

Architetto Filippo ZERILLI

Via L. Faso n° 42 - 90019 Trabia (PA) Tel. 8147919

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzione



*Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa
Banca di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED]*

Ruolo: 200/94 Registro Esecuzioni

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Federico CIVIO

*Sono Acclusi Verbali dei sopralluoghi, Modelli collaui
ed INVM, Misure ipotecarie, Pancella con nota spese,
Allegati dal n. 2 al n. 14.*



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni

Causa: *Banco di Sicilia S.p.A. in persona del Direttore pro-tempore, domiciliato per la carica nei locali dell'istituto in Termini Imerese Corso Umberto e Margherita n° 54-56, elettivamente a Palermo in Via G. Di Giovanni n. 14 presso lo studio dell'Avvocato Cesare Montante.*

Contro: *1 Sigg.*

Ruolo: *200/1994 R.E.*

Giudice delle Esecuzioni: *Dott. Federico CIMO'.*

Consulente Tecnico d'Ufficio : *Arch. Filippò ZERILLI.*

... ♦♦♦ ...

Premessa:

Il Banco di Sicilia S.p.A., con atto di precetto notificato in data 24.06.1994 ha intimato ai Sigg.

quali fideiussori della di
pagare solidamente ed indivisamente, la somma di £ 500.813.783, oltre
interessi, competenze e quanto altro riferito al contratto di mutuo
fondiario dell'8.05.1992 rogato in Termini Imerese dal notaio Emilia
Anastasi. Il precetto di pagamento è stato notificato ex legge ai Sig.ri La
quali
terzi datori di ipoteca. Rimasta disattesa l'intimazione, il 6.09.1994,
veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di



non sottrarre, quale garanzia del credito, gli immobili siti a Termini Imerese, a Cefalù, a Cerda ed a Campofelice di Roccella.

Nomina del C.T.U ed esposizione del quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari con provvedimento del 19.01.2000 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che giurava nell'udienza del 29.03.2000, durante la quale gli conferiva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Accerti se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati;
2. Indichi i dati catastali aggiornati e, se trattasi di immobile non censito, produca gli estremi di denuncia al Catasto;
3. Controlli la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;
4. Specifichi le ipoteche e i pignoramenti che gravano su detti beni;
5. Effettui la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria, e se del caso, i rilievi fotografici;
6. Indichi se, qualora oggetto del pignoramento sia una sola quota, il bene sia divisibile e consentisse la formazione di unità abitative che possano ritenersi tali in base ai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti;
7. Determini il valore di mercato dei beni pignorati con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri di stima adottati;
8. Predisponga le domande di voltura e le schede INVIM, che il C.T.U. avrà cura di fare sottoscrivere al debitore. Per detto incarico il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine di novanta giorni,

per depositare il fascicolo di consulenza e rinviava all'udienza del 31.10.2001.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate del 3.04.2000 convocava i Sigg. Avvocati Montante, Cutrano, Varvaro, P. Gozzi ed i Sigg.

per un sopralluogo da effettuarsi nella mattinata del giorno 15 Aprile 2000, dando loro appuntamento presso l'ingresso dell'albergo S. Lucia in Cefalù.

Va chiarito che la raccomandata A.R. inviata al tornata al mittente con la scritta "destinatario irreperibile". Solo a fine Maggio 2000, il C.T.U. ha appreso che il sottoposto a regime di protezione perché dichiaratosi collaboratore di giustizia ed in quanto tale residente in località segreta.

Alle ore 9,30 del 15.04.2000 sul sito sopracitato, alla presenza del

consulente ha aperto le operazioni peritali. Il nel suo interesse ed in quello della moglie reiterava in verbale quanto chiesto, edotto ed eccepito nell'udienza di comparizione del 14.07.1999. Terminata la dichiarazione si allontanava per impegni precedentemente presi.

Il consulente unitamente al si portava sul terreno in Cefalù, C/da Calura e nell'appartamento ubicato in Via Pietragrossa della stessa città onde effettuare le necessarie ispezioni, misurazioni e quanto altro per descrivere e stimare i beni oggetto di pignoramento. In ordine alla quota di ¼ della casetta rurale sita in C/da Guarneri ed al



fabbricato rurale ubicato in C/da Mazzaforro, entrambi in territorio di Cefalù, il o riferiva che erano stati alienati anni fa' e comunque prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento; in merito si riservava di produrre copia dei rogiti. Alle ore 10,40 veniva redatto il verbale che letto e confermato era sottoscritto dai presenti. Successivamente il faceva pervenire al C.T.U. le copie degli atti pubblici che costituiscono la prova tangibile della avvenuta alienazione dei cespiti di cui ai nn. 1 e 3 dell'atto di pignoramento.

In data 22.04.2000, alle ore 9,30, previo avviso telefonico, il consulente si è portato a Cerda ed in compagnia del Sig.

ha preso visione del fabbricato sito in Cerda Via Krusciow (punto 6), dell'unità immobiliare sita a Cerda in Via Roma n. 184 (punto 7), del terreno sito in C/da Campana (punto 8) e del magazzino sito in Cerda al piano terra con accesso dalla Via Roma (punto 9). Presi appunti su fogli separati, scattate delle fotografie e presi dei rilievi, il C.T.U. completava le operazioni alle ore 11,15; redatto il verbale era sottoscritto dagli intervenuti.

Successivamente in data 17.06.2000, alle ore 10,45 previo accordi telefonici, il C.T.U. tornava a Cerda onde prendere visione dell'appartamento ubicato in territorio di Termini Imerese di cui al punto 10 e dell'appartamento in Cerda, Via Roma n. 95 di cui al punto 5. Dopo avere preso appunti su fogli separati, avere scattato diverse fotografie ed eseguito alcune misurazioni, alle ore 11,45 redigeva il verbale che letto e confermato era sottoscritto dagli intervenuti.

Il C.T.U. in data 21.06.2000 depositava presso la cancelleria una nota informativa circa l'impossibilità di effettuare i sopralluoghi sui beni pignorati in testa al e nel contempo chiedeva una





proroga di gg. 90 per il proseguimento del lavoro. Il G.E. con disposizione del 26.06.2000 invitava il C.T.U. ad inviare avviso al Ministero degli Interni presso il Servizio Centrale di Protezione. Con lettera spedita il 6.07.2000 convocava un sopralluogo per il 12.09.2000. Non essendo pervenuto l'avviso di ricevimento, il C.T.U., in data 18.09.2000, depositava nota informativa.

Il magistrato invitava il consulente a trasmettere ulteriore avviso anche con posta celere. Il C.T.U. in data 27.09.2000 spediva, tramite la Mail Box di Termini Imerese, un plico contenente una lettera di invito per il 30.10.2000. La U.P.S., società incaricata della consegna, con fax del 29.09.2000 informava che il destinatario, all'indirizzo segnato, risultava inesistente. Informato il G.E., questi disponeva che il C.T.U. venisse accompagnato presso gli immobili da stimare dai CC. di Cerda e di Campofelice di Roccella.

In data 3.11.2000, alle ore 10,00, previo accordi telefonici e previo invio dell'ordinanza del G.E. al comandante CC., il C.T.U. si recava a Cerda ed unitamente al Marasciallo Francesco Fazio, della locale stazione, si portava presso l'immobile di Via M. Di Marco. Giunti sui luoghi effettuava i controlli e gli accertamenti sulle unità immobiliari di I°, II° e III° piano e scattava anche delle fotografie. Alle ore 11,35 redigeva il verbale che letto veniva sottoscritto dagli intervenuti.

A seguito di accordi con l'Avvocato Alfano, legale del Sig.

il C.T.U., in data 17.11.2000 alle ore 9,15, tornava a Cerda ed insieme al Sig. incaricato, visitava il piano terra del fabbricato sito in Cerda, Via M. Di Marco, l'appartamento sito all'Euromare Village, il posto roulotte e i due posti auto, questi ultimi in territorio di Campofelice di Roccella. Alle ore 10,55 chiudeva le



operazioni di sopralluogo e si impegnava ad eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini, redatto il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto di presenti.

Risultati degli accertamenti

In merito alle domande poste, il C.T.U. è nelle condizioni di rapportare e sottoporre alla c.a. del Sig. Giudice quanto appresso:

Punto 1) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- In ordine al quesito posto ed in riferimento al **punto 1 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a** *(Porzione di 1/4 di casetta rurale sita in Cefalù C/da Guarneri, composta da un vano terrano e un vano soprastante, proveniente da atto di vendita del 27.11.1978 in notaio Cassata, trascritto il 19.12.1978 al n. 35525, denunciato con scheda presentata il 22.11.1978 al n. 474 mod. 97) fa rilevare che la frazione di 1/4 è stata venduta, prima che venisse trascritto l'atto di pignoramento, in data 31.07.1984 con atto pubblico redatto dal notaio G. Cassata di Cefalù, trascritto il 24.08.1984 ai nn. 34540 - 28248, a certi*

Si leggano le pagg. 35, 36 e 37 del certificato ipotecario a nome di *allegato al fascicolo di produzione.*

- In ordine al **punto 2 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a** *(Terreno di are 54,36 sito in Cefalù C/da Calura o Calore, proveniente da atto di vendita del 28.05.1985 in notaio Cassata e trascritto il 20.06.1985 al n. 17940; in catasto al fg. 18, p.lla 782-41) fa rilevare che il terreno è esattamente individuato.*

- In ordine al **punto 3 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a** *a (Fabbricato rurale sito in Cefalù C/da Mazzaforro*



composto da piano terra e primo piano, proveniente da atto di vendita del 13.05.1987 in notaio Cassata, trascritto il 4.06.1987 al n. 15919; in catasto al fg. 3 p.lla 13) fa osservare che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e frazionamento con creazione di due nuove unità immobiliari rispetto alle tre preesistenti, per un totale definitivo di cinque. Tale attività edilizia, eseguita abusivamente, è stata sanata attraverso il rilascio della concessione in sanatoria n. 15 del 7.04.1989 - si legga la pag. 29 del certificato ipotecario a nome di . A seguito delle trasformazioni, l'immobile, venne catastato e l'originaria p.lla 13 assunse l'identificativo 807 con svariati sub. Le prime quattro ~~unità immobiliari~~ derivate furono vendute (con il consenso del B.d.S. che aveva trascritto ipoteca sul bene) in data 31.12.1992 con atto del notaio Grimaldi di Termini Imerese, trascritto il 30.12.1992 ai nn. 53990/38954 - 53991/38955 - 53992/38956 - 53993/38957 a:

la p.lla 807 sub 3, 4 e 7;

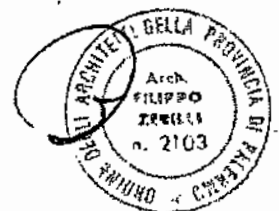
la p.lla 807 sub 8, 9, 12 e 15;

la p.lla 807 sub 11 e 14;

la p.lla 807 sub 10 e 13.

La quinta unità immobiliare ed esattamente la p.lla 807 sub 5 e 6 fu venduta il 28.12.1993 al dott. Filiberto Lorenzo con atto redatto dal notaio Grimaldi e trascritto l'11.01.1994 ai nn. 860/666. Si leggano tutte le pagg. dalla 48 alla 67 del certificato ipotecario a nome di . le copie dei relativi rogiti in allegato n. 3.

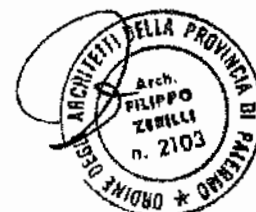
In ordine al punto 4 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a
(Porzione di 1/9 di appartamento sito in Cefalù Via



Pietragrossa n. 12, II° piano, composto di 3 vani più accessori, proveniente da successione n. 137, vol. 254 trascritta il 12.11.1991 al n. 50672; in catasto al fg. 6 p.lla 519/16) fa notare che l'alloggio è esattamente indicato.

- ♦ Circa il punto 5 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a La *(Porzione del fabbricato sito in Cerda, Via Roma, costituita dall'appartamento posto al primo piano, scala unica, costituito da quattro vani, per una superficie di mq 140, confinante a nord con proprietà [redacted] ad est con distacco da via Alcide De Gasperi, a sud con vano scala e proprietà [redacted] ad ovest con la via Roma, nel N.C.E.U. alla partita 2486 foglio 7 part. 415/2 P. 1°. Da rilevare che censuariamente tale immobile risulta censito come magazzino - C/2 mq 128 R.C.L. 589) che: l'immobile è giustamente individuato. Esso costituisce l'abitazione principale dei coniugi [redacted] ed in atto è censito come magazzino.*

- ♦ Circa il punto 6 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà La *(Fabbricato sito in Cerda Via Krusciow - angolo Via Mazzini - costituito da due magazzini a piano terra della superficie di mq 99, un appartamento a primo piano; un appartamento a secondo piano, per una superficie complessiva di mq 224, scala unica, confinante a nord con via Mazzini, ad est con proprietà [redacted] a sud con proprietà [redacted] ad ovest con Via Krusciow.), che: l'immobile è bene indicato, esso appare allo stato grezzo, ossia con struttura in c.a., copertura e muri di compimento eseguiti. Il piano terra è diviso catastalmente in due unità immobiliari: la prima distinta con al fg. 9*





con la p.lla 35 sub 3 di mq 50; la seconda con il sub 4 di mq 30. Entrambe sono di categoria C/6 (autorimesse), classe 6^a. Il primo piano è distinto al fg. 9 con la p.lla 35 sub 5, in corso di costruzione. Il secondo piano non è stato ancora catastato, così il sotto tetto.

• **Girca il punto 7 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà**

(Porzione di $\frac{3}{4}$,

stante che $\frac{1}{4}$ appartiene alla Sig.ra

appartamento sito in Cerda Via Roma n. 184, al 1° piano con area libera soprastante, di tre vani più accessori; in catasto alla partita 1385, M.U. 2306/5), che: l'immobile è bene riportato. Invero, l'unità immobiliare è usata come studio di consulenza e non come abitazione. Essa è distinta al M. U. 2306 sub 5, Cat. A/3 Classe I^a. Il terrazzo, oggi, è una unità immobiliare a se stante dichiarata in catasto al M.U. 2306 sub 10.

• **In merito al punto 8 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà**

(Porzione di $\frac{1}{6}$

di terreno di are 97,77 sito in Cerda C/da Campana; in catasto alla p.ta 368, fg. 10 p.lle: 141 di are 46,35 - 270 di are 9,94; p.ta 7307, fg. 10 p.lla 197 di are 41,48) che: il fondo è esattamente individuato.

• **In ordine al punto 9 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a**

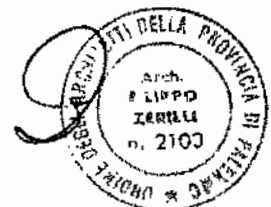
(Porzione di $\frac{1}{16}$ di fabbricato sito in

Cerda, Via Roma, escluso un vano a p.t. devoluto a

in catasto alla p.ta 1385, M.U. 2306) che: il magazzino è bene riconosciuto tranne per il sub che risulta mancante. Infatti, il completo identificativo dell'immobile è il seguente: M.U. 2306 sub 3.

Va sottolineato, altresì, che la quota parte in testa alla Sig.ra

e è di $\frac{1}{4}$ e non di $\frac{1}{16}$ come erroneamente indicato



nell'atto di pignoramento. Pur tuttavia il C.T.U. stimerà solo la frazione di 1/16, mentre i restanti 3/16 ancora in testa all'esecutata non saranno valutati in quanto non pignorati. Dalla lettura delle pagg. 24-28 del certificato a nome di _____ rilasciato dalla conservatoria nonché dall'osservazione della visura catastale, il G.E. potrà verificare quanto specificato dal consulente in ordine alla reale quota di proprietà.

In ordine al punto 10 dell'Atto di pignoramento beni in proprietà a

(Appartamento in Termini Imerese, Contrada Canna, al 1° piano a sinistra salendo, esteso mq 150 distinto nel N.C.E.U. al fg. 67, partita 150 p.lla 423 sub 10, acquistato con atto in Not. Grimaldi il 21.04.1994, trascritto il 7.05.1994 ai nn. 17840/12924) che: l'appartamento è esattamente indicato.

In ordine al punto 11 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

a _____ *(Edificio sito in Cerda Via Mariano Di Marco, quattro elevazioni fuori terra, scala unica interna, confinante a nord con proprietà _____ ad est con Via M. Di Marco, a sud con proprietà _____ ad ovest con _____ e proprietà _____ ad uso prevalente laboratorio artigianale, costituito da piano terra, esteso mq 127, dal primo piano esteso mq 127, dal secondo piano esteso mq 127 e da terzo piano sottotetto esteso mq 127, nel N.C.E.U. giusta den. Var. presentata all'U.T.E. di Palermo in data 30.03.1989 prot. n. 60942 distinto con il M.U. 2405 sub 5 via M. Di Marco, 128 P.T.; M.U. 2405 sub 6 Via M. Di Marco, 130 P.1°; M.U. 2405 sub 7 via M. Di Marco, 130 P.2°; M.U. 2405 sub 8 via M. Di Marco, 130 P. 3° con la pertinenza del bene comune non censibile corrispondente al M. U. 2405 sub 4) che: il cespite è esattamente indicato.*



◊ In merito al punto 12 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

(Terreno di mq 40 sito in Cerda Via M. Di Marco;

in catasto alla p.ta 5073, M.U. 2385) che: il terreno è stato costruito con concessione edilizia n. 2 del 4.01.1988. Pertanto codesto edificio non sarà valutato singolarmente, ma rientrerà nella stima del fabbricato di cui al punto 11 in quanto costituisce un unico corpo di fabbrica con l'edificio realizzato sulla contigua p.la 2405 del Mappale Urbano.

◊ In merito al punto 13 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

a (Unità abitabile facente parte del complesso edilizio "Euromare Village" sito in Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, facente parte della schiera progettualmente denominata "B", al 1° piano, int. 88, composta da 2 vani più accessori e terrazzino; in catasto alla p.ta 1946, fg. 1 p.la 62/15) che: l'immobile è bene indicato. Tuttavia l'unità abitativa è stata accorpata a quella adiacente, descritta al punto successivo, così da ottenere un unico appartamento più grande. La fusione non è stata dichiarata al catasto.

◊ In merito al punto 14 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà

a (Unità abitabile facente parte del complesso edilizio "Euromare Village" sito in Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, facente parte della schiera progettualmente denominata "B", al 1° piano, int. 90, composta da 2 vani più accessori e terrazzino con la pertinenza di due posti macchina a cielo aperto, n. interni 226 e 227; in catasto alla p.ta 1946, fg. 1 p.lle: 62/14 (unità abitativa); 63/512 (posto macchina n. 226); 63/513 (posto macchina n. 227) vale



quanto esposto al punto precedente. Circa i posti macchina sono esattamente indicati.

In merito al punto 15 dell'Atto di pignoramento, beni in proprietà a *(Unità abitativa facente parte del complesso edilizio "Euromare Camping" sito in Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, e precisamente: posto roulotte distinto con il n. 70; in catasto alla p.ta 1946, fg. 1 p.lla 63/669) che non si tratta di unità abitativa, ma di un posto scoperto per roulotte. Esso è comunque esattamente indicato.*

Punto 2) DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il C.T.U. sottopone alla c.a. del Sig. G.E. la sotto riportata identificazione catastale, degli immobili oggetto di pignoramento, che ha dedotto dalle ricerche espletate presso l'UTE di Palermo e dalle certificazioni da esso rilasciate, che si allegano.

- Immobile di cui al punto 1 del pignoramento: Il Consulente non ha richiesto alcuna visura catastale in quanto l'immobile era già stato venduto prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento.
- Immobile di cui al punto 2 del pignoramento: Partita 20405 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cefalù in testa a

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITÀ E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al fg.18 p.lle: 41 782	Bosco ceduo Castagn. frutto	C/da Calura mq 4.111 mq 1.325	1.233 662	2.055 2.650



ASTE GIUDIZIARIE.it
arita 20405 del

 **Fabbr. rurale**

Questo immobile
ma che veniss

Ubano, Com

519 sub 16

NUMERO 5

NOMERO E SUB	
415 sub 2	

415 sub 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile di cui al punto 6 del pignoramento: Partita 2614 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda ancora in testa a

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
9	35 sub 3	Via Krusciow piano terra	C/6 - 6 ^a	160.000
9	35 sub 4	Via Krusciow piano terra	C/6 - 6 ^a	96.000
9	35 sub 5	Via Krusciow piano primo	///	///

- Immobile di cui al punto 7 del pignoramento: Partita 1002351 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a
per 5/8 e la per 3/8.

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2306 sub 5	Via Roma, 184 piano I°, vani 5,0.	A/3 - 1 ^a	420.000
M.U.	2306 sub 10	Via Roma, 184 piano II°, in corso di costruzione	///	///

- Immobile di cui al punto 8 del pignoramento: Partita 7307 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cerda in testa a a, fu usufruttuaria, a nato a il livellario, a a, fu concedente.

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITA E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terreno al foglio p.lla: 197	seminativo 2 ^a	Contrada Campana di mq 4.148	14.518	43.554

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile di cui al punto 8 del pignoramento: Partita 368 del Catasto Terreni, Comune censuario di Cerda in testa a [redacted], fu usufruttuaria, a [redacted], livellario, [redacted], concedente.

FOGLIO E PARTICELLE	QUALITÀ E CLASSE	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
Terrano al fo. 10 p. 1fe: 141 197	seminativo - 3 ^a vigneto - 1 ^a	Contrada Campana mq 4.635 mq 994	13.905 6.958	39.397 21.371

Immobile di cui al punto 9 del pignoramento: Partita 1385 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a [redacted] usufruttuaria; [redacted] proprietaria per 1/4; [redacted] proprietaria per 1/4; [redacted] proprietaria per 1/4 e [redacted] proprietaria per 1/4.

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2306 sub 3	Via Nazareno Sauro piano terra	C/2 - 2 ^a	184.400

Immobile di cui al punto 10 del pignoramento: Partita 1009198 del Catasto Urbano, Comune censuario di Termini Imerese in testa a [redacted]

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
67	423 sub 10	Contrada Canna, piano primo, vani 6,5	A/2 - 7 ^a	1.365.000



Immobile di cui al punto 11 del pignoramento: Partita 2938 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a :

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
M.U.	2405 sub 2	Via Di Marco n. 128-130 p.t.- 1 - 2	///	///
M.U.	2405 sub 3	Via Di Marco n. 128-130 p.t.- 1 - 2	///	///
M.U.	2405 sub 5	Via Di Marco n. 128 piano terra di mq 113,00	C/3 - 2 ^a	372.900
M.U.	2405 sub 6	Via Di Marco n. 130 piano I° di mq 113,00	C/3 - 2 ^a	372.900
M.U.	2405 sub 7	Via Di Marco n. 130 piano II° di mq 113,00	C/3 - 2 ^a	372.900
M.U.	2405 sub 8	Via Di Marco n. 130 piano III° di mq 113,00	C/2 - 3 ^a	259.900

Immobile di cui al punto 12 del pignoramento: Partita 8817 del Catasto Urbano, Comune censuario di Cerda in testa a

FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	REDDITO DOMINCALE	REDDITO AGRARIO
500	2385	(Via M. Di Marco) seminativo di prima classe esteso mq 40	500	160

Immobile di cui al punto 13 - 14 - 15 del pignoramento: Partita 1001355 del Catasto Urbano, Comune censuario di Campofelice di Roccella, in testa a





FOGLIO	NUMERO E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA IN LIRE
1	62 sub 14	Contrada Pistavecchia piano primo - Vani 2,5	A/7 - 3 ^a	412.000
1	62 sub 15	Contrada Pistavecchia piano primo - Vani 2,5	A/7 - 3 ^a	412.000
1	63 sub 512	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 1 ^a	27.500
1	63 sub 513	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 1 ^a	27.500
1	63 sub 669	Contrada Pistavecchia piano terra	C/6 - 2 ^a	183.000

Punto 3) PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

- In riferimento all'immobile di cui al punto 1), beni in testa a
il C.T.U. riferisce che la porzione di 1/4 di casetta rurale è stata alienata dall'esecutata prima della notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. **Il C.T.U. non ne farà la stima.**
- Circa l'immobile di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento, beni in testa a
„ che il terreno in Cefalù distinto al fg. 18 con le p.lle 782 e 41 è pervenuto per atto di compra vendita del 28.05.1985 in Notaio Cassata, da potere di trascritto il 20.06.1985 ai nn. 23033/17940 e registrato a Cefalù il 17.06.1985 al n. 1342.
- In ordine all'immobile di cui al punto 3) dell'atto di pignoramento, beni in testa a
riferisce che il fabbricato distinto al fg. 3 con la p.la 13, a seguito di ristrutturazione e frazionamento è stato

alienato prima che venisse notificato e trascritto l'atto di pignoramento. **Il C.T.U. non ne farà la stima.**

- In merito al punto 4) dell'atto di pignoramento, 1/9 di appartamento sito in Cefalù, Via Pietragrossa n. 12, distinto al fg. 6 con la p.lla 519 sub 16, è pervenuto all'esecutata per successione
deceduto in il Denuncia
di successione n. 137, vol. 254, del 9.10.1990, trascritta ai nn. 50872/38867 e registrata a Cefalù il 27.03.1990, volume 254, n. 137.
- In riferimento all'immobile di cui al punto 5) dell'atto di pignoramento, appartamento sito in Cerda Via Roma di mq 140, distinto al fg. 7 con la p.lla 415/2, è pervenuto ai coniugi per atto di
compra vendita rogato dal Notaio M. Luzzio di Termini Imerese il 17.12.1979, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 16.01.1980 ai nn. 2193/1950 da potere di
- In ordine all'immobile di cui al punto 6) dell'atto di pignoramento, fabbricato in Cerda via Krusciow, angolo Via Mazzini, composta da piano terra, I°, II° e sottotetto, riportato in catasto al fg. 9 p.lla 35 sub 3, 4 e 5, è pervenuto ai Sigg.
per atto di compravendita in notaio Barabbino del 26.06.1986, trascritto il 15.07.1986 ai nn. 23300/17890 da potere dei coniugi
- In ordine all'immobile di cui al punto 7) dell'atto di pignoramento, porzione di $\frac{3}{4}$, stanfe che $\frac{1}{4}$ appartiene alla sola
di appartamento in Cerda, via Roma n. 184, M.U. 2306 sub 5, il C.T.U. riferisce che è i $\frac{3}{4}$ sono pervenuti ai coniugi
per atto di compravendita in notaio Barabbino del 08.04.1988

trascritto il 2.05.1988 ai nn. 18894/14533 da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Il restante $\frac{1}{4}$ è pervenuto alla sola
per successione per successione di

2. Il testamento

pubblico a cura del notaio P. Toscano è stato ricevuto il e
registrato a Termini Imerese il 28.08.1972 al n. 2089. La trascrizione
risale al 2.09.1972, nn. 31571/25242.

In merito al terreno di cui al punto 8) dell'atto di pignoramento, 1/6 di
fondo di are 97,77 sito in Cerda C/da Campana, fg. 10 p.lle 141, 270
e 197, è pervenuto alla Sig.ra , unitamente alle
sorelle per atto di cessione onerosa in notaio
G. Sparti del 17.06.1987, trascritto il 14.07.1987 ai nn. 27348/20691
da potere della , madre dell'esecutata.

In ordine all'immobile di cui al punto 9) dell'atto di pignoramento,
Porzione di 1/16 (in verità $\frac{1}{4}$) di fabbricato sito in Cerda, Via Roma,
escluso un vano, in catasto al M.U. 2306 sub 3, è pervenuto alla
Sig.ra per successione di

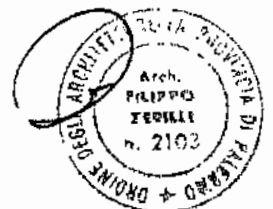
3. Il testamento

pubblico a cura del notaio P. Toscano è stato ricevuto il e
registrato a Termini Imerese il 28.08.1972 al n. 2089. La trascrizione
risale al 2.09.1972, nn. 31571/25242.

In merito all'immobile di cui al punto 10) dell'atto di pignoramento,
Appartamento in territorio del comune di Termini Imerese - abitato di
Cerda - C/da Canna, al primo piano a sx, in catasto al fg. 67, p.la 423
sub 10, è pervenuto alla Sig.ra

per atto di compra
vendita a cura del notaio Grimaldi di Termini Imerese del 21.04.1994,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



trascritto il 7.05.1994 ai nn. 17840/19924 da potere della società

in ordine all'immobile di cui al punto 11) dell'atto di pignoramento, Edificio in Cerda, Via M. Di Marco di quattro elevazioni fuori terra, distinto al catasto al M.U. 2405 sub 5, 6, 7, 8 e 4 è stato realizzato dal Sig. [redacted] dopo il rilascio delle concessione edilizia n. 1 e 2 datate 4.01.1988 sulle p.lle distinte con il M.U. 2404 e 2385 pervenute rispettivamente all'esecutato per atto di compra vendita a cura del notaio Luzzio di Termini Imerese del 22.10.1976, trascritto il 9.11.1976 ai nn. 35146/29945 da potere di [redacted] e [redacted] e per atto di compra vendita in notaio Lo Presti del 18.06.1981, trascritto il 24.06.1981 ai nn. 24488/19749 da potere di [redacted]

Circa il fondo di cui al punto 12) dell'atto di pignoramento, Terreno di mq 40 sito in Cerda Via Di Marco, in catasto al M.U. 2385, è pervenuto a [redacted] per atto di compra vendita in notaio Lo Presti del 18.06.1981, trascritto il 24.06.1981 ai nn. 24488/19749 da potere di [redacted] Il C.T.U. non ne farà la stima in quanto legato alla p.lla 2405.

In merito all'unità abitativa, punto 13) dell'atto di pignoramento, facente parte del complesso "Euromare Village" in Campofelice di Roccella, al primo piano dell'edificio "B", interno 88, in catasto al fg. 1 p.lla 62 sub 15 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio. Il C.T.U., onde ricercare la provenienza del cespite, ha esaminato il fascicolo n. 33/95 giacente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, traendo le seguenti



notizie dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Flora Cardinale. L'immobile è pervenuto a per atto di compra vendita del 22.03.1989 in not. Maccarone, trascritto il 24.03.1989 al nn. 12964/9917 da potere della

con sede in

Con

verbale di assemblea a rogito del Not. F.sco Mazzamuto del 10.10.1985, reg.to a Palermo il 17.10.1985 al n. 19537, depositato, annotato e trascritto c/o la cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo il 17.12.1985 al n. reg. ord. 13902 Soc. 17566, Vol. 58/42 trascritto il 22.07.1987 ai nn. 28601/21486 la Soc.

trasferì la sede sociale da

ed inoltre cambiò ragione sociale da

a

Il

terreno su cui è stato costruito il suddetto immobile (Ha 9.75.20 in Campofelice di Roccella, C/Da Pistavecchia Fg. 1 p.lle 106, 46, 63, 108, 125, 101, 62 e 97) è pervenuto alla società

per atto di compra vendita del 25.07.1973 in not. Maniscalco, trascritto il 4.08.1973 al nn. 31804/26276 da potere di

A seguito della segnalazione sopra esposta il G.E. giudicherà sull'opportunità di riunire l'attuale fascicolo recante il n. 200/94 con il 33/95 visto che entrambi contengono l'espropriazione forzata dei medesimi beni in testa a'

In ordine all'unità abitativa, punto 14) dell'atto di pignoramento, facente parte del complesso "Euromare Village" in Campofelice di Roccella, al primo piano dell'edificio "B", interno 90, in catasto al fg. 1 p.la 62 sub 14 con due posti auto distinti con i nn. 226 e 227, in



catasto al fg. 1 p.lle 63/512 e 63/513 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio. Il C.T.U., onde ricercare la provenienza del cespite, ha esaminato il fascicolo n. 33/95 giacente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, traendo le seguenti notizie dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Flora Cardinale: Gli immobili sono pervenuti a per atto di compra vendita del 14.07.1988 in not. Maccarone, trascritto il 15.07.1988 al nn. 30910/23243 da potere della Società con sede in

Con verbale di assemblea a rogito del Not. F.sco Mazzamuto del 10.10.1985, reg.to a Palermo il 17.10.1985 al n. 19537, depositato, annotato e trascritto c/o la cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo il 17.12.1985 al n. reg. ord. 13902 Soc. 17566, Vol. 58/42 trascritto il 22.07.1987 ai nn. 28601/21486 la Soc. trasferì la sede sociale da ed inoltre cambiò ragione sociale da a

Il terreno su cui è stato costruito il suddetto immobile (Ha 9.75.20 in Campofelice di Roccella, C/da Pistavecchia Fg. 1 p.lle 106, 46, 63, 108, 125, 101, 62 e 97) è pervenuto alla Società per atto di compra vendita del 25.07.1973 in not. Maniscalco, trascritto il 4.08.1973 ai nn. 31804/26276 da potere di

A seguito della segnalazione sopra esposta il G.E. giudicherà sull'opportunità di riunire l'attuale fascicolo recante il n. 200/94 con il 33/95 visto che entrambi contemplano



appropriazione forzata dei medesimi beni in testa a

circa l'immobile di cui al punto 15) dell'atto di pignoramento, posto roulotte all'interno del complesso "Euromare Camping" distinto al n. 70, fg. 1 p.la 63 sub 669 nel fascicolo di produzione non vi alcun documento che consenta di ricostruirne la provenienza e la storia del dominio, tuttavia dalla visura catastale si evince che esso è pervenuto a per atto di compra vendita a data del notaio Crescimanno di Palermo del 6.08.1991, registrato a Palermo il 9.08.1991 al n. 454.

Punto 4) IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'esame dei registri giacenti presso la Conservatoria immobiliare di Palermo, eseguiti il giorno 1.06.2000 su tutti gli esecutati a far data dal 1.01.1995 fino al 31.05.2000, lo scrivente ha potuto rilevare che sui beni in parola gravano, oltre alle ipoteche descritte ed indicate nella relazione notarile a firma notaio Maccarone e nei certificati ipotecari allegati al fascicolo, l'atto di pignoramento trascritto dal Banco di Sicilia in data 17.09.1994 ai nn. 34032/25108 per il quale si procede ed ancora sui beni di cui ai punti 13 e 14 (dell'attuale procedimento) che sono in testa a un atto di pignoramento trascritto, a cura della con sede in

in data 15.02.1995 ai nn. 4579/6035.

Le ricerche sui beni in testa a

hanno dato esito negativo, non risultano, cioè, pubblicate iscrizioni e trascrizioni contro (si vedano le allegare visure).

Punto 5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni oggetto di stima seguirà lo stesso criterio numerico usato nelle tabelle riassuntive di valutazione di cui al punto 7 della presente relazione.

Immobile n. 1). La porzione di $\frac{1}{4}$ di casetta rurale in C/da Guarneri del comune di Cefalù è stata venduta dalla data 31.07.1984 con atto pubblico redatto dal notaio G. Cassata di Cefalù, trascritto il 24.08.1984 ai nn. 34540 - 28248, a certi

e Si leggano le pagg. 35, 36 e 37 del certificato ipotecario a nome di , a allegato al fascicolo di produzione. Pertanto, il consulente non ne effettuerà la stima.

Immobile n. 2). Il terreno di are 54,36 sito in Cefalù, C/da Calura o Calore, distinto in catasto al fg. 18 con le p.lle 782 e 41 è ubicato a circa 2 Km dall'abitato di Cefalù in zona molto panoramica su un pendio collinare che guarda il mare (foto n. 1 in allegato n. 1). Si inserisce in una zona ove sono presenti diverse costruzioni nella tipologia a villino e per questo, nell'area adiacente, sono presenti la linea elettrica, quella telefonica e probabilmente anche la rete idrica. Il fondo è caratterizzato da una pendenza che si sviluppa da Sud verso Nord, ossia dalla cima della collina verso valle, verso il mare. Vi insiste una vegetazione di tipo mediterranea con alberi di pini, qualche quercia e macchia (foto n. 2 e 3). Il lotto è servito da una strada che, invero, non corrisponde come ubicazione a quella segnata sulla mappa catastale. La via ha il fondo in asfalto, una larghezza media di ml 2,00-2,50 e un percorso sinuoso (foto n. 4). Dal punto di vista urbanistico, si legga il certificato di destinazione urbanistica in allegato n. 2, il lotto ricade in diverse zone omogenee dell'attuale P.R.G. di Cefalù. Infatti, la p.lle 782, quella più a valle, rientra

