



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CUSTODIA GIUDIZIARIA – PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G. ES.
535/1985. PROCEDIMENTO PROMOSSO DA [REDACTED] NEI
CONFRONTI DI [REDACTED]**

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato conferito
2. Esame degli atti
3. Sopralluoghi effettuati
4. Conclusioni

1. PREMESSA E MANDATO CONFERITO

In data 27.12.24 la Dott.ssa Grazia Giuffrida, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento promosso da [REDACTED] nei confronti [REDACTED] srl, nominava lo scrivente Ing. Mario D'Amore consulente tecnico d'ufficio per rendere i chiarimenti indicati nell'ordinanza di cui in all. 1 onerando il sottoscritto affinché *“individuare gli esatti identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento (attualmente condotto in locazione dal sig. [REDACTED]) e dell'immobile oggetto di usucapione in favore del Sig. [REDACTED] giusta sentenza 1345 del 27 marzo 2012, entrambi ubicati a Palermo in via Sperone n. 34, rendendo chiarimenti in ordine alla presenza di eventuali errori materiali nell'indicazione degli estremi catastali”*[omissis].

Nell'ordinanza di cui in all. 1, veniva riportato che letta la relazione (datata 10.5.20 – v. all. 2 pag.1) depositata dal professionista delegato Avv. Giovanni Battista Coa, è emerso che nell'atto introduttivo del giudizio parte attrice ha chiesto di ritenere e

dichiarare che [REDACTED] ha acquistato l'appartamento ubicato nell'edificio condominiale di via Sperone n. 34, Palermo, Scala C piano 6° a destra, riportato in catasto al fg 77 p.lla 3585 sub 13 del N.C.E.U. del comune di Palermo.

Il all. 3 viene riportata copia dell'atto di citazione redatto dallo studio [REDACTED] (datato 13.6.08) ove è possibile leggere altresì quanto segue: che "[REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ha acquistato l'appartamento ubicato nell'edificio condominiale di via Sperone n. 34, Palermo, scala C piano 6° a dx salendo le scale, appartamento riportato in catasto al f. 77 p.lla 3585 sub 13 del N.C.E.U. del Comune di Palermo (oltre a quant'altro previsto per legge come condominiale) attualmente in capo [REDACTED] [REDACTED]) per usucapione avendolo posseduto animo domini ininterrottamente, pacificamente non clandestinamente da oltre 20 anni".

Sempre nell'ordinanza di nomina del S.G.Es. (v. all. 1) è possibile leggere che "all'esito dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in relazione all'immobile sito in Palermo, via Sperone n. 34, scala A, piano sesto a destra, di superficie commerciale pari a 98,50 mq, censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 3585, sub. 13, cat. A/2, rendita 355,06, è emersa la trascrizione di una sentenza di acquisto per usucapione (Numero di repertorio 1345 – 2012 del 27 marzo 2012) in favore di [REDACTED] (v. all. 4).

Quindi, come emerge dalla copia della sentenza in all. 4, il bene di cui trattasi risulterebbe essere un immobile sito al piano VI della scala C salendo le scale a dx, fg 77 p.lla 3585 sub. 13.

Occorre altresì evidenziare che nell'ordinanza di nomina viene riportato che alla pag. 8 dell'elaborato peritale, datato 25.2.11, redatto dal c.t.u. nominato Dott. Commercialista [REDACTED], questi individua l'immobile in questione, precisando che lo stesso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, via Sperone n. 34, piano sesto, particella 3586 sub 13, scala C, interno 13, categoria A/2, classe 6, sona cens. 2, cons. 6,5 vani, rendita € 419,62.



Sulla scorta del mandato conferito e sulla base di quanto disposto in sentenza, occorre individuare gli esatti identificativi catastali dell'immobile attualmente condotto in locazione dal Sig. [REDACTED] e gli altri identificativi catastali dell'immobile trasferito al Sig. [REDACTED] giusta sentenza 1345 del 27.3.12.

2. ESAME DEGLI ATTI

Dall'esame degli atti di causa in sintesi emerge quanto segue.

Tra i documenti esaminati dallo scrivente risulta esservi una sentenza di acquisto per usucapione n. repertorio 1345 del 27.3.12 a favore del Sig. [REDACTED] ove viene riportato che l'acquisto riguarderebbe un immobile ricadente nella scala C, fg 77 p.lla 3585 sub 13 piano 6° (v. all. 4).

Nella relazione depositata dal professionista delegato alla vendita Avv. G.B. Coa (v. all. 2) e come risulta nell'atto di citazione (v. all. 3) è emerso che, come già detto, il Sig. [REDACTED] ha dichiarato d'avere acquistato per usucapione un appartamento sempre in via Sperone 34, piano 6° a destra, fg 77 p.lla 3585 sub.13, ricadente nella scala C (v. all.2).

Nell'ordinanza di conferimento incarico viene riportato che alla pag. 8 dell'elaborato peritale (v. all. 5), redatto dal c.t.u. nominato Dott. Commercialista [REDACTED], questi individua l'immobile in questione, precisando che lo stesso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, via Sperone n. 34, piano sesto, particella 3586 sub 13, scala C, interno 13, categoria A/2, classe 6, sona cens. 2, cons. 6,5 vani, rendita € 419,62 in testa [REDACTED]..

In tale all. 5 viene riportato uno stralcio della succitata perizia ove è presente anche una visura catastale ed una planimetria catastale di cui si parlerà in seguito.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti di causa, ha effettuato 2 sopralluoghi di concerto con l'Avv. Samuele Aru n.q. di professionista delegato dal Custode Giudiziario Avv. G.B. Coa, redigendo 2 verbali di sopralluogo.



3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Lo scrivente, quindi al fine di rispondere compiutamente al mandato conferito, ha effettuato ricerche, studi e verifiche, esaminando gli atti ed effettuando alcuni incontri con l'Avv. Samuele Aru (delegato del Custode Giudiziario).

Il mandato conferito verte nell'individuare gli esatti identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento (attualmente condotto in locazione al Sig. [REDACTED]) e dell'immobile oggetto di usucapione in favore del Sig. [REDACTED] giusta sentenza 1345 del 27 marzo 2012, entrambi ubicati a Palermo via Sperone n. 34.

❖ **3.1a) Sopralluogo effettuato in data 4.3.25 presso l'immobile sito nella scala A piano 6° a destra fg. 77 part. 3585 sub. 13 occupato dal Sig. [REDACTED], così come riportato negli atti.**

In all. 6 viene riportata la richiesta di proroga avanzata al S.G. Es., richiesta effettuata in quanto soltanot in data 4.3.25 è stato possibile eseguire il primo.

In tale data il sottoscritto c.t.u., di concerto con l'Avv. Samuele Arù, si è recato sui luoghi in Palermo, via Sperone n. 34, scala A, piano 6° a destra, fg 77 p.lla 3585 sub 13, cat. A/2, al fine di visionare il bene riportato nell'ordinanza di nomina in all. 1.

Il sottoscritto, come è possibile leggere nel verbale di sopralluogo (v. all. 7) redatto dall'Avv. Samuele Aru nel corso della visita, si è incontrato con "il Sig. [REDACTED], conduttore dell'immobile sopra indicato, il quale consente l'accesso a bene. E' presente la Sig.ra [REDACTED]."

Con riferimento al provvedimento reso dal S.G.Es. in data 23.12.24 (v. all.1), l'Esperto precisa che l'immobile oggetto del presente procedimento, occupato dal Sig. [REDACTED] fin dalle operazioni di immissione in possesso e dal primo sopralluogo eseguito in data 20.07.2004 h 9:40 dallo scrivente esperto, è correttamente individuato come sopra descritto, censito al catasto al fg 77, p.lla 3585, sub. 13, scala A, piano VI a dx" (v. all. 8).



Nella planimetria catastale l'immobile risulta intestato ad "[REDACTED]" mentre, nella visura catastale, risulta intestata al "Sig. [REDACTED]".

Alle ore 9:40 venivano chiuse le operazioni di consulenza presso l'immobile occupato dal Sig. [REDACTED].

A questo punto per rispondere compiutamente al mandato di cui in all. 1, dopo aver esaminato l'appartamento occupato dal Sig. [REDACTED], si è cercato di individuare l'immobile occupato dal Sig. [REDACTED] al fine di verificare se i dati catastali del bene ed il bene stesso coincidevano con i dati riportati nel decreto di trasferimento e con la descrizione del bene stesso di cui al decreto di trasferimento e con i dati riportati nella sentenza n. 1345 del Marzo 2012.

L'Avv. Samuele Aru ha quindi cercato di prendere contatti con il Sig. [REDACTED] attraverso il legale di quest'ultimo al fine di poter consentire allo scrivente d'espletare il mandato conferito.

Nello specifico il succitato Avv. Aru in data 5.3.25 inviava una PEC all'Avv. [REDACTED], trasmessa successivamente anche allo scrivente con una mail datata 19.3.25 (v. all. 9) ove l'Avv. Aru invitava il sottoscritto a prendere contatti con l'Avv. [REDACTED].

L'Avv. [REDACTED], contattato telefonicamente dallo scrivente, precisava che da parecchio tempo non assisteva più il Sig. [REDACTED].

A questo punto l'Avv. Aru, in data 10.4.25, inviava una raccomandata (v. all. 10) al Sig. [REDACTED], invitandolo a far accedere il sottoscritto c.t.u. presso l'appartamento, da lui occupato, sito in Palermo via Sperone 34 scala C piano 6° a destra.

In data 15.4.25 il sottoscritto c.t.u. chiedeva al S.G. una seconda proroga di giorni 60 che veniva autorizzata dal Magistrato (v. all. 11).



In data 7.5.25 l'Avv. Samuele Aru inviava allo scrivente una mail ove precisava che la raccomandata inviata al Sig. [REDACTED] in data 10.4.25 non era stata ritirata (v. all. 12).

In tale mail l'Avv. Aru ed il sottoscritto c.t.u. discutevano circa il corretto modus operandi per cercare di potere riuscire a contattare il Sig. [REDACTED] al fine di visionare l'immobile oggetto della presente procedura.

In data 9.6.25 veniva inoltrato al S.G.ES. una terza richiesta di proroga a causa del protrarsi delle operazioni di consulenza (v. all. 13).

❖ **3.1b) Sopralluogo effettuato in data 11.6.25 presso l'immobile sito in Palermo, via Sperone n. 34, scala C, piano 6° a destra, fg 77 p.lla 3586 sub 13 occupato dalla Sig.ra [REDACTED]**

In data 11.6.25 alle ore 12:00 il sottoscritto c.t.u., di concerto con l'Avv. Samuele Aru, si è recato sui luoghi ossia in Palermo Via Sperone n. 34, scala C, piano 6° a destra.

Tale immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in forza del decreto di trasferimento del giorno 16.9.14 di cui in all. 14.

Sui luoghi ci si è incontrati con il Sig. [REDACTED] coniuge della proprietaria.

Nel corso delle operazioni di consulenza, come emerge anche dal verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Samuele Aru (v. all. 15) lo scrivente ha preso visione dei luoghi ha verificato lo stato dei luoghi con le planimetrie inserite nella perizia di stima (v. all. 5) redatta dal Dott. Commercialista [REDACTED] in data 25.2.11).

Quindi nel corso delle operazioni lo scrivente c.t.u. ha preso visione dell'immobile in questione, verificando la rispondenza degli estremi catastali riportati nel decreto di trasferimento (v. all. 14) con gli estremi riportati nella visura catastale e con gli estremi indicati nella planimetria catastale allegata alla relazione di stima, che per una migliore lettura si riportano in all. 16, a firma del c.t.u. Dott. commercialista [REDACTED].



Si precisa che la planimetria catastale risulta, ancora oggi, in testa [REDACTED]

Si evidenzia, così come riportato nel verbale di sopralluogo che dalla visione dello stato dei luoghi emergono alcune modifiche “distributive” rispetto alla planimetria catastale, modifiche che comunque il c.t.u. Dott. Commercialista [REDACTED] aveva rappresentato in un'apposita planimetria di cui in all. 5 alla propria perizia dell'anno 2011.

4. CONCLUSIONI

A seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso quanto segue:

In data 4.3.25 lo scrivente c.t.u. con il Dott. Avv. Samuele Aru, in rappresentanza del professionista delegato alla vendita, ha visionato l'immobile di piano 6° scala A, fg 7 p.lla 3585 sub. 13, in atto occupato dal Sig. [REDACTED] e consorte.

La planimetria catastale del succitato immobile è conforme con lo stato dei luoghi e la visura catastale riporta i medesimi identificativi catastali della planimetria stessa. L'immobile in questione ancora oggi risulta in testa all'[REDACTED].

Successivamente in data 11.6.25 il sottoscritto c.t.u. con l'assistenza del Dott. Avv. Samuele Aru, in rappresentanza del professionista delegato alla vendita, ha visionato l'immobile di piano 6° scala C, fg 77 p.lla 3586 sub. 13, in atto occupato dalla Sig.ra [REDACTED] giusto decreto di trasferimento di cui in all. 14 alla presente relazione.

Gli identificativi catastali del bene visionato, riportati nella planimetria catastale e nella visura catastale in all. 16, coincidono con quelli del decreto di trasferimento datato 16.9.2014 (v. all. 14) ma non coincidono con quelli della sentenza n. 1345 dell'anno 2012.

L'immobile, a meno di alcune modifiche interne, già rappresentate dal c.t.u. Dott. Commercialista [REDACTED], nella propria relazione di consulenza redatta nell'anno 2014 (in all. 5) risulta essere quello di cui alla planimetria catastale.



Nella visura catastale (v. all. 16) l'immobile risulta correttamente intestato a [REDACTED] così come riportato nel decreto di trasferimento del 16.9.14.

L'intestazione della planimetria catastale riporta ancora il nome [REDACTED] a [REDACTED]..

Le discordanze presenti nell'ordinanza di nomina e nei vari atti di causa possono quindi essere così sintetizzate:

- trattasi di 2 immobili ubicati entrambi in Palermo via Sperone n. 34, entrambi al piano 6°, ricadenti entrambi nel fg catastale n. 77 ed entrambi identificati dal sub. 13.

A seguito dei 2 sopralluoghi effettuati, delle verifiche espletate e delle indagini effettuate, si è potuto appurare quanto segue:

- L'immobile occupato dal Sig. [REDACTED] e consorte ricade nella scala A ed è contraddistinto dalla p.lla n. 3585, mentre l'altro immobile, occupato dalla Sig.ra [REDACTED], risulta essere ubicato nella scala C ed è contraddistinto dalla p.lla 3586.

Le discordanze che hanno determinato la redazione della presente perizia, sono legate ad alcune problematiche connesse agli atti prodotti in giudizio, ovverossia all'atto di citazione redatto dello studio legale [REDACTED] datato 19.6.08 (v. all. 3), ai dati riportati nella sentenza del 17.3.12 n. 1345/2012 (v. all. 4) e nonché nella produzione prodotta dal custode giudiziario Avv. G.B. Coa (v. all. 2). In questi 3 documenti la particella di riferimento riguardante l'immobile occupato e detenuto dalla Sig.ra [REDACTED], risultava contraddistinto erroneamente dalla p.lla catastale n. 3585 in luogo della p.lla 3586 come correttamente rappresentato dal c.t.u. Dott. Commercialista [REDACTED] nella propria perizia redatta nel febbraio del 2011.

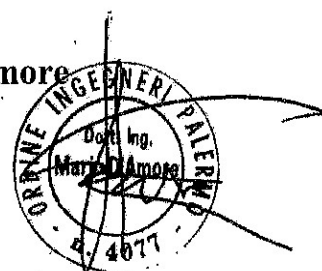
Palermo, 01.8.25

il CTU

Ing. Mario D'Amore

ELENCO ALLEGATI:

1. Ordinanza del S.G.Es. di conferimento incarico



2. Relazione del professionista delegato alla vendita Avv. G.B. Coa
3. Atto di citazione
4. Copia sentenza n. 1345/2012
5. Stralcio perizia redatta dal c.t.u. Dott. Commercialista [REDACTED]
6. Prima richiesta di proroga datata 7.2.25
7. Verbale di sopralluogo redatto in data 4.3.25
8. Visura e planimetria catastale dell'immobile ubicato in via Sperone 34 foglio 77
scala A piano VI a dx, p.lla 3585 sub. 13
9. Pec inviata dall'Avv. Samuele Aru all'Avv. [REDACTED]
10. Raccomandata inviata dall'Avv. Samuele Aru al Sig. [REDACTED]
11. Seconda richiesta di proroga
12. Comunicazione di avvenuta giacenza e non ritiro della raccomandata
13. Terza richiesta di proroga
14. Decreto di trasferimento del 16.9.2014
15. Verbale di sopralluogo del giorno 11.6.25
16. Planimetria dell'immobile [REDACTED] fg 77 p.lla 3586 sub 13 e visura catastale

