

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.ES. DOTT. VINCENZO LIOTTA

PROCEDIMENTO N. 1445/96 R.G.ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

SICILCASSA S.p.A. IN L.C.A.

NEI CONFRONDI DELLA

LA REALIZZATRICE S.p.A.

CONSULENZA TECNICA

SULLE SULLE RETTIFICHE CATASTALI PER L'ESATTA IDENTIFICAZIONE

DELLA PARTICELLA 3965 DEL FOGLIO DI MAPPA 19 DI MONREALE

ASTE
LOTTO GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Vincenzo Liotta

Procedimento n. 1445/96 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Sicilcassa S.p.A. in L.C.A. nei confronti della La Realizzatrice S.p.A.

Relazione tecnica sulle rettifiche catastali per l'esatta identificazione della particella 396 del foglio di mappa 19 di Monreale

Lotto H

1) Premessa

Nel corso dell'udienza istruttoria del 20 dicembre 2011 la S.V., a seguito dei chiarimenti fornito con la mia nota n. 272/11 e delle note prodotte a verbale dal Legale del Creditore procedente, ha disposto di effettuare le necessarie rettifiche catastali per la corretta identificazione del lotto di terreno indicato nell'atto di pignoramento con la particella 396 del foglio 19 di Monreale.

Tale incarico in estensione a quello di cui all'Ordinanza della S.V. del 17 novembre 2009¹.

La presente riepiloga l'esito degli accertamenti a seguito dei quali ho predisposto la scheda identificativa di uno specifico lotto, indicato come lotto H.

¹ Con tale Ordinanza la S.V. mi ha incaricato di procedere ad "... un aggiornamento del valore dei terreni oggetto della procedura esecutiva ... [previa] verifica della consistenza dei beni da valutare ... [e procedendo preliminarmente ad] accertare ... la effettiva destinazione urbanistica dei terreni ..."

2) Precisazioni preliminari

Nella mia relazione del 27 settembre 2011, a proposito del lotto di terreno oggetto della presente, avevo rilevato che (cfr. pag. 11) "... il terreno ... già identificato dalla particella 396 e classato come seminativo di classe 5ª con una consistenza originaria di ha. 00.20.75, iscritto alla partita 49940 in testa a Sciolino Calogero, è stato soppresso, e la soppressione ha originato l'ente urbano identificato dalla particella 1056 ... (cfr. all.to 49 e 50) ... [ed è stato variato poi nell'immobile] identificato dalla particella 1056 sub. 1 e classato in categoria A/7 di classe 3ª con una consistenza di 10 vani, con indirizzo via Ficuligni n. 4 piano S1-T-1, in testa a Maria Pia Lapi e Floriana e Silvio Sciolino (cfr. all.to 51) ...", accertando che (cfr. pag. 13) "... il terreno identificato nel foglio 19 dalla particella 396 (p.to 19 della Tabella 4), dalla cui soppressione è derivato l'immobile identificato dalla particella 1056 (p.to 20 della Tabella 4), è stato indicato nella "Certificato Notarile" come pervenuto alla Società La Realizzatrice S.p.A. con l'atto pubblico stipulato in data 26 aprile 1971 dal Notaio Enrico Rocca; in realtà con l'atto n. 35830 di rep. stipulato in data 15 dicembre 1987 dal Notaio Bianca Barbera (quindi successivo a quello indicato nella "Certificazione Notarile"), registrato in data 28 dicembre 1987 al n. 7324 e trascritto a Palermo in data 11 gennaio 1988 ai nri 1154/948 (cfr. all.to 63) i Sigg. Agatina Quaranta, Filippo e Giovanni Sciolino hanno donato al Sig. Calogero Sciolino il lotto di terreno "... annotato al N.C.T. del Comune di Monreale ... foglio 19, particella 396, seminativo arborato di are 20.75 ..."; all'esito di tale accertamento ho escluso tali beni dalla successiva fase di aggiornamento della stima ...".

Avevo pertanto predisposto la Tabella 9 riepilogativa dei terreni insistenti nel foglio 19 di Monreale, oggetto dell'atto di pignoramento, precisando che in tale tabella (cfr. pag. 18) "... ho escluso il lotto di terreno già identificato dalla particella 396 (p.to 20) ed il fabbricato identificato dalla particella 1056 (p.to 21) che, per quanto ricostruito al paragrafo 5.3 della presente, si appartengono a terzi ...".

Tali circostanze sono state oggetto di un approfondimento esposto nella mia relazione del 02 dicembre 2011, pervenendo alla conclusione che (cfr. pag. 4) "... la particella 396 del foglio 19 del Catasto Terreni di Monreale, come oggi individuabile catastalmente, si appartiene a terzi ...", ma precisando che sulla base di "... ricerche utilizzando la stampa su carta dell'intero foglio 19 ... è emerso che un altro lotto



di terreno è ancora indicato con la particella 396 ... [e tale lotto] per la sua ubicazione (confinante con la particella 399) e la sua estensione (come stimata graficamente) potrebbe rappresentare quello oggetto di pignoramento ...".

Infine da "... una ulteriore ricerca, condotta sulla base della partita 28122 ... [ho accertato che] a questa partita risulta caricata, nel foglio 19, la particella 396 in testa a "... Camamo Giuseppe ... usufruttuario e Carrantelli Emerico ... proprietario ...", classata come seminativo di classe 5ª con la consistenza di are 24.00 (cfr. all.to 8) ...".

Avevo pertanto concluso che "... non vi sono elementi documentali catastali che consentano una univoca individuazione del bene ...", risultando comunque verosimile che vi "... sia stata una duplicazione dell'identificativo ...".





3) Istanza di rettifica e nuovo identificativo catastale attribuito alla particella già identificata nel foglio 19 di Monreale dalla particella 396, oggetto di pignoramento

Assunta l'ipotesi di una duplicazione dell'identificativo catastale intervenuta in uno dei passaggi storici, ho presentato all'Agenzia del Territorio di Palermo una specifica istanza di rettifica, corredata dell'atto di provenienza del lotto di terreno alla Società esecutata, nonché dagli stralci del foglio di mappa 19 di Monreale, anche nelle versioni storiche acquisite.

Dopo successivi incontri e confronti con il Tecnico incaricato, in data 19 corrente è stata ufficializzata la rettifica, con l'attribuzione del nuovo mappale, indicato con il n. 1310 (cfr. all.to 1 stralcio del foglio di mappa aggiornato), che identifica oggi l'originaria particella 396 (ex 305/C) del foglio 19 di Monreale, con una consistenza di are 24.00, in testa alla Soc. "La Realizzatrice S.p.A." ed a Camano Giuseppe².



² Si tratta di uno dei due soggetti che hanno trasferito l'immobile al Sig. Emerico Casantelli che lo ha poi venduto alla Società "La Realizzatrice con l'atto di cui al successivo p.to 4.1





4) Elementi alla base della formazione del Lotto H

4.1) Provenienza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno indicato come Lotto H

Il lotto di terreno, già identificato catastalmente nel foglio 19 di Monreale dalla particella 396, è pervenuto alla Società eseguita in forza dell'atto di vendita n. 34092 di rep. stipulato in data 26 aprile 1971 dal Notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo in data 06 maggio 1971 al n. 4397 e trascritto in data 04 maggio 1971 ai nn° 15782/12268 (cfr. all.to 2), da potere del Sig. Emerico Casantelli, cui era pervenuto da potere dei Sigg. Andrea e Giuseppe Camano.

In forza di tale atto la Società ha acquistato "... un appezzamento di terreno ... sito in territorio del comune di Monreale, contrada Caputello ... foglio 19 part. 396... are 24.00 ...".

L'identificativo catastale riportato nell'atto, per quanto ricostruito dalla ricerche catastali, è stato duplicato e definitivamente attribuito ad un altro lotto di terreno, di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura, per cui è stata necessaria la procedura di rettifica disposta dalla S.V. con provvedimento del 20 dicembre 2011.

All'esito di tale procedura l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, indicato come lotto H, è oggi identificato catastalmente nel foglio 19 di Monreale dalla particella 1310, classata come seminativo arborato, con una consistenza di are 24.00, un reddito dominicale di € 6,82 ed un reddito agrario di € 2,48, in testa alla Soc. "La Realizzatrice S.p.A." per l'intera nuda proprietà e (erroneamente anche a) Giuseppe Camano per l'usufrutto (cfr. all.to 3).

Relativamente alla destinazione urbanistica, sulla base della sovrapposizione con la documentazione grafica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (cfr. all.to 4), l'appezzamento di terreno ricade, per l'intero, in zona urbanistica VL2, individuata come zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ...", nella quale è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq, un'altezza

massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000.

Stante che solo in data 19 corrente l'Agenzia del Territorio ha operato l'inserimento in mappa del nuovo identificativo catastale della particella, non ho potuto richiedere ad oggi, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, il certificato di destinazione urbanistica; ove la S.V. lo disponesse provvederò ad inoltrare l'istanza per la sua acquisizione.

4.2) Stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno indicato come Lotto H

Richiamando i criteri ed i parametri esposti nella mia relazione del 27 settembre 2011 (cfr. pag. 19 e segg.), con riferimento alla consistenza catastale attuale, il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno può essere stimato pari a € 65.000,00 in c.t.

Infatti tenuto conto della suscettività edificatoria dei terreni insistenti nella zona urbanistica VL2, il valore di mercato dell'appezzamento di terreno può essere stimato sulla base dei correnti parametri di incidenza del sedime rispetto alla superficie commerciale dell'edificabile, compresi in un intervallo tra il 15% ed il 20% e, mediamente, il 17% in c.t.

Ho inoltre tenuto conto che la densità fondiaria prevista dallo strumento urbanistico deve essere incrementata in relazione alle modalità costruttive in terreni dotati di acclività come quelli in argomento, che consentono la realizzazione, generalizzata, di un piano "seminterrato"; incremento che ho assunto pari al 75% della densità fondiaria, nonché della riduzione del 30% della superficie commerciale dell'edificabile per tenere conto dell'area di cui è prescritta la cessione al Comune.

Pertanto la superficie commerciale dell'edificabile risulta pari a:

- mq. $2.400 \times 0,70 \times mc/mq \ 0,20 / m. \ 3,20 \times 1,75 = mq. \ 185,00$ in c.t.

da cui il valore di permuta pari a $mq. \ 185,00 \times 17\% \times \text{€/mq.} \ 2.000,00^3 = 65.000,00$ in c.t.

³ I prezzi specifici per immobili destinati a ville e villini, ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2011, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.550,00 ad un massimo di circa 2.150,00 €/mq - Quotazioni banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Scheda descrittiva

Appezamento di terreno ubicato nel territorio del Comune di Monreale, ricadente urbanisticamente in zona V.L.2, destinata a zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ...", identificato catastalmente nel foglio 19 di Monreale dalla particella 1310, classata come seminativo arborato, con una consistenza di are 24.00, un reddito dominicale di € 6,82 ed un reddito agrario di € 2,48, in testa alla Soc. "La Realizzatrice S.p.A." per l'intera nuda proprietà e (erroneamente anche a) Giuseppe Camano per l'usufrutto, pervenuto all'esecutata in forza dell'atto di vendita n. 34092 di rep. stipulato in data 26 aprile 1971 dal Notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo in data 06 maggio 1971 al n. 4397 e trascritto in data 04 maggio 1971 ai nn° 15782/12268: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 65.000,00.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, del cui deposito ho dato avviso alle parti a mezzo lettera raccomandata con a.r. n. 083/12, trasmettendone copia a mezzo posta elettronica, e resto a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo **19 MAR. 2012**



il consulente tecnico

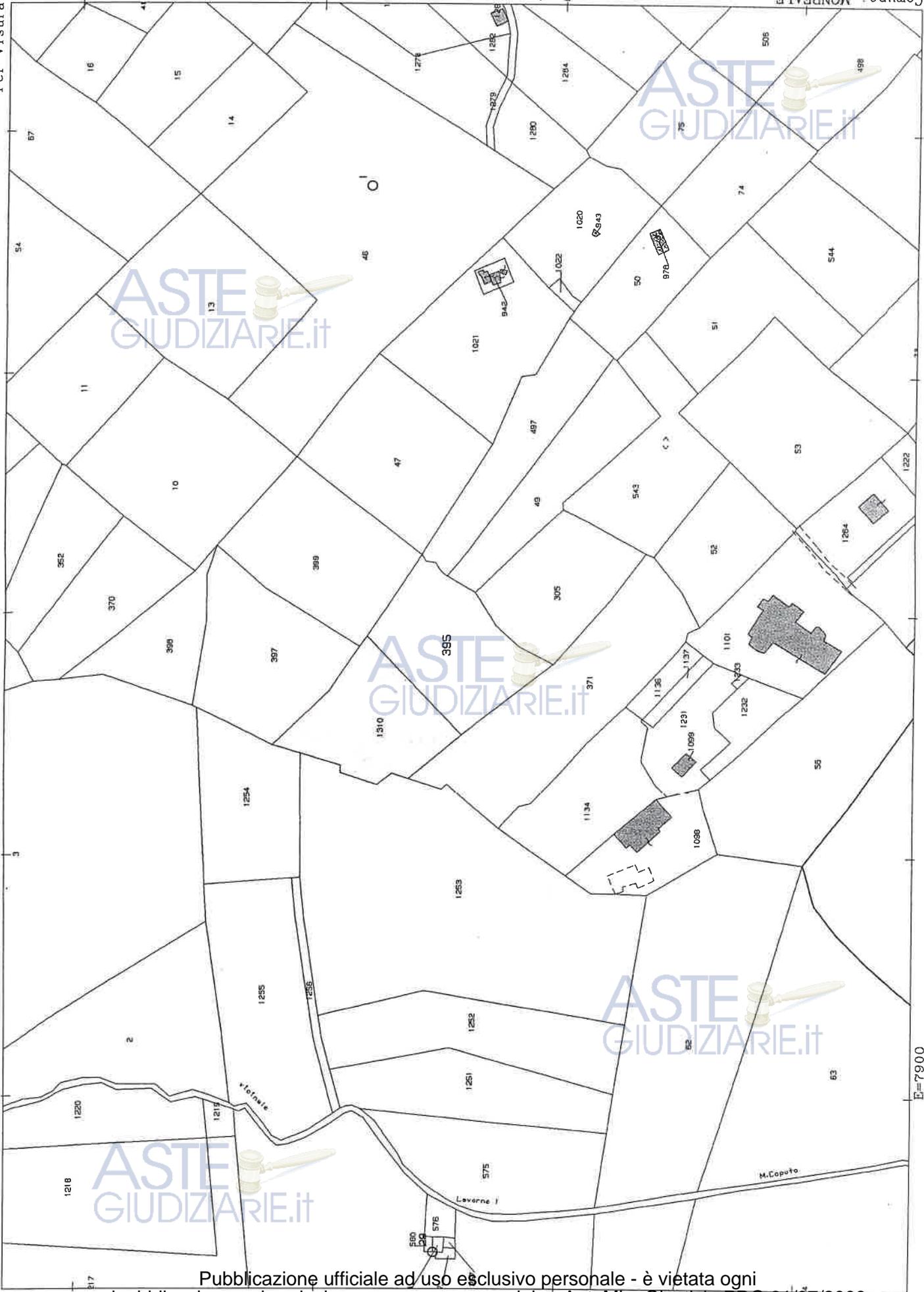
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

Per Visura

Particella: 395

F=7900

Ufficio Provinciale di PALERMO - Direttore: MATTEO PLUTINO





573

N. 34092 di rep. N. 1711 d. racc.

ALLEGATO N. 002

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno mill. novecentosettantuno

il giorno ventisei

del mese di aprile

In Palermo, in Via Principe di Belmonte n°1/E.

Innanzi a me Dottor Enrico Rocca, notaio in Palermo,

iscritto nel ruolo del Collegio Notarile della Città;

senza assistenza di testi, per avervi i componenti

infrascritti, che hanno i requisiti di legge ed il

mio consenso, concordemente rinunciato;

Sono presenti i signori:

- CASANTELLI ⁽¹⁾ EMERICO, nato a Palermo il ⁽²⁾ 14/10/1903

e domiciliato a Monreale, Salita Guardi n°6, agricol-
tore;

parte venditrice.

- ING. LUCIANO CASSINA, nato a Cernobbio il 7/8/1938

il quale interviene in quest'atto ed agisce nella

qualità di Consigliere Delegato.

e legale rappresentante della Società:

"LA REALIZZATRICE - S.p.A." con sede in Palermo, Via

Principe di Belmonte n°1/E, presso la quale è domici-

liato per la carica, iscritta alla Cancelleria Commer-

ciale del Tribunale di Palermo al n°6963 Vol.28/40

Vertical text on the right side: UFFICIO REGISTRO - ATTI TUB. ESIC. PALERMO. Esatto L. 25.410 (di cui L. 2.000) per lib. per CC. CC. IL CASSIERE 6 MAR 1971. IL DIRETTORE DI 2° CL. REGG. 17/44



516574



del registro delle Società;

parte acquirente.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto, col quale convengono e stipulano quanto segue:

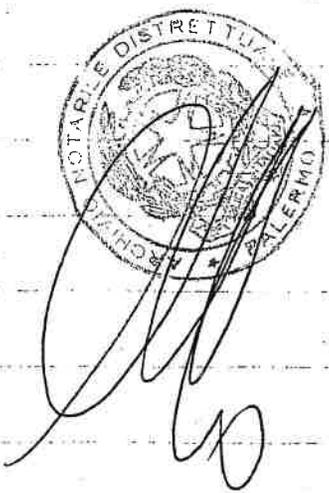
ART. 1 - Il sig. Casantelli Emerico cede e vende alla società "La Realizzatrice - S.p.A." che a mezzo del suo legale rappresentante, come sopra costituito, in compra accetta ed acquista il seguente immobile rustico, sito in territorio del Comune di Monreale, contrada Caputello; e precisamente:

- appezzamento di terreno, diviso in due spezzoni, (3) esteso complessivamente are 58.00 (cinquantotto), confinante: con Campuzze Feluta, con eredi di Giuseppe Joleuro e con eredi di Donato Joleuro

Distinto al Catasto rustico di Monreale alla partita 28122 e 28119, con i seguenti dati:

- foglio 19 - part. 396 - Sem. arborato V^ - are 24.00 R.D.L. 45,60 - R.A.L. 8,40;
- foglio 19 - part. 399 - Sem. arborato 5^ - are 34.00 R.D.L. 64,60 - R.A.L. 11,90.

ART. 2 - Il prezzo della superiore vendita è stato convenuto in £. 500.000 (cinquecentomila)



ASTE GIUDIZIARIE.IT



che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 3 - Proprietà, possesso e materiale godimento vengono da oggi trasferiti alla parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART. 4 - L'immobile suddetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le sue accessioni, inerENZE, pertinenze, servitù attive e passive.

ART. 5 - Il venditore garantisce la proprietà dello immobile venduto, a lui pervenuto per atto di vendita notaio Leto Domenico del 10/2/1944, registrato a Palermo il 21/2/1944 al n°2285 e trascritto il 29/2/1944 ai nn.2683/2475 da potere di Camamo Andrea e Giuseppe e la sua libertà da pesi, canoni, censi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 6 - Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente, che richiede la valutazione automatica trattandosi di acquisto di fondo rustico.

Primi: (1) sold: "o Casm. Tello" (2) sold: "14"
sold: "13" - (3) sold "contigui"

Per pendente con un numero cancellato
e sottinteso.



ASTE GIUDIZIARIE.it

Del da ridotti

is unita lo i unit il present atto de pille so
med unit l'itue de un p'et'at' a' congent
de l' apporess.

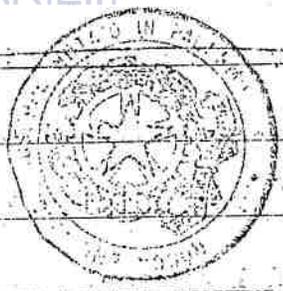
SPECIFICA

Scrittura	500
Spese	400
Spese	80
Spese	800
Cassa Int.	2000
Tassa	1000
Spese	1000
Spese	1000
Totale	3.980

fu' a' mentite de
p'et'at' de un' l'ell'it' de un' l'ell'it' p'
lung' p'et' a' di un' de un' l'ell'it' i' un' f'
fu' il' in un' p'et'at' p'et'at' i' un' f'
nelle p'et'at' p'et'at' i' un' f'

Esarletto Emmerio
Geometrabume nella qualita

[Handwritten signature]



Trascritto alla conservatoria dei registri immobilari
di Felinas il 4-5-71 reg. gen. n° 15782 reg. part. n° 12268

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]



ASTE GIUDIZIARIE.it



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
di PALERMO



La presente copia fotostatica, composta di 5 pagine,
è conforme all'originale depositato in questo Archivio.
Si rilascia in carta semplice per uso pubblico
a richiesta del Sig. GIAMPAOLO BALDASSARIS

Palermo li 12 OTT. 2011

[Signature]
IL CONSERVATORE
[Signature]
SSA Corrada Tiberio Todaro



Bolletta n°	<u>5228</u>
del	<u>11 OTT. 2011</u>
Risorse	<u>20,01</u>
Supplemento	_____
Bolletta n°	_____
del	_____



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2012

Dati della richiesta	Comune di MONREALE (Codice: F377)		
Catasto Terreni	Provincia di PALERMO		
Immobile	Foglio: 19 Particella: 1310		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
1	19	1310	-	-	SEMIN ARBOR	24 00	ha are ca	Dominicale Euro 6,82	Agrario Euro 2,48	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/2012 n. 3754 .1/2012 in atti dal 19/03/2012 (protocollo n. PA0111399) ISTZ.40687/12
Notifica		Partita								
Annotazioni		di stadio: SI COSTITUISCE LA P.LLA 1310 , IN SOSTITUZIONE DELLA P.LLA 396 DUPLICATA , DI CUI ALLA PARTITA 49285 - TRATTASI DELLA EX P.LLA 305/C , VARIATA A SEGUITO DIV.P.1946, PARTITA 28122 - ISTZ.40687/12								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMAMO GIUSEPPE FU ANDREA con sede in MONREALE	0000000018	(8) Usufrutto per 1/1
2	LA REALIZZATRICE S.P.A. con sede in PALERMO	00104730825*	(2) Nuda proprietà per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

