

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT. V. LIOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/1993 R.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE CON LE RISPOSTE AI QUESITI
POSTI CON ORDINANZA DEL 06.10.2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GENNAIO 2015

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso, n.4 - 90144 Palermo
091/307339 - 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT. VINCENZO LIOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/1993 R.G.E.

RELAZIONE CON LE RISPOSTE AI QUESITI POSTI CON ORDINANZA DEL

06.10.2014

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato dall'Illustrissimo G. Es. Dott. Vincenzo Liotta consulente tecnico d'ufficio con provvedimento del 06.10.2014, notificato il 07.10.2014, per fornire i chiarimenti richiesti dal Custode con nota del 29.08.2014, verificando la corrispondenza dei beni già stimati con quelli pignorati, evidenziando comunque eventuali incongruenze.

1. PREMESSA

La presente procedura esecutiva è stata promossa dal [REDACTED], giusto atto di pignoramento, depositato in data 23.02.1993, cui è subentrata la [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], con comparsa di costituzione depositata il 25.09.2012.

Nel corso della procedura è stata eseguita la stima del compendio dei beni pignorati dal consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi, suddivisa in due relazioni depositate in date 10.11.1997 e 12.10.1999.

Con nota del 29.08.2014, il Custode Giudiziario Notaio Letizia Russo ha rappresentato incongruenze nell'ubicazione sui luoghi dei beni pignorati sui quali prosegue l'esecuzione e conseguentemente ha chiesto il richiamo del consulente tecnico d'ufficio al fine di correttamente identificare tutti i beni oggetto di

esecuzione.

Con provvedimento del 06.10.2014 il G. Es. Dott. Liotta ha incaricato lo scrivente di fornire i chiarimenti richiesti dal Custode, verificando la corrispondenza dei beni già stimati con quelli pignorati, evidenziando eventuali incongruenze.

2. ELENCO DEI BENI SUI QUALI PROSEGUE L'ESECUZIONE.

Nella nota depositata il 29.08.2014, il Custode Giudiziario ha così individuato i beni sui quali prosegue l'esecuzione:

- a. *“Terreno in Monreale (PA), contrada Frisella, in C.T. fg. 150 p.lle 40, 41 e 1/2 indiviso della p.lla 66, per una superficie di 53.024 mq;*
- b. *terreno in Monreale (PA), contrada Frisella, in C.T. fg. 150 p.lla 14, per una superficie di 3.600 mq;*
- c. *fabbricato in San Cipirello, via Trento 21-23, costituito da un unico vano di mq. 235 ca. destinato a cantina al secondo piano cantinato, con accesso anche da via Trieste n.30, da un unico vano di mq. 460 destinato a cantina al piano primo cantinato, e da un piano terra costituito da sette vani, per una superficie di mq. 460 ca, non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente sul terreno censito al fg. 5 p.lle 304, 36 e 290/D del catasto Terreni;*
- d. *appartamento in San Cipirello, (sovrastante il fabbricato di cui al lotto precedente), piano primo, composto da salone, cinque vani e accessori, oltre balcone e terrazzo, per una superficie di mq. 263 ca. non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente su terreno censito al fg. 5, p.lle 304, 36 e 290/D del Catasto Terreni;*
- e. *terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq. 1.329, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 83;*

f. terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq. 9.352, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 84, sul quale insiste un fabbricato rurale della superficie di mq. 44, distinto con la p.lla 85;

g. terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq. 579, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 50;

h. fabbricato in San Cipirello, via Roma nn. 164-166 (in pignoramento civ. 112), composto da un locale magazzino al piano terra, della superficie di mq. 58 ca., adibito a cantinetta enologica, da un appartamento al piano primo, di quattro vani e accessori, oltre due balconi, per una superficie lorda di mq. 125,40 e da un piano sottotetto di un vano e terrazzo, per una superficie di mq. 14 ca; censito nel Catasto Fabbricati al fg. 2 p.lle 24/1 e 24/2”.

3. CHIARIMENTI AI QUESITI POSTI DAL CUSTODE GIUDIZIARIO

Con nota del 29.08.2014, il Custode Giudiziario Notaio Letizia Russo ha rappresentato incongruenze nell'ubicazione sui luoghi dei beni pignorati sui quali prosegue l'esecuzione e conseguentemente ha chiesto il richiamo del consulente tecnico d'ufficio al fine di correttamente identificare tutti i beni oggetto di esecuzione.

Per rispondere al quesito, lo scrivente ha dapprima esaminato la relazione redatta dal consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi relativa ai beni in questione, depositata il 10.11.1997, successivamente ha ricostruito la storia e la situazione attuale dei beni pignorati necessaria per l'individuazione dei beni pignorati sui luoghi, effettuando numerose ricerche presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia dell'Entrate e presso l'Archivio Notarile di Palermo, nonché ha fatto un sopralluogo presso i beni pignorati in data 18.12.2014, su

richiesta dell'avv. [REDACTED], legale della Custodia, unitamente all'Ufficiale Giudiziario.

A seguito delle indagini effettuate, lo scrivente così risponde ai quesiti posti per ciascuno dei beni sui quali prosegue l'esecuzione, specificando anche gli attuali dati catastali qualora variati; per una maggiore facilità di lettura, lo scrivente riporta i beni con lo stesso ordine e stessa dicitura riportati dal Custode nella propria nota del 29.08.2014.

- a. *Terreno in Monreale (PA), contrada Frisella, in C.T. fg. 150 p.lle 40, 41 e 1/2 indiviso della p.lla 66, per una superficie di 53.024 mq;*

Individuazione sui luoghi

Il terreno è sito in contrada Frisella, nel territorio del comune di Monreale, ma ubicata tra i centri urbani di San Cipirello e Corleone. Per giungere ai terreni si deve prendere la Strada Provinciale n. 4, con partenza da San Cipirello direzione Corleone, e poi imboccate la Strada Provinciale n. 42, direzione Santuario Madonna di Tagliavia: a 5 km circa dall'ingresso della Strada Provinciale n. 42, subito dopo il bivio per Piana degli Albanesi, sulla destra si trovano i terreni (vedasi fotografie aree con individuazione dei terreni in allegato n. 1.3 e 1.4).

Individuazione catastale

Il terreno è oggi individuato con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio (vedasi visure catastali in allegato n. 1.1).

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 2", corrisponde al bene riportato ai cespiti B-3 e H-1 ed in parte ai cespiti B-4 e

H-7 dell'atto di pignoramento. Il bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189, all'unità negoziale n. 2 unità immobiliari nn. 1 e 2 e all'unità negoziale n. 3.

b. terreno in Monreale (PA), contrada Frisella, in C.T. fg. 150 p.lla 14, per una superficie di 3.600 mq;

Individuazione sui luoghi

Il terreno è sito in contrada Frisella, nel territorio del comune di Monreale, ma ubicata tra i centri urbani di San Cipirello e Corleone. Per giungere ai terreni si deve prendere la Strada Provinciale n. 4, con partenza da San Cipirello direzione Corleone, e poi imboccare la Strada Provinciale n. 42, direzione Santuario Madonna di Tagliavia: a 5 km circa dall'ingresso alla Strada Provinciale n. 42, subito dopo il bivio per Piana degli Albanesi, oltrepassati i terreni al precedente punto, si deve imboccare la seconda strada interpodereale in terra battuta che si incontra sulla destra. Il terreno si trova oltrepassando il caseggiato rurale, immediatamente alle spalle di esso (vedasi fotografie aree con individuazione dei terreni in allegato n. 2.3 e 2.4).

Individuazione catastale

Il terreno è oggi individuato con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio (vedasi visure catastali in allegato n. 2.1).

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 3", è parte del bene riportato ai cespiti B-4 e H-7 dell'atto di pignoramento. Il

bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/1018, all'unità negoziale n. 2 unità immobiliari n. 3.

c. fabbricato in San Cipirello, via Trento 21-23, costituito da un unico vano di mq. 235 ca. destinato a cantina al secondo piano cantinato, con accesso anche da via Trieste n.30, da un unico vano di mq. 460 destinato a cantina al piano primo cantinato, e da un piano terra costituito da sette vani, per una superficie di mq. 460 ca, non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente sul terreno censito al fg. 5 p.lle 304, 36 e 290/D del catasto Terreni.

Individuazione sui luoghi

I beni pignorati oggi hanno le seguenti ubicazioni:

- magazzino a piano terra sito in San Cipirello, corso Trento n. 29;
- magazzino a piano primo cantinato sito in San Cipirello, corso Trento n. 29 e via Trieste 40;
- magazzino a secondo primo cantinato sito in San Cipirello, via Trieste 40.

(vedasi fotografie satellitare e fotografie dei luoghi in allegato nn. 3.6 e 3.7).

Individuazione catastale

Dalla consistenza del bene riportata nella relazione di c.t.u. già redatta dal geom. Scuderi, compatata con le planimetrie catastali acquisite (in allegato n. 3.1 unitamente alle visure catastali), la corretta identificazione della porzione di fabbricato di proprietà della sig.ra [REDACTED] (ossia escluso l'appartamento di primo piano, di proprietà della sig.ra [REDACTED]), al Catasto Fabbricati di San Cipirello è:

- foglio 5 particella 304 sub 1, magazzino a piano terra, oggi con accesso

da corso Trento n. 29;

- foglio 5 particella 304 sub 3, copertura del primo piano cantinato;
- foglio 5 particella 304 sub 5, magazzino a piano primo cantinato, oggi con accesso da corso Trento n. 29;
- foglio 5 particella 304 sub 6, magazzino a secondo piano cantinato, oggi con accesso da corso Trento n. 29.

Si rappresenta che risulta censito un immobile, individuato al foglio 5 particella 304 sub 8 (già scheda 1861/75), sempre in testa alla sig.ra [REDACTED]; rappresenta verosimilmente una precedente configurazione del magazzino a piano terra di proprietà della sig.ra [REDACTED] (vedasi visura storica e planimetria catastale in allegato n. 3.2). E' opportuno farne richiesta di soppressione all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, essendo l'immobile già censito nella corretta consistenza con il sub 1.

I dati catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio non sono corretti per l'esatta individuazione dell'immobile.

L'immobile, costituito da un fabbricato a quattro elevazioni, è stato realizzato soltanto sull'originaria particella individuata al Catasto Terreni di San Cipirello al foglio 5 particella 304 (non sulle particelle 304, 36 e 290/d, come riportato dal Custode e dal precedente consulente tecnico d'ufficio), pervenuta alla sig.ra [REDACTED] in potere dal sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 05.05.1952 in notaio Alaimo, trascritto il 20.06.1952 ai nn. 18804/12224 (vedasi visura storica e foglio di mappa in allegato nn. 3.3 e 3.4).

La particella 36, pervenuta alla sig.ra [REDACTED] anch'essa con atto di compravendita del 05.05.1952 in notaio Alaimo anzi citato, è stata



successivamente alienata con atto del 26.02.1959 in notaio Alaimo al sig. [REDACTED], trascritto il 20.03.1939 ai nn. 8015/6809 (vedasi visura storica e atto in allegato nn. 3.3 e 3.5).

La particella 290/d, con estensione di 56 m², è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 02.06.1977 in potere dal sig. [REDACTED], in notaio Alessandro Coffari, trascritto il 09.06.1977 ai nn. 19291/15760. La particella acquistata deriva dal frazionamento n. 3451/75 della particella 290, di estensione catastale pari a 2246 m², ed è diventata la particella 1323, di estensione catastale pari a 56 m² (vedasi visura storica in allegato n. 3.3).

La particella 1323 (ex 290/d acquistata dalla sig.ra [REDACTED]) risulta oggi intestata catastalmente al sig. [REDACTED]: dalla visura catastale storica risulta che precedentemente detta particella era pervenuta ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 22.08.1974 in Notaio Guido Mancuso in potere dal [REDACTED], trascritto il 14.09.1974 ai nn. 32739/32740. In realtà con detto atto, il sig. [REDACTED] (dante causa della sig.ra [REDACTED]) ha venduto ai sigg.ri [REDACTED] la particella 290/b di estensione catastale pari a 330 m², confinante con il venditore, [REDACTED], divenuta poi la particella 1322: è evidente che è stato commesso un errore avendo la particella oggetto di compravendita denominazione ed estensione catastale differenti dalla particella 1323.

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il precedente consulente tecnico d'ufficio ha stimato il bene costituito dal fabbricato realizzato sulla particella 304 del foglio 5 (oggi individuato come



riportato al paragrafo precedente), dove è individuato come “unità immobiliare 4”, erroneamente indicando che le unità immobiliari non erano state denunciate al Catasto Fabbricati e che il fabbricato insisteva sulle particelle 304, 36 e 290/d.

Nell'atto di pignoramento sono individuati, invece, i seguenti cespiti:

H-2 – Appezamento di terreno con costruzioni, individuato al Catasto Fabbricati foglio 5 particella 36, alienato con atto del 26.02.1959 in notaio Alaimo, trascritto il 20.03.1939 ai nn. 8015/6809, ossia in epoca antecedente al pignoramento (vedasi atto in allegato);

H-3 – Appezamento di terreno, individuato al Catasto Fabbricati foglio 5 particella 304 (sul quale sorge il fabbricato stimato);

H-5 – Appezamento di terreno, individuato al Catasto Fabbricati foglio 5 particella 290/d, oggi denominata 1323: occorre accertare se il bene appartiene ancora alla sig.ra [REDACTED] e, in caso di esito positivo, effettuarne la stima.

Il bene, inoltre, è riportato così nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189, all'unità negoziale n. 6 unità immobiliari nn. 3, 4 e 5.

d. appartamento in San Cipirello, (sovrastante il fabbricato di cui al lotto precedente), piano primo, composto da salone, cinque vani e accessori, oltre balcone e terrazzo, per una superficie di mq. 263 ca. non denunciato al Catasto Fabbricati, insistente su terreno censito al fg. 5, p.lle 304, 36 e 290/D del Catasto Terreni

Individuazione sui luoghi

Il bene è oggi ubicato in San Cipirello, corso Trento n. 31 a piano primo (vedasi fotografie satellitare e fotografie dei luoghi in allegato nn. 4.5 e 4.6).

Individuazione catastale

L'appartamento è oggi censito al Catasto Fabbricati di San Cipirello al foglio 5 particella 304 sub 2 corso Trento n. 17 piano primo (vedasi visura e planimetria catastali in allegato n. 4.1).

Si rappresenta che risulta censito un immobile, individuato al foglio 5 particella 304 sub 7 (già scheda 1860/75) sempre in testa alla sig.ra [REDACTED] rappresenta verosimilmente una precedente configurazione dell'appartamento (vedasi visura e planimetria catastali in allegato n. 4.2). E' opportuno farne richiesta di soppressione all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, essendo l'immobile già censito nella corretta consistenza con il sub 2.

Si rileva che è censita separatamente la copertura del primo piano, individuata al fogli 5 particella 304 sub 4, che però non è stata pignorata (vedasi visura e planimetria catastali in allegato n. 4.3).

I dati catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio non sono corretti per l'esatta individuazione dell'immobile.

Oltre ad essere l'immobile autonomamente censito al Catasto Fabbricati, l'intero fabbricato insiste soltanto sul lotto di terreno già censito al foglio 5 particella 304.

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il precedente consulente tecnico d'ufficio ha stimato l'appartamento al primo piano del fabbricato realizzato sulla particella 304 del foglio 5 (oggi censito come riportato al paragrafo precedente), dove è individuato come "unità immobiliare 4a", erroneamente indicando che l'unità immobiliare non era stata denunciata al Catasto Fabbricati e che il fabbricato insisteva sulle particelle 304, 36 e 290/d.



Nell'atto di pignoramento il bene è individuato con scheda 1860/75, oggi foglio 5 particella 304 sub 7, come detto, precedente configurazione dell'appartamento a piano primo. Il bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189 all'unità negoziale n. 4 unità immobiliare n. 1 e 2.

e. terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq. 1.329, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 83;

Individuazione sui luoghi

Il terreno è sito in contrada Gorgo - Giambascio, ubicata a sud - ovest del centro urbano di San Cipirello. Per giungere al terreno si deve percorrere la Strada Provinciale n. 20, con partenza da San Cipirello direzione Camporeale, svoltare a destra nella Strada Provinciale n. 138, percorrerla per 850 metri circa e poi girare a sinistra in una strada in terra battuta: il terreno si trova a 170 metri circa dalla Strada Provinciale n. 138, sulla destra (vedasi fotografie aeree con individuazione dei terreni in allegato nn. 5.3 e 5.4).

Individuazione catastale

Il terreno è oggi individuato con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio (vedasi visure catastali in allegato n. 5.1).

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 8", corrisponde al bene riportato al cespite G-1 dell'atto di pignoramento. Il bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189 all'unità



negoziale n. 5 unità immobiliare n. 1.

f. terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq. 9.352, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 84, sul quale insiste un fabbricato rurale della superficie di mq. 44, distinto con la p.lla 85

Individuazione sui luoghi

Il terreno è con fabbricato rurale, individuati oggi con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode, è sito in contrada Gorgo - Giambascio, ubicata a sud - ovest del centro urbano di San Cipirello, al confine est del bene e) prima descritto. Per giungere al terreno si deve percorrere la Strada Provinciale n. 20, con partenza da San Cipirello direzione Camporeale, svoltare a destra nella Strada Provinciale n. 138 e percorrerla per 850 metri circa: il terreno tra la Strada Provinciale n. 138 e la stradella in terra battuta, ubicata sulla sinistra (vedasi fotografie aree con individuazione dei terreni in allegato nn. 6.3 e 6.4).

Individuazione catastale

Il terreno, individuato oggi con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio (vedasi visure catastali in allegato n. 6.1).

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 9", corrisponde ad una parte del bene riportato al cespite G-1 dell'atto di pignoramento. Il bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189 all'unità negoziale n. 5 unità immobiliari nn. 2 e 4.

g. terreno in San Giuseppe Jato, Contrada Gorgo – Giambascio, della superficie di mq.



579, censito nel Catasto Terreni al fg. 15 p.lla 50;

Individuazione sui luoghi

Il terreno è sito in contrada Gorgo - Giambascio, ubicata a sud - ovest del centro urbano di San Cipirello, in prossimità del bene f) prima descritto. Per giungere al terreno si deve percorrere la Strada Provinciale n. 20, con partenza da San Cipirello direzione Camporeale, svoltare a destra nella Strada Provinciale n. 138 e percorrerla per 1,06 chilometri circa: il terreno si trova sulla Strada Provinciale n. 138 sulla sinistra (vedasi fotografie aree con individuazione terreni in allegato nn. 7.3 e 7.4).

Individuazione catastale

Il terreno, individuato oggi con gli stessi identificativi catastali riportati dal Custode e nella relazione del consulente tecnico d'ufficio (vedasi visure catastali in allegato n. 7.1).

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 10", corrisponde ad una parte del bene riportato al cespite G- 3 dell'atto di pignoramento. Il bene, inoltre, è riportato nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189 all'unità negoziale n. 5 unità immobiliare n. 3.

- h. *fabbricato in San Cipirello, via Roma nn. 164-166 (in pignoramento civ. 112), composto da un locale magazzino al piano terra, della superficie di mq. 58 ca., adibito a cantinetta enologica, da un appartamento al piano primo, di quattro vani e accessori, oltre due balconi, per una superficie lorda di mq. 125,40 e da un piano sottotetto di un vano e terrazzo, per una superficie di mq. 14 ca.; censito nel Catasto Fabbricati al fg. 2*



p.lle 24/1 e 24/2°.

Individuazione sui luoghi

Gli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] sono oggi:

- un magazzino a piano terra con accesso da via Roma n. 168;
- un appartamento a primo piano con mansarda con ingresso da via Roma n. 170

(vedasi fotografia satellitare e fotografie dei luoghi in allegato nn. 8.7 e 8.8).

Individuazione catastale

Lo scrivente ritiene che i dati catastali riportati dal Custode siano errati, poiché già sbagliati nel titolo di proprietà della sig.ra [REDACTED].

Dalle ricerche fatte dallo scrivente presso gli uffici dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e presso l'Archivio Notarile si è evidenziato che il bene individuato al sub 1 è stato venduto due volte, da proprietari diversi.

Con atto di acquisto del 15.10.1946 in notaio Tanteri, trascritto il 04.11.1946 ai nn. 22976/20902 (in allegato n. 8.1), la sig.ra [REDACTED] ha acquistato in potere dal sig. [REDACTED]

“un fabbricato in San Cipirello, di vetusta costruzione in parte e in pessime condizioni di manutenzione, tra le vie Roma e Mandalà, composto di un magazzino terrano con ingresso sulla via Roma, senza numero civico; e di un primo piano soprastante in parte avente ingresso dalla stessa via Roma segnato con il numero centododici civico, formato di tre stanze, camerino, saletta, cucina accessori, e di altra stanza rustica prospiciente sulla via retrostante via Mandalà, sulla quale risulta a pianterreno, avente due ingressi segnati coi numeri ventidue e ventiquattro civici”, confinanti con via Roma, eredi

[REDACTED]. Nell'atto i beni sono individuati nell'atto all'articolo 3027 foglio 2 particella 24 sub 1 e 2 in testa a



Dalle visure storiche degli immobili riportati nell'atto (vedasi in allegato nn. 8.2 e 8.3) risulta che:

- l'articolo 3027 del Catasto fabbricati non esiste;
- l'immobile individuato al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 24 sub 1 è un magazzino di consistenza pari a 63 m², intestato attualmente alla sig.ra [REDACTED], che all'impianto apparteneva ai sigg.ri [REDACTED] causa della sig.ra [REDACTED]. La planimetria catastale del magazzino individuato con il sub 1 non è reperibile, per cui lo scrivente non ha potuto accertare se effettivamente si tratta dell'immobile di proprietà della sig.ra Leggio. Detto bene, però, è stato venduto dai sigg.ri [REDACTED] ai sigg.ri [REDACTED] (dante causa dell'attuale intestataria catastale) con atto del 06.06.1986 in notaio Pennisi (in allegato n. 8.5) unitamente ad altri immobili insistenti nell'edificio: nell'atto i sigg.ri [REDACTED] hanno dichiarato che l'immobile era loro pervenuto per successione dal padre [REDACTED] (deceduto in data 13.02.1963);
- non esiste un immobile individuato al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 24 sub 2, bensì vi è una porzione di fabbricato rurale individuato al Catasto Terreni al foglio 2 particella 24 sub 2, in testa a [REDACTED]. Per il fabbricato rurale non si presentavano planimetrie, per cui lo scrivente non ha potuto accertare se



effettivamente si tratta dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED].

Inoltre nello stesso edificio, individuato dalla particella 24, esistono altre unità immobiliari, che sono intestate catastalmente sin dall'impianto ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], dante causa della sig.ra [REDACTED], e [REDACTED], e precisamente (vedasi visure catastali in allegato n. 8.6):

- un appartamento individuato al sub 3, con ubicazione "via Roma 112 piano 1";
- un appartamento di un vano individuato al sub 5, con ubicazione "vicolo Mandalà 24 piano T".

Considerato che l'intestazione e l'ubicazione catastale, risalenti all'impianto catastale (ossia alla stessa epoca dell'atto di acquisto della sig.ra [REDACTED]) coincidono con i dati riportati nell'atto di acquisto del 15.10.1946 in notaio Tanteri è verosimile che si tratti dei dati catastali corretti dei beni. Per esserne certi è necessario visionare le relative planimetrie catastali, sempre se reperibili. Lo scrivente non ne ha, però, potuto richiedere copia, poiché non si tratta degli immobili pignorati.

Corrispondenza tra bene stimato e bene pignorato

Premesse le incongruenze rilevate al paragrafo precedente, il bene stimato nella relazione di c.t.u., dove è individuato come "unità immobiliare 11", corrisponde parzialmente al bene riportato al cespite H-1 dell'atto di pignoramento depositato in data 23.02.1993, in particolare:

- il bene stimato è individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di San Cipirello al foglio 2 p.la 24 sub 1 ed al Catasto Terreni di San Cipirello al foglio 2 p.la 24 sub 2



- il bene pignorato è individuato catastalmente all'articolo 3027 foglio 2 p.lla 24 sub 1 e 2. Inoltre, è riportato allo stesso modo nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento introduttivo, trascritto il 12.03.2013 ai nn. 13253/10189 all'unità negoziale n. 6 unità immobiliari nn. 1 e 2.

4. CONCLUSIONI

Lo scrivente ha riassunto nel quadro sinottico in allegato i beni pignorati sui quali prosegue l'esecuzione, indicandone per ciascuno di essi:

- la lettera dell'elenco alla quale è riportato nella nota del 29.08.2014 del Custode Giudiziario Notaio Letizia Russo;
- il cespite al quale è riportato nell'atto di pignoramento depositato in data 23.02.1993;
- il numero di unità immobiliare al quale è riportato nella relazione del consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi, depositata il 10.11.1997;
- la descrizione attuale;
- i dati catastali attuali;
- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento depositato in data 23.02.1993;
- i dati catastali riportati nella relazione del consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi, depositata il 10.11.1997;
- osservazioni relative all'identificazione catastale riportata nell'atto di pignoramento e/o nella relazione del consulente tecnico d'ufficio geom. Maurizio Scuderi, depositata il 10.11.1997.

5. ALLEGATI

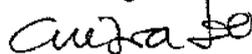


Si allegano alla presente per ciascun bene le visure catastali storiche, l'estratto del foglio di mappa catastale, le fotografie satellitari con l'ubicazione, le fotografie scattate dallo scrivente, atto di compravendita del 26.02.1959 in notaio Alaimo, atto di compravendita del 15.10.1946 in notaio Tanteri, con atto di compravendita del 06.06.1986 in notaio Pennisi e un quadro sinottico riepilogativo dei beni sui quali prosegue l'esecuzione.

Palermo, 05.01.2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno..... del mese di gennaio duemilaquindici, è comparso innanzi a Noi l'ing. Cinzia Desi, nato a Palermo il 07.02.1968 ed ivi residente in via Torquato Tasso n.4, chiedendoci di asseverare con il giuramento la presente relazione tecnica di consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito: "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al

mandato assegnato concessomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la
verità.”

Il c.t.u.
Ing. Cinzia Desi 

Il Giudice Es.
dott. Vincenzo Liotta