

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ESECUZIONE 180/91

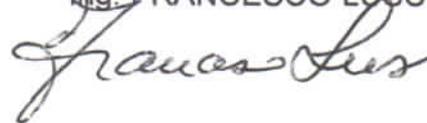
Banco di Sicilia - 

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE

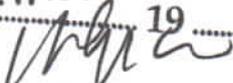
Palermo, settembre 1999

Ing. FRANCESCO LUSCO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 16 SET. 1999





SOMMARIO

1. PREMESSE	Pag.	3
2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	"	4
3. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	"	5
3.1. Atto di pignoramento dell'21.10.91 notificato il 04.11.91	"	5
3.2. Atto di pignoramento dell'29.07.92 notificato il 30.07.92	"	5
3.3. Beni esclusi dal pignoramento	"	7
3.4. Riepilogo dei beni pignorati	"	7
4. DATI CATASTALI, PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI	"	8
4.1. Foglio 3 Part. 202 Comune di Altavilla Milicia	"	8
4.2. Foglio 4 Part. 261 Comune di Altavilla Milicia	"	9
4.3. Foglio 4 Part. 263 Comune di Altavilla Milicia	"	10
4.4. Foglio 4 Part. 275 Comune di Altavilla Milicia	"	12
4.5. Foglio 4 Part. 366 Comune di Altavilla Milicia	"	13
4.6. Foglio 4 Part. 368 Comune di Altavilla Milicia	"	13
4.7. Foglio 4 Part. 469 Comune di Altavilla Milicia	"	15
4.8. Foglio 4 Part. 646 Comune di Altavilla Milicia	"	15
4.9. Foglio 4 Part. 572 Comune di Altavilla Milicia	"	15
4.10. Foglio 4 Part. 649 Comune di Altavilla Milicia	"	15
4.11. Foglio 4 Part. 652 Comune di Altavilla Milicia	"	20
4.12. Foglio 4 Part. 653 Comune di Altavilla Milicia	"	20
4.13. Foglio 16 Part. 94 Comune di Altavilla Milicia	"	23
4.14. Foglio 16 Part. 158 Comune di Altavilla Milicia	"	23
4.15. Riepilogo dei beni oggetto di pignoramento da stimare	"	23
5. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI	"	25
6. STIME DEI CESPITI	"	28
6.1 Fondo agricolo in Altavilla Milicia Contrada Incaria (BENE "1")	"	28
6.2 Fondo agricolo in Altavilla Milicia Contrada Granatelli (BENE "2")	"	28
28		
6.3 Fondo agricolo in Altavilla Milicia Co.da V. Castagna (BENE "3")	"	28
6.4 Riepilogo della stima	"	28

1. PREMESSE

Con ordinanza del 27.01.1999 il G.E. dott. A. D'Andrea ha nominato lo scrivente, ing. Francesco Lusco, C.T.U. nel procedimento in oggetto fissando per il giuramento l'udienza del 14.04.1999

All'udienza del 14.04.1999 il G.E. ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:

- A) *Dica l'esperto, esaminati gli atti e documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione ipo-catastale in atti, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati. Indichi i dati catastali aggiornati e, se trattasi di immobile non censito, produca gli estremi di denuncia al catasto.*
- B) *Controlli la provenienza e l'attuale intestazione dei beni.*
- C) *Specifichi le ipoteche e i pignoramenti che gravano su detti beni.*
- D) *Effettui la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria e, se del caso, rilievi fotografici.*
- E) *Indichi se, qualora oggetto del pignoramento sia una sola quota, il bene sia divisibile e consenta la formazione di unità abitative che si possano ritenere tali in base ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti.*
- F) *Determini il valore di mercato dei beni pignorati con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima.*
- G) *Predisponga le domande di voltura nonché le schede INVIM, che avrà cura di far sottoscrivere al debitore.*



2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Risultano allegati al fascicolo del procedimento citato in premessa i seguenti atti:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia del 21.10.1991 notificato alle parti il 04.11.1991, (**Allegato "1"**)
- 2) Atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia del 29.07.1992 (**Allegato "2"**)
- 3) Certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo attestanti le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro [REDACTED], per il periodo dal 27.05.1971 al 14.11.1991. (**Allegato "3"**)

Sulla base dei dati riportati negli atti lo scrivente ha provveduto a:

- effettuare le visure catastali necessarie;
- effettuare le visure ipotecarie per il periodo successivo al 14.11.1991;
- acquisire le copie autentiche degli atti di trasferimento citati nei certificati, presso Notai e l'Archivio Notarile di Termini Imerese .



3. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura degli atti si rileva che i beni oggetto del pignoramento sono i seguenti.

3.1. Atto di pignoramento del 21.10.1991 notificato il 04.11.1991

L'atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia di Termini Imerese è stato iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13.11.1991

[REDACTED]

spettante (Allegato "1")

Con il citato atto sono stati pignorati i seguenti beni:

- 1) Fondo Rustico in Altavilla Milicia contrada Aci di are 38 partita 9933 fl. 18 part. 248 (parte delle ex 71) di are 22.00 e part. 159 (in parte di are 16.00. Sulla particella 248 insiste fabbricato rurale di circa mq 36;
- 2) Fondo rustico in Altavilla Milicia alla contrada Granatelli di Ha 2.10.52 in catasto alla partita 2075 fl.4 part. 275 di are 9.43; partita 10353 fl. 4 part. 649 di are 4.00; part. 653 di are 59,95; partita 10047 fl.4 part. 263 di are 43.20; part. 572 di are 49,27; part. 546 (ex 260/c) di are 4.70; part. 261 (ex 261/a) di are 7.79; part. 336 (ex 366/a) di are 32.18.11.

3.2. Atto di pignoramento del 29.07.1992 notificato il 30.07.1992

L'atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia di Termini Imerese è stato iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 06.08.1992

[REDACTED]

spettante (Allegato "2")

Con il citato atto sono stati pignorati i seguenti beni:

BENIO QUOTA [REDACTED]

- 1) $\frac{1}{2}$ di Are 63,95 in Altavilla Milicia contrada Granatelli in catasto all'articolo 6863 fl. 4 particelle 469 e 653;
- 2) $\frac{1}{2}$ di Are 53,95 in Altavilla Milicia contrada Incaria partita 6768 fl. 16 particella 158;





- 3) $\frac{1}{2}$ di Are 37,08 site in Altavilla Milicia contrada Incaria partita 3315 fl 15 particella 94;
- 4) $\frac{1}{2}$ di are 38,37 site in Altavilla Milicia Contrada Aci in maggiore estensione articolo 3865 fl 18 part. 71;
- 5) $\frac{1}{2}$ di are 17,82 site in Altavilla Milicia contrada Vallone Castagna articolo 3865 fl. 3 particella 202;
- 6) $\frac{1}{2}$ di ha 1.37.14 site in Altavilla Milicia contrada Granatelli articolo 4133 fl 14 particelle 263, 572, 260/c, 261/a e 366/a;
- 7) $\frac{1}{2}$ di are 13,00 site in Altavilla Milicia contrada Granatelli articolo 6633 fl. 4 particella 652;
- 8) Are 21,49 site in Altavilla Milicia contrada Granatelli articolo 2075 fl. 4 particelle 275 e 365

BENI O QUOTA DI [REDACTED]

- 1) $\frac{1}{2}$ di Are 63,95 in Altavilla Milicia contrada Granatelli in catasto all'articolo 6863 fl. 4 particelle 469 e 653;
- 2) $\frac{1}{2}$ di Are 53,95 in Altavilla Milicia contrada Incaria partita 6768 fl. 16 particella 158;
- 3) $\frac{1}{2}$ di Are 37,08 site in Altavilla Milicia contrada Incaria partita 3315 fl 15 particella 94;
- 4) $\frac{1}{2}$ di are 38,37 site in Altavilla Milicia Contrada Aci in maggiore estensione articolo 3865 fl 18 part. 71;
- 5) $\frac{1}{2}$ di are 17,82 site in Altavilla Milicia contrada Vallone Castagna articolo 3865 fl. 3 particella 202;
- 6) $\frac{1}{2}$ di ha 1.37.14 site in Altavilla Milicia contrada Granatelli articolo 4133 fl 14 particelle 263, 572, 260/c, 261/a e 366/a;
- 7) $\frac{1}{2}$ di are 13,00 site in Altavilla Milicia contrada Granatelli articolo 6633 fl. 4 particella 652;
- 8) Appartamento in Casteldaccia Via Nutricato ed "A" 8° piano a sx salendo la scala di 4,5 vani e accessori partita 1697 fl 1 part. 1568/17

3.3. Beni esclusi dal pignoramento

Su istanze del Banco di Sicilia con Ordinanze del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese del 22.05.1995 e del 10.06.1996 sono state esclusi dai pignoramenti i seguenti beni:

- 1) Immobile sito in Altavilla Milicia contrada Aci foglio 18 particelle 71,248,159;
- 2) Immobile sito in Casteldaccia Via Nutricato Ed "A" P.8 a sinistra salendo.

3.4. Riepilogo dei beni pignorati

In conclusione i beni sottoposti ai pignoramenti di cui agli Atti sono identificati dai sottoriportati fogli e particelle tutti appartenenti al catasto terreni di Altavilla Milicia:

- 1) Foglio 3 part. 202;
- 2) Foglio 4 part. 261
- 3) Foglio 4 part. 263
- 4) Foglio.4 part. 275;
- 5) Foglio 4 part. 336 (trattasi in realtà della particella 366)
- 6) Foglio 4 part. 365 (trattasi in realtà della part. 368)
- 7) Foglio 4 part. 469(trattasi in realtà della part. 649
- 8) Foglio 4 part. 546(trattasi in realtà della particella 646)
- 9) Foglio 4 part. 572
- 10)Foglio 4 part. 649
- 11)Foglio 4 part. 652
- 12)Foglio 4 part. 653
- 13)Foglio 15 part. 94;(trattasi in realtà della particella 94 del foglio 16
- 14)Foglio 16 part. 158;



4. DATI CATASTALI, PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI

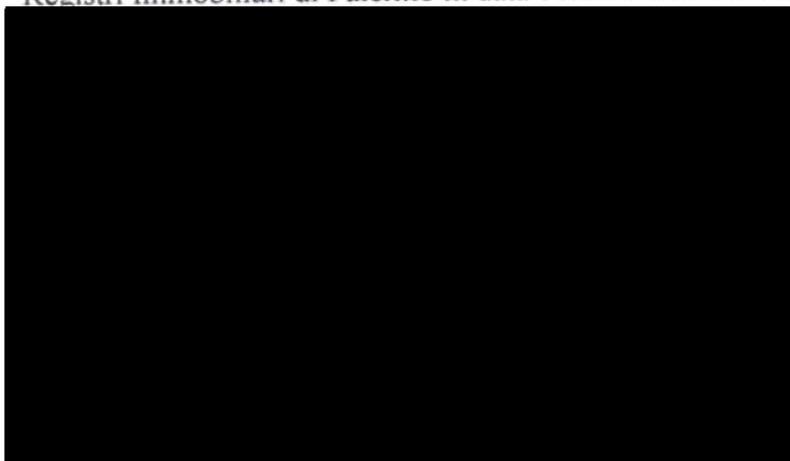
4.1 Foglio 3 Part. 202 Comune di Altavilla Milicia

4.1.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	15480
<u>FOGLIO</u>	3
<u>PARTICELLA</u>	202
<u>INTESTAZIONE:</u>	
 propr. per 1/2	
 propr. per 1/2	
<u>DATI CATASTALI:</u>	
SUPERFICIE (mq)	1.782
COLTURA uliveto 4	
REDDITO DOMINICALE	12.474
REDDITO AGRARIO	11.583

4.1.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di deposito di atto estero di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 23.07.1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27623/21355 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada 

Partita	3865
Foglio	3
Particella	202
Superficie (mq)	1.782

4.1.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "4"**) e della visura effettuata (**Allegato "5"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.2 Foglio 4 Part. 261 Comune di Altavilla Milicia

4.2.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10047
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	261
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/2

DATI CATASTALI:

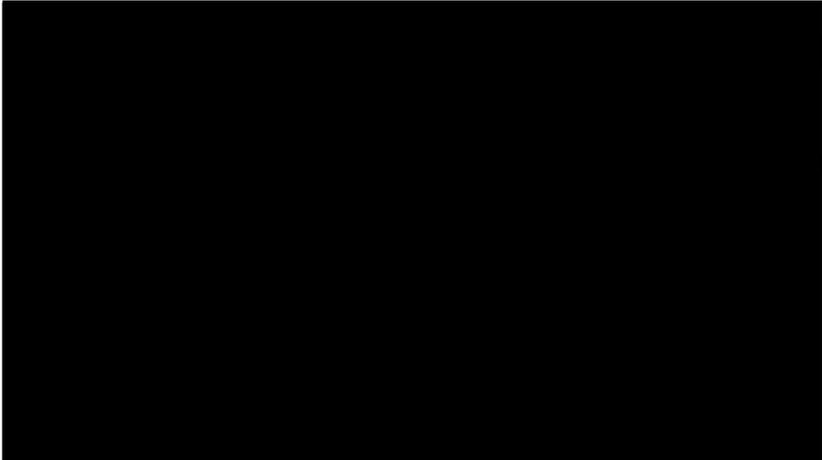
SUPERFICIE (mq)	779
COLTURA	vigneto 3°
REDDITO DOMINICALE	12.853
REDDITO AGRARIO	5.453

4.2.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per **atto di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 07.08.1971** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27632/21464 da parte di:

[REDACTED]

[Handwritten signature]



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	4133
Foglio	4
Particella	261/a
Superficie (mq)	779

4.2.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "6"**) e della visura effettuata (**Allegato "7"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.3 Foglio 4 Part. 263 comune di Altavilla Milicia

4.3.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10047
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u> 2	63
<u>INTESTAZIONE:</u>	



propr. per 1/2
propr. per 1/2

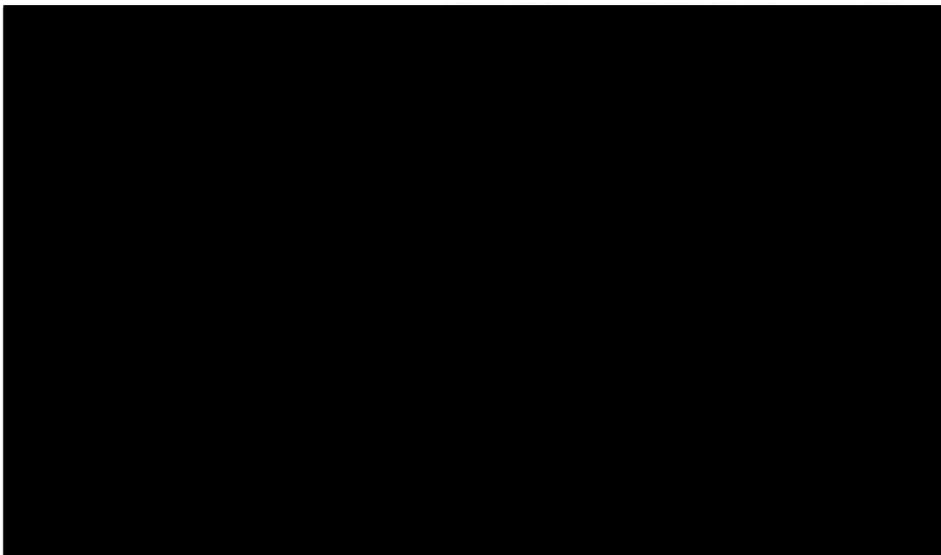
DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	4.320
-----------------	--------------

COLTURA	incolto produttivo
REDDITO DOMINICALE	1.728
REDDITO AGRARIO	864

4.3.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 07.08.1971 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27632/21464 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	4133
Foglio	4
Particella	263
Superficie(mq)	4.320

4.3.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "6"**) e della visura effettuata (**Allegato "7"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.4 Foglio 4 Part. 275 Comune di Altavilla Milicia

4.4.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10356
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTITA</u>	275

INTESTAZIONE:

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	943
COLTURA s	enza coltura
REDDITO DOMINICALE	classamento errato
REDDITO AGRARIO	classamento errato

4.4.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 17.11.1972 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in [redacted] nato ad

All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	2075
Foglio 4	
Particella	275
Superficie(mq)	943

4.4.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "9"**) e della visura effettuata (**Allegato "10"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.



4.5 Foglio 4 Part. 366 Comune di Altavilla Milicia

4.5.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10047
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	366
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[REDACTED] propr. per 1/2

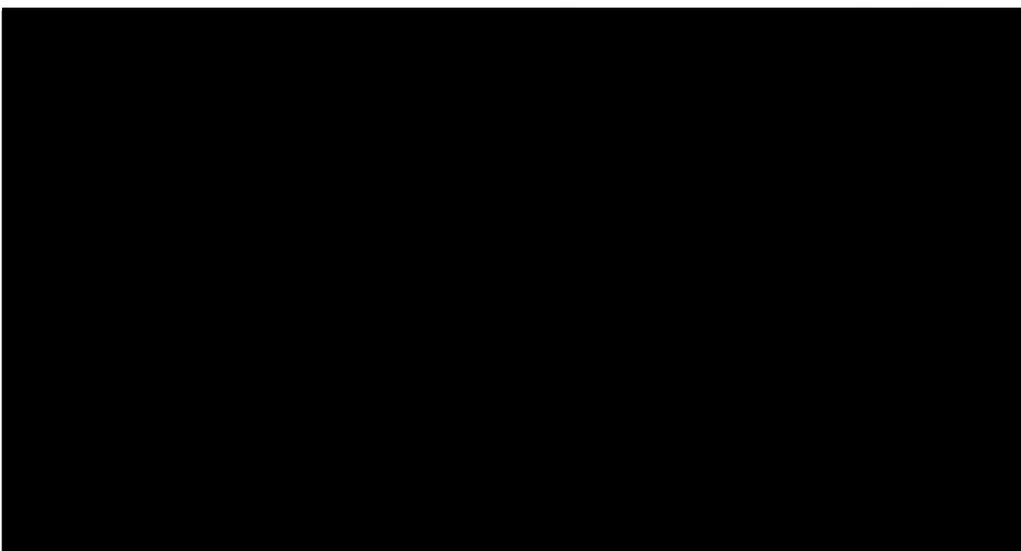
[REDACTED] propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	3.218
COLTURA	uliveto 4°
REDDITO DOMINICALE	22.526
REDDITO AGRARIO	20.917

4.5.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in **Notaio Messina** di Termini Imerese del **07.08.1971** trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27632/21464 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali **identificativi:**

Contrada

Granatelli



Partita	4133
Foglio	4
Particella	366/a
Superficie(mq)	3.218

4.5.3. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di pignoramento del 21.10.1991 è riportata erroneamente la particella 336 (ex 366/A) di are 32.18.11; è errata altresì la superficie riportata di are 32.18.11.

Il nuovo numero di particella attribuito alla particella 366/A è il 366, mentre la superficie corretta è di are 32.18.

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "6"**) e della visura effettuata (**Allegato "7"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.6 Foglio 4 Part. 368 Comune di Altavilla Milicia

4.6.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10356
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	368
<u>INTESTAZIONE:</u>	

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	1.206
COLTURA	incolto sterile
REDDITO DOMINICALE	0
REDDITO AGRARIO	0

4.6.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in **Notaio Messina** di Termini Imerese del **17.11.1972** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in

[redacted] nato ad

All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	2075
Foglio	4
Particella	365
Superficie(mq)	1.206

4.6.3. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di acquisto prima citato e nell'atto di pignoramento è riportata la particella **365** del foglio 4; trattasi senza dubbio di errore riportato nell'atto di acquisto, errore che è stato poi corretto in sede di voltura. L'errore è stato ripetuto nell'atto di pignoramento.

E' stata anche fatta un visura catastale della particella 365 del foglio 4; detta particella risulta essere un fabbricato rurale in testa a [redacted] d'altri.

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "9"**) e della visura effettuata (**Allegato "10"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.7 Foglio 4 Part. 469 Comune di Altavilla Milicia

4.7.1. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di pignoramento del 30.07.1992 è riportata la particella **469** di are 4.00; nell'atto di pignoramento del 21.10.1991 è riportata la particella **649** di are 4.00.

Trattasi senza dubbio di errore riportato nell'atto di pignoramento del 30.07.1992; il numero corretto della particella è **649**

E' stata anche fatta un visura catastale della particella 469 del foglio 4; detta particella risulta avere una superficie di are 6.56 ed è intestata a tal [redacted] u

[redacted]
La particella 469 non può essere oggetto di pignoramento e pertanto non verrà stimata.

4.8 Foglio 4 Part. 646 Comune di Altavilla Milicia

4.8.1. Intestazione catastale attuale

PARTITA 10047

FOGLIO 4

PARTICELLA 646

INTESTAZIONE:

[REDACTED]

prop. per 1/2

prop. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)

470

COLTURA

seminativo 1°

REDDITO DOMINICALE

5.640

REDDITO AGRARIO

1.410

4.8.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 07.08.1971 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27632/21464 da parte di:

[REDACTED]

All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:



Contrada	Granatelli
Partita	4133
Foglio	4
Particella	260/c
Superficie (mq)	470

4.8.3. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di pignoramento è riportata erroneamente la particella 546 del foglio 4 della estensione di are 4.70 con la precisazione che trattasi della ex particella 260/c; in realtà il numero esatto della particella è 646.

E' stata anche fatta una visura catastale della particella 546 del foglio 4; detta particella, della superficie di 48 mq, risulta appartenere a [REDACTED]

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "6"**) e della visura effettuata (**Allegato "7"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.9 Foglio 4 Part. 572 Comune di Altavilla Milicia

4.9.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10047
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	572
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[REDACTED] propr. per 1/2

[REDACTED] propr. per 1/2

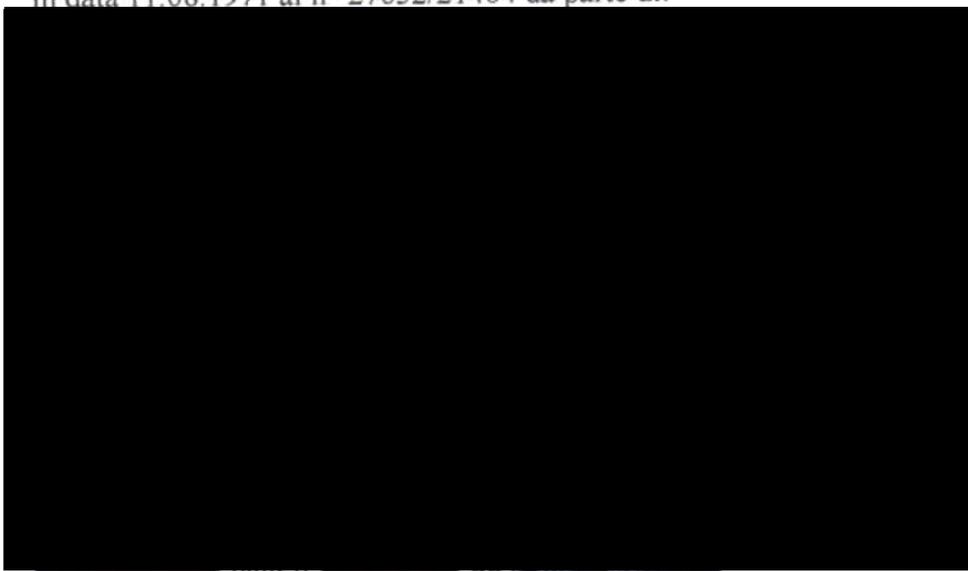
DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	4.927
COLTURA	Sem. Arb. 2°
REDDITO DOMINICALE	192,15
REDDITO AGRARIO	32,03



4.9.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in **Notaio Messina** di Termini Imerese del 07.08.1971 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27632/21464 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	4133
Foglio	4
Particella	572
Superficie (mq)	4.927

4.9.3. Osservazioni ed allegati

La partita 10047 consultata attraverso il catasto meccanizzato non riporta la particella 572 del foglio 4; la visura della particella 572 del foglio 4, effettuata con la ricerca per particella conduce ad una particella di superficie inferiore ed appartenente a persone diverse da [redacted] nel fascicolo di parte è riportato il certificato storico catastale della particella 572)

Alla luce delle contraddizioni riscontrate è stata fatta una ricerca della particella attraverso i registri tradizionali. È risultato che la particella 572 del foglio 4 è allibrata alla partita 10047.in testa [redacted] per l'estensione di are 49.27.

Nel passaggio dai registri tradizionali al meccanografico la particella 572 non è stata caricata alla partita 10047 in quanto esiste un duplicato della stessa particella 572, come detto appartenente ad altre persone. Con apposita istanza da presentare all'Ufficio del Territorio l'errore riscontrato può essere eliminato.

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "6"**) e della visura effettuata con il sistema tradizionale dei registri (**Allegato "8"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.10 **Foglio 4 Part. 649 Comune di Altavilla Milicia**

4.10.1. *Intestazione catastale attuale*

<u>PARTITA</u>	10353
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	649
<u>INTESTAZIONE:</u>	

propr. per 1/2

propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	400
COLTURA	seminativo 1°
REDDITO DOMINICALE	4.800
REDDITO AGRARIO	1.200

4.10.2. *Provenienza*

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in **Notaio Messina** di Termini Imerese del **21.11.1972** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 05.12.1972 ai n° 444001/35415 da parte di [REDACTED]

All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	6863



Foglio	4
Particella	469
Superficie (mq)	400

4.10.3. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di acquisto prima citato è riportata la part. 469 del foglio 4; trattasi senza dubbio di errore riportato nell'atto di acquisto, errore che è stato poi corretto in sede di voltura.

E' stata anche fatta un visura catastale della particella 469 del foglio 4; detta particella risulta essere un fabbricato rurale in testa [redacted] ed altri.

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "11"**) e della visura effettuata (**Allegato "12"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.11 Foglio 4 Part. 652 Comune Di Altavilla Milicia

4.11.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	12565
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	652
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[redacted] proprietario in regime di
comunione legale dei beni

[redacted] proprietaria in regime di
comunione legale dei beni

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	1.300
COLTURA	uliveto 4°
REDDITO DOMINICALE	9.100
REDDITO AGRARIO	8.450



4.11.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Mario Alessi di Petralia Sottana del 25.08.1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.09.1980 ai n° 31318/25722 da parte di [REDACTED]

All'atto dell'acquisto il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

	Granatelli
Contrada	
Partita	6633
Foglio	4
Particella	652
Superficie (mq)	1.300

4.11.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "13"**) e della visura effettuata (**Allegato "14"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.12 FOGLIO 4 PART. 653 COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA

4.12.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	10353
<u>FOGLIO</u>	4
<u>PARTICELLA</u>	653
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[REDACTED] propr. per 1/2

[REDACTED] propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	5.995
COLTURA	uliveto 4°
REDDITO DOMINICALE	41.965
REDDITO AGRARIO	38.967





4.12.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 21.11.1972 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 05.12.1972 ai n° 444001/35415 da parte di [REDACTED]

All'atto dell'acquisto il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Granatelli
Partita	6863
Foglio	4
Particella	653
Superficie(mq)	5.995

4.12.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "11"**) e della visura effettuata (**Allegato "12"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

4.13 Foglio 16 Part. 94 Comune di Altavilla Milicia

4.13.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	15480
<u>FOGLIO</u>	16
<u>PARTICELLA</u>	94
<u>INTESTAZIONE:</u>	

[REDACTED] propr. per 1/2

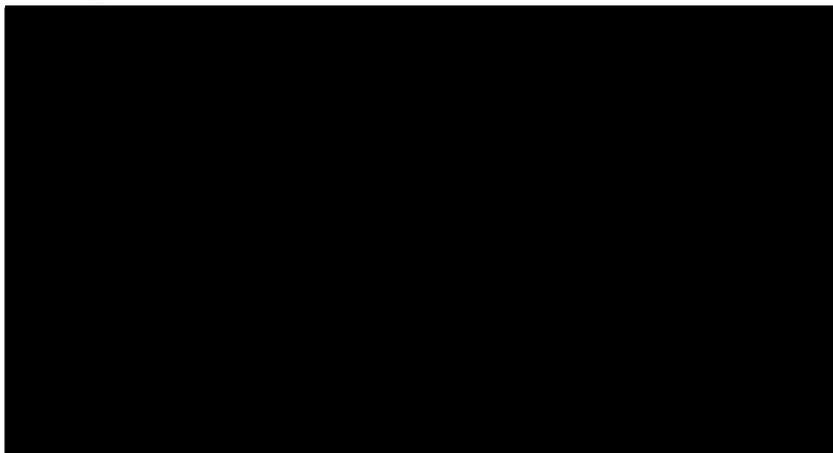
[REDACTED] propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	3.708
COLTURA	uliveto 3
REDDITO DOMINICALE	40.788

4.13.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di deposito di atto estero di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 23.07.1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27623/21355 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Incaria
Partita	3865
Foglio	16
Particella	94
Superficie (mq)	3708

4.13.3. Osservazioni ed allegati

Nell'atto di pignoramento del 21.10.1991 è riportata la particella 94 del foglio 15 del catasto terreni di Altavilla Milicia. In realtà trattasi della particella 94 del foglio 16 del catasto terreni di Altavilla Milicia.

E' stata anche fatta un visura catastale della particella 94 del foglio 15; detta particella risulta essere un fabbricato di centiare 81 in testa a ta

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "4"**) e della visura effettuata (**Allegato "5"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale.

A handwritten signature in black ink.

4.14 Foglio 16 Part. 158 Comune Di Altavilla Milicia

4.14.1. Intestazione catastale attuale

<u>PARTITA</u>	15480
<u>FOGLIO</u>	16
<u>PARTICELLA</u>	158
<u>INTESTAZIONE:</u>	



propr. per 1/2

propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

SUPERFICIE (mq)	5.395
COLTURA	seminativo 3
REDDITO DOMINICALE	43.160
REDDITO AGRARIO	13.487

4.14.2. Provenienza

Il bene è pervenuto per atto di deposito di atto estero di compravendita in Notaio Messina di Termini Imerese del 23.07.1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.08.1971 ai n° 27623/21355 da parte di:



All'atto della vendita il bene aveva i seguenti elementi catastali identificativi:

Contrada	Incaria
Partita	6768

Foglio	16
Particella	158
Superficie (mq)	5.395

4.14.3. Osservazioni ed allegati

Dal confronto tra i dati dell'atto di acquisto (**Allegato "4"**) e della visura effettuata (**Allegato "5"**) non si riscontrano differenze; il bene è pertanto perfettamente individuato dal punto di vista catastale

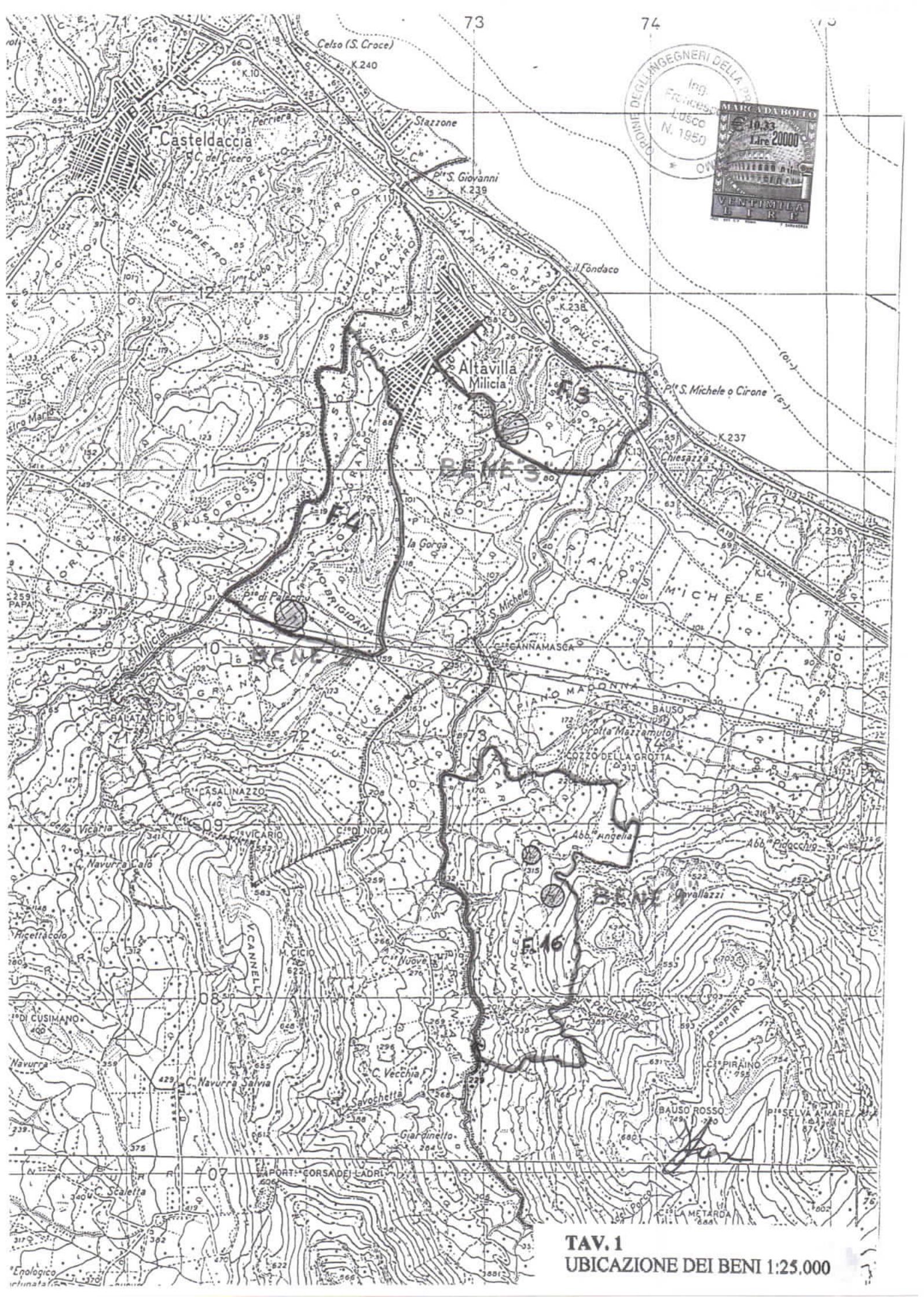
4.15 Riepilogo dei beni oggetto di pignoramento da stimare

In definitiva i beni oggetto di stima sono i seguenti:

1. Fondo agricolo in contrada **Incaria** del Comune di **Altavilla Milicia** foglio 16 particelle **94** e **158** (**Bene "1"**);
2. Fondo agricolo in contrada **Granatelli** del Comune di **Altavilla Milicia** foglio 4 particelle **261, 263, 275, 366, 368, 572, 646, 649, 652, 653** (**Bene "2"**);
3. Fondo agricolo in contrada **Vallone Castagna** del Comune di **Altavilla Milicia** foglio 3 particella **202** (**Bene "3"**).

Nell'allegata corografia 1:25000 (TAV. 1) è riportata l'ubicazione dei tre beni oggetto della stima con la precisazione che il bene contraddistinto con il numero "1" è in realtà composto da due distinti appezzamenti distanti tra di loro circa 250 m.





TAV. 1
UBICAZIONE DEI BENI 1:25.000

5. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI

Sui beni oggetto della stima gravano i seguenti pignoramenti ed ipoteche:

1. Iscrizione ipotecaria a favore del Banco di Sicilia sede di Termini Imerese per l'importo di £ 120.000.000 risultante dal contratto di sovvenzione ipotecaria in data 13.11.1987 in Notaio Agostino Grimaldi di Caccamo trascritta il 02.12.1987 ai n°45077/6546 (**ALL. 15**).
2. Atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia Filiale di Termini Imerese trascritto il 13.11.1991 ai n° 50958/38632 (**ALL. 16**).
3. Atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia Filiale di Termini Imerese trascritto il 06.08.1992 ai n° 36125/25539 (**ALL. 17**)
4. Iscrizione ipotecaria giudiziale in estensione di decreto ingiuntivo trascritta il 20.04.1993 ai n° 15276/2126. (**ALL. 18**)



6. STIME DEI CESPITI

6.1. Fondo agricolo in Altavilla Milicia contrada Incaria (BENE "1")

6.1.1 Oggetto della stima

Il fondo agricolo è costituito da due spezzoni di terreni distanti tra di loro circa 250 m ricadenti nel Comune di Altavilla Milicia contrada Incaria, censiti al N.C.T. al Foglio di Mappa n° 16 particelle 94 e 158 con i seguenti identificativi catastali:

PARTITA CATASTALE

15480 N.C.T. di Altavilla Milicia

INTESTAZIONE:

[REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE(mq)</u>	<u>COLTURA</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A.</u>
94	3.708	Uliv.3°	40.788	27.810
158	5.395	Sem.3°	43.160	13.487
TOTALE (mq)	9103		83.938	41.297

6.1.2 Descrizione del fondo

Il fondo è ubicato in contrada Incaria del Comune di Altavilla Milicia. Vi si accede attraverso una strada sterrata dell'Azienda Forestale della Regione Siciliana che dipartendosi dal Piano Madonna in prossimità della Grotta Mazzamuto conduce all'antico Abbeveratoio Angelia (Strada vicinale Angelia).

Il fondo identificata dalla particella 94 non è direttamente accessibile da mezzi meccanici: Si accede invece al fondo identificato dalla particella 158 da una pista sterrata che si diparte dall'abbeveratoio Angelia e contorna i limiti Est e Sud della stessa particella.

Il fondo si sviluppa nel senso della massima pendenza (circa 30%) in direzione Est Ovest verso la valle sottostante; i terreni di substrato sono di natura calcarea o calcarea in matrice argillosa per la presenza di un detrito di falda. Dal punto di vista pedologico i terreni presentano scarse o inesistenti caratteristiche di idoneità per l'impianto di colture.

Il fondo non è servito da condotte idriche e linee elettriche;

In atto sul fondo non sono presenti colture o vegetazione arborea; anche se in catasto sono riportate le colture di uliveto e seminativo arborato risalenti all'impianto del catasto stesso.

Entrambi gli spezzoni che costituiscono il fondo possono considerarsi "incolto produttivo".

6.1.3 Destinazione urbanistica

Il Comune di Altavilla Milicia ha adottato un P.R.G. con deliberazione n° 215 del 27.09.1998. A detto P.R.G., ancorchè non approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, occorre fare riferimento in questo momento. Nell'**ALL. 19** è riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistico del Comune di Altavilla in data 09.09.1999.

Secondo il citato certificato le particelle 158 e 94 (in parte) ricadono nella fascia di cui alla lettera "e" dell'Art. 15 della L.R. 78/76, così come ribadito dall'Art. 2 della L.R. n° 15/91. Per la restante parte la particella 94 ricade in zona destinata a **verde agricolo del tipo "E1"** con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, distacco dai confini di m 15,00, altezza massima di m 7,50 e lotto minimo di mq 10.000

Si ricorda che l'Art. 15 della L.R. 78/76 al comma e) prescrive che le costruzioni debbono arretrarsi di m 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici.





Le citate norme di P.R.G. non consentono in pratica, per i vincoli sia di superficie minima che di distanze delle costruzioni sia dalla fasce boscate che dai confini delle particelle nessuna attività edificatoria.

6.1.4 Valutazione

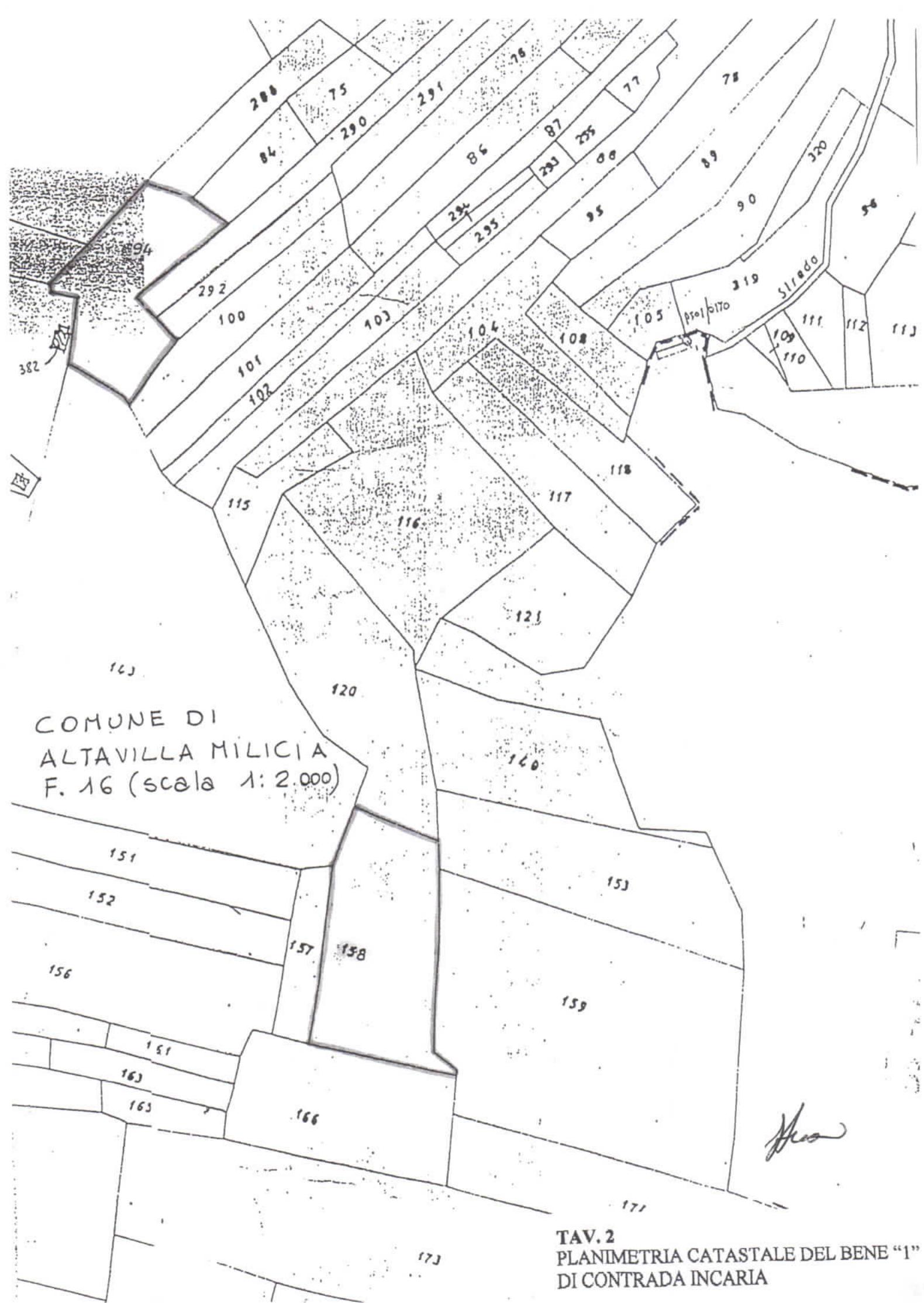
Considerato la natura prettamente agricola per destinazione urbanistica, preso atto che nelle immediate vicinanze non esistono costruzioni, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si procederà con il metodo di stima di valutazione a valore agricolo.

Avuto riguardo ai valori di mercato per beni similari correnti nella zona, considerato che in atto sul fondo non sono praticate né sono praticabili colture di qualsiasi genere, della precarietà della viabilità di accesso, dell'assenza dei servizi pubblici di acqua ed energia elettrica, si ritiene di attribuire al fondo un valore pari a £/mq 1.000 pervenendo ad un valore totale di

$$\text{£/mq } 1.000 * \text{mq } 9.103 = \text{£ } 9.103.000$$

e in c.t. **£ 9.100.000.**

Nella **TAV.2** è riportata la planimetria catastale scala 1:2.000 con evidenziate le particelle oggetto della stima; nella **TAV.3** due panoramiche fotografiche del fondo.



COMUNE DI
ALTAVILLA MILICIA
F. 16 (scala 1:2.000)

TAV. 2
PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE "1"
DI CONTRADA INCARIA



Tav. 3a: Panoramica del fondo agricolo identificato dalla particella 94



Tav. 3b: Panoramica del fondo agricolo identificato dalla particella 158

6.2. Fondo agricolo in Altavilla Milicia contrada Granatelli (BENE "2")

6.2.1 Oggetto della stima

Trattasi di due appezzamenti di terreno divisi da una striscia di terreno larga circa 10 m di proprietà aliena ricadenti nel Comune di Altavilla Milicia contrada Granatelli, censiti al N.C.T. al Foglio di Mappa n° 4 particelle 261, 263, 275, 366, 368, 572, 646, 649, 652, 653 con i seguenti identificativi catastali:

PARTITA CATASTALE

10047 N.C.T. di Altavilla Milicia (particelle 261, 263, 366, 572,646)

INTESTAZIONE DELLA PARTITA 10047

propr. per 1/2

propr. per 1/2

PARTITA CATASTALE

10356 N.C.T. di Altavilla Milicia (particelle 275, 368)

INTESTAZIONE DELLA PARTITA 10356

Fricano Giuseppe nato ad Altavilla Milicia il 26.01.1918, propr. per 1/2

PARTITA CATASTALE

10353 N.C.T. di Altavilla Milicia (particelle 649,653)

INTESTAZIONE DELLA PARTITA 10353

propr. per 1/2

propr. per 1/2

PARTITA CATASTALE

12565 N.C.T. di Altavilla Milicia (particelle 652)

INTESTAZIONE DELLA PARTITA 12565

proprietario in regime di

comunione legale dei beni;





[Redacted]

proprietario in regime di

comunione legale dei beni

DATI CATASTALI:

<u>PART. PARTITA</u>	<u>SUP.(mq)</u>	<u>COLTURA</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A.</u>
261 10047	779	Vign. 3°	12.853	4.953
263 10047	4.320	Incolto prod.	1.728	864
275 10356	943	Class. errato		
366 10047	3.218	Uliveto 4°	22.526	20.917
368 10356	1.206	Incolto sterile	0	0
646 10047	470	Seminativo 1°	5.640	1.410
572 10047	4.927	Sem. Arb. 2°		
649 10353	400	Semiativo 1°	4.800	1.200
652 12565	1.300	Uliveto 4°	9.100	8.450
653 10353	5.995	Uliveto 4°	41.965	38.967
TOTALE (mq)	23.558			

6.2.2 Descrizione del fondo

Il fondo è ubicato in contrada Granatelli del Comune di Altavilla Milicia in sponda destra del F. Milicia. Si accede al fondo dalla Regia Trazzera Passo Palermo oggi asfaltata; dalla Regia Trazzera l'accesso al fondo avviene attraverso una breve strada in terra battuta insistente sulle particelle 745 e 746 di proprietà aliena per consolidata servitù di passaggio a favore del fondo oggetto di stima.

Il fondo si sviluppa nel senso della massima pendenza in direzione Est Ovest verso la valle sottostante del F. Milicia; i terreni di substrato sono di natura calcarea o calcarea in matrice argillosa per la presenza di un detrito di falda. Dal punto di vista pedologico i terreni presentano discrete caratteristiche di idoneità per l'impianto di colture.

Il fondo è servito da condotte idriche private che distribuiscono acqua irrigua e linee elettriche.

In atto il fondo è coltivato in parte ad agrumeto (limoneto) ed in parte ad uliveto come da distinta seguente:

PART.	SUP.(mq)	ULIVETO	AGRUMETO
261	779	779	4.320
263	4.320		943
275	943		3.218
366	3.218		1.206
368	1206		
646	470	470	
572	4.927	4.927	
649	400	400	
652	1.300	1.300	
653	5.995	5.995	
TOTALE	23.558	13.871	9.687

L'agrumeto, che occupa una superficie di circa 9.687 mq, è di vecchio impianto; si presume che sia stato impiantato circa 30 anni fa; all'atto della visita si presenta sofferente per mancanza di cure culturali ed adacquamenti.

L'uliveto (120 piante circa), che occupa la restante parte del fondo (circa 13.871 mq), anch'esso di antico impianto (dalle foto possono osservarsi ulivi secolari) si presenta ben tenuto dal punto di vista culturale.

6.2.3 Destinazione urbanistica

Le particelle 261, 263, 275, 366, 368, 572, 646, 649, 652 ,653 del foglio di mappa 4 ricadono in zona di "aree agricole di rispetto dei valli e delle pendici" del tipo "E3".

6.2.4 Valutazione



Considerato la natura prettamente agricola per destinazione urbanistica, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si procederà con il metodo di stima di valutazione a valore agricolo.

Avuto riguardo ai valori di mercato per beni simili correnti nella zona, considerato lo stato delle colture si ritiene di attribuire all'agrumeto un valore pari a **£/mq 8.000** ed all'uliveto un valore pari a **£/mq 3.000** pervenendo ad un valore totale di

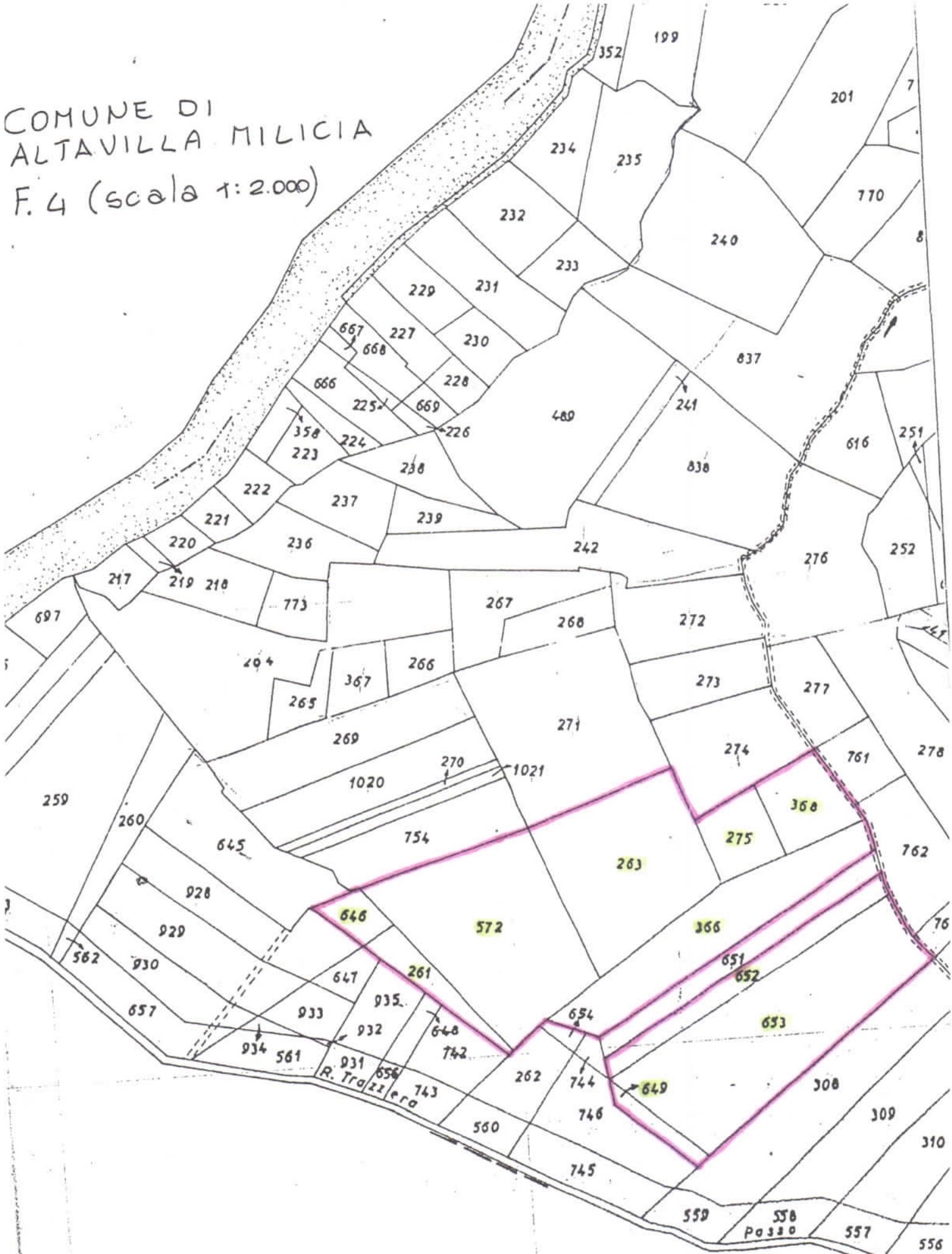
$$\text{£/mq } 7.500 * \text{mq } 9.687 + \text{£/mq } 3.000 * \text{mq } 13.871 = \text{£ } 114.265.000$$

e in c.t. **£ 114.300.000**

Nella TAV.4 è riportata la planimetria catastale scala 1:2.000 con evidenziate le particelle oggetto della stima; nella TAV.5 due panoramiche fotografiche del fondo.



COMUNE DI
ALTAVILLA MILICIA
F. 4 (scala 1:2.000)



TAV. 4
PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE "2"
DI CONTRADA GRANATELLI



Tav. 5a: Panoramica del fondo di contrada Granatelli



Tav. 5b: Strada di accesso al fondo dalla Regia trazzera Passo Palermo

Handwritten signature



Tav. 5c: Accesso al fondo dalla Regia trazzera Passo Palermo
Servitù attiva di passaggio tra in cancello ed il canneto



Tav. 5d: Panoramica dell'agrumeto sofferente per la carenza d'acqua

As



Tav. 5e: Panoramica dell'uliveto



Tav. 5f: Pista di servizio all'interno del fondo

D. Fus

6.3. Fondo agricolo in Altavilla Milicia contrada V. Castagna (BENE "3")

6.3.1 Oggetto della stima

Trattasi di un appezzamento di terreno ricadente nel Comune di Altavilla Milicia contrada Vallone Castagna, censito al N.C.T. al Foglio di Mappa n° 3 particella 202 con i seguenti identificativi catastali:

PARTITA CATASTALE

15480 N.C.T. di Altavilla Milicia

INTESTAZIONE:

propr. per 1/2

propr. per 1/2

DATI CATASTALI:

<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE(mq)</u>	<u>COLTURA</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A.</u>
202	1.782	Uliv. 4°	12.474	11.583
<u>TOTALE (mq)</u>	<u>1.782</u>		<u>12.474</u>	<u>11.583</u>

6.3.2 Descrizione del fondo

Il fondo è ubicato in contrada Vallone Castagna del Comune di Altavilla Milicia. Vi si accede attraverso una strada asfaltata che costeggia il Cimitero di Altavilla Milicia dirigendosi proprio verso il Vallone Castagna.

Il fondo confina con il Vallone Castagna che recentemente è stato tombinato creando così gli accessi ai fondi limitrofi.

Il fondo si sviluppa nel senso della massima pendenza (circa 30%) in direzione Est Ovest verso il Vallone Castagna; i terreni di substrato sono di natura alluvionale.

Dal punto di vista pedologico i terreni presentano buone caratteristiche di idoneità per l'impianto di colture.

Il fondo è servito da condotte idriche private che distribuiscono acqua irrigua e linee elettriche.





In atto il fondo è coltivato totalmente ad agrumeto (limoneto).

L'agrumeto, che occupa l'intera superficie di 1.782 mq, è di vecchio impianto; si presume che sia stato impiantato circa 25 anni fa; all'atto della visita si presentava in buoni condizioni colturali.

6.3.3 Destinazione urbanistica

L' particella 202 del foglio di mappa 3 ricado in minima parte nella "Fascia di rispetto dell'Area Cimiteriale" con assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione; nella restante parte ricade in zona di "aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici" del tipo "E3" destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio che ricadono nelle fasce di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui alla L.N. 431/85 e/o con forte acclività: In dette arre previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA., è ammessa la costruzione di annessi agricoli con superficie coperta non superiore a 0,01 mc/mq della superficie fondiaria.

6.3.4 Valutazione

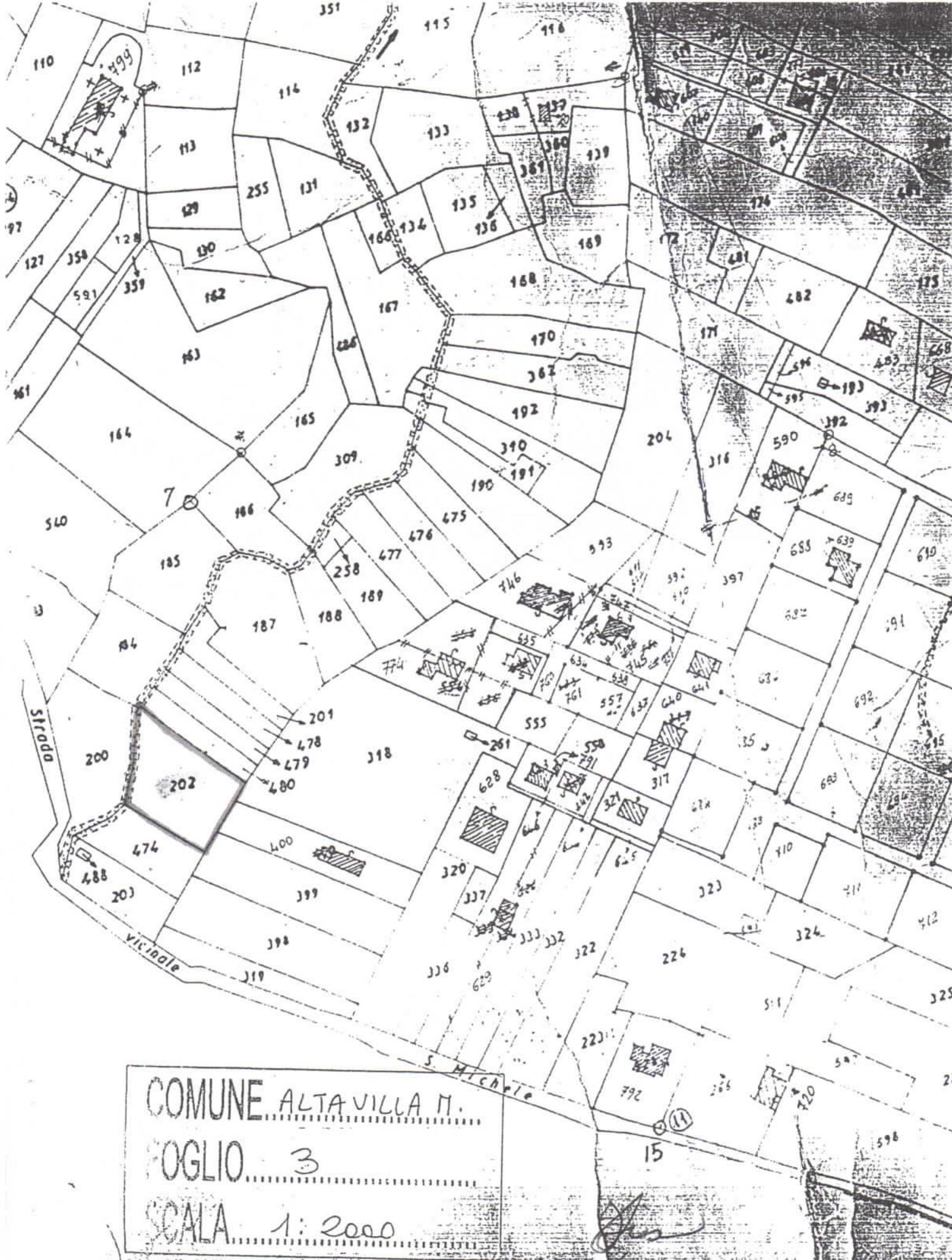
Considerato la natura prettamente agricola per destinazione urbanistica, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si procederà con il metodo di stima di valutazione a valore agricolo.

Avuto riguardo ai valori di mercato per beni similari correnti nella zona, considerato lo stato delle colture si ritiene di attribuire all'agrumeto un valore pari a £/mq 9.000 .pervenendo ad un valore totale di

$$\text{£/mq } 8.000 * \text{mq } 1.782 = \text{£ } 14.256.000$$

e in c.t. **£ 14.250.000.**

Nella TAV.6 è riportata la planimetria catastale scala 1:2.000 con evidenziate le particelle oggetto della stima; nella TAV.7 una panoramica fotografica del fondo.



COMUNE ALTAVILLA M.
 FOGLIO 3
 SCALA 1:2000

TAV. 6
 PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE "3"
 DI CONTRADA VALLONE CASTAGNA

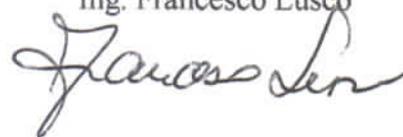
6.4. Riepilogo della stima.

Si riporta il riepilogo dei valori di stima dei tre fondi agricoli e la stima complessiva che ammonta a **£ 137.650.000** come da distinta seguente.

1. Bene "1" di contrada Incaria	£	9.100.000
2. Bene "2" di contrada Granatelli	£	114.300.000
3. Bene "3" di Vallone Castagna	£	<u>14.250.000</u>
per un valore totale di stima di	£	<u>137.650.000</u>

Palermo, settembre 1999

Ing. Francesco Lusco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL **1-6 SET, 1999** 19

