

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sidoti

Esecuzione immobiliare promossa da

Banco di Sicilia S.p.A

contro

(A) e (B)

(R. Es. n. 316/2006)

FASCICOLO – RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE b

TERRENO IN MONREALE C.DA GIANCADAIA,

FG. 81 PART.LLE 61 E 69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LA PRESENTE CARTELLA CONTIENE:

- 1) Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**
- 2) Fascicolo Immobile a)**
- 3) Fascicolo Immobile b)**
- 4) CD contenente quanto indicato ai superiori punti 1-2-3**
- 5) Busta chiusa contenente le sigla alfabetica corrispondente all'identità dei debitori e verbale di sopralluogo**

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.p.A.
contro (A) e (B) - (R.Es. 316/06)

G.Es., Dott. GIUSEPPE SIDOTI



TERRENO SITO IN MONREALE, CONTRADA GIANCALDAIA, FG. 81
P.LLE 61 E 69

I. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un terreno (Foto 1) ricadente nel territorio del Comune di Monreale contrada Giancaldaia; al terreno si accede percorrendo per circa 2 Km una stradella sterrata (Foto 2), transitabile in parte soltanto con mezzi agricoli, che ha origine dalla SP n. 2, Partinico- San Giuseppe Iato.

Durante il corso del sopralluogo del 21/04/10 ho rilevato che il terreno oggetto di esecuzione, con giacitura in leggera pendenza, non è coltivato e ricade in una zona con presenza di rare costruzioni e circondato da terreni in parte coltivati e in parte in stato di abbandono (Foto 3). Come si rileva dall'allegato estratto di mappa (All. 1), il terreno (evidenziato in giallo), è costituito dalle particelle 61 (estesa 1.278 mq.) e 69 (estesa 4.128 mq.).



2. SITUAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. 2), rilasciato il 22/04/10, si rileva che il terreno oggetto di esecuzione ricade, secondo il P.R.G. vigente, in ZONA E con destinazione agli usi agricoli, dove sono consentite costruzioni di carattere agricolo con densità edilizia fondiaria non maggiore di 0,06 mc./mq.

3. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto ad (A) per $\frac{1}{2}$ e (B) per $\frac{1}{2}$, a seguito dall'atto di compravendita del 08/09/86, redatto dal Notaio Giuseppe Randisi (All. 3) da potere di [REDACTED] ed è così descritto: *"fondo rustico sito nella contrada Giancaldaia, territorio di Monreale, esteso are cinquantaquattro e centiare sei circa"*.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dalle allegate visure catastali risulta che:

- La particella 61 del foglio 81 (All. 4) è estesa 1.278 mq., qualità vigneto, intestata ad A e B ciascuno per $\frac{1}{2}$.
- La particella 69 del foglio 81 (All. 5) è estesa 4.128 mq., qualità seminativo, intestata ad A e B ciascuno per $\frac{1}{2}$.

5. STATO DI POSSESSO

Il terreno risulta non coltivato.

6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla citata certificazione notarile del notaio Costamante, si rileva che non vi sono oneri a carico dell'acquirente.

7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dal certificazione notarile redatto il 14/03/07 dal Notaio Pietro Costamante si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli e oneri che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta il 22/04/95 ai nn. 15291/1937, nascente da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palermo del 18/04/95 n. '1943/95, con un montante di lire 46.000.000, in favore di Banca del Popolo s.r.l. e contro i debitori esecutati, gravante sugli immobili oggetto del pignoramento nonché su altro;
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta il 12/04/96 ai nn. 13941/1543, nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Palermo del 02/03/96 n. 764/96, con un montante di lire 41.937.015, in favore di Banco di Sicilia S.p.A.. e contro i debitori esecutati, gravante sugli immobili oggetto del pignoramento;
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 12/04/96 ai nn. 13942/1544, nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Palermo del 02/03/96 n. 763/96, con un montante di lire 71.449.464, in favore di Banco di Sicilia

10

S.p.A.. e contro i debitori eseguiti, gravante sugli immobili oggetto del pignoramento nonché su altro;

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 24/07/98 ai n.ri 22811/18658, in favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A. e contro i predetti debitori eseguiti, nascente dall'atto di pignoramento del 25/09/98 n. 469/98, gravante su tutti i cespiti sopra elencati nonché su un altro;

2) Trascrizione del 09/09/06 ai n.ri 56539/31151, in favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro i predetti debitori eseguiti, nascente dall'atto di pignoramento del 03/07/06 relativo alla procedura esecutiva per cui si relaziona e gravante, quindi, su tutti i cespiti sopra elencati.

8. SUPERFICIE

La superficie catastale della particella 61 è di 1.278 mq. e quella della particella 69 è di 4.128 mq. Complessivamente la superficie del terreno oggetto di esecuzione è pari a 5.406 mq. (1.278 mq. + 4.128 mq.).

9. VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nella relazione generale.

Come già detto, il terreno oggetto di esecuzione è situato nel territorio del Comune di Monreale, in contrada Giancaldaia, raggiungibile da una stradella sterrata percorribile in parte soltanto da mezzi agricoli, avente origine dalla SP 2. Tenendo conto delle caratteristiche del terreno, delle difficoltà di collegamento, dell'assenza

di colture, della giacitura, della vocazione colturale della zona, ritengo che, anche sulla base di informazioni assunte presso operatori commerciali della zona, il valore unitario del terreno possa essere stimato pari a 1.500,00 € circa per ogni tumulo; poiché nella zona il tumulo è equivalente a 1.262 mq., il valore unitario in ettari può essere assunto pari a 12.000,00 €/Ha. Poiché, come già detto, la superficie del terreno oggetto di esecuzione è pari a 5.406 mq., il valore venale del terreno oggetto di esecuzione può essere stimato in ct. € 6.500,00.

**10. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE
PER LA VENDITA**

Terreno incolto sito nel territorio comunale di Monreale, contrada Giancaldaia, accessibile da una stradella sterrata in parte carrabile e in parte percorribile con soli mezzi agricoli, che ha origine dalla SP2, Partinico-S. Giuseppe Iato, della superficie di 5.406 mq; iscritto al Catasto dei terreni del Comune di Monreale al foglio 81, particelle 61 e 69. Il terreno ricade in ZONA E con destinazione urbanistica agli usi agricoli.

Valore a base d'asta: € 6.500,00

Palermo, 08/10/10

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in Cancelleria
12-10-2010

[Handwritten signature]

5