

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FASCICOLO - RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE a

TERRENO IN MONREALE C.DA GIANCADAIA,

FG. 81 PART. LLE 465, 466 E 467

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** * * * ***

Immobile a

TERRENO SITO IN MONREALE, CONTRADA GIANCALDAIA, FG. 81
P.LLE 40 (OGGI 465,466,467)

*** * * * ***

1. 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), originariamente costituito dalla particella 40 (estesa 3.038 mq.), è oggi suddiviso in tre particelle che hanno assunto i seguenti numeri: 465, 466, 467; ciò perchè la particella è stata in parte oggetto di espropriazione (part. 466, estesa mq. 218) da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RF

parte del Comune di Alcamo, come si riscontra dalla certificazione notarile del 13/03/07 del notaio Pietro Costamante; infatti a pag. 5 di tale relazione, fra le trascrizioni contro, si legge: *“Trascrizione del 15 dicembre 1994 ai n.ri 45388/33480 nascente da atto amministrativo della Regione siciliana del 18 novembre 1994 n. 2789, a favore del comune di Alcamo e contro il solo [REDACTED], relativa ad esproprio delle particelle 466 e 469 del foglio 81 del catasto terreni di Partinico”*.

Allo stato attuale il terreno è, quindi, costituito da due particelle non confinanti fra loro, la 465 (estesa 2.660 mq.) e la 467 (estesa 160 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, costituito originariamente dalla part. 40 del foglio 81, 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 trenta e centiare trentotto circa ”.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dalle allegate visure catastali risulta che:

- La particella 465 del foglio 81 (All. 4) è estesa 2.660 mq., qualità seminativo, intestata ad A e B ciascuno per $\frac{1}{2}$; tale particella deriva dalla particella 40 (oggi soppressa) per mezzo del frazionamento del 19/09/92 n. 3346.1/1992
- La particella 466 del foglio 81 (All. 5) è estesa 218 mq., qualità seminativo, intestata ancora ad A e B ciascuno per $\frac{1}{2}$; tale particella deriva dallo stesso frazionamento sopra citato. La particella, nonostante sia intestata ancora ad A e B, è stata, come già detto, oggetto di espropriazione.
- La particella 467 del foglio 81 (All. 5) è estesa 160 mq., qualità seminativo, intestata ad A e B ciascuno per $\frac{1}{2}$; tale particella deriva dallo stesso frazionamento sopra citato.

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.

del Comune di Alcamo e contro il solo (A), relativa ad esproprio delle particelle 466 e 469 del foglio 81 del Catasto Terreni di Partinico; si precisa che di dette due particelle la 466 è oggetto del pignoramento in quanto deriva dalla originaria particella 40 mentre la particella 469 non sembra formare oggetto del pignoramento in quanto deriva dalla particella 310.

Poiché la particella 466 non verrà stimata non ho ritenuto tale trascrizione opponibile all'acquirente.

2) 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;

3) 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 465 è di 2.660 mq. e quella della particella 467 è di 160 mq; Complessivamente la superficie del terreno oggetto di esecuzione (particelle 465 e 467) è pari a 2.820 mq. (2.660 mq. + 160 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 e che la part. 467 costituisce, a causa dell'esproprio della 466, un lotto intercluso, seppure di modesta estensione (160 mq.), ritengo che, anche sulla base di informazioni assunte presso operatori commerciali della zona, il valore 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 2.820 mq., **il valore venale del terreno oggetto di esecuzione può essere stimato in ct. € 3.400,00.**

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 2.820 mq., formato da due spezzoni non confinanti, uno esteso 2.660 mq. e l'altro 160 mq.;

iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale al foglio 81, particelle 465 e 467. Il terreno ricade in ZONA E con destinazione urbanistica agli usi agricoli.

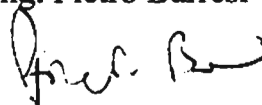
Valore a base d'asta: € 3.400,00

Palermo, 08/10/10

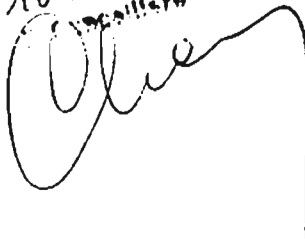
Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Pietro Barresi



Depositato in Cancelleria
n. 12 - 10 - 2010
Cancelleria



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

