

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES.N. 250/09**

**FASCICOLO INTRODUTTIVO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

***C.T.U.: Ing. Giuseppe Giambelluca***

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.....	4
PREMESSA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE.....	8
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ART. 567 DEL C.P.C.....	13
SOPRALLUOGHI ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	14

## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: VERBALI DI SOPRALLUOGO;	
ALLEGATO 2: ESTRATTO DI MAPPA FG.38 PARTICELLA 845	
ALLEGATO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI DI VIA VANVITELLI N.38;	
ALLEGATO 4: ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE DI CORTILE PIOMBI- NO N.4;	
ALLEGATO 5: LETTERA DI COMUNICAZIONE DEL CTU SULLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE DI CORTILE PIOMBINO N.4;	

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

In data 03/11/2010 la S.V. disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Giambelluca Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7588 con studio in via Polito, 7 – 90135 – Palermo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 250/09 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (*mandataria della Unicredit Leasing S.p.A.*) contro i soggetti A e B, invitandomi a comparire all'udienza del 19/11/2010 per il giuramento di rito, ricevendo quindi l'incarico di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti riportati nel verbale di giuramento di che trattasi:

*1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

*2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità del beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c) All'individuazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

d) Ad accertare – al fine di “allineare” i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/19 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).

3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera

*dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.*

*c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

*d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

*e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*

*4) Provveda inoltre l'esperto:*

*a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

*b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

*c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per fa presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);*

*5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

*6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

*I Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:*

*7) in applicazione di quanto posto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto dei pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), B), C) e via di seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informativa della relazione;*

- 8) Il consulente provveda a depositare in cancelleria entro 90 giorni la perizia e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza del, cui rinvia, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- 9) con le medesime modalità di trasmissione, i creditori provvedano a far pervenire direttamente al perito, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza, disponendo altresì che, in tale ipotesi il perito compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;
- 10) il c.t.u. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente;
- 11) il c.t.u. riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 12) il c.t.u. formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## **PREMESSA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE**

L dal 01/07/2008, si è resa cessionaria del ramo di azienda da tale data è automaticamente subentrata in tutti i contratti ed in tutti i rapporti di leasing pendenti già di titolarità delli quali

anche quello intestato al soggetto C.

In data 11/05/2004 la nominata Ca-

ebbe ad acquistare dal soggetto C un bene

al prezzo convenuto di €.332.670,00 oltre i.v.a..

La (allora denominata). aveva acquistato

il suindicato bene al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria al sog-

getto D; ed in effetti, in data 10/05/2004, la (allora denominata)

ottoscriveva con il soggetto D il contratto di locazio-

ne finanziaria.

Il corrispettivo pattuito per la suddetta locazione finanziaria, della durata di

60 mesi, era dell'importo di €.353.915,43 oltre i.v.a. da corrispondersi in 60

canoni, di cui il primo di €.64.534,00 oltre i.v.a. da versarsi contestualmente

alla stipula del contratto, mentre i successivi 59 canoni, ciascuno di

€.4.904,77 oltre i.v.a., da versarsi mensilmente a decorrere dal giorno 1 del

mezzo susseguente la consegna del bene.

A far data dal 04/03/2005 il soggetto C (fornitore) aveva consegnato al sog-

getto D (utilizzatore) il suddetto bene e le obbligazioni assunte dal soggetto

D in relazione al suindicato contratto di locazione finanziaria erano (e sono

tutt'ora) garantite da fideiussione sottoscritta in data 10/05/2004 dal sog-

getto A (quotista al 50% nonché consigliere delegato della società garantita)

e dal soggetto B (quotista al 50% nonché presidente del Consiglio di Ammi-

nistrazione della società garantita).

Stante il mancato pagamento di 9 canoni di locazione, con lettera raccoman-

data a.r. del 06/05/2008, la ebbe a comunicare

al soggetto D la risoluzione del sopra citato contratto di locazione finanzia-

ria, diffidandola, nel contempo, sia all'immediata riconsegna del bene (oggetto del contratto di locazione) sia all'immediato pagamento, in via solidale con i fideiussori, della somma di €57.576,23 a titolo di canoni scaduti e non pagati, oltre interessi, spese e quant'altro contrattualmente previsto, sino al giorno dell'effettivo soddisfo.

Ad oggi, in relazione al precedente contratto di locazione finanziaria, la Mediocredito Centrale S.p.A. risulta essere creditrice nei confronti del soggetto D e dei fideiussori, della complessiva somma di €165.380,73 oltre gli interessi al tasso legale della data di scadenza delle singole fatture sino all'effettivo soddisfo, di cui:

- 1) €68.861,89 a titolo di fatture emesse e non pagate dal 01/08/2007 al 15/06/2008
- 2) €96.518,84 a titolo di penale di risoluzione contrattualmente stabilita all'art. 8 del contratto di locazione finanziaria.

Oltre a quanto già esposto, in data 05/01/2007 ebbe ad acquistare dal soggetto E un bene al prezzo convenuto di €280.000,00 oltre i.v.a., al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria al soggetto D; ed in effetti, in data 04/08/2006 sottoscriveva con il soggetto D (utilizzatore) il contratto di locazione finanziaria.

Il corrispettivo pattuito per la suddetta locazione finanziaria, della durata di 60 mesi, era dell'importo di €310.607,42 oltre i.v.a. da corrisondersi in 60 canoni, di cui il primo di €56.000,00 oltre i.v.a. versato per metà dall'utilizzatore direttamente al fornitore (soggetto E) e per l'altra metà contestualmente alla stipula del contratto, mentre i successivi 59 canoni ciascuno di

€.4.135,38 oltre i.v.a..

Conseguentemente, in data 19/01/2007, il fornitore (soggetto E) consegnava all'utilizzatore (soggetto D) il bene sopra descritto e le obbligazioni assunte dal soggetto D, in relazione al suindicato contratto di locazione finanziaria, erano (e sono tutt'ora) garantite da fideiussione sottoscritta in data 03/08/2006 dal soggetto A e dal soggetto B.

Stante il mancato pagamento di 10 canoni di locazione, con lettera raccomandata a.r. del 06/05/2008, la. ebbe a comunicare al soggetto D la risoluzione del sopra citato contratto di locazione finanziaria, diffidandola, nel contempo, sia all'immediata riconsegna del bene (oggetto del contratto di locazione) sia all'immediato pagamento, in via solidale con i fideiussori, della somma di €.54.684,34 a titoli di canoni scaduti e non pagati, oltre interessi, spese e quant'altro contrattualmente previsto, sino al giorno dell'effettivo soddisfo.

Ad oggi, in relazione al contratto di locazione finanziaria, l risulta essere creditrice nei confronti del soggetto D e dei fideiussori della complessiva somma di €.236.533,54 oltre gli interessi al tasso legale alla data di scadenza delle singole fatture sino all'effettivo soddisfo, di cui:

- 1) €.64.634,27 a titolo di fatture emesse e non pagate dal 02/07/2007 al 15/06/2008;
- 2) €.171.899,27 a titolo di penale di risoluzione contrattualmente stabilita all'art.8 del contratto di locazione finanziaria.

In data 22/07/2008 non era stato eseguito nessun pagamento in favore della dalla società debitrice obbligata principale

(e/o dai fideiussori) né tanto meno i beni sono stati riconsegnati ai rispettivi fornitori, facendo sommare l'intero debito a €401.914,27 oltre interessi maturandi fino alla data dell'effettivo soddisfo e spese per l'istruttoria.

Quindi il giudice incaricato, in data 30/09/2008, ingiungeva i debitori al pagamento del debito sopra rappresentato (decreto ingiuntivo esecutivo notificato in data 10/11/2008 ai soggetti A e B).

Vista la mancata opposizione da parte dei debitori al suddetto decreto ingiuntivo, in date 04-05-06/05/2009 veniva notificato agli stessi, ed avvisando altresì i comproprietari e gli aventi causa, l'atto di precetto con il quale si intimava il pagamento, entro dieci giorni, della somma complessiva di €417.185,11, comprendente ulteriori spese relative allo stato di avanzamento della procedura.

Rimasta disattesa l'intimidazione, l'Ufficiale Giudiziario incaricato notificava ai debitori, in date 19-20/05/2009, l'atto di pignoramento immobiliare (tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 20/05/2009 al numero di repertorio 1912), con il quale il creditore dichiarava l'intesa di sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili di proprietà degli esecutati e oltremodo ingiungendo loro ad astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre, a garanzia del credito, la proprietà sugli immobili loro posseduti, ed in particolare su (così come riportati nell'atto di pignoramento):

a) Nel Comune di Palermo, via Petrazzi 32/A, appartamento di vani 2, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 845, di proprietà, nella misura del 50% del soggetto A.

b) Nel comune di Palermo, via Vanvitelli 38, appartamento di vani 4,5 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella

2958 sub. 1 e appartamento di vani 5,5 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 2958 sub. 2, di proprietà al 100% della nuda proprietà e al 50% del diritto di usufrutto del soggetto A.

c) Nel Comune di Palermo sito in Cortile piombino snc, appartamento di vani 5 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 6827 sub. 15, di proprietà nella misura del 50% del soggetto B.

In data 10/12/2009 il creditore precedente avvisava inoltre, notificando alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a Braclays Bank PLC e ad Intesa San Paolo S.p.A., nella qualità di creditori titolari di prelazione, ai sensi dell'ex art.498 del c.p.c. e art.158 disp. att. c.p.c., che stava procedendo al recupero del proprio credito.

#### **DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ART. 567 DEL C.P.C.**

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. si è avuta evidenza dell'esistenza di certificazioni ex art. 567 c.p.c. Redatte, ciascuna per ognuno dei due soggetti esecutati, in data 08/10/2009 dal Notaio dott.ssa Paola Pastore e contenute nel fascicolo, nella stesse sono state evidenziate:

- Debitori pignorati;
- Storia del dominio degli immobili pignorati;
- Immobili oggetto della procedura esecutiva e relative quote pignorate;
- Identificazione catastale;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relative agli immobili nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

**SOPRALLUOGHI ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA**

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo nonché della relazione notarile di cui al punto precedente, il giorno 05/01/2011 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio per effettuare le visure storiche sugli immobili oggetto del pignoramento e per prendere possesso delle relative planimetrie catastali.

In data 07 e 14/12/2010 il sottoscritto comunicava ai soggetti interessati, ovvero al soggetto A, al soggetto B, al soggetto F e al soggetto H, che alle ore 15:30 del giorno 10/01/2011 si sarebbe recato in Palermo in via Vanvitelli n.38 (già via Petrazzi n.32/H), ed in seguito, nella stessa giornata tra le ore 16.30 e 17.00 circa, in Cortile Piombino n.4, al fine di dare inizio alle operazioni peritali prendendo visione degli immobili oggetto del pignoramento e dell'eventuale documentazione in possesso degli interessati relativamente alla regolarità edilizia degli stessi.

All'incontro, in via Vanvitelli n.38 erano presenti il soggetto A e il soggetto I, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili. Il sottoscritto ha quindi preso visione ed effettuato tutti i rilievi, sia fotografici che planimetrici, rilevando delle modifiche rispetto alle planimetrie catastali di cui agli immobili identificati come al foglio 38, particella 2958 subb. 1 e 2.

Inoltre, è stato effettuato il rilievo della zona superiore al primo piano, ovvero del terrazzo-lastrico solare, che risulta essere in parte coperto mediante struttura precaria.

L'appartamento del primo piano (sub.2) è attualmente occupato dal soggetto H, che è tra l'altro l'usufruttuario per la metà indivisa di entrambi gli ap-

partamenti posti ad esecuzione forzata.

L'appartamento al piano terra è attualmente occupato dal soggetto G in qualità di affittuario con regolare contratto registrato il 28/05/2009 per un canone mensile di €.300,00.

Il sottoscritto ha altresì appurato, sia dagli atti in proprio possesso che dal sopralluogo effettuato in loco, che l'immobile di cui alla lettera a) dell'atto di pignoramento immobiliare, è di fatto il terreno sul quale è stato edificato, per tutta la sua grandezza, il fabbricato formato dai due appartamenti di cui al successivo punto b) del suddetto atto (ALLEGATO 2).

Il soggetto A forniva inoltre al sottoscritto la copia degli atti di provenienza degli immobili in precedenza descritti (ALLEGATO 3).

Terminate le operazioni peritali sugli immobili di via Vanvitelli n.38, il sottoscritto si spostava in cortile Piombino n.4 per prendere visione dell'altro immobile oggetto della procedura. All'appuntamento erano presenti i soggetti B e F che hanno consentito di effettuare tutti i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico, nonché hanno fornito al sottoscritto la copia del titolo di proprietà dell'immobile (ALLEGATO 4).

Sul predetto immobile il sottoscritto rilevava la presenza di una scala posta all'interno dello stesso (nella cucina) che serve per raggiungere il piano sovrastante ovvero un sottotetto ove i soggetti B e F hanno realizzato ulteriori camere ed in particolare tutta la zona notte compreso anche un servizio igienico. Tale abuso, riguardante in pratica l'accorpamento di tutto il piano sottotetto all'appartamento oggetto del pignoramento, è stato oggetto della missiva del sottoscritto depositata agli atti del fascicolo in data 18/02/2011 (ALLEGATO 5). Volendo riassumere quanto descritto in tale lettera si afferma

che la titolarità del sottotetto di che trattasi non è dei soggetti B e F che se ne sono appropriati quindi *sine titulo*. A supporto di quanto appena scritto è possibile evincere ciò dallo stesso atto di compravendita (ALLEGATO 4), il quale riporta espressamente che l'area sovrastante l'appartamento è di proprietà del costruttore ovvero del soggetto L. Inoltre, tale area, adesso diventata pertinenza dell'appartamento dei soggetti B e F, non è stata mai censita catastalmente di conseguenza non risulta nessuna trascrizione ipotecaria attestante il trasferimento di proprietà della stessa. Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di non dover considerare il sottotetto ai fini estimativi, sommando altresì le spese per il ripristino del solaio forato e dell'eliminazione della scala interna.

Quindi, dall'esame dei documenti e dai rilievi effettuati in loco, risulta infine che oggetto della presente perizia sono gli immobili in precedenza elencati di cui all'atto di pignoramento immobiliare, alcuni solo per quote indivise e nuda proprietà, che si riportano di seguito con la relativa individuazione del lotto di vendita stabilito dal sottoscritto CTU, il quale ha effettuato una valutazione sul reale stato e contesto in cui i suddetti beni si trovano, sulla loro individuazione catastale e sulla maggiore probabilità di vendita che gli stessi possano avere così individuati, generando, di conseguenza, il maggior ricavo possibile:

- **LOTTO A:** nuda proprietà e 50% di usufrutto, su appartamento sito in Palermo in via Vanvitelli n.38 (già via Petrazzi n.32/H), piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 2958, sub.1;
- **LOTTO B:** nuda proprietà e 50% di usufrutto su appartamento sito in

Palermo in via Vanvitelli n.38 (già via Petrazzi n.32/H), piano primo,  
censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella  
2958, sub.2;

- **LOTTO C:** Metà indivisa di appartamento sito in Palermo in cortile  
Piombino n.4, piano quarto, censito al Catasto Fabbricati di detto Co-  
mune al foglio 38, particella 6827, sub. 15.

Certo di aver adempiuto al meglio all'incarico conferitogli, il sottoscritto  
C.T.U. consegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni per  
la fiducia accordatagli.

Palermo, 29/04/2011

IL C.T.U.

(Ing. G. Giambelluca)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giambelluca".



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATO 1:**

**VERBALI DI SOPRALLUOGO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Verbale di Sopralluogo

Il giorno dieci del mese di Gennaio dell'anno  
2011 il sottoscritto sig. Giuseppe Quattellina  
nelle qualità di C.T.U. nominato dal  
Sig. G.E. per le procedure di cui al R.E.M. 10/09  
si è recato in via Vannitelli n. 38, alle ore  
15:30, per prendere visione dei beni oggetto  
del pignoramento.

All'quintamento era presente il sig.  
e il sig.

Il sottoscritto ha quindi preso visione ed effettuato  
tutti i rilievi, sia fotografici che planimetrici,  
rilevando lavori unificati rispetto alle planimetrie  
catalane da cui egli risulta identificati come  
al Fig. 38 particelle 2958 cubi. 1 e 2.

Inoltre è stato effettuato il rilievo delle zone  
superiore al primo piano ovvero del terrazzo  
che risulta essere in parte coperto mediante  
strutture precarie.

L'apertamento del primo piano (S.B. 2) è  
stato occupato dal sig.  
(Palermo, 24/05/1924) che è tra l'altro l'usufruttuario  
per le parti dei entrambi gli appartamenti.

L'apertamento al piano terra è stato occupato  
dal sig. [nome] quale di usufruttuario

con negozio contratto registrato il 28/05/2009 per  
un canone mensile di trecento euro.

Il sig. ~~\_\_\_\_\_~~ fornisce inoltre il sottoscritto  
le copie dell'atto di provenienza e di demenzione  
degli immobili in questione descritti:  
P. H. ~~\_\_\_\_\_~~ a sottoscritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

pag. 2 di 2

## Verbale di Sopralluogo

Il giorno dieci del mese di Gennaio dell'anno duemilainove  
il sottoscritto ing. Giuseppe Quindolucci nelle qualità  
di C.T.U. nominato dal sig. Giudice dell'Esecuzioni  
per le procedure di cui al R.E. n. 250/2009, si è  
recato in viale Piombino, 4, alle ore 17:30,  
per prendere visione dell'immobile oggetto del pignoramento  
di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per le note  
indivisa.

~~Il~~ Immobile è attualmente occupato dai proprietari (1)  
ovvero l'ereditato e il suo coniuge.

Il sottoscritto prende visione dell'immobile verificando  
planimetricamente la coincidenza con la planimetria  
contestuale ed esercita di un passaggio abitato  
con una scala per accedere alle mansarde  
superiore da un lotto contiguo pertinenza dello  
stesso immobile.

Il sottoscritto rileva quindi anche la predetta  
mansarda sia planimetricamente che fotograficamente.  
Tale mansarda risulta essere stata edificata  
abusivamente ma è stata perentoria messa  
in convenienza in esecuzione e nome del Sig.  
\_\_\_\_\_ presso l'Edilizia Privata di

Palermo al n° 30580 del 20/07/2004.

~~Il~~ Il sig. \_\_\_\_\_ dichiara inoltre di essere

moroso nei confronti del contumino per le  
ultime 10 mensilità<sup>12</sup> una per un cumulare  
di circa 800,00 euro.

Si regola inoltre che l'immobile ha il diritto  
di un porto auto nell'etico contumino  
~~Il Si~~ Il Si fornire il sottoritto  
la copia del titolo di proprietà.

(1) delle riprese con i  
miei figli.

(2) per l'anno di cumulare  
letto opposto e sottoritto.