

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n° 11/95 R.G.E.

☺

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca


ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

DATA

Udienza 18.6.2010

IL C.T.U.
Arch. Cristina Manzo



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ALL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 11/95
DEL RUOLO GENERALE


Premessa

oooooooo

1. Incarico

Allo scopo di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato, il Sig. G.Es. dott.ssa Raffaella Vacca, in data 26/6/2009 ha nominato C.T.U. la sottoscritta.

In data 13.11.2009 la scrivente ha prestato giuramento, assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'apposito modulo facente parte integrante del verbale di udienza.

2. Oggetto della stima

Il Banco di Sicilia S.p.A., Sede di Agrigento, Sezione Credito Fondiario, ha intrapreso il procedimento esecutivo immobiliare (n° 11/95) in danno dei Sigg.ri A, B e C, eredi di D ed E giusta atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto, in data 22.12.1994.

I beni pignorati ed oggetto di stima indicati nell'atto di pignoramento sono:

- 1) 1/3 di mq. 5.200 di terreno in Palermo, c.da Resuttana, prolungamento di Via Libertà, foglio 30, particella 331/b;


ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2) 1/3 di fabbricato in Palermo, via Resuttana n° 115, composto da un piano ed ammezzato per complessivi sei vani con terrazza ad area libera sovrastante, nonché terreno retrostante; foglio 30 part. lle 333/4 e 333/5;

3) 1/3 mq. 1.515 di terreno in Palermo, c.da Resuttana, prolungamento della Via Libertà, foglio 30 particella 331/C;

4) 1/3 mq. 200 di terreno in Palermo c.da Resuttana, foglio 30, particella 1227;

sugli immobili di cui ai numeri da 1 a 4 è stato costruito un complesso edilizio costituito da tre edifici denominati 6, 7 e 8, dei quali fanno ancora parte le seguenti unità immobiliari, che pure vengono ricomprese nel pignoramento:

- fabbricato 6: appartamento sito al nono piano a sinistra e relativo posto auto;
- fabbricato 6: appartamento sito all'undicesimo piano a sinistra e relativo posto auto;
- fabbricato 6: appartamento sito al settimo piano a destra e relativo posto auto;
- fabbricato 6: appartamento sito al nono piano a destra e relativo posto auto;
- fabbricato 8: scala A, secondo piano a sinistra;
- fabbricato 8: scala A, appartamento secondo piano a destra;
- fabbricato 8: scala A, piano ammezzato a destra;

- fabbricato 8: scala A, piano ammezzato a sinistra;
- fabbricato 8: scala A, piano rialzato a destra;
- fabbricato 8: scala B settimo piano a destra.

5) 1/3 di Ha. 3.51.81 in Misilmeri, c.da Rigano artt. 9144 e 13135, foglio 21, part.ile 67, 66 e 380;

6) 1/3 di are 11,20 in Palermo, c.da Tagliarena o Comunelli Passo di Rigano; foglio 38 particella 5561;

7) 1/3 di terreno in Monreale c.da Falde di Miccini; foglio 39, particelle 313/a per are 57,59; 313/b per are 9,19, 313/c per are 13.51; 313/d per are 10.99; 562/c per are 0,19; 562/d per are 10,48; 562/e per are 29,88; 562/f per are 42,22; 562/g per are 19,57, 663/a per are 37,38, 563/c per are 16,31, 563/d per are 47,82, 563/e per are 45,16 e 321 per are 57,27;

8) 1/3 di are 11,58 di terreno in Palermo, c.da Cardillo Tommaso Natale; foglio 15, particelle 33/b per are 10,98 e 35/b per are 0,60.

9) 1/3 di are 15,20 di terreno in Palermo, c.da Romagnolo Fondo Sacramento, foglio 77, particella 1535;

10) 1/3 di are 4,69 site in Palermo, c.da Romagnolo, foglio 77, particella 506, su detto terreno è stato costruito un fabbricato costituito da n° 22 appartamenti, da n° 9 box e da un magazzino, oggi sito in Via Giobar (già via S33) n° 20/22, con accesso anche da Via Funaioli n° 22; di questo

fabbricato fanno ancora parte le seguenti unità immobiliari,
anch'esse ricomprese nel pignoramento:

a) magazzino in Palermo, via Funaioli n° 22 piano cantinato,
composto da un vano e accessori, esteso mq. 1.800, foglio 77,
particelle 2103/25, 2104/10, 2105, 2106/2, 2017/2, 2108/2, 2109/2,
2110/3 e 2111/2;

b) ufficio, sito come sopra, al piano seminterrato a destra, di
quattro vani ed accessori, esteso mq. 140, foglio 77, particelle
2103/23, 2107/1 e 2109/1;

c) ufficio sito come sopra, al piano seminterrato a sinistra,
composto di sette vani ed accessori, esteso mq. 214, foglio 77,
particelle 2103/24, 2108/1 e 2110/1;

d) appartamento sito come sopra, al piano rialzato, prima porta a
sinistra, int. 1, di tre vani ed accessori, mq. 87, foglio 77, particella
2103/1;

e) appartamento sito come sopra al piano rialzato, prima porta a
destra, int.2, di tre vani ed accessori, mq. 98, foglio 77, particella
2103/2;

f) appartamento sito come sopra, piano rialzato, seconda porta a
destra, int. 3, di cinque vani ed accessori, esteso mq. 138, foglio
77, particella 2103/3;

g) appartamento sito come sopra, al primo piano a sinistra, int. 8,
di quattro vani ed accessori, esteso mq. 115, foglio 77, particella
2103/6;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

aw

h) appartamento sito come sopra, al sesto piano a destra, int. 9, di quattro vani ed accessori, esteso mq. 120, foglio 77, particella 2103/19;

11) $\frac{1}{2}$ di are 48,29 di terreno in Monreale, c.da Miccini, foglio 39, particella 871, foglio 39 particelle 874 e 571.

3. Operazioni peritali

Con lettera A.R. Del 15.12.2009, inviata agli esecutati e nota fax inviata in pari data ai creditori, la scrivente invitava i Sigg.ri A, B e C, ad essere contattata per fissare concordemente le date dei sopralluoghi sugli immobili valutandi.

Il giorno 23/12/2009 il Sig. A; per le vie brevi, informava la sottoscritta C.T.U. che tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva erano stati consegnati all'Avv. Albanese, nominato curatore.

Eseguite tutte le indagini tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico, in data 1.2.2010 inviavo una nota fax all'Avv. Giuseppe Albanese, chiedendo l'elenco dei beni tenuti in custodia, per poter fissare congiuntamente i sopralluoghi.

In data 8 Febbraio c.a. Il Curatore inviava la copia dell'atto pubblico di rilascio dei beni del de cuius, rientranti nella Curatela.

In data 12.3.2010 la scrivente depositava un'istanza, chiedendo alla S.V. Ill.ma una proroga di giorni 90 per il deposito della relazione di consulenza.

Con nota fax inviata all'Avv. Albanese il giorno 16.3.2010, la scrivente comunicava che il giorno 13 Aprile 2010 avrebbe eseguito il sopralluogo nell'appartamento in Palermo nella Via Croce Rossa n° 81, 11° piano.

In detta occasione erano presenti i Sigg.ri D ed E, comproprietari, unitamente ai Sigg.ri F, G ed H dell'unità immobiliare di che trattasi, i quali lo occupano come ufficio.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali i Sigg.ri D ed E dichiaravano a verbale che: *"... gli appartamenti indicati nell'atto di pignoramento come posti al nono piano a sinistra, al settimo piano a destra, nono piano a destra, secondo piano a destra, secondo piano a sinistra, piano ammezzato a destra, piano ammezzato a sinistra e piano settimo a destra, non sono di loro proprietà in quanto sono stati venduti all'epoca della costruzione dall' [REDACTED]"*

I Sigg.ri D ed E continuavano dichiarando che: *"... relativamente al punto 2 dell'atto di pignoramento, l'immobile indicato è stato espropriato dal Comune di Palermo per la realizzazione della Via Croce Rossa, nel 1989 nel progetto complessivo delle opere per i mondiali di calcio del 1990".*

Le operazioni peritali sono continuate il giorno 27 aprile e 13 maggio negli immobili di Via Gino Funaioli n° 22.

In data 28 Luglio 2010, accompagnata dal Sig. D, n.q. di comproprietario dei beni, procedevo con i sopralluoghi in Cardillo, Monreale e Via Funaioli.

Il terreno ubicato in Palermo, c.da Cardillo Tommaso Natale, distinto in catasto al foglio 15, part.lla 33/b e 35/b, risultava recintato e occupato abusivamente e per lo stesso il Sig. D produceva copia della denuncia del 25710/2000, inoltrata dal proprio padre, alla Stazione Carabinieri Sicilia di Palermo, Partanna Mondello.

Relativamente all'immobile ubicato al sesto piano di Via Funaioli, il Sig. D dichiarava che esso è occupato da quaranta anni circa dal Sig. [REDACTED], il quale aveva stipulato un compromesso di vendita, mai formalizzato. L'accesso all'interno di detto appartamento non è stato eseguito.

In merito all'immobile indicato nell'atto di pignoramento con il n° 6 gli esecutati ed il Sig. D hanno riferito alla scrivente di non essere a conoscenza dell'esistenza di questo immobile.

4. Quesiti del Giudice

I quesiti posti dal Sig. Giudice all'esecuzione, inseriti nel verbale di giuramento, comprendono n° 6 punti.

a) In risposta al quesito n° 1):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta, presa visione della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, ha verificato che il creditore procedente ha regolarmente depositato e notificato gli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati, nonché i documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Il creditore procedente ha prodotto la certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Pierina Saguto Ilarda del 4.11.1999 e dal Notaio Dott.ssa Maria Gabriella Cannistraro del 7.10.2002.

b) In risposta al quesito n° 2

La scrivente ha eseguito i sopralluoghi i giorni 13 e 27 aprile e 13 maggio 2010.

c) In risposta al quesito n° 3

La scrivente dopo avere eseguito gli opportuni rilievi tecnici e le opportune visure catastali, sulla scorta delle relazioni notarili ha verificato che gli immobili ricadenti nella presente esecuzione sono:

- 1) quota pari ad $\frac{1}{3}$ dell'appartamento in Palermo, Via Croce Rossa, sito all'undicesimo piano a sinistra e relativo posto auto (riferimento atto di pignoramento nn° 1,2,3 e 4)
- 2) quota pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appezzamento di terreno esteso are 11,20 in Palermo, contrada Tagliareni o Comunelli, Passo di Rigano (riferimento atto di pignoramento n° 6)
- 3) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di Ha 3.97.56 di terreno in Monreale c.da Falde di Miccini (riferimento atto di pignoramento n° 7)

- 4) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di are 11.58 di terreno in Palermo, contrada Cardillo, Tommaso Natale (riferimento atto di pignoramento n° 8)
- 5) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di are 15.20 di terreno in Palermo, contrada Romagnolo Fondo Sacramento (riferimento atto di pignoramento n° 9)
- 6) quota pari ad $\frac{1}{2}$ del magazzino in Palermo Via Funaioli n° 22, piano cantinato al N.C.E.U. al foglio 77 particelle 2103/25, 2104/10, 2105, 2106/2, 2107/2, 2108/2, 2109/2, 2110/3 e 2111/2 (riferimento atto di pignoramento n° 10.a)
- 7) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di ufficio in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano seminterrato a destra, al N.C.E.U. al foglio 77, particelle 2103/23, 2107/1 e 2109/1 (riferimento atto di pignoramento n° 10.b)
- 8) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di ufficio in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano seminterrato a sinistra, al N.C.E.U. al foglio 77, particelle 2103/24, 2108/1, 2110/1 (riferimento atto di pignoramento n° 10.c)
- 9) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano rialzato a sinistra, al N.C.E.U. al foglio 77, particella 2103/1 (riferimento atto di pignoramento n° 10.d)
- 10) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano rialzato a destra, al N.C.E.U. al foglio 77, particella 2103/2 (riferimento atto di pignoramento n° 10.e)

11) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano rialzato a destra, al N.C.E.U. al foglio 77, particella 2103/3 (riferimento atto di pignoramento n° 10.f)

12) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento in Palermo, Via Funaioli n° 22, piano primo a sinistra al N.C.E.U. al foglio 77, particella 2103/6 (riferimento atto di pignoramento n° 10.g)

13) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento in Palermo, Via Funaioli n° 22, al sesto piano a destra, al N.C.E.U. al foglio 77, particella 2103/19 (riferimento atto di pignoramento n° 10.h)

14) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di terreno in Monreale di are 48,29, contrada Miccini (riferimento atto di pignoramento n° 11)

La scrivente ha provveduto alla redazione di n° 8 fascicoli separati, contenenti le relazioni di stima relative agli immobili nei quali è stato consentito l'accesso, restano da stimare gli immobili indicati nel superiore elenco con i numeri 2,3,4,5,13 e 14

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI DEI SINGOLI LOTTI

Lotto A: Quota pari ad $\frac{1}{3}$ dell'appartamento in Palermo, Via Croce Rossa, piano undicesimo, con posto auto, annotato al N.C.E.U. al foglio 30, particella 1491/27 e 1495/40

Valore stimato € 140.000,00 (quota pari ad $\frac{1}{3}$ dell'intero)

Lotto B: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad $\frac{1}{3}$) del magazzino in Palermo, Via Gino Funaioli, 18, piano cantinato, in catasto al foglio 77, part.IIe 2103/25 - 37-38-39-40-41-42-43-44

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore stimato € 640.000,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto C: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano seminterrato, in catasto al foglio 77, part.IIe 2103/27 -45-46

Valore stimato € 60.000,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto D: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano seminterrato a sinistra, in catasto al foglio 77, part.IIe 2103/26 -47-48

Valore stimato € 105.600,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto E: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano rialzato a sinistra, in catasto al foglio 77, part.IIe 2103/1

Valore stimato € 43.200,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto F: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano rialzato a destra, in catasto al foglio 77, part.IIa 2103/2

Valore stimato € 35.000,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto G: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino

Funaioli, 22, piano primo a sinistra, in catasto al foglio 77, part.IIa
2103/3

Valore stimato € 44.640,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

Lotto H: Quota pari ad ½ (erroneamente indicata nell'atto di
pignoramento pari ad 1/3) dell'appartamento in Palermo, Via Gino
Funaioli, 22, piano primo a sinistra, in catasto al foglio 77, part.IIa
2103/6

Valore stimato € 51.360,00 (quota pari ad ½ dell'intero)

In applicazione a quanto disposto dal Garante per la
protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, nel
testo delle copie della consulenza sono state omesse le generalità
del debitore così come ogni altro dato personale che possa
rivelarne l'identità. Solo alla fine della premessa dell'originale
perizia di stima sarà allegata la Legenda delle sigle alfabetiche
riportate nelle relazioni.

Palermo li

II C.T.U.



Arch. Cristina Manzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

03/20/14
Cancelliere

Il giorno 13 Aprile 2010 sui luoghi
vertenti l'Esecuzione immobiliare n. 11/05
e più precisamente presso l'appartamento
in Palermo nella Via. Croce Rosso
n. 81, 11° piano, dove è sottoscritta
@T.U. sono presenti i signori [redacted]
[redacted] e [redacted] nelle qualità
di comproprietari dell'immobile
oggetto di pignoramento, i quali
lo occupano come ~~da~~ ufficio.
Le operazioni peritali sono consistite
nel rilievo tecnico e fotografico
prevedendo effettuati in separati fogli.
~~Alla presenza dei signori [redacted]~~
Dalla lettura dei [redacted] dell'Atto
di Pignoramento, i signori [redacted]
chieserono che gli appartamenti indicati
nell'atto ~~st~~ come posti al nono
piano e sinistra, al settimo piano
e destra, nono piano e destra,
secondo piano e sinistra, secondo
piano e destra, piano emmeffato e
destra, piano emmeffato e sinistra e
piano settimo e destra, non sono
di loro proprietà in quanto sono



venduti all'epoca della costruzione
dell' [redacted]

La scrivente evidenzia che quanto
sopra dichiarato non si evince
dalle relazioni notariali redatte
dal Notaio Pierina Segato e del
Notaio Maria Gabriella Annistrero.
Relativamente al punto 2 dell'atto
di P. fuoramento i Sigg.ri [redacted]
dichiarano che detto immobile è
stato espropriato dal Comune di
Palermo per la realizzazione delle
Vie Cioce Rosse, nel 1989 nel
progetto complessivo delle
Opere per i Mondiali '90.

Le operazioni peritali sono proseguite
con il rilievo tecnico e fotografico
del posto auto ubicato ~~sotto~~
nell'area sottostante gli edifici
n° 7 e 8 (scale F e G e H).

I Sigg.ri [redacted] hanno prodotto
i numeri di Telefono degli inquilini
che occupano gli immobili
in domanda, indicati nell'atto.

di Pignoramento con il n° 10 lettere
e - b - e - d - e - f - p - A -

La scrivente chiede ai Signori [redacted]
di aver prodotto la documentazione
relativa alla C.T. dell'immobile.

Del che è presente verbale n°

L.O.S. [redacted]

Il p.oco 27 Aprile 2010 la sottoscritta
C.T.O. ha proseguito le operazioni
peritali rilevando tecnicamente e fotografi-
camente l'immobile in Rebano, Via
Gino Tumebli 22, pieno semiinterceto,
a dx scendendo le scale, int. 2, locato
alle Sp.re [redacted].

L.O.S.

[redacted]
[redacted]
Alle ore 10,00 le operazioni sono proseguite
nell'immobile di primo piano a dx scendo,
int. 2, punto g dell'atto di pignoramento
locato alle Sp.re [redacted]



È stato eseguito il rilievo tecnico e fotografico dell'affertamento, prendendo appunti in separati fogli.

L.C.S.

Il giorno 13 Maggio le operazioni peritali sono proseguite eseguendo il rilievo tecnico e fotografico dell'affertamento in Palermo nella Via Giuseppe Ferraroli 22, presso rialzato locato alla sip-~~ca~~ [redacted].

L.C.S.

Alle ore 10,00 le operazioni sono proseguite nell'affertamento di P.R. locato al sip. [redacted].
~~Le opere~~ esse sono consistite nel rilievo tecnico e fotografico, prendendo appunti in separati fogli.

L.C.S.

Alle fessure del sig. [redacted]
ho proceduto al rilievo tecnico
e fotografico dell'affettamento di
piano rilevato distinto dalle fatt.elle
2103/3.

R.C.S.

[redacted]
[redacted]

Alle fessure del sig. [redacted]
[redacted] ho proceduto al rilievo
tecnico e fotografico dell'affettamento
di piano scattinato indicato in
certato ~~alla~~ con le fatt.elle 2103/2a.

R.C.S.

La data 24 luglio 2010 accompagnate
dal sig. [redacted] mi sono
recate negli immobili in Cavillo, Monzale
e nel piano semiinterrato di
Vie Taurisio.

R.C.S.

[redacted]
[redacted]



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

G. Es. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 11/95 R.Es

B.D.S. C/ [REDACTED] + 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oooooooo

III.mo Sig. G.Es., la sottoscritta C.T.U. arch. Cristina Manzo in data 28 Luglio c.a. ha portato a termine i sopralluoghi relativi agli immobili pignorati ad eccezione del terreno ubicato in Palermo, Via Villa Cardillo e distinto nell'atto di pignoramento con il n° 8 e dell'appartamento in Palermo nella Via Funaioli, piano sesto, distinto nell'atto di pignoramento con il n° 10h.

Relativamente al terreno di Via Villa Cardillo, all'atto del sopralluogo esso si presentava interamente recintato e chiuso da un cancello carrabile in ferro. Salita su un muretto posto in prossimità della recinzione si è potuto verificare e fotografare che sul terreno vi insiste una grande tettoia in lamiera. Altro non si è potuto vedere. In tale circostanza il Sig. [REDACTED] comproprietario, dichiarava che detto terreno è occupato abusivamente da ignoti e per tale motivo, in data 25.10.2000, veniva presentata denuncia alla locale Stazione dei Carabinieri, che produceva in copia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relativamente all'appartamento di sesto piano, sempre il sig. [REDACTED] dichiarava che detto immobile è abitato da circa quaranta anni dal Sig. [REDACTED] il quale aveva stipulato un compromesso di vendita mai formalizzato. I numerosi tentavi di accesso nell'immobile sono risultati vani.

Alla luce di quanto sopra esposto chiedo alla S.V.III.ma disposizioni in merito ed una proroga di giorni 90.

Considerato che ad oggi sono stati visionati nove immobili su undici e che per poter accedere in questi ultimi si prevede un lungo lasso di tempo, qualora la S.V. lo ritenesse opportuno la scrivente è pronta a depositare stralcio di C.T.U.

Con Osservanza

Il C.T.U.

Arch. Cristina Manzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it