

I coniug.

residenti in Ribera, v

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

1. Are 73.10 di terreno in Ribera località Torre con annesso fabbricato rurale. In catasto all'articolo 3087 foglio 20 particella 48.

Beni immobili di proprietà d'

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.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Con lettera raccomandata n° 11704189702 e n° 11704189701 del 07/05/2002 comunicai agli esecutati e al procuratore della Banca Commerciale Italiana che avrei dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10/05/2002 alle ore 16,00.

All'appuntamento si è presentato _____ quale ha dichiarato che gli immobili ipotecati, non sono più di sua proprietà in quanto sono stati venduti alla società Saint Louis In Isle srl con sede in Pontedera (PI) il 29/09/1997.(all. n.I Compravendita di fabbricati e di terreni).

Confrontando la data del pignoramento immobiliare che è avvenuto l'11 Giugno 1997, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 18 Giugno 1997 ai nn. 9617 registro generale e 8642 registro particolare, con quella di vendita avvenuta il 29/09/1997 si nota che gli immobili sono stati venduti dopo la notifica del pignoramento, infatti come si evince dall'atto redatto dal notaio Francesco Raso, la società acquirente era a conoscenza delle ipoteche che gravavano sugli immobili acquistati.

Durante le operazioni peritali ho effettuato un rilievo planimetrico dello stato attuale degli immobili

fabbricato rurale in località Torre, ho ispezionato i terreni, ho effettuato anche un rilievo fotografico allo scopo di agevolare la comprensione della descrizione dello stato dei luoghi, inoltre ho controllato i confini sulla scorta delle informazioni assunte dal fascicolo in mio possesso.

Risposte ai quesiti del Sig. G.E.

Dopo attenta disamina della documentazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ho accertato la rispondenza dei dati catastali ed ipotecari;

tali certificati coprono i venti anni antecedenti il pignoramento e si protraggono nei tre anni successivi.

La documentazione catastale prodotta è fedele alla situazione attuale, cioè tutti gli immobili risultano intestati alla Società Sain Louis in Isle srl Pontedera.

Dall'esame della documentazione ipotecaria per i vent'anni antecedenti al pignoramento risultano, a carico dei debitori eseguiti:

- Iscrizione ai nn. 22467/1339 del Reg. Particolare del 28/11/1992 costituita da Ipoteca Volontaria nascente da contratto di mutuo del 24/11/1992, per la somma di £.200.000.000 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana San Francesco e contro _____, tale ipoteca grava sui cespiti n.1 e 2.



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso il 12 Aprile 1996 iscritto il 18.04.1996 ai nn.6294/423 a favore della banca Commerciale Italiana con sede in Milano e contro _____ per un montante di 120.000.000 che grava sui beni oggetto dell'esecuzione e su altri beni al foglio 65 in Casteltermini.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso il 08 Maggio 1996 iscritto il 09.05.1996 ai nn.7590/498 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro _____ per un montante di 25.000.000 che grava sui beni oggetto dell'esecuzione e su altri beni al foglio 65 in Casteltermini.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso il 21 Aprile 1997 iscritta il 26.04.1997 ai nn.6695/417 a favore della Sicilcassa S.P.A. con sede in Palermo e contro _____ per un montante di 150.000.000 che grava sui beni oggetto dell'esecuzione e su altri beni.

Individuazione degli immobili

Il cespite n.3 non appartiene più a _____ poiché con l'atto di vendita del 29.09.1997 ai rogiti del Notaio Raso, la stessa alienava la particella di terreno con annesso fabbricato alla società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera.

Il terreno è di are 73.10 in Ribera località Torre in catasto all'articolo 3087 foglio 20 particella 48. (all. n°6 Stralcio planimetrico del foglio 20 Scala 1:2000) (all. n°7 foto n°7)

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 da potere di _____

Il cespite n.4 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).

L'immobile consiste in 65.60 are di terreno in Ribera località Torre, in catasto all'articolo 9630 foglio 20 particella 30. (all. n°6 Stralcio planimetrico del foglio 20 Scala 1:2000)

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

Il cespite n.5 non appartiene più a _____ infatti risulta alienato 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).

Il terreno è di are 47.00 ubicato in Ribera località Torre, in catasto all'articolo 3403 foglio 20 particella 29. (all. n°6 Stralcio planimetrico del foglio 20 Scala 1:2000).

La suddetta particella di terreno era pervenuta alla stessa con atto di compravendita del 07/05/1977 ai rogiti del notaio Noli trascritto il 10.05.1977 ai nn° 7762/7169 da potere di

_____. Alla predetta dante causa, a sua volta, era pervenuto 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

Il cespite n°3, 4,5 consiste 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.

Il terreno indicato come cespite n.3 è stato accatastato con il numero di particella 48 del foglio 20 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ribera a nome di

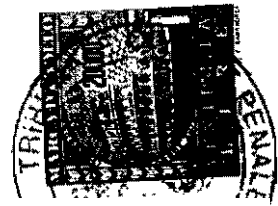
Sul cespite n°3 insiste un fabbricato agricolo realizzato senza la prescritta Concessione edilizia quindi lo stesso è da ritenersi abusivo. (all. n°8 Stralcio planimetrico del foglio 20 Scala 1:2000) (all. n°9 foto nn°8-9-10)

Il cespite n°4 è di are 65.60 ed è stato accatastato con il numero di particella 30 del foglio 20 del N.C.T. del Comune di Ribera.

Il terreno identificato come cespite n°5 è stato accatastato con il numero di particella 29 del foglio 20 del N.C.T. del Comune di Ribera ed è di are 47.00.

Note: sui terreni insiste una coltura a frutteto e vigneto.

Descrizione dei beni immobili sanciti.



I terreni di località Torre sono essenzialmente coltivati a frutteto, sulla particella 48 è stato costruito un fabbricato rurale, realizzato in muratura portante, avente una superficie utile netta interna di mq.60,00(all. n°12: grafici).

Il fabbricato è realizzato ad una elevazione fuori terra, ha una copertura a terrazza ed è composto da un soggiorno-cucina, da due camere da letto, da un camerino e da un w.c.

All'esterno dell'abitazione, in adiacenza alla casa, vi è un deposito di attrezzi agricoli (Allegato n°9 foto n°10), il lato est della casa è circondato da un porticato.

I pavimenti dell'appartamento sono in marmetto di graniglia, le pareti e soffitti sono intonacate, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con oscurantino a persiana in legno, il prospetto esterno è in squadrato di cemento.

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.

3. Per il terreno esteso are 73.10 sito in Ribera località Torre, in catasto all'articolo 3087 foglio 20 particella 48 il prezzo unitario è di €/mq. 3.10 cui corrisponde un valore di mercato di: $7310 \text{ mq.} \times 3.10 \text{ €/mq.} = \text{€ } 22661$
4. Sulla particella insiste un fabbricato rurale, il prezzo unitario è di €/mq.516.46 cui corrisponde un valore di mercato di: $60.00 \text{ mq.} \times \text{€/mq.}516.46 = \text{€}30987.6$ Cui andrà detratta la somma presuntivamente stimata di €. 6197.48 per adempimenti amministrativi e spese tecniche relativi ad abusi urbanistico-edilizi, per un totale di € 24790.12.
5. Per il terreno esteso are 65.60 in Ribera località Torre, in catasto all'articolo 9630 foglio 20 particella 30 il prezzo unitario è di €/mq. 3.10 cui corrisponde un valore di mercato di: $6560 \text{ mq.} \times 3.10 \text{ €/mq.} = \text{€} 20336.00$
6. Per il terreno esteso are 47.00 in Ribera località Torre, in catasto all'articolo 3403 foglio 20 particella 29 il prezzo unitario è di €/mq.3.10 cui corrisponde un valore di mercato di: $4700 \text{ mq.} \times 3.10 \text{ €/mq.} = \text{€} 14570.00$

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:

-Per l'appezzamento di terreno esteso are 73.10 sito in Ribera, località Torre in catasto all'articolo 30.87 foglio 20 particella 48 di cui al punto 3 : $0,75 \times \text{€ } 22661 = \text{€ } 16995,75$.

- Su detto terreno insiste un fabbricato rurale di mq.60.00, di cui al punto 4 : $0,75 \times \text{€ } 24790,12 = \text{€ } 18592,59$.

-Per l'appezzamento di terreno esteso are 65.60 sito in Ribera, località Torre in catasto all'articolo 9630 foglio 20 particella 30 di cui al punto 5 : $0,75 \times \text{€ } 20336 = \text{€ } 15252,00$

-Per l'appezzamento di terreno esteso are 47.00 sito in Ribera, località Torre in catasto all'articolo 3403 foglio 20 particella 29 di cui al punto 6 : $0,75 \times \text{€ } 14570 = \text{€ } 10927,5$

Conclusioni.

Per quanto riguarda le proprietà immobiliari, alcuna esclusa vi è la effettiva possibilità di porle in vendita anche separatamente.

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 una in originale per l'ufficio, con le schede riepilogative, le schede di valutazione, la documentazione fotografica, gli allegati amministrativi e gli elaborati grafici, oltre una copia.

Si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo prelevati al fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

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.

H.C.T.U.



Deposita per la Cancelleria
Sciacca, 25 OTT. 2002
IL C. U. E.
Dott. Antonino Lata

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/97 - BANCA COMMERCIALE ITALIANA
C/C

DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

Terreno agricolo di are 73.10 ubicato nel territorio di Ribera in località Torre coltivato principalmente ad uliveto e frutteto.

Su detto terreno, è stato realizzato un fabbricato di 60 mq. composto da una cucina-soggiorno, da due camere da letto, da un w.c e da un ripostiglio.

All'esterno dell'abitazione, in adiacenza alla casa, vi è un deposito di attrezzi agricoli. Il lato est della casa è circondato da un porticato. L'immobile è stato edificato in totale assenza di regolare concessione.

Dati Catastali in pignoramento

Art. 3087 Fg. 20 part. 48

Dati Catastali aggiornati

Idem

Provenienza a Debitori

Atto Notaio Stalteri in data 09.12.1972, trascritto il 22.12.1971 ai n.ri 22285/20071.

Precedenti Proprietari nel ventennio e titoli

Proprietari Attuali

Società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera (PI) atto di vendita del 29/09/1997 ai rogiti del notaio Raso.

Valore di mercato

3.10 €/mq.x7310mq.=€.22661.00

Prezzo a base d'asta

3

€. 22661 x 0.75 = €. 16995.75

Il fabbricato rurale è stato valutato separatamente

€/mq.516.46x60.00mq.=€.30987.6

Cui andrà detratta la somma stimata di €.6197.48 per adempimenti amministrativi e spese tecniche relativi ad abusi urbanistico-edilizi, per un totale di €.24790.12

Prezzo a base d'asta	
4	€. 24790.12 x 0.75 = €.18592.59

€ 35580 / 34

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/97 - BANCA COMMERCIALE ITALIANA C/O

DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	
Terreno agricolo di are 65.60 ubicato nel territorio di Ribera in località Torre coltivato principalmente ad uliveto e frutteto.	
Dati Catastali in pignoramento	Dati Catastali aggiornati
Art. 9630 Fg. 20 part. 30	Idem
Provenienza a Debitori	
Atto Notaio Leotta in data 07.07.1973, trascritto il 19.07.1973 ai n.ri 12588/11214.	
Precedenti Proprietari nel ventennio e titoli	
Proprietari Attuali	
Società Saint Louis in Isle Srl con sede in Pontedera (PI) atto di vendita del 29/09/1997 ai rogiti del notaio Raso.	
Valore di mercato	
€/mq 3.10. x 6560mq. = €.20336	
Prezzo a base d'asta	
5	€. 20336 x 0.75 = €.15252
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/97 - BANCA COMMERCIALE ITALIANA C/O	

DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	
Terreno agricolo di are 47.00 ubicato nel territorio di Ribera in località Torre coltivato principalmente ad uliveto e frutteto.	

Dati Catastali in pignoramento	Dati Catastali aggiornati
Art. 3403 Fg. 20 part. 29	Idem
Provenienza a Debitori	
Atto Notaio Noli in data 07.05.1977, trascritto il 10.05.1977 ai n.ri 7762/7169.	
Precedenti Proprietari nel ventennio e titoli	
Proprietari Attuali	
Società Saint Louis in IsleSrl con sede in Pontedera (PI) atto di vendita del 29/09/1997 ai rogiti del notaio Raso.	
Valore di mercato	
€/mq 3.10 x 4700 mq.=€.14570	
Prezzo a base d'asta	
6	€.14570 x 0.75 = €.10927.5

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

sottoscritta da maggiorenne con capacità di agire
(art. 4 L. 15/68)

TRIBUNALE DI SCIACCA AL SIG. G.E. D.ssa CHIARA VICINI.

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/97 R.E.S. PROMOSSA DALLA
BANCA COMMERCIALE ITALIANA RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV.
GIACOMO DI GRADO CONTRO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****Ordinanza e giuramento**

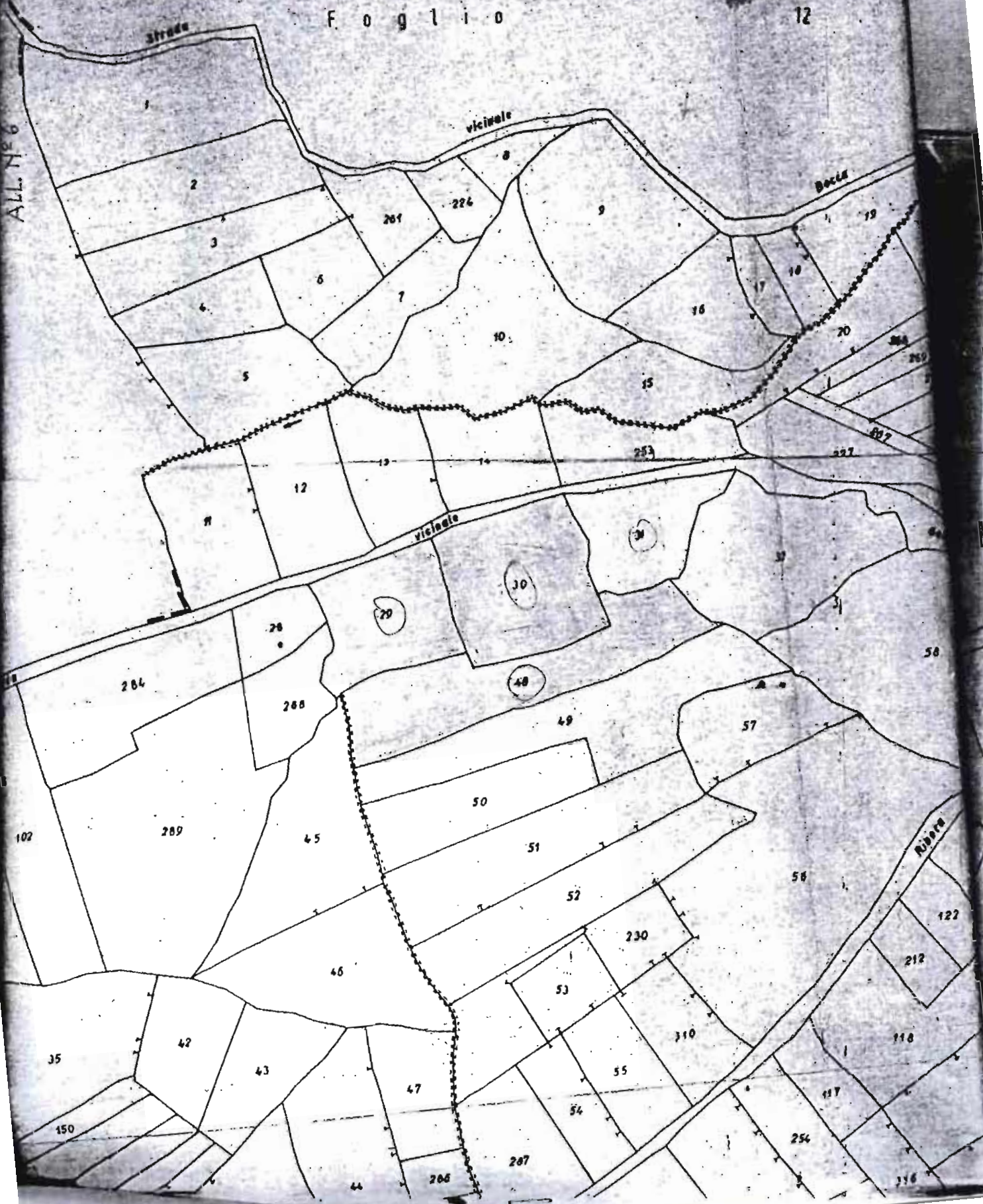
la sottoscritta Dr. Arch. Fisco Maria Rita, residente in Sciacca nella via delle Sequoie n°31, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, la quale presente all'udienza del giorno 22/04/2002 si dichiara disposta ad accettare l'incarico che il sig. Giudice dell'esecuzione le vuole affidare e presta giuramento di rito.

L'incarico consiste nel valutare gli immobili oggetto del pignoramento, ai fini di una vendita all'asta, descrivendone le parti ed identificandone gli estremi catastali ed i confini, nonché di accertare se il bene stesso sia libero oppure occupato indicando gli estremi dell'eventuale registrazione o trascrizione, e se il bene sia gravato da usufrutto o da altri diritti reali; in caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessione edilizia, e in caso di difformità, segnalare l'esistenza o meno di procedure di condono in corso; predisporre tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quale la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

F o g l i o

12

ALL. N° 6



TRIBUNALE DI SCIACCA

ALLEGATO N°



FOTO N°7

COMUNE DI INTRA
F.20
SCALA 1:1000

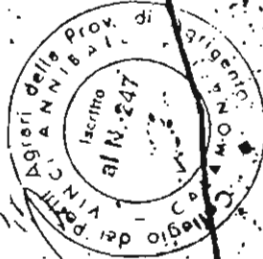
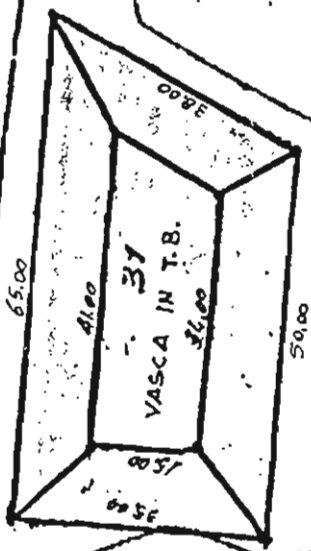
ASPORTAZIONE DI DETRITI E
RIPRISTINO IMPIANTO IRRIGUO

FRANGIVENTI



ALL. N° 8
15
253

VIC.



ALL. N° 8

14

30

48

28

288

49



FOTO N°8

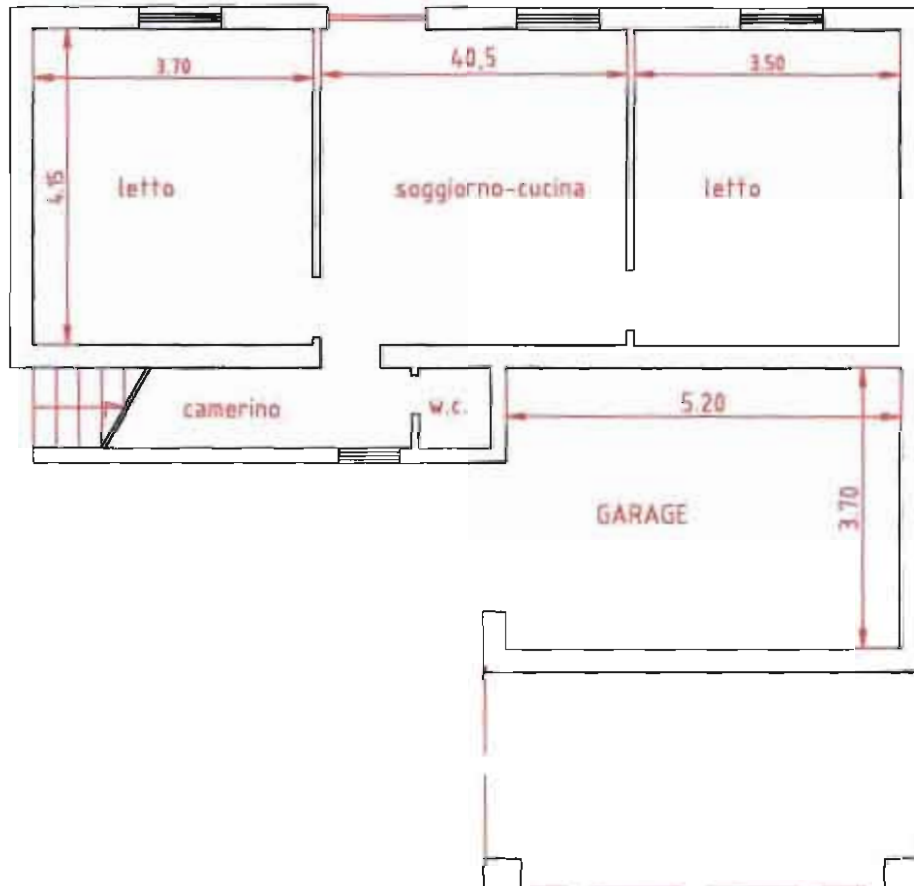


FOTO N°9

TRIBUNALE DI SCIACCA



FOTO N°10



PIANTA DEL FABBRICATO RURALE UBICATO IN LOCALITA' TORRE NEL TERRITORIO DI RIBERA RAPP.1:100