

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 137/1980

PROMOSSA DA

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.

(rappresentato dall'Avv. Francesco Paolo GALLO)

CONTRO

DEBITORE "A" e DEBITORE "B" ¹

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n. 137/1980

FASCICOLO INTRODUTTIVO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Liotta Vincenzo

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso ed inserito in una busta come quanto disposto dal

SOMMARIO

Premessa	1
Nomina del C.T.U. ed esposizione dei quesiti	9
Documentazione relativa agli artt. 498, 567 e 599 del c.p.c.	10
Sopralluoghi – verbali	10
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	12
2. Suddivisione in lotti indipendenti	13

Allegati:

- A.01 Comunicazione del Notaio G. Furitano del 19.05.2011;
- A.02 Verbale di udienza del 22.11.2011;
- A.03 Richiesta di proroga ed accatastamento del 13.04.2012;
- A.04 Verbale di sopralluogo;
- A.05 Richiesta di accatastamento del 05.11.2012;
- A.07 Quadro sinottico valutazione dei singoli lotti.

PREMESSA.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 137/1980 promossa dalla Cassa Centrale di Risparmio V.E., rappresentata e difesa dall'Avv. Nicolò Gallo, nei confronti dei Debitori "A" e "B".

La Cassa Centrale di Risparmio V.E. è creditrice verso i debitori della somma di **L. 12.814.468 (€ 6.618,12)** oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi.

Ai Debitori venne notificato **l'Atto di Precetto in data 17.03.1980**, intimando il pagamento dell'insolvenza sopra esposta.

Rimasta disattesa l'intimazione, in data **08.04.1980**, veniva notificato

l'Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale si obbligavano i debitori a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

[...OMISSIS...]

3) *Porzione di fabbricato rurale con diritto alla corte, di mq. 24, in Mon-reale contrada Caputo e Piano foglio 21 part. 138.-*

Pervenuto da potere del Soggetto "A" per atto di vendita del 17/3/1977, Notaio Purpura, trascritto il 28/3/1977 ai nn. 11041/8979.-

[...OMISSIS...]

2) *Are 21 in S. Giuseppe Jato c/da Traversa foglio 5 part. 305/b oggi 1302 [...OMISSIS...].*

Pervenute da potere del Soggetto "B" per atto di vendita 13/5/1976 Notaio Mancuso trascritto il 4/6/1976 ai nn. 18552/15530.

[...OMISSIS...]

Il rinnovo del pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data **28.05.2010** ai numeri **35050/23076**.

Agli atti risultano inoltre i seguenti **ricorsi per intervento** promossi da:

- *La Cassa Centrale di Risparmio V.E.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Nicolò Gallo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 17.245.876 (€ 8.906,75)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **30.03.1979**);

- *La Banca del Popolo Soc. Coop.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Grimaudo, che chiede di partecipare alla distribuzione

della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 15.206.043 (€ 7.853,27)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **09.05.1979**);

- *La Banca Sicula S.p.A.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Colbertaldo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 50.545.029 (€ 26.104,33)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **21.05.1979**);

- *La Banca Popolare di Palermo*, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Mirabella, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 10.872.516 (€ 5.615,19)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **18.10.1979**);

- *Sig. _____*, rappresentata e difesa dall'Avv. _____, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 40.097.988 (€ 20.708,88)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **05.12.1979**);

- *Il Banco di Sicilia – Sede di Trapani*, rappresentata e difesa dall'Avv. Franco Guarnotta, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati,

per la complessiva somma di **L. 53.133.150 (€ 27.440,98)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **18.02.1980**);

- *La Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale*, rappresentata e difesa dall'Avv. Gaetano Leto Messina, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 7.165.988 (€ 3.700,92)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **15.05.1980**);

- *La Banca del Popolo Soc. Coop. A r.l.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Grimaudo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 28.481.327 (€ 14.709,38)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **20.06.1980**);

- *La Banca del Popolo Soc. Coop. A r.l.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Grimaudo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 28.481.327 (€ 14.709,38)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **26.06.1980**);

- *La Banca del Sud S.p.A.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Meli, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 6.836.345 (€ 3.530,68)**, oltre le spese e inte-

ressi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **07.08.1980**);

- *La Banca Sicula S.p.A.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Colbertaldo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 50.545.029 (€ 26.104,33)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **01.04.1981**);

- *La Cassa Centrale di Risparmio V.E.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Nicolò Gallo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 3.707.365 (€ 1.914,69)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **08.04.1981**);

- *La Banca Popolare di Palermo*, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Mirabella, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 10.872.516 (€ 5.615,19)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **16.09.1981**);

- *La Banca del Popolo Soc. Coop.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Grimaudo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 28.481.327 (€ 14.709,38)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **16.09.1981**);

to in Cancelleria in data **04.03.1982**);

- *La Cassa Centrale di Risparmio V.E.*, rappresentata e difesa dall'Avv. Nicolò Gallo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 4.457.778 (€ 2.302,25)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in

Cancelleria in data **15.03.1982**);

- *Sig.* , rappresentata e difesa dall'Avv. , che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 23.750.000 (€ 12.265,85)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **11.10.1982**);

- *Il Banco di Sicilia - Sede di Trapani*, rappresentata e difesa dall'Avv. Franco Guarnotta, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 53.133.150 (€ 27.440,98)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **03.12.1982**);

- , rappresentato e difeso da se stesso, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L.4.000.450 (€ 2.066,06)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **24.01.1987**);

▪ *La Banca Popolare di Palermo*, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Mirabella, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 15.409.493 (€ 7.958,34)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **08.07.1987**);

▪ *ASTE GIUDIZIARIE.it*, rappresentato e difeso da se stesso, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 5.898.313 (€ 3.046,22)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **03.11.1987**);

▪ *La Banca Industriale*, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Mollica, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 4.483.505 (€ 2.315,54)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **17.04.1990**);

▪ *Il Banco di Sicilia*, rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Maggio, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 13.814.526 (€ 7.134,61)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **17.02.1994**);

▪ *Il Banco di Palermo*, rappresentata e difesa dall'Avv. Annalisa

Bianchini Gioè, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **L. 29.168.639 (€ 15.064,34)**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **17.09.2001**);

- *La Montepaschi Serit*, rappresentata e difesa dall'Avv. Gesualdo Leonardo, che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, per la complessiva somma di **€ 3.854,77**, oltre le spese e interessi maturati e maturandi da conteggiare (depositato in Cancelleria in data **31.05.2006**);

- *La Finanziaria San Giacomo S.p.A. (ex Cassa San Giacomo)*, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Provenzani, nella qualità di cessionaria del Credito Siciliano S.p.A. chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati, (depositato in Cancelleria in data **25.03.2010**).

Per la presente procedura, il precedente Consulente Tecnico di Ufficio, Ing. Gaetano La Rocca, depositava in data **07.11.1984**, la relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, in particolare:

1. *Magazzino in Palermo, Via Vincenzo Navarra 26;*
2. *Magazzino in Palermo, Via Vincenzo Navarra 28;*
3. *Locale terrano in Palermo, Via V. Navarra 1-3;*
4. *Porzione di fabbricato in Monreale, contrada Caputo e Piano;*
5. *Are 21 in S. Giuseppe Jato, contrada Traversa, foglio 5 particella 305/b, oggi 1302.*

Successivamente in data **19.05.2011** il Notaio Gioacchino Furitano, Notaio delegato alle operazioni di vendita, relazionava al G.E. quanto di seguito (*Vedi Allegato n. 1*):

- Per il fabbricato in Monreale si indica genericamente “porzione di fabbricato” senza indicare quale è la quota che deve poi indicarsi nella nota di trascrizione dell’eventuale decreto di trasferimento;
- Per l’immobile in San Giuseppe Jato [...Omissis...] manca qualsiasi riferimento ai dati del catasto fabbricati, necessari per la trascrizione di un eventuale decreto di trasferimento.

All’udienza del **22.11.2011**, l’avv. Tristano, rappresentante e difensore della Cross Factor, dichiarava che “... la propria assistita è interessata alla prosecuzione della procedura, [... chiedendo...] pertanto la vendita dei lotti 4 – 5...”. (*Vedi Allegato n. 2*)

NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.

Il G.E. rilevando inoltre che con riguardo ai lotti 4 e 5 occorre preliminarmente disporre un approfondimento a mezzo di C.T.U. incaricava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, a rispondere ai quesiti posti, in particolare:

“... per quanto riguarda il fabbricato di Monreale di verificare la porzione pignorata dunque di proprietà di parte esecutata è, ove tale individuazione sia possibile, procedere alla stima e alla corretta identificazione ai fini della vendita in sede esecutiva; per quanto riguarda l’immobile di San Giuseppe Jato procederà all’individuazione del fabbricato che insiste sul terreno pignora-

to e alla conseguente stima...". (Vedi Allegato n. 2)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ARTT. 498, 567 E 599 DEL C.P.C.

ART. 498 C.P.C. Ai sensi dell'art. 498 del c.p.c. sembrerebbe che non sia stato effettuato l'avviso ai creditori che hanno un diritto di prelazione.

ART. 567 C.P.C. Non risulta alcuna documentazione all'interno del fascicolo, fatta eccezione del rinnovamento della trascrizione del pignoramento del 28.05.2011, nn. 31468/20425 presso la Conservatoria di Palermo.

ART. 599 C.P.C. Si precisa inoltre, che ai sensi dell'art. 599, nel caso specifico, i comproprietari coincidono con gli esecutati.

SOPRALLUOGHI E VERBALI.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. ha preliminarmente verificato la completezza dei documenti relativi alla presente E.I. e contestualmente, avendo identificato i beni staggiti, ha eseguito le opportune verifiche presso gli uffici competenti.

Al fine di completare l'iter preliminare, il C.T.U. comunicava, mediante fax del 03.02.2012 indirizzato all'Avv. Francesco Paolo Gallo (in qualità di rappresentante e difensore della Cassa Centrale di Risparmio), e mediante raccomandata A/R del 06.02.2012 i Debitori "A" e "B", l'inizio delle operazioni peritali per il **09.02.2012**.

In tale data le operazioni peritali non hanno avuto buon fine a causa della scarsa disponibilità da parte degli esecutati.

Successivamente a reiterati ed infruttuosi tentativi di accesso presso gli immobili oggetto della presente il sottoscritto in data **13.04.2012**, chiedeva al G.E. una proroga di 60 giorni per il deposito della consulenza ed inoltre chiedeva l'autorizzazione ad effettuare il rilievo con l'ausilio di strumentazione topografica dell'immobile sito in Monreale, in quanto a seguito di un esame visivo esterno, sull'area di sedime dell'immobile pignorato era stato costruito un immobile di due elevazioni fuori terra. *(Vedi Allegato n. 3)*

Il G.E. con Dispositivo reso in calce, in data **16-17.04.2012**, autorizzava il C.T.U. ad effettuare il rilievo dell'immobile sito in Monreale. *(Vedi Allegato n. 3)*

A seguito di svariati contatti telefonici con la parte esecutata, in data 26.06.2012 l'avv. Sabrina Lauri, rappresentante e difensore degli esecutati, dava la disponibilità ad effettuare l'accesso presso gli immobili pignorati così da poter cominciare le operazioni peritali; fissate, previa comunicazione Fax all'avv. Francesco Paolo Gallo e , per il giorno in data **19.07.2012**.

In tale data, il C.T.U., accedeva presso l'immobile sito in San Giuseppe Jato, constatato che l'immobile si trovava in totale stato di abbandono effettuando il rilievo mirato all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della perizia, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie all'immobile.

Le operazioni peritali si concludevano presso l'immobile sito nel territorio del Comune di Monreale, tale immobile risultava di difficile accesso ed in totale stato di abbandono. *(Vedi Allegato n. 4)*

A seguito del sopralluogo ed alle ricerche catastali effettuate, si è appurato che l'immobile sito in San Giuseppe non è stato inserito negli estratti di mappa catastali, quindi il C.T.U. chiedeva e veniva autorizzato con dispositivo del G.E. del 05.11.2012, ad effettuare il rilievo topografico al fine di sanare tale discrasia. (Vedi Allegato n. 5)

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si conferma che i beni oggetto della presente corrispondono a quanto segue:

- *Porzione di fabbricato rurale con diritto alla corte, di mq. 24, in Monreale contrada Caputo e Piano foglio 21 part. 138.*

L'immobile risulta di proprietà del Debitore "A" per atto di compravendita del 17.03.1977 in Notaio Purpura, trascritto a Palermo in data 28.03.1977 ai nn. 11041/8979 da potere del Soggetto "A".

Il C.T.U. fa rilevare che, dopo le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, la particella sopradescritta indentificava un fabbricato rurale, quindi a seguito dell'autorizzazione del G.E. del 16-17.04.2012, il sottoscritto ha provveduto a denunciare il fabbricato al N.C.E.U. compilando il tipo mappale ed il DOCFA per nuova costruzione, in quanto risultava ancora censito al catasto terreni.

Quindi a seguito delle superiori attività l'immobile risulta identificato al Foglio 21 particella 3637 del Comune di Monreale.

- *Are 21 in S. Giuseppe Jato c/da Traversa foglio 5 part. 305/b og-*

gi 1302;

L'immobile risulta di proprietà del Debitore "B" per atto di compravendita del 13.05.1976 in Notaio Mancuso, trascritto a Palermo in data 04.06.1976 ai nn. 18552/15530 da potere del Soggetto "B".

Il C.T.U. fa rilevare che, dopo le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile sopra descritto non risultava inserito negli estratti di mappa, quindi a seguito del Dispositivo del G.E. del 05.11.2012, il sottoscritto ha provveduto ad inserire il fabbricato nell'archivio informatizzato dell'agenzia del territorio redigendo il tipo mappale.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione dei beni precedentemente identificati, **si ritiene opportuno procedere** ad una suddivisione in lotti indipendenti, come meglio riportati nel quadro riepilogativo . (Vedi Allegato n. 6)

Lotto A: Piena proprietà di un immobile, di due elevazioni fuori terra, sito in Monreale (Pa), c.da Caputo e Piano s.n.c., distinto al N.C.E.U. al Foglio 21 particella 3637;

Lotto B: Piena proprietà di un villino, sito in San Giuseppe Jato (Pa), c.da Traversa s.n.c., distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 1302.

Monreale, li 02 Marzo 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa