

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 09/04/2010, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sidoti, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Art.567 c.p.c secondo comma. Il 13/10/2008 sono stati depositati presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, i documenti di cui all'art. 567 c.p.c., secondo comma e segnatamente: certificato notarile del 15/09/2008 di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Alfonso Conti di Prizzi ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; visure storico catastali. Come già evidenziato nella relazione depositata il 06/05/2010, non risultano depositati gli estratti di mappa ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati e le denunce di successione indicate nel contesto dell'atto di vendita del 18/12/2003, ossia il titolo di provenienza in favore degli esecutati dei terreni pignorati, non risultano trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo. Parimenti non risulta trascritto alcun atto di accettazione di eredità espressa o tacita relativi ai titoli sopra indicati. Pertanto, si evidenzia discontinuità nei Registri Immobiliari.

Art.498 c.p.c.- Avviso ai creditori iscritti. Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano due ipoteche iscritte in favore del creditore procedente: ipoteca volontaria iscritta il 10/01/2004 nn. 1115/187 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A; ipoteca volontaria iscritta il 11/02/2004

nn. 5884/1242 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A, iscritta in ripetizione di quella del 10/01/2004 ai nn.1115/187 ove, per errore materiale era stata indicata la somma del montante ipotecario di €.185.000,00 anziché di €.200.000,00. Non risultano creditori iscritti diversi dal creditore precedente.

Art.599 c.p.c.- Avviso ai comproprietari. Non risultano comproprietari estranei alla presente procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili pignorati con atto del 25/10/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/12/2007, ai nn.79275/49958, in favore della Banca Antonveneta contro "A" + "B", sono:

- A-** di proprietà di A e B (per la quota di ½ ciascuno) appezzamento di terreno di ha 13.60.02 circa sito in Monreale C.da Renelle in Catasto Terreni di Monreale Fg. 203 p.lle 24 (ha 2.48.02 – semin. 4), 76 (ha 9.04.00 – semin. 4) e 425 (ha 2.08.00 – semin. 3);
- B-** di proprietà di A fondo rustico di ha 6.32.28 circa sito in Monreale C.da Eusepia in Catasto Terreni di Monreale Fg. 199 p.lle 201 (ha 5.23.05 – semin. 4), 58 (are 14.43 – semin. 2) e 409 (are 94.90 – vigneto irr. 2).

SOPRALLUOGO

Il giorno 23/04/2010 ho acquisito presso l'ufficio del Catasto di Palermo, la documentazione relativa agli immobili pignorati (allegato 1). Con l'ausilio degli estratti di mappa, delle foto aeree e delle aerofotogrammetrie ho individuato e localizzato tutti i terreni pignorati (allegato 1).

Con lettera A.R. inviata il 04/05/2010 ad A, B e al rappresentante legale del creditore precedente, ho informato le parti che mi sarei recato il giorno 11/05/2010 alle ore 12.00 presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Monreale, contrada Eusepia, fg.199

particella 409, per effettuare il sopralluogo (allegato 2). Le lettere sono state tutte ricevute, presso gli indirizzi dei destinatari, il 05/05/2010. Recatomi sui luoghi il giorno stabilito, nonostante l'assenza delle parti convocate, ho potuto effettuare il sopralluogo presso terreni pignorati, già individuati in mappa, presentando questi libero l'accesso. Recatomi sul terreno censito al foglio 203 particella 76 ho constatato ivi realizzati due fabbricati. Questi versano in condizione di abbandono e presentano gli accessi liberi. Ho potuto ispezionare i due stabili anche all'interno effettuando il rilievo metrico e fotografico. Al termine delle operazioni ho redatto apposito verbale (allegato 3).

Il giorno 06/05/2010 ho chiesto al Comune di Monreale il certificato di destinazione urbanistica dei terreni. Il 18/05/2010 il Comune ha rilasciato il certificato richiesto (allegato 4).

Il giorno 22/05/2010 ho chiesto al Comune di Monreale la documentazione relativa alla regolarità edilizia dei fabbricati individuati nel corso del sopralluogo e segnatamente: copia della concessione o autorizzazione edilizia; copia del certificato di abitabilità/agibilità; copia di eventuali istanze di sanatoria (allegato 5). Il giorno 16/07/2010, non avendo ancora avuto alcuna risposta da parte del Comune, mi sono recato presso l'archivio notarile di Trapani per visionare l'atto di provenienza del terreno e per rintracciare informazioni circa i fabbricati ivi costruiti. In tale atto viene trasferito un "appezzamento di terreno sito nel territorio di Monreale, contrada "Renelle", esteso nell'intero ettari 13, are 60 e centiare 2 c.a. e quanto ivi si trova". Pertanto, non ho trovato alcuna informazione utile poiché tale atto riporta un'indicazione generica circa la presenza di eventuali fabbricati sul fondo. Il giorno 04/08/2010 ho chiesto al Comune di Monreale se i fabbricati ricadano all'interno del territorio comunale. Il 20/09/2010 il Comune ha precisato che i fabbricati indicati in istanza ricadono nella particella 76 del foglio di mappa 203 del Catasto Terreni del Comune di Monreale (allegato 5). Il 14/09/2010 il Comune ha dichiarato che non risultano presentate pratiche di Edilizia privata o Condono Edilizio a carico dei soggetti indicati in istanza (attuali e precedenti

proprietari dei terreni) (allegato 5). Per un nominativo tra questi risulta una scheda riportante il n.628/M per la quale il Comune non rinviene momentaneamente la relativa pratica. Tuttavia, dall'esame della scheda rilasciata dal Comune in copia, si rileva che l'immobile in oggetto è sito in contrada "Eusepia" diversa da quella dei fabbricati in oggetto denominata "Renelle". Con esame cartografico è stato possibile datare la costruzione del fabbricato con l'annessa stalla in epoca anteriore al 01/09/1967. Per il fabbricato più piccolo, di epoca più recente, non risultano pratiche edilizie o di condono a carico dei precedenti e degli attuali proprietari.

Il giorno 24/05/2010 ho estratto per via telematica le note di trascrizione degli atti di compravendita degli immobili in oggetto (allegato 6).

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Gli immobili sono stati pignorati in favore del creditore procedente per la piena proprietà e non è necessario dividere i beni in quote spettanti a ciascun proprietario. Gli immobili non sono comodamente divisibili e non è probabile che la vendita di una quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa. Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in relazione al mercato immobiliare, ha individuato i seguenti lotti per la vendita:

LOTTO A - Appezamento di terreno di ha 13.60.02 circa, sito in Monreale C.da Renelle, in Catasto Terreni di Monreale foglio 203 particella 24 (qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 24.802), foglio 203 particella 76 (qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 90.400) e foglio 203 particella 425 (qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 20.800). I terreni censiti con le particelle 24 e 76 ricadono in zona "E" destinata ad usi agricoli, ed sono in parte sottoposti a vincolo ecologico, dove si costituisce inedificabilità assoluta, e a vincolo idrogeologico. Il terreno censito con la particella 425 ricade in zona "E" destinata ad usi agricoli, sottoposta a

vincolo ecologico, dove si costituisce inedificabilità assoluta, ed in parte a vincolo idrogeologico. Sul terreno censito con la particella 76 insistono due fabbricati, non denunciati al catasto, ciascuno di una elevazione fuori terra. Il fabbricato principale, edificato ante 1967, è composto da due vani con annessa stalla, è esteso mq.150 c.a. (superficie lorda) e si presenta in cattivo stato di manutenzione. Il fabbricato più piccolo, esteso mq.70 c.a. (superficie lorda), si compone di due vani e si presenta in cattivo stato. Per il fabbricato più piccolo non risultano pratiche edilizie o di condono a carico dei precedenti e degli attuali proprietari, tuttavia, non ricadendo in zona oggetto di inedificabilità assoluta, è possibile sanare l'abuso secondo quanto previsto dall'articolo 13 della L.47/85. Valore in c.t.: € 210.000,00

LOTTO B - Terreno di ha 5.23.05 circa sito in Monreale C.da Eusepia in Catasto Terreni di Monreale foglio 199 particella 201, qualità seminativo, classe 4. Il lotto ricade in zona "E" destinata ad usi agricoli, ed è in parte interessata dal PAI (Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Belice) – (scheda 057-6MO-055; pericolosità media (P2) rischio medio (T2)). Nelle aree di pericolosità media è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi e di settore vigenti, corredati da indagini idrogeologiche, geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese in ambito morfologico o ad un tratto di versante specifico. Valore in c.t.: € 63.000,00

LOTTO C - Fondo rustico di ha 1.09.33 circa sito in Monreale C.da Eusepia in Catasto Terreni di Monreale foglio 199 particella 58 (qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 1.443) foglio 199 particella 409 (qualità vigneto irr., classe 2, superficie mq. 1.480; qualità seminativo irr., classe 2, superficie mq. 8.010). Il lotto ricade in zona "E" destinata ad usi agricoli, delimitata dal Comprensorio irriguo sottoposta a vicolo "Galasso" (Legge n°431/85). Il terreno, allo stato incolto, si presenta non recintato ed in pendenza. Il lotto è diviso in due parti

dal fiume Belice ed non è dotato di accesso diretto dalla strada dalla quale dista 100 metri circa.

Valore in c.t.: € 20.000,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. *documentazione catastale*
2. *comunicazione data sopralluogo*
3. *verbale di sopralluogo*
4. *certificato di destinazione urbanistica*
5. *regolarità edilizia dei fabbricati*
6. *nota di trascrizione del titolo di proprietà*

Palermo, li 28 settembre 2010

Il CTU Arch. Dario Tulone

Indirizzo di Palermo
Ses. Esclusiva Immobiliari
P. Es. Dott. G. Di Stefano
P. Es. 435/09
Viale di Soprelllo 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il giorno 11/05/2010, alle ore 12,00 in
ora pubblica presso il terreno oggetto
del presente numero, sito in Soprullo,
centro di Soprullo, comune di Soprullo,
terreno del Comune di Soprullo di
superficie di mq. 199 per cella n. 408
per eseguire le operazioni previste.
Nonostante l'esame della perizia
catastrale, ho potuto effettuare il
sopralluogo presso i terreni sopralluocati
poiché già precedentemente individuati,
premettendo che aerea ed emessa
di mq. 199 e mezzo, sito presso
Viale Soprullo. Per tutti i terreni
sopralluocati, Soprullo, Soprullo ed
in Soprullo Soprullo, ho eseguito il
rilievo fotografico opportunamente
per avere questo utile alla
determinazione del valore. Ho altresì
eseguito il rilievo dei terreni
di soprullo in una dei terreni
sopralluocati. Poiché questi terreni, in
base ai sopralluoghi, presentavano
gli accenti, ho potuto eseguire

gli stessi nuclei dell'interno esigendo
le opportune verifiche.
Le operazioni sono terminate alle
ore 16.00.

Salvo Pire

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it