

Fallimento n. 57/2007 della [REDACTED]

Curatore: Dottor Paolo Filippone
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cultrera

RELAZIONE IPO-CATASTALE
DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] CODICE
FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGI-
STRO DELLE IMPRESE DI PALERMO ED ENNA [REDACTED]

[REDACTED] DICHIARATO CON SENTENZA EMESSA IN DATA 19 APRILE
2007 DAL TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZIONE FALLIMENTARE N.
57/2007, CRON. N. 5590/2007, TRASCRITTA A PALERMO IL GIORNO
11 LUGLIO 2007 AI NN. 52510/33458 E IL GIORNO 9 MAGGIO 2013
AI NN. 22643/17610, CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED]
[REDACTED] NATO A [REDACTED]

Premessa

La sottoscritta [REDACTED], Notaio in Palermo,
iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pa-
lermo e Termini Imerese, ha ricevuto incarico dal Dottor Pao-
lo Filippone, nella qualità di Curatore del fallimento n.
57/2007 della [REDACTED]

[REDACTED], in forza di autorizzazio-
ne del 18 gennaio 2022 rilasciata dal Giudice Delegato per
il predetto fallimento per la predisposizione della relazio-
ne ipocatastale degli immobili, infra meglio descritti, di
proprietà [REDACTED]

sopra generalizzati, soci illimitatamente responsabili della
predetta società e dunque acquisiti all'attivo fallimentare.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta [REDACTED], Notaio in Palermo,
iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pa-
lermo e Termini Imerese, in adempimento dell'incarico ricevu-
to esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto
e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo
dichiara

in base ai detti documenti e registri, assumendone la piena
responsabilità che risulta quanto segue:

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

1) locale di categoria catastale C/2, sito nel Comune di Pa-
lermo, Via Pietro Scaglione n. 99, (già Via CR 44), posto al
piano terra, interno 10, della consistenza catastale di me-
tri quadrati 38 (trentotto), confinante con corsia di mano-
vra e per due lati con proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Cata-

sto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 4834, subalterno 2, Via Pietro Scaglione n. 99, piano T, interno 10, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 38 metri quadri, Superficie Catastale totale metri quadri 74, Rendita Catastale euro 39,25;

intestato catastalmente come segue:

[redacted] proprietà per 1/2;

-

[redacted] proprietà per 1/2.

2) unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/2, sita nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani senza numero civico, composta da 8 (otto) vani catastali distribuiti tra piano terra e primo, confinante da ogni lato con corte comune, infra meglio descritta a sua volta confinante con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa, con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa e con viottolo.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particella 124, subalterno 1, Contrada Piani, piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 (otto) vani, superficie catastale totale metri quadri 180, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadri 171, Rendita Catastale euro 681,72;

intestato catastalmente come segue:

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

3) immobile di categoria catastale C/2, sito nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani, posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 31 (trentuno), il tutto confinante con la corte comune, infra meglio descritta a sua volta confinante con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa, con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa e con viottolo.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particella 124, subalterno 2, Contrada Piani, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 31 metri quadri, Superficie Catastale totale metri quadri 41, Rendita Catastale euro 48,03; intestato catastalmente come segue:

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

4) immobile di categoria catastale C/1, sito nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani, posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 9 (nove), confinante con corte comune, infra meglio descritta a sua volta confi-

nante con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa, con proprietà [redacted] suoi eredi o aventi causa e con viottolo.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particella 124, subalterno 3, Contrada Piani, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 9 metri quadri, Superficie Catastale totale metri quadri 14, Rendita Catastale euro 186,85; intestato catastalmente come segue:

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

- [redacted] Codice Fiscale CLL [redacted] proprietà per 1/2.

Gli immobili di cui ai superiori punti 2), 3) e 4) sono stati realizzati sulla particella di terreno già censita al catasto Terreni del Comune di Vicari (PA) al foglio 2 particella 124 e oggi censita al catasto terreni quale Ente Urbano estesa catastalmente are 26 ca 97 compresa l'area di sedime dei superiori immobili e costituisce corte comune degli stessi.

5) locale di categoria catastale C/2, sito nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani, posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 29 (ventinove), confinante con la particella 145 infra descritta di proprietà [redacted]

[redacted] da tre lati e con la particella 124 sopra descritta.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particella 213, Contrada Piani; piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 29 metri quadri, Superficie Catastale totale metri quadri 42, Rendita Catastale euro 44,93, intestato catastalmente come segue:

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] livellario per 1/2;

- [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni;

- Ex Stato della [redacted] oneri comproprietario solo per il terreno.

6) appezzamento di terreno, sito nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani, esteso catastalmente complessivamente are 41 (quarantuno) centiare 47 (quarantasette) e per quanto in effetti si trova, confinante con la particella 124, sopra descritta, con la particella 152 di proprietà del Comune di Vicari e con la particella 127 di proprietà [redacted] loro eredi o aventi causa.

Detto immobile è censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particelle:

- 145, qualità seminativo, classe 2, are 31 ca 11, Reddito Dominicale euro 14,46, Reddito Agrario euro 3,05;

- 146, qualità seminativo, classe 2, are 10 ca 36, Reddito Dominicale euro 4,82, Reddito Agrario euro 1,02, entrambe intestate catastalmente come segue:

[redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che a seguito della presentazione del Tipo Mappale del 12 novembre 1985 protocollo PA0309622 Istanza 244292/09 T.M. 52616/85 (n.52616.1/1985) il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio 2, particella 145, della originaria superficie di are 31 e centiare 51 è stato variato e da essa è stata originata la particella 213 del detto foglio 2 censita al catasto Terreni del Comune di Vicari quale Ente Urbano di ca 40 e al Catasto Fabbricati del detto Comune di Vicari quale immobile di categoria catastale C/2 e conseguentemente è stata variata la superficie della detta particella 145 oggi di are 31 e ca 11.

B) STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

Tutti gli immobili sopra descritti, oggetto della presente relazione, si appartengono ai [redacted]

[redacted] in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, in piena proprietà come segue:

- originariamente detti immobili si appartenevano ai di loro genitori [redacted]

[redacted] per averli acquistati come segue:

a) quanto all'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Scaglione n. 99, (già Via CR 44), come sopra meglio descritto al punto 1) (censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 38 particella 4834 subalterno 2 per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di vendita del 2 maggio 1983 ai rogiti del Notaio [redacted] già di Palermo, Repertorio n. 7463 Raccolta n. 3608, registrato a Palermo il 23 maggio 1983 al n. 11645 e trascritto a Palermo il 19 maggio 1983 ai nn. 19154/15798 da potere della [redacted]

Si precisa che nel sopra citato atto di vendita il detto immobile veniva descritto come locale ufficio e identificato con scheda n. 10306 del 1982.

Si precisa inoltre nello stesso atto [redacted] veniva generalizzata come [redacted] anziché correttamente come [redacted]

b) quanto agli immobili siti in Vicari (PA), Contrada Piani senza numero civico, come sopra meglio descritti ai punti 2), 3) e 4) (censiti al Catasto Fabbricati di Vicari (PA) al foglio 2 particella 124 subalterno 1, 2 e 3) per averli co-

struiti a propria cura e spese su terreno, originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Vicari (PA) al foglio 2 particella 124, acquistato giusta atto di vendita del 29 settembre 1972 ai rogiti del Notaio [redacted] già di Cerda, registrato a Palermo il 16 ottobre 1972 al n. 2647 e trascritto a Palermo il 17 ottobre 1972 ai nn. 37191/29860;

c) quanto agli immobili siti nel Comune di Vicari (PA), Contrada Piani, di cui ai superiori punti 5) e 6) (censiti al Catasto Fabbricati di Vicari (PA) al foglio 2 particella 213 e al Catasto Terreni del Comune di Vicari (PA) al foglio 2, particelle 145 e 146) per avere acquistato, in regime di comunione legale dei beni, il terreno originariamente esteso complessivamente are 47 (quarantasette) e centiare 96 (novantasei) censito al catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio 2 particella 125 (are 6 ca 09), 145 (are 31 ca 51) e 146 (are 10 ca 36) su parte del quale successivamente è stato edificato il locale di cui al superiore punto 5, giusta atto di compravendita del 3 agosto 1976 ai rogiti del Notaio [redacted] già di Palermo, registrato a Palermo il 17 agosto 1976 al n. 13849 e trascritto a Palermo il 12 agosto 1976 ai nn. 25547/21614.

- in data 23 marzo 1987 è deceduta a Palermo la predetta [redacted] senza lasciare testamento, e la sua eredità si è devoluta per legge cosicché la quota alla stessa spettante di 1/2 (un mezzo) indiviso tra l'altro su tutti gli immobili in oggetto si è devoluta in favore dei suoi eredi legittimi e dunque del di lei coniuge [redacted]

[redacted] e dei di lei figli signori [redacted] tutti sopra generalizzati, in ragione di 1/6 (un sesto) indiviso ciascuno in piena proprietà, cosicché il di lei [redacted] è divenuto titolare della complessiva quota di 4/6 (quattro sest) indivisi (Denuncia di successione n. 21 volume 3409 registrata all'Agenzia delle Entrate di Palermo il 23 settembre 1987 e trascritta a Palermo il 2 gennaio 1989 ai nn. 107/103).

Si precisa che nella sopra citata denuncia di successione n. 21 Volume 3409 della [redacted] gli immobili siti in Vicari e sopra meglio descritti ai punti 2), 3), 4), 5) e 6) venivano testualmente descritti come segue: "1/2 terreno in Vicari contrada Piano esteso are 68.84 foglio 2 part 124 are 20.80 e part 125, 145 e 146 per complessive are 47.96. Su detto terreno è stato edificato un piccolo fabbricato composto di un seminterrato, di un piano terra di tre vani ed un primo piano di tre vani. In catasto fabbricati art 2204 f.2 part 124 sub 1, 2 e 3 e part 213 con sanatoria in corso".

Si precisa inoltre che la sopra indicata particella 125 del foglio 2 risulta catastalmente soppressa a seguito di "Variazione d'ufficio del 12/11/1985 protocollo n. PA0309620 in atti dal 08/06/2009 ISTZ.244292/09 T.M. 52616/85 (n.52616.1/1985)"

- infine con Sentenza n. 1996/2021 emessa in data 10 maggio 2021 dal Tribunale Ordinario di Palermo - Seconda Sezione Civile, pubblicata il 10 maggio 2021, R.G. n. 18763/2017, Repertorio n. 4065/2021 del 10 maggio 2021, trascritta a Palermo il 4 agosto 2021 ai nn. 37728/29252 nota successivamente rettificata con nota trascritta in data 5 agosto 2022 ai nn. 39588/31373, è stato disposto lo scioglimento della comunione ereditaria tra gli eredi legittimi della [redacted] e dunque tra il di lei coniuge [redacted] e dei di lei figli [redacted] cosicché l'intera proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente relazione è stata assegnata in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno in favore dei signori [redacted] (Fallimento n. 57/1007) soci illimitatamente responsabili della società [redacted]

- Non risulta rispettato il principio delle continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. in quanto non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita in morte alla [redacted] sopra generalizzata;

- non sussistono passaggi per donazione.

A tutto il 5 ottobre 2022 essi risultano libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri all'infuori di quanto sotto indicato:

C) ISCRIZIONI CONTRO

- ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta a Palermo il 26 settembre 2005 ai n.ri 51062/15737 per un capitale di euro 18.753,84 (diciottomilasettecentocinquantatré virgola ottantaquattro) e un montante ipotecario di euro 37.507,68 (trentasettemilacinquecentosette virgola sessantotto) a favore della [redacted]

[redacted], con sede in [redacted] Codice Fiscale [redacted]

e contro [redacted]

[redacted] tra l'altro sulla quota di 1/6 (un sesto) indiviso per il diritto di proprietà sull'immobile sito in Palermo, Via Largo CR 24 e censito al Catasto Fabbricati scheda 10260 Anno 1982, sul terreno sito in Vicari Catasto Terreni foglio 2 particella 124 di are 68 e ca 84 nonché sull'immobile sito in Vicari Contrada Piano censito al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 124 subalterno 1.

D) TRASCRIZIONI CONTRO

- sentenza dichiarativa del fallimento della società [redacted]

[redacted] nonché dei soci [redacted]

[redacted] emessa dal Tribunale di Palermo Sez. Quarta Civile e Fallimentare n. 57/2007 in data 19 aprile 2007, repertorio

n. 57, trascritta a Palermo il giorno 11 luglio 2007 ai nn. 52510/33458 e il 9 maggio 2013 ai nn. 22643/17610, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

[REDACTED] e contro i signori [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro tutti i beni in oggetto, all'epoca appartenenti pro-quota agli stessi [REDACTED]

[REDACTED] in quanto emessa prima della sentenza n. 1996/2021 dal Tribunale Ordinario di Palermo - Seconda Sezione Civile - pubblicata il 10 maggio 2021, R.G. n. 18763/2017, Repertorio n. 4065/2021 del 10 maggio 2021 trascritta a Palermo il 4 agosto 2021 ai nn. 37728/29252 che ha disposto lo scioglimento della comunione ereditaria con conseguente divisione giudiziale degli immobili con assegnazione in proprietà degli stessi in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno ai [REDACTED]

Per maggiore completezza della ricostruzione di quanto risultante dai Registri Immobiliari di Palermo si indicano di seguito anche le formalità risultanti a favore della "CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED]

E) TRASCRIZIONI A FAVORE

- **domanda giudiziale** presentata al Tribunale di Palermo in data 9 novembre 2017 Repertorio n. 10839 e trascritta a Palermo il 20 febbraio 2018 ai nn. 6571/5225 a favore della "CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Palermo, Codice Fiscale [REDACTED] e contro il [REDACTED] sopra generalizzato, [REDACTED] sopra generalizzato e [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con la quale è stata richiesta la divisione giudiziale di alcuni dei cespiti appresi all'attivo fallimentare per quote indivise e precisamente dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 4833 subalterno 3 e subalterno 4, foglio 38 particella 4834 subalterno 2, nonché dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio 2, particelle 124, 125, 145, 16 e al catasto Fabbricati del Comune di Vicari al foglio 2 particella 124 subalterni 1, 2 e 3 e al foglio 2 particella 213 a seguito della quale è stata emessa dal Tribunale Ordinario di Palermo in data 10 maggio 2021 sentenza per divisione, Repertorio n. 1996, trascritta a Palermo il 4 agosto 2021 ai nn. 37728/29252 successivamente rettificata con nota trascritta a Palermo in data 5 agosto 2022 ai nn. 39588/31373.

PRECISAZIONI

Si rileva inoltre che con atto di compravendita del 28 maggio 2009 ai rogiti del Notaio [redacted] di Palermo, Repertorio n. 50480 Raccolta n. 13053, registrato a Palermo e trascritto a Palermo il 5 giugno 2009 ai nn. 47172/33222 il [redacted] aveva venduto la quota allo stesso spettante pari a 4/6 (quattro sestimi) in piena proprietà degli immobili di cui ai superiori punti 2), 3), 4), 5) e 6) in favore del signor [redacted]

[redacted] sui quali era già stata iscritta ipoteca legale a Palermo in data 24 ottobre 2003 ai nn. 43334/7512 in favore della [redacted]

[redacted] con sede in Palermo, Codice Fiscale n. [redacted] conseguentemente in data 10 giugno 2011 veniva trascritta a Palermo ai nn. 29539/21239 domanda giudiziale del 2 dicembre 2010 Repertorio n. 5288 a favore della [redacted]

[redacted], diretta a ottenere l'inefficacia dell'atto di compravendita del 28 maggio 2009 ai rogiti del Notaio [redacted] di Palermo, Repertorio n. 50480 Raccolta n. 13053, registrato a Palermo e trascritto a Palermo il 5 giugno 2009 ai nn. 47172/33222.

In accoglimento della detta domanda veniva emessa dal Tribunale Ordinario di Palermo Seconda Sezione Civile sentenza di revocatoria n. 5457/2015 del 14 ottobre 2015 annotata a Palermo in data 23 giugno 2016 ai nn. 24547/2507 a margine della suddetta trascrizione del 5 giugno 2009 ai nn. 47172/33222 dell'atto di compravendita del 28 maggio 2009 ai rogiti del Notaio [redacted] di Palermo; con la detta sentenza veniva dichiarata l'inefficacia del suddetto atto di compravendita nei confronti della [redacted] e dunque l'inopponibilità dello stesso nei suoi confronti.

Con la sentenza del Tribunale di Palermo emessa in data 10 maggio 2021 R.G. n. 18763/2017, Repertorio n. 4065/2021 più volte citata con la quale è stato disposto lo scioglimento della divisione ereditaria della [redacted] mediante tra l'altro l'assegnazione dei beni di cui ai superiori punti 2), 3), 4), 5) e 6) e sui quali erano iscritte più ipoteche a favore della [redacted] si ordinava la cancellazione delle stesse e disponeva che "all'esito della divisione della comunione ereditaria per cui è causa i diritti reali di garanzia del predetto creditore ipotecario, partecipante al presente giudizio, saranno tutelati nelle forme prescritte dall'art. 2825 c.c.: questi avrà pertanto cura di "trasportare" le ipoteche col grado derivante dalla precedente iscrizione e nei limiti del valore del bene in precedenza ipotecato soltanto sui beni che saranno assegnati al condomino debitore in proprietà esclusiva e potrà inoltre

far valere le sue ragioni sulle somme a lui assegnate a titolo di conguaglio. Al contrario i beni assegnati in proprietà esclusiva al convivente non debitore dovranno pervenirgli liberi da pesi imposti da colui che, "a posteriori", è risultato privo della facoltà di disporli, attesa la natura dichiarativa e l'effetto retroattivo della divisione (Cass. n. 1062/1979)".

Palermo, li 5 ottobre 2022

