

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R. G. Es. 510/2013**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.ssa ANGELA NOTARO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**promossa da**



**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

**contro**

**A) & B)**

**RELAZIONE GENERALE DI STIMA RELATIVA**

**LOTTO 1 – IMMOBILE “A” SITO IN VIA DECANO N.9 (PA)**

**LOTTO 2 – IMMOBILE “B” SITO IN VIA SANTICELLI N.106 (PA)**



Palermo, 16/05/2016.

Il CTU

Arch. Calogero Butticè



Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag. 3
Iter delle operazioni di consulenza	pag. 3
Avvisi ex art. 498 c.p.c.	pag. 4
Avvisi ex art. 599 c.p.c.	pag. 5
Avvisi ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
Descrizione degli immobili e individuazione dei lotti	pag. 7
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 7
Conclusioni	pag. 8
Elenco allegati	pag. 9



*Architetto Calogero Butticè*

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

## PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 17/04/2015 il Giudice Dott.ssa Angelo Notaro nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticè, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare promossa dal Creditore Procedente INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro i debitori A) e B) relativo agli immobili oggetto dell' Atto di pignoramento notificato il 26/07/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/08/2013 ai numeri 39202/29951; ossia:

- **Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.**

- **Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.**

In data 15/05/2015 il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento.

Di seguito si riporta la cronologia delle attività svolte dallo scrivente:

## ITER DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- **15/05/2015** Tribunale di Palermo Sezione IV Civile Esecuzione Immobiliare Udienza ex art. 569 c.p.p. Giuramento della C.T.U. innanzi al Giudice Dott.ssa Angela Notaro
- **1/07/2015** Comune di Palermo Uff. Edilizia Privata Ufficio protocollo:  
Richiesta copia documenti dei beni oggetto di Esecuzione Forzata sito Palermo via Decano,9 e via Santicelli, 106.
- **02/07/2015** Posta Express:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Invio Convocazione per inizio operazione peritali a mezzo Lettera  
Raccomandata A. R. alle parti in causa.

• **02/07/2015** Catasto edilizio urbano Palermo

Ritiro Visure per immobile, Visure Storiche per immobile, Estratto di  
Mappa, e Planimetrie relativi ai rispettivi beni sottoposti ad  
esecuzione forzata: (in Atti)

- Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al  
piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di  
Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

- Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto  
al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati  
di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

• **16/07/2015** Inizio delle operazioni peritali con il primo sopralluogo  
presso gli immobili oggetto di pignoramento sito a Palermo via  
Decano,9 e via Santicelli, 106.

• **09/10/2016** Comune di Palermo Uff. Edilizia Privata Ufficio  
protocollo:

Ritiro copia Richieste

**AVVISI EX ART. 498 C.P.C.**

In relazione agli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione,  
risultanti dai Pubblici Registri, in data 26/03/2015, il Creditore Procedente ha  
depositato atto di avviso della procedura a:

1. **Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Padova,** per il  
seguinte immobile,

Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di  
Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

al quale risulta iscritta:

in data 17/01/2003 ipoteca legale ai nn. 1911/203, presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, nascente da atto di  
mutuo del 16/01/2003, in Notar Margherita Frosina, a favore di Banca  
Antoniana Popolare Veneta S.p.a.(incorporata dalla Banca Monte dei  
Paschi di Siena S.p.a dal 28/04/2013)

contro sig.ra A) per la quota di 1/1 nella qualità di terzo datore di  
ipoteca

Dalla relazione Ipotastale in atti, non risultano altri soggetti titolari di  
ipoteche.

#### **AVVISI EX ART. 599 C.P.C.**

Dall'esame delle relazioni ipocatastali già versata in atti, i beni sottoposti ad  
esecuzione forzata risultano i seguenti indicati:

- Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al  
piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di  
Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

Pervenuto per Atto di Donazione ai rogiti del notaio Dott.ssa Margherita  
Frosina, del 07/11/1997 e trascritto a Palermo il 28/11/1997 ai numeri  
37340/28229 a favore della sig.ra A) per intero, da potere di C) proprietà per  
½ e D) proprietà per ½

- Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto  
al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Architetto Calogero Buttice*

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

Il terreno identificato con la particella 807 del foglio 144 su cui insiste il fabbricato suddetto era pervenuto al sig. B) in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Margherita Frosina del 09 febbraio 1996 e trascritto a Palermo il 5 marzo 1996 ai numeri 8647/6815 da potere di E) proprietà per la quota 1/3, di F) proprietà per la quota 1/3, e G) proprietà per la quota 1/3.

Dalla documentazione in atti, può concludersi che non risultano altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento nella procedura *de qua*.

#### **AVVISI EX ART. 567 C.P.C.**

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c.:

- L'Atto di pignoramento immobiliare è stato emesso con atto di notifica in data 26/07/2013 dove sono stati pignorati in pregiudizio ai sig. A) e B) gli immobili suindicati.
- Il suindicato Atto di pignoramento è stato trascritto in data 21/08/2013 presso la Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare .ai numeri 39202/29951;
- l'Istanza di vendita è stata depositata in data 30/09/2013 (nei 90 giorni dal pignoramento);
- il Certificato Notarile è stato depositato in data 27/01/2014 (nei 120 giorni dall'istanza di vendita);e integrato in data nel 2/01/2015 dopo richiesta del giudice del 2/09/2014.

Il sopracitato Certificato Ipotecario attesta la data ed il titolo d'acquisto della proprietà degli immobili oggetto della presente procedura, la provenienza, le formalità e la risultanza delle visure catastali.

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Lo scrivente ha verificato, nel suddetto Certificato Ipotecario, la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data di pignoramento.



## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Per consentire una maggiore chiarezza, le singole unità verranno trattate individualmente nel prosieguo della relazione, previa identificazione delle stesse, come di seguito esplicitata:

LOTTO 1 IMMOBILE "A": - Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

LOTTO 2 IMMOBILE "B": - Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

*“ Il giorno 16/07/2015 ore 10,00 presso il luogo oggetto di causa posto in via Decano n.9, piano 2°, viene data l’inizio alle operazioni peritali secondo quanto disposto all’udienza di giuramento del 15/05/2015. Sono presenti oltre al sottoscritto C.T.U., la parte debitrice A).*

*Nel corso della riunione viene data lettura del quesito, vengono ispezionati i luoghi oggetto di accertamento, vengono eseguiti dei rilievi fotografici e metrici, vengono presi appunti in foglio separato.*

*Successivamente il C.T.U. assieme alla sig.ra A) si sono recati presso il secondo immobile in via Santicelli, 106 posto al piano terra ed primo piano, dove si sono eseguiti l’ispezione dei luoghi, i rilievi fotografici e metrici, e*



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

presi appunti in fogli separati. La sig. A) comunica al sottoscritto l'e-mail per l'invio della C.T.U., al momento del deposito.

Il C.T.U. alle ore 13,55 dichiara conclusa le operazioni peritali dopo averne data lettura di quanto scritto.

Il C.T.U. si riserva di avvisare le parti telefonicamente per un eventuale ulteriore sopralluogo nei luoghi se lo ritiene necessario.”

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni peritali e allegato alla presente relazione (Allegato 2).

## CONCLUSIONI

Dalle stime effettuate si ottiene dunque il seguente valore:

**LOTTO 1 IMMOBILE “A”**: - Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

**Valore Stimato € 277.850,00**  
**(euro duecentosettantasettemilaottocentocinquanta,00)**

**LOTTO 2 IMMOBILE “B”**: - Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

**Valore Stimato € 335.350,00**  
**(euro trecentotrentacinquemilatrecentocinquanta,00)**

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma Dr.ssa Angelo Notaro, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 15/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Calogero Butticè

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Calogero Butticè



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Convocazione delle Parti a mezzo raccomandata A.R.;
2. Verbale delle operazioni peritali;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com



VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari

Verbale di inizio operazioni peritali

Il giorno 16/07/2015 ore 10:00 presso il luogo oggetto di causa posto in via DECANO n° 9, piano 2°, viene data inizio alle operazioni peritali secondo quanto disposto all'udienza di giuramento del 15/5/2015.

Sono presenti oltre al sottoscritto C.T.U. la parte debitrice sig.ra [REDACTED]

Nel corso della riunione viene data lettura del giuramento, vengono ispezionati i luoghi oggetto di accertamento, vengono eseguiti dei rilievi fotografici e metrici, vengono presi appunti su fogli separati.

Successivamente il C.T.U. assieme alla sig.ra [REDACTED] si sono recati presso il secondo immobile in via Santicelli, 106 posto al piano terra ed primo piano, dove sono eseguiti l'ispezione dei luoghi, i rilievi fotografici e metrici, e presi appunti su fogli separati.

La sig.ra [REDACTED] comunica al sottoscritto l'e-mail per l'invio della C.T.U. di

momento del deposito,

Il C.T.U. all'ora 13:55 dichiara concluso  
le operazioni procedurali dopo averne data  
lettura di quanto scritto.

Il C.T.U. si riserva di avvertire le parti  
telefonicamente per un eventuale ulteriore  
procedimento nei luoghi e lo ritenuto  
necessario.

(11) a



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it