

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 4/2020

PROMOSSA DA

FINO 1 SECURITISATION S.r.l. e, per essa, quale mandataria DOVALUE S.p.A.

(rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua)

CONTRO

****OMISSIS****, ****OMISSIS**** E ****OMISSIS****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

PERIZIA IMMOBILIARE

FASCICOLO INTRODUTTIVO

C.T.U.: Ing. Massimiliano Gibilaro

Via Beato Angelico n. 53 - 90145 Palermo – Tel. 393/9035815



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. MANDATO DI CONSULENZA	4
3. CONTROLLO PRELIMINARE.....	4
4. SOPRALLUOGHI.....	5
5. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI (rif. Quesiti nn. 1 e 3).....	7
6. FORMAZIONE DI LOTTI	8

ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
2. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
3. VERBALE DI SOPRALLUOGO
4. ATTO DI DONAZIONE DEL 15.02.01, REP. N. 27339, IN NOTAIO ANNA RUFFINO
5. ESTRATTO DI MAPPA
6. RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA
7. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
8. TABELLA DEI VALORI IMMOBILIARI DEI SINGOLI LOTTI

1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 4/2020 risulta promossa dalla *Fino 1 Securitising S.r.l.* e, per essa, quale mandataria *DoValue S.p.A.*, nei confronti dei *Sigg.ri ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis***** per il recupero del credito di € 122.594,09 oltre interessi e spese, in virtù del contratto di mutuo fondiario in Notaio Andrea Sorrentino di Bisacchino del



16.11.2005, rep. n. 58255 racc. n. 20026, con cui il *Banco di Sicilia S.p.A.* ha concesso la somma di € 430.000,00 al Sig. ****Omissis**** (Monreale, 06.07.1938), sia in proprio per prestare fideiussione sia come amministratore unico della società ****Omissis****, ed intervenivano per prestare fideiussione fino alla concorrenza di € 581.000,00 i Sigg.ri ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****.

A garanzia del capitale mutuato è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della *Banco di Sicilia S.p.A.*, in data 25.11.2005 ai nn. 65431/21333 ed il 05.01.2006 ai nn. 857/250 sul seguente bene, non oggetto del presente pignoramento:

- *Lotto di terreno edificabile in Monreale, località “Renda” o “Bevaturesda”, esteso catastalmente are 69,39, sul quale (al tempo) era in corso di costruzione un complesso residenziale costituito da otto villette a schiera, ciascuna a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, composte da salone, cucina e w.c. al piano terra, tre vani, wc bagno e ripostiglio al piano primo sottotetto, ed un unico ambiente ad uso garage al piano interrato, collegati da scala interna, confinante nel complesso ad Est con proprietà del Comune di Monreale, a Sud con stradella privata di accesso ed a Nord con proprietà aliena e strada vicinale Renda, al C.T. al Fg. 50, p.lle:*
 - *115, seminativo di 4° per are 54,40, r.d. € 14,05, r.a. € 5,62;*
 - *1693, seminativo di 3° per are 1,89, r.d. € 0,78, r.a. € 0,24;*
 - *298, seminativo di 4° per are 13,10, r.d. € 3,38, r.a. € 1,35.*

Nell’esecuzione immobiliare in parola non risultano depositati **atti di intervento.**



2. MANDATO DI CONSULENZA

Con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 24.03.2021 (v. allegato n. 1) il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Alessia Lupo, ha disposto la nomina dello scrivente Ing. Massimiliano Gibilaro quale esperto nella causa di cui in epigrafe.

Con verbale di accettazione dell'incarico del 28.03.2021 il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

Nella sezione "A" del suddetto decreto è riportato il contenuto dell'incarico dell'esperto (v. allegato n. 1).

3. CONTROLLO PRELIMINARE

Dall'esame del fascicolo in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c., da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, depositando in data 04.02.2020 la certificazione redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, entro il termine di 60 giorni *ex art. 567 comma 2 c.p.c.* dal deposito dell'istanza di vendita (23.01.2020);
- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella predetta certificazione;
- che gli immobili pignorati sono stati acquisiti quali beni personali;
- che in assenza di creditori iscritti non intervenuti non ricorrono gli obblighi di notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c.;
- che in assenza di comproprietari non esegutati non ricorrono gli obblighi di



notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c.;

– della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 23.01.2020, nei termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

Dall'esame della documentazione e, precisamente, dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto in data 23.01.2020 ai nn. 3571/2420 (v. allegato n. 2), a favore di *Fino 1 Securitisation S.r.l.*, si evince che oggetto di pignoramento risulta essere:

A) di *****Omissis*****, per 1/1 diritto di nuda proprietà e di *****Omissis***** per 1/1 diritto di usufrutto su:

Abitazione in villino sito nel Comune di Monreale, C.da Caculla, al Fg. 51, part. 1726 sub. 2, catg. A/7, Classe 2, vani 6,5, rendita € 419,62, piano T.

B) di *****Omissis*****, per 1/1 diritto di nuda proprietà e di *****Omissis***** per 1/1 diritto di usufrutto su:

Abitazione in villino sito nel Comune di Monreale, C.da Caculla, al Fg. 51, part. 1726 sub. 3, catg. A/7, Classe 2, vani 6,5, rendita € 419,62, piani T-1.

C) di *****Omissis*****, per 1/2 diritto di proprietà, di *****Omissis*****, per 1/2 diritto di nuda proprietà e di *****Omissis*****, per 1/2 diritto di usufrutto su:

Corte esclusiva, C.da Caculla, in Catasto del Comune di Monreale al Fg. 51, part. 1726 sub. 1.

4. SOPRALLUOGHI

Con nota del 22.10.2021 a firma del custode giudiziario, Notaio Dr. Pietro



Costamante, sono stati invitati a permettere l'accesso ai luoghi, a mezzo raccomandata, i *Sigg.ri ****Omissis*****, *****Omissis***** e *****Omissis***** (comproprietari esegutati degli immobili pignorati), al fine di effettuare il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, il giorno 10.11.2021 alle ore 09:30.

In tale data ed ora sui luoghi in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, il sottoscritto esperto stimatore ed il *Dott. Castrorao*, delegato del custode giudiziario, hanno atteso invano l'arrivo delle parti esegutate, citofonando più volte senza alcuna risposta.

Successivamente il *Dott. Castrorao* ha comunicato allo scrivente di aver concordato con le parti esegutate di effettuare i sopralluoghi in data 03.02.2022 alle ore 15:30.

In tale data ed ora l'*Ing. Baldassare Pugliesi*, collaboratore del sottoscritto esperto stimatore, si è recato sui luoghi in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, ove alla presenza della *Sig.ra ****Omissis***** (convivente del *Sig. ****Omissis*****) e del *Dott. Castrorao*, ha eseguito l'accesso presso l'unità immobiliare di piano primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3.

Presa visione dell'unità immobiliare, ne ha eseguito il rilievo planimetrico, ha scattato delle foto e preso appunti in fogli separati.

Le operazioni sono proseguite presso l'unità immobiliare di piano terra, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 2, ove per la presenza di alcune difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita, consistenti in una diversa distribuzione interna, è stato eseguito il rilievo planimetrico, sono state scattate delle foto e presi appunti in fogli separati, mentre il *Dott. Castrorao* ha redatto il



verbale di sopralluogo ed immissione in possesso (v. allegato n. 3).

5. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI (rif. Questi nn. 1 e 3)

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione del 23.01.2020 ai nn. 3571/2420 (v. allegato n. 2), dell'atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339, in Notaio Anna Ruffino di Palermo (v. allegato n. 4), trascritto il 12.03.2001 ai nn. 9910/7212 e 9911/7213, nonché dai sopralluoghi effettuati, sono stati identificati i seguenti diritti reali e beni oggetto del pignoramento:

1) Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sito in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano terra, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 2, con la quota di ½ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.);

2) Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sito in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano terra e primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3, con la quota di ½ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.).

Si precisa che i diritti reali e le relative quote indicati nell'atto di pignoramento, complessivamente equivalenti alla piena ed intera proprietà, corrispondono a quelli in titolarità delle parti esegutate, *Sigg.ri ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis*****, in forza dell'atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339, in Notaio Anna Ruffino di Palermo, trascritto il



12.03.2001 ai nn. 9910/7212 e 9911/7213.

Si rappresenta, inoltre, che non sono state rilevate difformità formali dei dati di identificazione catastale, indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

6. FORMAZIONE DI LOTTI

A seguito dei sopralluoghi effettuati sui beni oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno procedere alla formazione di lotti indipendenti per la vendita, catastalmente individuati e precisamente:

Lotto n. 1: Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sita in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano terra, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 2, con la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.);

Lotto n. 2: Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sita in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3, con la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.).

Palermo, li 21.11.2022

L'Esperto Stimatore

Ing. Massimiliano Gibilaro

