

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. n.1199/1997

PROMOSSA DA

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

(rappresentato dall' Avv. Carlo VARVARO)

CONTRO

[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione
Immobiliare R.E.s. n. 1199/1997

FASCICOLO INTRODUTTIVO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vacca

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore

SOMMARIO

Premessa	2
Nomina del C.T.U.	4
Sopralluoghi – verbali	6
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	7
2. Suddivisione in lotti indipendenti	8

Allegati

A.01. Verbale di sopralluogo

A.02. Visure catastali

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1199/1997 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nella persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Carlo Varvaro nei confronti dei sigg.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è creditrice di tutti i debitori sopracitati della somma complessiva di L. 118.265.134 (€ 61.078,84), e di ulteriori

L.38.038.816 (€ 19.645,41) da parte della sig.ra [REDACTED] oltre interessi così come liquidati nel decreto ingiuntivo maturati dal 08.10.97 e spese e interessi contrattuali maturati e maturandi.

Ai suddetti debitori venne notificato atto di precetto in data 22.10.1997 con il

quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 05.12.1997 Patto di pignoramento immobiliare con il quale si obbligava i debitori a non sottrarre, a garanzia di credito, i seguenti immobili:

1. **Fabbricato sito in Bolognetta nella via Cilluffo n. 5 riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla p.ta 1331 del fg. 16 alla p.lla 916 composto da: piano terra (magazzino - p.lla 916 sub 2), piano primo (p.lla 916 sub 3), piano secondo (p.lla 916 sub 4) e piano terzo (p.lla 916 sub 5).**

Il pignoramento procede sugli immobili sopra descritti, con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, patti, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.

Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.H di Palermo in data 22.01.1998 ai numeri 1784/1589.

Sono risultati inoltre depositati i seguenti *ricorsi per intervento* promossi da:

a) Banco di Sicilia S.p.A. per la somma di L. 79.920.431 (€ 41.275,46) oltre interessi contrattuali, maturati e maturandi, rappresentata e difesa dall'Avv. Luciano Piazza;

b) Island Finance (ICR4) S.p.A. in linea ipotecaria per la somma di L.585.754.043 (€ 302.516,72) oltre interessi contrattuali, maturati e maturandi e in linea chirografaria per la somma di L. 14.003.999 (€ 7.232,46) oltre interessi contrattuali, maturati e maturandi rappresentato e difeso dall'Avv. Luciano Piazza;

c) [redacted] creditore nei confronti della sig.ra [redacted], per la somma di L. 108.670.075 (€ 56.123,41), rappresentato e difeso dall'Avv. Al-

do Paci.

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

Premesso quanto sopra, il G. Es. Dr. Vacca, nominava consulente tecnico d'ufficio (verbale di conferimento di incarico Cron. 476 C.T. 25/04 p.a. 12/02/2004), fissava l'udienza *per il giuramento di rito ed il deposito della C.T.U.* in data 04.05.2005 ed incaricava il sottoscritto di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

1. "Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al credito, precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziandone l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;
 - b. alla verifica della regolarità dei 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 comunale 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'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste

ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2. 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;

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 e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo;

4. Provveda inoltre l'esperto:

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

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

- 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 comodamente divisibile.
5. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
 6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.)...".

Per detto incarico il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare rinviava l'udienza al 04.05.2005 ed indicava al C.T.U. tale data per depositare il fascicolo relativo alla consulenza e per prestare il giuramento di rito.

SOPRALLUOGHI E VERBALI

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava, mediante lettere raccomandate A.R. del 21.02.2005 l'Avv. Carlo Varvaro (in qualità di rappresentante e difensore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) nonché i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], onde effettuare il sopralluogo in data 04.03.2005 (V. allegato n. 1).

In quella sede il C.T.U. in data 04.03.2005 effettuava il rilievo volto all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della relazione di perizia, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie agli immobili. Al sopralluogo presenziava la Sig. [REDACTED]

L'Arch. Di Felice Giovanna nella qualità di C.T.P.

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

Dall'atto di pignoramento del 05.12.1997 - R.Es. 1199/1997 - si evince che i beni pignorati dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. risultano essere i seguenti:

- 1) **Fabbricato sito in Bolognetta nella via Cilluffo n. 5 riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla p.ta 1331 del fg. 16 alla p.lla 916 composto da: piano terra (magazzino - p.lla 916 sub 2), piano primo (p.lla 916 sub 3), piano secondo (p.lla 916 sub 4) e piano terzo (p.lla 916 sub 5).**

Dall'esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che gli immobili oggetto della presente sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] (deceduto [REDACTED]) per atto di compravendita del 02.02.1968 in Notar Alaimo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 04.03.1968 ai nn. 6477/5409, il tutto meglio evidenziato nelle visure rilasciate dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo (V. allegato n. 2). Secondo la Relazione Notarile redatta dal Notaio Dr. Enrico Lupo in data 22.03.2000 su incarico ricevuto dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e per essa dall'Avv. Carlo Varvato, allo stato attuale risultano proprietari dell'edificio: [REDACTED] nella misura di 1/6 (un sesto); [REDACTED] nella misura di 2/6 (due sest) per successione legittima al rispettivo coniuge e padre sig. [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] Den. 231 Vol. 207, trascritta il 15.09.1986 ai nn. 29759/22910).

A tale proposito lo scrivente, ritiene corretto evidenziare che le quote di proprietà della sig.ra [REDACTED] risultano dalla somma di $(1/2+1/3*1/2)$ che riportato al comune denominatore equivale a $8/12$ dell'intero: per [REDACTED]

[REDACTED] deceduto in data [REDACTED] risulta pari a $1/12$ ciascuno.

Dalle ricerche presso la delegazione di Misilmeri dell'Agenzia delle Entrate non risulta presentata ad oggi la successione a nome di [REDACTED]

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 per la vendita, e precisamente:

Lotto A: Magazzino sito in Bolognetta in via Cilluffo n. 5, posto al piano terra ed esteso catastalmente mq 194, riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla partita 1331 al fg. 16 p.lla 916 sub. 2;

Lotto B: Appartamento per civile abitazione sito in Bolognetta in via Cilluffo n. 5, posto al piano primo, composto da sette vani catastali e riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla partita 1331 al fg. 16 p.lla 916 sub. 3;

Lotto C: Appartamento per civile abitazione sito in Bolognetta in via Cilluffo n. 5, posto al piano secondo, composto da sette vani catastali e riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla partita 1331 al fg. 16 p.lla 916 sub. 4;

Lotto D: Appartamento per civile abitazione sito in Bolognetta in via Cilluffo n. 5, posto al piano terzo, composto da sette vani catastali e

riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla partita 1331 al fg.

16 p.lla 916 sub. 5.

Monreale, li 26/04/2005.

Il C.T.U. Ing. Agrusa Salvatore