

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE-PROCEDURE CONCORSUALI

R.G N°28/2024

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. GIULIO CORSINI

***RELAZIONE ESTIMATIVA SULLE UNITA'IMMOBILIARI
INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL CURATORE IN ORDINE AL
LOTTO N.5***

CURATORE : Avv. Marzia Siracusa

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

INTEGRAZIONE RELAZIONE CTU

LOTTO N.5

Integrazione redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito della liquidazione giudiziale [REDACTED]

A seguito della consegna delle relazioni estimative in ordine agli immobili all'attivo della liquidazione giudiziale, il Curatore richiedeva allo scrivente di integrare l'elaborato peritale acquisendo peraltro il titolo di cui alla nota di trascrizione rg.12761 rp 7947 del 09/05/1991 (Conservatoria di Firenze) già allegato alla relazione.

Richiamando quanto già trascritto nell'elaborato peritale, il lotto n.5 di fatto è l'area esterna al fabbricato, meglio indicate negli elaborati fotografici e planimetrici avente nello stato di fatto delle caratteristiche di area comune e pertinenziale del corpo di fabbrica principale. Come già specificato trattasi dell'area urbana identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 9, identificato quindi in forma indipendente in quanto immobile autonomo e distinto come peraltro specificato nella relazione notarile commissionata dal Curatore (All.1).

Sotto il profilo della ricostruzione ipocatastale l'unità immobiliare è all'attivo della Società oggetto di liquidazione giudiziale ed è rimasta invariata dalla costituzione del 10/10/1989 come specificato nella relazione notarile.

Va tuttavia rilevato che dall'atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Tolomeo del 28/03/1991 rep 31522 racc 618 [REDACTED] vendeva all' [REDACTED]

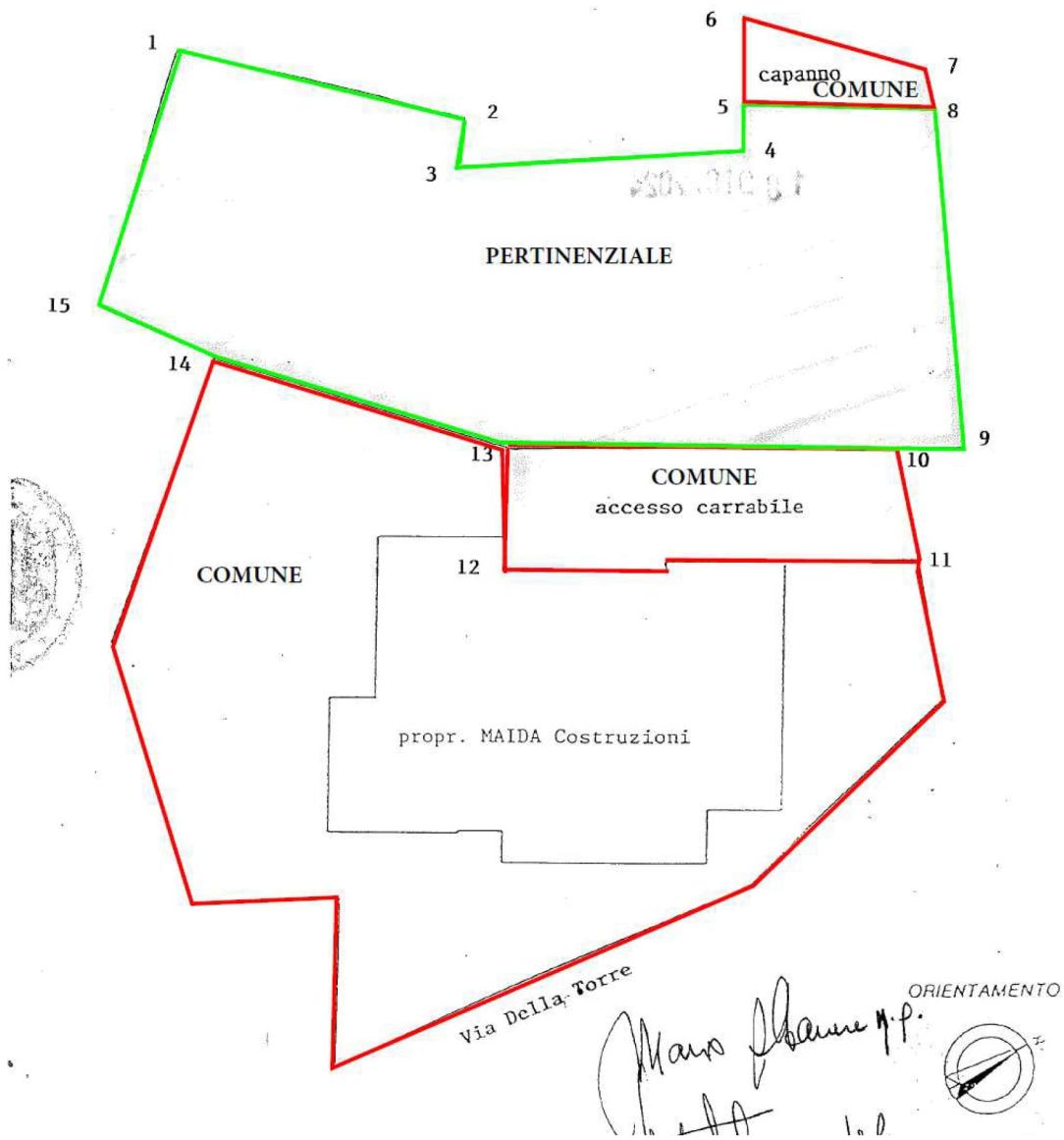
[REDACTED] talune unità immobiliari, allo stato facenti parte del corpo di fabbrica e ad oggi non all'attivo della procedura che ci riguarda e specificatamente gli immobili distinti al foglio 72 part.178 sub 3-5-6.

Nell'atto veniva espressamente specificato che *“costituisce pertinenza degli appartamenti ora venduti il piccolo giardino costituito dalla porzione di terreno meglio individuata nella planimetria che le parti mi consegnano e che , previa visione presane*

dalle stesse unitamente a me notaio, al presente si allega sub lettera "A". e, pertanto, in detta planimetria, la porzione suddetta risulta delimitata dai nn.1-2-3-4-5-8-9-10-13-14-15-1”

Nel medesimo atto viene successivamente precisato a pag. 5: “ *sono condominiali la porzione che in detta planimetria è circoscritta fra i numeri 10-11-12-13-10, che è destinata ad accesso carrabile e che dovrà rimanere sgombra da autovetture e cose per permettere il transito; la porzione delimitata in detta planimetria dai numeri 5-6-7-8-5 - destinata a capanno-legnaia; -sono escluse dalla vendita e non sono condominiali: tutte le altre aree inedificate che restano in proprietà della venditrice. In ordine a queste ultime aree la venditrice dichiara e garantisce che le stesse non sono gravate da vincolo a parcheggio”.*

In buona sostanza dal titolo acquisito si evince che il bene di fatto è stato attribuito in parte a pertinenza degli appartamenti venduti, e in parte quale area comune condominiale. Per maggiore comprensione si allega la planimetria con le distinzioni citate nell’atto.



Alla luce delle precisazioni riportate, lo scrivente ritiene che sebbene il lotto oggetto di vendita ha un identificativo autonomo e distinto, e in capo alla Società fallita, come peraltro certificato dalla relazione notarile, le statuizioni previste nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Tolomeo del 28/03/1991 rep 31522 racc 6184 , sebbene non riportanti gli identificativi catastali, dovranno essere esplicitate nella futuro avviso di vendita quale parte integrante della perizia già depositata.

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

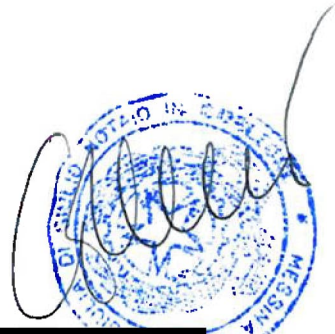
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dario Megna', written over a horizontal line.

CERTIFICAZIONE NOTARILE

A carico di:



- Liquidazione Giudiziale 28/2024 della [redacted] con [redacted] procedura aperta con provvedimento del 18/04/2024 del Tribunale di Palermo

sui seguenti beni

- * abitazione di tipo civile in Reggello (FI) rilevata al catasto fabbricati di Reggello al fg. 72 p.lla 178 sub 1, vani 4, via della Torre n. 7, piano T;
- * abitazione di tipo civile in Reggello (FI) rilevata al catasto fabbricati di Reggello al fg. 72 p.lla 178 sub 2, vani 4,5, via della Torre n. 7, piano T;
- * abitazione di tipo civile in Reggello (FI) rilevata al catasto fabbricati di Reggello al fg. 72 p.lla 178 sub 4, vani 4,5, via della Torre n. 7, piano 1;
- * magazzino in Reggello (FI) rilevato al catasto fabbricati di Reggello al fg. 72 p.lla 178 sub 8, cons mq 85, via della Torre n. 7, piano S1;
- * area urbana in Reggello (FI) rilevata al catasto fabbricati di Reggello al fg. 72 p.lla 178 sub 9, via della Torre n. 7, piano T.

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/10/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- * Trattasi degli stessi immobili pervenuti alla società [redacted] per averli realizzati su terreno acquistato con atto del 04/03/1983 notaio Elena Cantucci di Firenze, rep. 18267 trascritto il 15/03/1983 ai nn. 5853/4277 da potere di [redacted]

SI SEGNALE:

- Con atto del 24/04/2023 notaio Domenico Cambiaso di Palermo rep. 6929 trascritto il 09/05/2023 ai nn. 8518/13693 gli immobili sono stati promessi in vendita a Greco Giancarlo nato a Palermo il 09/05/1967

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto di seguenti formalità pregiudizievoli

- * ISCRIZIONE NN. 20051/3335 DEL 19/05/2017, ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna emessa in data 27/11/2014 al Tribunale di Palermo rep. 5847

Contro Maida Costruzioni srl con sede in Palermo c.f. 02873620823

Capitale euro 4.357,43 ipoteca euro 10.000

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 14/10/2024, risulta essere censito :

in ditta a [REDACTED]
proprietà per 1/1:

- * Catasto fabbricati di Reggello Foglio 72 Particella 178 sub 1, cat. A/2, cl. 5, vani 4, sup. cat. Mq 54 escluse aree scoperte mq 53, rendita euro 392,51, via della Torre n. 7, piano T.

Detta p.lla è rimasta invariata dalla Costituzione del 10/10/1989 in atti dal 22/11/1989 n. 116576.1/1989.

- * Catasto fabbricati di Reggello Foglio 72 Particella 178 sub 2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, sup. cat. Mq 83 escluse aree scoperte mq 78, rendita euro 441,57, via della Torre n. 7, piano T.

Detta p.lla è rimasta invariata dalla Costituzione del 10/10/1989 in atti dal 22/11/1989 n. 116576.1/1989.

- * Catasto fabbricati di Reggello Foglio 72 Particella 178 sub 4, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, sup. cat. Mq 82 escluse aree scoperte mq 77, rendita euro 441,57, via della Torre n. 7, piano 1.

Detta p.lla è rimasta invariata dalla Costituzione del 10/10/1989 in atti dal 22/11/1989 n. 116576.1/1989.

* Catasto fabbricati di Reggello Foglio 72 Particella 178 sub 8, cat. C/2, cl. 5, cons Mq 83 sup. cat tot. mq 104, rendita euro 478,50, via della Torre n. 7, piano S1.

Detta p.lla è rimasta invariata dalla Costituzione del 10/10/1989 in atti dal 22/11/1989 n. 116576.1/1989.

* Catasto fabbricati di Reggello Foglio 72 Particella 178 sub 9, cat. F/1, via della Torre n. 7, piano T.

Detta p.lla è rimasta invariata dalla Costituzione del 10/10/1989 in atti dal 22/11/1989 n. 116576.1/1989.

Palermo 15 ottobre 2024

Giuseppe Messineo
 *Giuseppe Messineo*



N. 31522

REP.

N. 6184 RACC.

VENDEITA -

Repubblica Italiana

L'anno

Il giorno

Uille no de ce ton o t e t e n e
V e e t o t t o m o r z o

View to 4th May 0

In Palermo, nel mio studio di via Lilibeo n.3.

Davanti a me prof. MARIA TOLOMEO notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile di Palermo e senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato d'accordo fra di loro e col mio consenso avendone essi i requisiti di legge.

SONO PRESENTI

mo, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società:

critta al Registro delle Socie-

con sede legale in [REDACTED] la qua-
le è domiciliato per la carica di

3, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

UPLICO REGISTERED ATT PUBLIC - PALERMO
5013 30200

Registered
© 1993
99

5013 JK 30203

Di cui il sottoscritto è stato nominato
CAPO DEL REGGIMENTO

per trascrizione di Per INVIARE
L'ISPEZIONE CAPO DEL REGGIMENTO
(Copia aut. Alberta)

THE
JOURNAL
OF
THE
ROYAL
ANTHROPOLOGICAL
INSTITUTE
OF GREAT
BRITAIN
AND IRELAND
PART 1
1901
LONDON
PUBLISHED BY THE
INSTITUTE
11, BEDFORD SQUARE, W.C.1

L. Per INVIM
L'ISPIETTORE CAPO RE REGENTE
M. ... (Albano)

L'ISPETTORE CAPO R.E. REGGIO EMILIA
Per N. 1000 cont. Alberto



cietà del Tribunale di Palermo al numero 14405, vol 76/53,

00466120625, presso la quale è domiciliato per la carica.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

- Il [redacted] in notar Cantucci di Firenze del 4.3.83 reg.to a Firenze il 24.3.83 al n. 3643, acquistò un appezzamento di terreno di circa metri quadrati ottocento sito nel Comune di Reggello.

Su porzione di esso la società procedette alla costruzione di un fabbricato composto da piano cantinato, quattro elevazioni fuori terra per complessivi vani abitabili quindici oltre accessori.

Poichè la società [redacted] chiesto di acquistare alcune unità del suddetto edificio

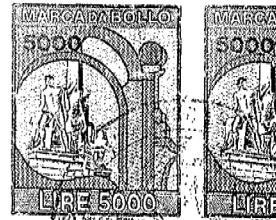
Tutto ciò premesso, le parti

CONVIENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO

ART. 1)

[redacted] one sopra rappresenta, con ogni garanzia di legge vende e trasferisce alla società [redacted] che, come sopra rappresenta, in compra accetta le seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Reggello (Firenze), via DELLA TORRE n.7 e precisamente:





1) appartamento posto al piano primo, *fiume*
porta a *destra* salendo le scale, composto da due
vani, soggiorno con angolo cottura e accessori.

Confinante con appartamento complanare, vano scala, con acces-
so carrabile condominiale e con area libera da costruzioni
che resta in proprietà della venditrice per gli altri lati.

2) appartamento posto al secondo piano con locale sottotetto
e terrazzo sovrastanti, prima porta a *destra*
salendo le scale; composto:

- da due vani, soggiorno con angolo cottura e accessori al
secondo piano;

- locale sottotetto e terrazzo al terzo piano, con ingresso a
sinistra sul ballatoio.

Confinante con l'appartamento di cui infra, vano scala, con
accesso carrabile condominiale e con spazi inedificati che
restano in proprietà della venditrice;

3) appartamento posto al secondo piano, con locale sottotetto
e terrazzo sovrastanti, *seconda* porta a
destra salendo le scale; composto:

- da due vani, soggiorno con angolo cottura e accessori al
secondo piano;

- locale sottotetto con terrazzo e ingresso dalla porta a
destra sul ballatoio, al terzo piano.

Confinante con vano scala, accesso carrabile condominiale,
con spazi liberi inedificati che restano in proprietà della



venditrice e l'appartamento di cui sopra

Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U.:

- Partita 2956 foglio 72, rispettivamente:

mappale 178 sub. 3, categoria A/2, classe 5, vani 03 RCL.

804

mappale 178 sub. 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5 RCL.

938

mappale 178 sub. 6, categoria A/2, classe 5, vani 5 RCL.

1340 .

Costituisce pertinenza degli appartamenti ora venduti il piccolo giardino costituito dalla porzione di terreno meglio individuata nella planimetria che le parti mi consegnano e che, previa visione presane dalle stesse unitamente a me notaio, al presente si allega sub lettera "A" e, pertanto, in detta planimetria, la porzione suddetta risulta delimitata dai nn. 1-2-3-4-5-8-9-10-13-14-15-1. *Costituisce pertinenza*

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto (unitamente all'edificio di cui fa parte) è stato costruito in virtù di concessione edile n. 25 dell'1.3.1983, è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato rilasciato li 16.12.89 prot. 15501

ART. 2)


Garantisce la parte venditrice di essere piena ed esclusiva proprietaria di quanto venduto, di averne la disponibilità che lo stesso è libero da ipoteche, oneri e vincoli di sorta,



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Ai fini della legge 165/90 la parte alienante sotto la propria personale responsabilità, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 dichiara e attesta che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo di imposta per la quale, alla data odierna è scaduto il termine di presentazione, in quanto è bene alla cui produzione ed al cui scambio è diretta l'attività dell'odierna parte venditrice.

ART. 3)

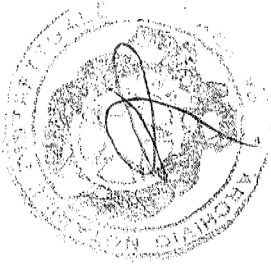


La presente vendita procede con tutti i diritti, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive ove legalmente esistenti e con quelle meglio specificate nell'atto in notar Cantucci di cui in premessa, al quale le parti fanno espresso riferimento, e con tutte le comproprietà condominiali ai sensi di legge e con la sola esclusione delle aree inedificate di cui appresso.

Ai fini di una migliore identificazione delle aree condominiali e di quelle escluse dalla presente vendita, le parti fanno riferimento alla planimetria qui allgata sub "A" e, pertanto:

sono condominiali:

- la porzione che in detta planimetria è circoscritta fra i numeri 10-11-12-13-10, che è destinata ad accesso carrabile e che dovrà rimanere sgombra da autovetture e cose per permet-



tere il transito;

- la porzione delimitata in detta planimetria dai numeri 5-6-7-8-5 - destinata a capanno-legnaia;

sono escluse dalla vendita e non sono condominiali: tutte le altre aree inedificate che restano in proprietà della venditrice.

In ordine a queste ultime aree la venditrice dichiara e garantisce che le stesse non sono gravate da vincolo a parcheggio.

Inoltre, in ordine al capanno-legnaia la parte venditrice ai sensi della legge 47/85 dichiara, da me ammonita sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi dell'art.4 L. 4.1.68 n. 15: che la costruzione dello stesso è stata effettuata in data precedente all'uno settembre 1900sessantasette in conformità alle norme urbanistiche all'epoca vigenti essendo già preesistente all'acquisto come risulta dall'atto notar Cantucci sopracitato.

ART. 4)

I beni in oggetto sono pervenuti per costruzione diretta da parte della venditrice come in premessa specificato.

ART. 5)

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto a corpo d'accordo fra le parti nella somma di lire

*Duecento e 500 mila
un boni cinque e 50 mila (290.500.000)*

che viene regolata come appresso:

[Handwritten signatures and stamps]



stante che la società venditrice è debitrice di una somma di pari importo della società acquirente per lavori dalla stessa eseguiti, ⁴ come risulta dall' fattur n.

del _____ di lire _____

le parti dichiarano di compensare i loro rapporti di credito e debito di pari importo e, pertanto, il prezzo della presente vendita viene compensato con l'eguale credito vantato dalla società acquirente e, pertanto i sigg. Albanese Mario e Valenza Salvatore si dichiarano reciprocamente soddisfatti di ogni credito vantato e di non avere l'un l'altro più nulla a pretendere.

Stante il superiore regolamento di prezzo, la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

ART. 6)

Proprietà, possesso e materiale godimento vengono trasferiti oggi stesso alla parte acquirente con ogni effetto utile ed oneroso.

ART. 7)

Le spese del presente atto e sue consequenziali a carico delle parti ⁵ secondo legge

Il presente atto è soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 77 tabella A del D.P.R. 633/72, trattandosi di vendita da parte di impresa costruttrice di porzione di fabbricato non di lusso

Portelli: 1) delle : < 97 ; 2) legge : < 98 ; 3) sede:
permanenza degli uffici comunali e dei comuni al recesso
fiscali e quindi la quiete' esclusiva e comune agli
stessi le role che conduce dal recesso fiscale ai
locali sotto tetto ; 4) delle utte role ds : < come per li re e
sede : < e regolamento di Stato, come per li
dichiarazioni ; 5) delle : < secondo legge e sede : <
in metè' per uno, trovare l'indole e l'iva
come per legge ;

P. S. M.

more for offer,
more people
delete.

Cinque forte
e una Bette

SPECIFICA	
carta	L. 20.000
crittografia	" 8.000
spertorio	" 500
onorario	" 375.870
assa archivio	" 49.000
N.N.	" 114.130
no. registro	" 302.000
opia esecutiva	"
stare copie	" 28.000
Totale	L. 897.500

che richiedo in vostro onore il
giuramento che ho letto ai componenti che
lo approvano. Del tutto de
ferente di mia fiducia e de un esempl.
foto occorrendo di due fogli sette
facciate e presento di questo

Magno Abame u.p.
Johannes Abame u.q.

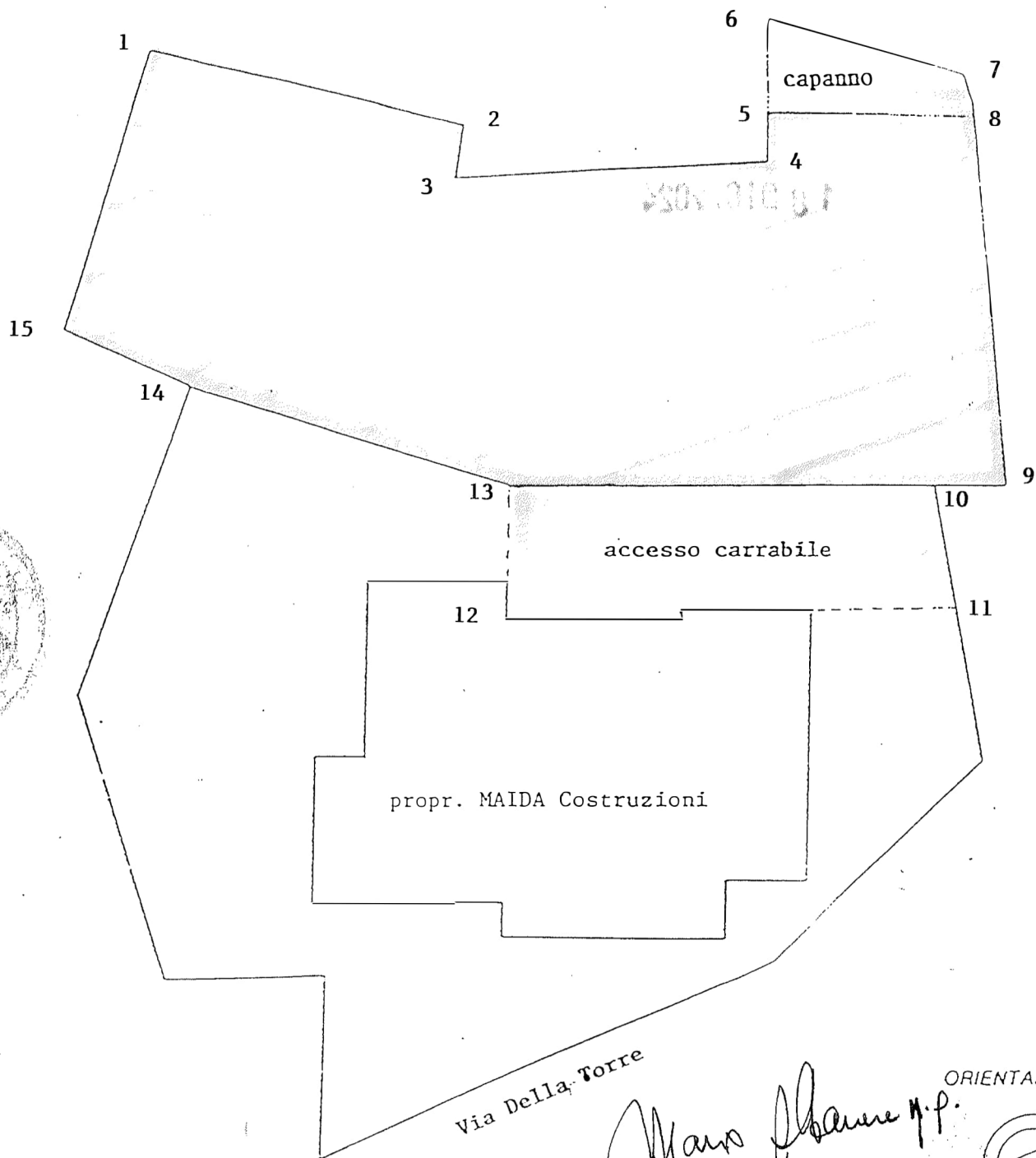
me u.p.
q. *[Signature]* *[Circular Stamp]*



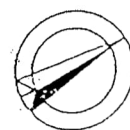
ALLEGATO "A"
8P N. 31522 Rep.

637

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Handwritten signatures and stamps:
Manno Giovanni M.P.
[Circular official stamp]
[Handwritten signature]

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PALERMO

La presente copia fotostatica retro riprodotta, composta di n. 9 facciate, è conforme all'originale depositato in questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo per uso Accertamento Tributario
a richiesta di CAPRA DANIELE

Palermo, 18 DIC. 2024

Bolletta n.	<u>5941</u>
del	<u>16/12/2024</u>
Riscosse €	<u>3.750</u>
Supplemento €	/
Bolletta n.	/
del	/

