ed i disegni allegati alla domanda..." nel quale, vedasi secondo capoverso della relazione, si legge che "detto recupero abitativo, ..., viene richiesto su edificio completo ed ultimato in tutte le sue parti", pertanto, considerato anche che i disegni rappresentavano l'intero immobile e non solo il sottotetto, è lo stesso Comune che ne certifica implicitamente la regolarità.

3. "Conformità catastale"

Osservazione della parte (parte prima)

"Per quanto concerne la conformità catastale il perito ne ha rilevato due tipologie: la prima concerneva la sagoma non proprio "precisa" della palazzina rispetto alle risultanze

dello stralcio di mappa in scala 1:2000 ma è stata valutata e motivata come una discordanza trascurabile. Tale giudizio è pianamente condivisibile dal sottoscritto."

Valutazioni del CTU

Nessuna valutazione.

Osservazione della parte (parte seconda)

"La seconda, invece, ha riguardato la planimetria in scala 1:200 che è un documento essenziale, avente valore legale, per conferire carattere di regolarità nei trasferimenti di proprietà a norma del D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 14 convertito nella L. n. 122/2010 (che recita: "All'articolo 29 della legge 27febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale....").

Tale discordanza è stata considerata dal perito come errore di rappresentazione, con riferimento al piano terra della palazzina, in quanto ha ritenuto impropriamente annessa all'immobile un'area cortilizia (segnata con apposita colorazione) sottratta alla limitrofa particella non oggetto di gravame.

In merito il sottoscritto ritiene non condivisibile il giudizio del perito per i seguenti motivi.

Il fabbricato risale ad epoca remota e, sebbene sia stato oggetto di intervento di ristrutturazione e recente restyling (indicato dal perito nel 2010), quello che è certo è che le consistenze e la disposizione plano-altimetrica anche di porte e finestre si sono mantenute con le soluzioni originarie.

Tutto questo per chiarire che:

a) la originaria porta di accesso principale posta sulla facciata Sud (veda foto 2 della perizia), coeva con la costruzione anche per le particolari caratteristiche costruttive (dotata di arco a tutto sesto tipico delle vecchie costruzioni), è situata ad una quota di circa 50 centimetri rispetto al piano campagna circostante, sostanzialmente anch'esso non modificato; il relativo collegamento risulta costituito da un corpo scala di pregiata valenza estetica e funzionale. Al di là della attuali caratteristiche del predetto corpo scala, si ritiene che vi siano sempre stati, già dall'epoca della realizzazione dell'edificio, risalente, per quanto potuto capire ai primi del '900, gradini/gradoni per consentire l'accesso al piano rialzato del fabbricato dal circostante terreno;

b) in tale ambito, anche il piccolo camminamento esterno di raccordo, per raggiungere la scala in muratura posta lateralmente all'edificio ed addossata alla facciata Ovest per il collegamento con il piano seminterrato, siano anch'essi da considerare come soluzione architettonica e funzionale coeva con la costruzione;

c) non si può escludere, anzi si ritiene plausibile, supporre che la parete Sud seminterrata, posta a ridosso del terrapieno, possa avere, per ragioni strutturali e costruttive solite e normali per l'epoca di costruzione, un maggiore spessore, con una risega esterna ove, al livello di piano campagna, vi è il predetto cortiletto e il corpo scala. Tale supposizione trova una propria motivazione tecnica pensando che la predetta scala non appare come corpo "aggiunto" alla costruzione principale ma è un tutt'uno dal punto di vista costruttivo e strutturale;

d) in definitiva, la fascia attigua alla parete Sud del fabbricato, che all'esterno è occupata dal corpo scala principale, da gradini laterali e dal camminamento/cortiletto di raccordo, sia funzionalmente e strutturalmente annesso all'edificio e questo, nella caratteristiche essenziali, fin dall'epoca di realizzazione dello stesso.

Con tali precisazioni si ritiene che la planimetria catastale, che rappresenta in dettaglio l'edificio in scala 1:200 nella effettiva situazione non è viziata da alcuna difformità e si riferisce unicamente al corpo edilizio identificato con la particella 1351 sub 2 del foglio 6 di Capo D'Orlando e, quindi, non riporta né comprende alcuna superficie sottratta a limitrofe e diverse particelle.

Sulla base di tali rilevati il giudizio positivo di conformità catastale appare scontato."

Valutazioni del CTU

a) preliminarmente, e ad ogni buon fine, si ritiene utile rammentare che:

- la planimetria catastale è il disegno tecnico di un'unità immobiliare registrata in catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni;
- la mappa catastale è la rappresentazione grafica del terreno attraverso l'individuazione e la descrizione grafica delle particelle censite al catasto dei terreni, fornendo di queste forma e posizione delle linee che delimitano il demanio (strade, acque, ecc.) e delle circoscrizioni amministrative, vi è rappresentata la sagoma degli eventuali fabbricati presenti e sono segnalati i punti trigonometrici e i punti fiduciali ed è, inoltre, l'elemento fondamentale per individuare i confini catastali e le aree di pertinenza di un determinato immobile;
- l'estratto di mappa indica il foglio ed i mappali su cui insiste l'unità immobiliare censita presso il catasto terreni, mostra la posizione e la geometria della particella e degli

eventuali fabbricati sovrastanti, riferiti ad una determinata porzione di foglio catastale e consiste in una rappresentazione grafica di una porzione di terreno nella quale non sono riportate solo le sagome degli edifici e dei terreni e i numeri delle particelle, ma con cui è possibile identificare con precisione l'esatta ubicazione della particella, come risulta dal rilievo topografico depositato in catasto, la forma, l'orientamento e i confini di un fabbricato;

– ogni cambiamento nello stato di terreni, avvenuto per edificazione, ampliamento, demolizione, anche parziale, di unità immobiliari, o per frazionamento di una particella di terreno, deve essere dichiarato in catasto e tale dichiarazione, obbligatoriamente preliminare alla eventuale denuncia al catasto fabbricati, che a sua volta avviene con la dichiarazione Docfa, avviene con la presentazione all'Agenzia delle Entrate di un atto di aggiornamento che può essere costituito da tipo frazionamento, tipo mappale, tipo frazionamento e tipo mappale o tipo particellare;

– nel documento Docfa i dati del tipo mappale e tipo mappale con frazionamento (protocollo e data di presentazione) devono essere inseriti nell'apposito campo e la superficie dell'area di sedime del fabbricato, ivi compresa quella dell'eventuale corte, ovvero quella dell'intera particella, deve corrispondere alla superficie agli atti del catasto terreni;

b) la questione in esame non è se la planimetria catastale sia o meno un documento essenziale o dove debbano esserne obbligatoriamente indicati i riferimenti, ma se la planimetria esistente dell'immobile pignorato sia o meno corretta, anche perché la norma citata ha una mera finalità fiscale, al fine di aggiornare l'intero catasto nazionale;

c) le difformità rilevate ed indicate ai punti 2) e 3) del paragrafo 8.2 dell'elaborato peritale, riguardano due aspetti completamente diversi tra loro, e non uno come implicitamente lasciato intendere nelle osservazioni (primo capoverso di pagina 3 - "*Tale discordanza ...*"), e precisamente:

– al punto 2) la circostanza che "*nella planimetria catastale è erroneamente indicata come corte esclusiva anche un'area, ..., che in realtà è esterna alla particella pignorata*", cosa facilmente riscontrabile nell'estratto di mappa depositato, in cui è evidente che, limitatamente a quella porzione, il confine della particella pignorata coincide esattamente con la sagoma del fabbricato e che, pertanto, quella parte di corte non poteva e non doveva essere indicata nella planimetria;

– al punto 3) la non corretta e univoca rappresentazione della corte esclusiva nella planimetria catastale, infatti, tale rappresentazione, non è corretta in quanto non conforme alla mappa catastale e non è, neanche, univoca, in quanto, anche dal semplice

esame visivo della planimetria stessa, appare evidente che la corte è sicuramente rappresentata in modo errato, infatti basta confrontare, nella stessa planimetria catastale, la "pianta piano seminterrato" con la "pianta piano terra" per rendersi conto che almeno una delle due è errata.

Ad ogni buon fine, si ribadisce che la superficie dell'area di sedime del fabbricato, ivi compresa quella dell'eventuale corte, ovvero quella dell'intera particella, deve corrispondere alla superficie agli atti del catasto terreni, cosa che nel caso in esame non avviene, e si precisa che, per effetto dei maggiori e più accurati controlli da parte dell'Ufficio preposto, sarebbe stato materialmente impossibile produrre una simile planimetria dopo il 01/06/2015, ovvero da quando è obbligatorio l'uso delle procedure telematiche per la trasmissione degli atti tecnici di aggiornamento catastale.

d) tutte le considerazioni espresse per motivare l'osservazione non sono condivisibili, in quanto, indipendentemente se siano derivanti da fatti oggettivi e/o da pure supposizioni, non mettono in discussione l'unico documento atto ad individuare i confini di un bene immobile: la mappa catastale, che nel caso in esame, in maniera univoca, avalla quanto esposto dallo scrivente;

e) si rammenta che tutte le questioni legate all'accesso all'immobile, così come anche quelle degli impianti interrati, sono note, sia perché oggetto di diverse comunicazioni riscontrabili in atti, sia perché sono il motivo per cui nella perizia è previsto che si dovrà costituire un diritto di servitù sul fondo che circonda completamente il bene oggetto della presente, ovvero sulla particella 1358, ma ciò non può determinare, a parere dello scrivente, un frazionamento della particella non pignorata e non oggetto di procedura in favore di quella oggetto della procedura, stante anche l'acclarata impossibilità, dichiarata più volte dalla stessa parte che propone le presenti osservazioni, di poter procedere all'estensione del pignoramento come a suo tempo richiesto dal Signor Giudice;

f) non si condivide il giudizio positivo espresso sulla conformità catastale, ne si comprendono le ragioni per cui non si dovrebbe procedere alla regolarizzazione per come già indicato nell'elaborato peritale.

4. "Servitù di accesso" e "Servitù per uso impianti"

Osservazione della parte sulla servitù di accesso

"Per quanto concerne la servitù di accesso e collegamento dalla via pubblica alla villa, il breve tracciato (pedonale e presuntivamente carrabile perchè nella perizia non vi è alcuna specificazione in merito) risale ed è coevo con la costruzione della palazzina, a meno di recenti ristrutturazioni più estetiche che funzionali. In tale ottica deve essere mantenuto l'uso di tale collegamento a servizio della palazzina, nella parte frontistante la

facciata principale Sud ove le sistemazioni esterne ne hanno consentito la dislocazione. Si ritiene, a tal proposito che in perizia via sia una carenza di informazioni e dati utili per l'esatta ed univoca individuazione, qualificazione e natura del passaggio da riportare nell'eventuale Decreto di Trasferimento. Infatti, mancano i dettagli planimetrici ove indicare le dimensioni (larghezza e lunghezza del tracciato) ma anche, e soprattutto, il tipo di uso e l'eventuale ed annessa area di stazionamento/parcheggio veicolare se già utilizzata."

Osservazione della parte sulla servitù per uso impianti

"Per la servitù inerente gli impianti interrati si è dedotto, anche dal verbale operazioni di CTU, che si tratta di componenti collocati recentemente, in occasione della ristrutturazione generale della palazzina. Per quanto deducibile, si tratta di un bombolone interrato di gas e dei collegamenti (anche elettrici) con la palazzina. Il perito, sulla base degli accertamenti eseguiti, ha ritenuto che tali impianti siano di non comoda e nuova dislocazione (magari entro i limiti del lotto in vendita). Anche in tal caso si ritiene utile che il perito indichi in perizia, per la costituzione di nuova servitù da riportate nell'eventuale Decreto di Trasferimento, il sito ove è alloggiato il bombolone e dedurne l'andamento dei collegamenti sottotraccia in modo da attestarne tecnicamente tutti i dati (superficie impegnate, passaggi per l'accesso nel caso di manutenzione, ecc.) e poterne stabilire le condizioni anche sotto l'aspetto dei reciproci rapporti tra soggetto attivo dominante e soggetto passivo servente.

In base alle considerazioni sopra esposte, quindi, il casale risulta dotato di servitù attive che, in termini economico-estimativi hanno implicazioni positive."

Valutazioni del CTU

a) in merito alle porzioni della particella 1358 su cui, a parere dello scrivente, è indispensabile costituire il diritto di servitù in favore della particella oggetto della procedura, ovvero della particella 1351, vedasi la planimetria depositata unitamente alla presente;

b) la servitù, sia pedonale che carrabile, dovrà garantire l'accesso e il transito nonché la sosta dei veicoli lungo i lati della parte a sud;

c) la deduzione proposta e riguardante la presenza di un eventuale bombolone del gas non è corretta, infatti nell'elaborato peritale mai se ne parla, ma, ad ogni buon fine, si ritiene di dover precisare:

– dalle risultanze del rilievo eseguito si è riscontrato che quanto dichiarato dal debitore presente alle operazioni durante l'ultimo sopralluogo fosse probabile, che tale bombolone non è collocato sulla particella 1358, ma sulla particella 1623, che, dalle verifiche

effettuate, è risultata essere intestata a terzi estranei alla procedura, e che, inoltre, tra le particelle 1358 e 1623 non è presente alcuna recinzione;

– nessuna traccia, quale ad esempio un pozzetto, è stata visivamente riscontrata nel terreno tra l'abitazione pignorata e il posto in cui si trova il bombolone;

– è ipotizzabile che tale confusione sia stata generata dalle dichiarazioni inizialmente rilasciate a verbale, nonostante le stesse siano state successivamente rettificate;

d) per quanto è possibile desumere e/o ipotizzare, non essendo stati riscontrati segni evidenti e certi, tutti gli impianti interrati di interesse e per cui necessita la servitù, per tutte le attività di controllo e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, attraversano la particella 1358 nella parte ad est, infatti:

– il contatore dell'acqua e quello dell'energia elettrica sono collocati, nella parte esterna il primo e in quella interna il secondo, lungo il muro che separa la proprietà dalla strada;

– il citofono è installato su uno dei pilastri del cancello esterno.

e) non è possibile indicare il percorso di allaccio alla rete fognaria comunale, anche se sembrerebbe ipotizzabile che anche quello possa attraversare la particella 1358 nella parte a est.

5. "Valore di stima"

Osservazione della parte

"Per quanto concerne il prezzo unitario applicato, pari ad €/mq 1.500,00, si sottolinea che l'immobile è stato qualificato dallo stesso perito come "villa...", o, meglio, come "....antico casale pregevolmente ristrutturato ..."

Si evidenzia infatti che vi sono elementi di pregio estrinseci ed intrinseci quali: l'ubicazione in zona collinare panoramica, immersa nella quiete e lontana dal trambusto cittadino ma, nello stesso tempo, prossima all'abitato; in un settore comunque urbanizzato perchè servito da strade, servizi pubblici, ecc.

il fabbricato risulta recentemente ed interamente ristrutturato, avendone mantenuto le apprezzabili originarie soluzioni architettoniche, con uso materiali di qualità superiore a quella ordinaria, e, quindi, anche dal punto di vista strutturale ed estetico ha recuperato un pregio che contribuisce positivamente nella determinazione estimativa;

è un immobile singolo, quindi ben esposto, areato e luminoso su tutti i fronti, ed in più è dotato di propria area cortilizia, con comode e funzionali distribuzioni degli ambienti interni distribuite su più livelli (zona giorno, zona notte, ecc.).

Il casale, quindi, ha tutte le caratteristiche per essere qualificato come una vera villa e, sebbene il prezzo unitario attribuito dal perito, pari ad €/mq 1.500,00, è stato comunque abbastanza cautelativo perchè inferiore del 20 % ca. a quello massimo indicato dalle

Quotazioni del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene comunque accettabile per il periodo. Si vuol sottolineare che il Comune di Capo D'Orlando, sia nei settori urbani centrali ma anche, per il pregevole valore panoramico e naturalistico, nei settori periferici, abbia mantenuto i prezzi di vendita immobiliare sostanzialmente remunerativi, tenuto conto della recente flessione generalizzata del mercato immobiliare."

Valutazioni del CTU

Nessuna valutazione.

Osservazioni del debitore [REDACTED] e valutazione delle stesse

L'avvocato Luciana Caruso, "nell'interesse della [REDACTED]", ha contestato la perizia "nelle parti in cui il nominato stimatore, ..., ha testualmente affermato <<... gli odierni debitori sono proprietari ... della particella 1358, e su cui si dovrà costituire un diritto di servitù, sia per garantire l'accesso all'immobile stesso, sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati.>>" e "fermo restando che la particella 1358, non è oggetto dell'oggettivata procedura esecutiva, come correttamente specificato nella perizia" ha evidenziato:

1. "l'immobile è dotato di autonomo e funzionante impianto idrico, collegato all'acquedotto comunale, per cui appare inammissibile la costituzione di un ipotetico diritto di servitù sul pozzo esistente sulla particella 1358, ..."

Valutazioni del CTU

Il pozzo, che da quanto risaputo è utilizzato per l'irrigazione dello stesso terreno in cui è ubicato, non rientra tra gli impianti per cui si ritiene necessario apporre vincolo di servitù (vedasi il punto d) del superiore paragrafo 4.).

2. "parimenti inammissibile risulta l'ipotizzata costituzione di un diritto di servitù, relativamente alle tubature del gas-metano, poiché per dirla con le parole della giurisprudenza ..."

Valutazioni del CTU

In nessuna parte dell'elaborato peritale e/o in alcun allegato si parla di "tubature di gas-metano", se poi il riferimento è al bombolone del gas interrato (che comunemente contengono GPL) di cui si parla in alcuni dei verbali, si rimanda a quanto esposto al punto c) del superiore paragrafo 4.

In conclusione, si ritiene di aver adempiuto al proprio mandato in modo preciso, puntuale e scrupoloso e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alla presente si allegano:

1. elaborati allegati alla C.E. n. 162/2010;
2. planimetria servitù, ovvero planimetria generale con indicazione dell'area interessata alla servitù.

Sant'Agata Militello, lì 11 novembre 2019

Firmato digitalmente
dott. arch. Giuseppe Campisi

