

TRIBUNALE DI SCIACCA AL SIG. G. E. DOTT. FILIPPO MARASA'
OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/97 PROMOSSA DALLA BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A CONTRO
PERIZIA TECNICA



IL CTU
Arch. Maria Rita Fisco



Maria Rita Fisco
Architetto
Via delle Sequoie n. 31 – 92019 Sciacca
Tel. 0925/993424– Fax 0925/993424

1



TRIBUNALE DI SCIACCA AL SIG. G.E. DOTT. FILIPPO MARASA'

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/97 R.E.S. PROMOSSA DALLA
BANCA COMMERCIALE ITALIANA, CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinanza e giuramento

La sottoscritta Dr. Arch. Fisco Maria Rita, residente in Sciacca nella via delle Sequoie n°31, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, incaricata dal Sig. Giudice Esecutore Filippo Marasà, sulla base del già prestato giuramento, al fine di procedere ad una relazione integrativa avente ad oggetto un aggiornamento dei valori di stima dei terreni pignorati siti a Ribera in Località Torre e fissa l'udienza del 30.10.2018, per di assumere dai creditori le loro determinazioni circa la vendita degli anzidetti terreni.

Premessa

Allo scopo di rendere piu' chiara la presente relazione anche per chi non conoscesse i fatti ritengo opportuno fare una premessa:

I coniug _____ rano
debitori di una somma di denaro nei confronti della Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede in Milano, per un importo di £. 89.322.719.

La Banca Commerciale Italiana, al fine di recuperare il proprio credito, ha proceduto, in data 11/06/97, al pignoramento degli immobili di proprietà dei debitori e in data 18/06/97 alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare relativamente ai seguenti cespiti immobiliari:

Beni immobili di proprietà di



Beni immobili di proprietà di

3. Are 73.10 di terreno in Ribera località Torre con annesso fabbricato rurale. In catasto all'articolo 3087 foglio 20 particella 48.
4. Are 65.60 di terreno in Ribera località Torre. In catasto all'articolo 9630 foglio 20 particella 30.
5. Are 47.00 di terreno in Ribera località Torre. In catasto all'articolo 3403 foglio 20 particella 29.

Al procedimento esecutivo immobiliare sono intervenuti:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, succursale di Ribera, per mezzo del suo procuratore, ha depositato in data 22/07/1997 ricorso per intervento nella procedura di cui sopra per un credito di £. 15.751.299 oltre spese successive ed interessi bancari fino al soddisfo.

La Sicilcassa S.p.a. con sede in Palermo agenzia di Ribera, per mezzo del suo procuratore ha depositato in data 05/08/1997 ricorso per intervento nella procedura di cui sopra per un credito di £. 87.722.763.oltre spese successive ed interessi bancari fino al soddisfo.

La Banca S. Francesco Credito Cooperativo (già Cassa Rurale ed Artigiana S. Francesco) soc. coop.a.r.l. con sede in Canicattì, per mezzo del suo procuratore ha depositato in data 02/03/1998 ricorso per intervento nella procedura di cui sopra per un credito di £.71.170.872.

Successivamente gli immobili ipotecati, sono stati venduti alla società Saint Louis In Isle srl con sede in Pontedera (PI) il 29/09/1997.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Le operazioni peritali si svolsero il giorno 21 luglio 2018, in presenza dell'avvocato custode giudiziale dei beni, la quale ha permesso l'accesso ai luoghi e di un collaboratore di studio, durante le operazioni peritali ho eseguito un rilievo planimetrico dello stato attuale del fabbricato rurale in località Torre, ho ispezionato i terreni, ho effettuato un rilievo fotografico allo scopo di agevolare la comprensione della descrizione dello stato dei luoghi, inoltre ho controllato i confini dell'intera area sulla scorta delle



informazioni assunte dalle foto aeree (allegato n. 1: foto aeree) e dalla planimetria catastale (allegato n. 2: Stralcio planimetrico catastale del foglio 20 Scala 1:2000).

Documentazione catastale

Dopo un'attenta disamina della documentazione catastale acquisita, ho verificato la rispondenza dei dati catastali; dalla documentazione storica per immobile prodotta il 03/10/2018 si evince che la ditta Saint Louis In Isle srl con atto pubblico del 02/08/2001 trascritto in atti dal 17/09/2001 vende tali terreni di contrada Torre in Ribera alla ditta

L'anno successivo alla compravendita la ditta Saint Louis In Isle srl il 10/04/2002 dichiara il fallimento, il curatore fallimentare chiede la revocatoria del contratto di compravendita immobiliare ex art. 67 comma 2 L. Fall. e con sentenza 9508/14, l'azione revocatoria viene accolta, quindi gli immobili di c.da Torre rimangono di proprietà della ditta Saint Louis In Isle srl.

Per quanto riguarda la situazione catastale attuale degli immobili, si rileva che in seguito al frazionamento del 09/02/1999 prot. AG0154383, la particella 29 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, estesa are 47,00 risulta soppressa e ha generato le particelle 530, 531, 532; La particella 48 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, estesa are 73.10 è stata soppressa e ha generato le particelle 533 e 534; La particella 30 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, estesa are 65.60 non ha subito variazioni catastali.

La _____ con atto pubblico del 25/10/2005 trasferisce al demanio la particella 531 del foglio 20 per la realizzazione della strada di accesso al fondo. (Allegato n.3: visura storica per immobile della particella 531 del foglio 20)

Quindi, la nuova descrizione catastale è la seguente:

Foglio 20 Particella 530 estesa are 44,75

Foglio 20 Particella 532 estesa are 01,00

Foglio 20 Particella 533 estesa are 70,70

Foglio 20 Particella 534 estesa are 2,40

Foglio 20 Particella 30 estesa are 65,60 (Allegato n. 3: visure catastali: visure per soggetto, visure storica per immobile)



Sulla particella 533 insiste un fabbricato di mq. 70,00 non accatastato. (Allegato n. 5: foto n. 8).

Individuazione degli immobili

I terreni individuati con i numeri di particelle 533 di are 70,70 e 534 di are 2,40 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, sono generate dalla particella 48 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, tale particella 48 non appartiene più a _____ con l'atto di vendita del 29.09.1997 ai rogiti del Notaio Raso, la stessa alienava la particella di terreno n. 48, con annesso fabbricato alla società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera,

L'immobile era pervenuto alla signora _____ con atto di compravendita del 09.12.1972 ai rogiti del notaio Stalteri trascritto il 22.12.1971 ai nn. 22285/20071

IL terreno individuato con la particella n. 30 del foglio 20 del C. T. del Comune di Ribera località Torre, è esteso are 65.60, (all. n°2 Stralcio planimetrico del foglio 20 Scala 1:2000), tale terreno non appartiene più a _____ per averlo alienato con il medesimo atto di vendita sopra citato ai rogiti del Notaio Raso, in favore della società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera (PI),

Il terreno era pervenuto alla debitrice eseguita con atto di compravendita del 07.07.1973 ai rogiti del notaio Leotta trascritto il 19.07.1973 ai nn. 12588/11214

I terreni individuati con i numeri di particelle 530 di are 44.75 e 532 di are 1,00, del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera, sono generate dalla particella 29 del foglio 20 del C.T. del Comune di Ribera

Tale particella n. 29 non appartiene più a _____ infatti risulta alienata con atto di vendita del 29.09.1997 ai rogiti del notaio Raso, alla stessa Società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera (PI).

La suddetta particella di terreno era pervenuta alla stessa debitrice eseguita con atto di compravendita del 07/05/1977 ai rogiti del notaio Noli trascritto il 10.05.1977 ai nn° 7762/7169 _____ Alla predetta dante causa, a sua volta, era pervenuta per acquisto fattone con atto di compravendita del



05.11.1964 ai rogiti del notaio Leotta trascritto il 25.11.1964 ai nn. 23424/21786 da potere

I cespiti consistono in appezzamenti di terreni ubicati in Ribera località Torre e ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera in zona E destinata all'uso Agricolo.

Sulla particella n. 533 insiste un fabbricato rurale, realizzato senza la prescritta Concessione edilizia, quindi lo stesso è da ritenersi abusivo, da una ricerca presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ribera non è stata presentata nessuna pratica di sanatoria a nome della Società Saint Louis in Isle S.r.l. con sede a Pontedera (PI).

Dalla ricerca catastale, il fabbricato rurale non risulta accatasto.

Descrizione dei beni immobili sanciti.

I terreni di località Torre rispetto al sopralluogo effettuato il 10/05/2002, (Allegato n. 1: foto aerea), si presentano incolti tranne per qualche sporadica pianta di olivo, sono stati modificati nel loro assetto, attualmente su di essi insiste una pista di moto Cross ormai non utilizzata, in parte sono recintati con paletti in ferro e rete metallica.

Sulla parete del fabbricato rurale, si nota una freccia che indica l'ingresso al "Crossodromo il Pistone" (allegato n° 4 foto n. 9), l'immobile non è stato modificato nel suo assetto planimetrico tranne per la presenza sul lato ovest della casa di una tettoia realizzata con quattro pilastri in legno ancorati al suolo, collegati da una trave, sulla quale poggiano i travetti in legno ad una estremità, nell'altro estremo sono annegati nella muratura.

Sull'orditura in legno sono fissati dei fogli di materiale coibentate (Allegato n. 4: foto n.10)

Il fabbricato ha superficie utile netta interna complessiva di mq. 70.00 (all. n° 5: grafici), è realizzato ad una elevazione fuori terra, ha una copertura a terrazza ed è composto all'interno da un una sala di Mq. 32,00 che comprende quella che un tempo era una delle camere da letto, l'altra camera è di mq. 14,52 è stata trasformata in spogliatoio con doccie, (Allegato n.4: foto n.22) nel sottoscala vi è un camerino e un w.c. queste modifiche riguardano l'adeguamento della struttura a servizio del crossometro.



All'esterno dell'abitazione, in adiacenza alla casa, vi è un magazzino di mq. 19,24 (Allegato n°4 foto n. 11-12), nel lato est del fabbricato vi è un portico con una tettoia in eternit sorretta da due pilastri (Allegato n°4 foto n. 13),

Sempre sul lato est, vi è la presenza di una scala ad unica rampa, non pavimentata, (Allegato n°4 foto n. 15), che porta sul lastrico solare, la terrazza non è piastrellata, è priva di massetto delle pendenze è in battuto di cemento e su di esso è stata passata della guaina liquida ormai priva di efficacia. (allegato n.4: foto n. 16)

Sulla terrazza vi è un vano coperto che funge da ripostiglio (allegato n.4: foto n. 16-17)

Nell'abitazione si entra attraverso una porta blindata, all'interno la casa, è in stato di abbandono, macchie di umidità sull'intradosso del solaio e sulle pareti, causate dall'infiltrazione d'acqua per capillarità proveniente dal lastrico solare che risulta privo di guaina e massetto delle pendenze. (Allegato n.4 foto n. 23-24-25), sul paramento murario si notano delle fratture diffuse. (Allegato n.4 foto n. 28).

I pavimenti dell'appartamento sono in marmetto di graniglia, le pareti e i soffitti hanno l'intonaco scrostato, (Allegato n.4 foto n. 24-27), sull'estremità inferiore delle pareti si nota l'umidità di risalita e conseguente efflorescenza. (Allegato n.4 foto n. 26),

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno ma non hanno più le persiane, sul prospetto principale è stata soppressa una finestra, mentre ne è stata aperta un nel sottoscala, in corrispondenza del w.c, il prospetto esterno è intonacato di bianco e alcune parti colorate in ocra.

L'abitazione si presenta in pessimo stato di conservazione.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e non è stata fatta richiesta di concessione in sanatoria.

Per i terreni agricoli non viene presa in considerazione la conformità urbanistica; sulle aree non gravano vincoli urbanistici particolari se non quelli che riguardano proprio le zone "E" a destinazione agricola.

Determinazione del valore dell'immobile.

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni si assume trovando i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.



Per quando riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico sia per i terreni che per i fabbricati, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto quindi alla stima degli immobili in oggetto col metodo del confronto, che si esplica attraverso diverse fasi:

1. Analisi approfondita degli immobili;
2. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per potere applicare tale metodo di stima si sono dovuti eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente al fine di accertare i prezzi di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili ai nostri beni.

In tale indagine si è contattato mediatori, imprenditori, tecnici e proprietari di immobili i quali sono stati di aiuto al fine di conoscere il mercato degli immobili nel comune di Ribera.

I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione e per i magazzini è il metro quadrato, mentre per i terreni rurali è l'ettaro.

Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi si sono collocati i diversi beni che sono compresi nell'esecuzione immobiliare di che trattasi.

Nella costruzione di queste serie si è escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Nella valutazione dei beni sanciti si è tenuto conto dei seguenti elementi:

Immobili civili e rurali:

-Ubicazione, rifiniture, stato di manutenzione, destinazione d'uso, conformità urbanistica e strutturale, accatastamento, costi per ottenere la concessione in sanatoria.

-Terreni Agricoli:



-Ubicazione, morfologia del terreno, estensione, colture in atto.

Ad indagini ultimate si è nelle condizioni di stabilire il prezzo unitario e il conseguente valore di mercato degli immobili sanciti.

1. Per il terreno esteso are 70,70 sito in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 533 il prezzo unitario è di €/mq. 3.90 cui corrisponde un valore di mercato di: $7.070 \text{ mq.} \times 3.90 \text{ €/mq.} = \text{€. } 27.573,00$
2. Sulla particella insiste un fabbricato rurale, il prezzo unitario è di €/mq. 350,00 cui corrisponde un valore di mercato di: $70.00 \text{ mq.} \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€. } 25.000,00$ Cui andrà detratta la somma presuntivamente stimata di €. 6.000,00 per spese tecniche relativi all'istruttoria per sanare gli abusi urbanistico-edilizi ed €. 1.700,00 spese tecniche relativi alla pratica di accatastamento del fabbricato, per un totale di €. 7.700,00.
3. Per il terreno esteso are 2,40 sito in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 534 il prezzo unitario è di €/mq. 3.90 cui corrisponde un valore di mercato di: $240 \text{ mq.} \times 3.90 \text{ €/mq.} = \text{€. } 936,00$
4. Per il terreno esteso are 65.60 in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 30 il prezzo unitario è di €/mq. 3.90 cui corrisponde un valore di mercato di: $6.560 \text{ mq.} \times 3.90 \text{ €/mq.} = \text{€. } 25.584,00$
5. Per il terreno esteso are 44,75 in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 530 il prezzo unitario è di €/mq. 3.90 cui corrisponde un valore di mercato di: $4.475 \text{ mq.} \times 3.90 \text{ €/mq.} = \text{€. } 17.452,50$
6. Per il terreno esteso are 01,00 in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 532 il prezzo unitario è di €/mq. 3.90 cui corrisponde un valore di mercato di: $100 \text{ mq.} \times 3.90 \text{ €/mq.} = \text{€. } 390,00$

Per la determinazione dei prezzi a base d'asta, i valori sopra citati vengono ridotti del 25%, quindi i prezzi a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione diventano i seguenti:

1. Per il terreno esteso are 70,70 sito in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 533 di cui al punto 2: $0,75 \times \text{€. } 27.573,00 = \text{€. } 20.679,75$
2. - Su detto terreno insiste un fabbricato di mq. 70.00, di cui al punto 2 :
 $0,75 \times \text{€. } 25.000,00 = \text{€. } 18.750,00.$
3. Per il terreno esteso are 2,40 sito in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 534 di cui al punto 3: $0,75 \times \text{€. } 936,00 = \text{€. } 702,00$



4. Per il terreno esteso are 65.60 in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 30 di cui al punto 4: $0,75 \times \text{€} 25.584,00 = \text{€} 19.188,00$
5. Per il terreno esteso are 44,75 in Ribera località Torre, in catasto foglio 20 particella 530 di cui al punto 5: $0,75 \times \text{€} 17.452,50 = 13.089,37$
6. Per il terreno esteso are 01,00 in Ribera località Torre, in catasto al foglio 20 particella 532 di cui al punto 6: $0,75 \times \text{€} 390,00 = 295,50$.

Conclusioni.

Per quanto riguarda le proprietà immobiliari, vi è la effettiva possibilità di porle in vendita anche separatamente, tranne per le particelle di terreno n. 534 e 532 che hanno una piccola estensione e devono essere necessariamente accorpate.

I terreni possono essere posti in vendita sia separatamente che cumulativamente.

Le schede relative ai lotti di vendita saranno di maggiore aiuto per chiarire le modalità di vendita dei singoli beni che la sottoscritta C.T.U. ha individuato, con i prezzi a base d'asta.

La presente relazione viene depositata con le schede riepilogative, la documentazione fotografica, l'elaborato grafico.

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il C.T.U.

