

21/10/94
L'udienza del 18-6-97

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO

Dott. ssa S. Terni

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°434/88
BANCO DI SICILIA**

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica

H.C.T.U.

Arch. Vittorio Ancona

tel. & fax 6250389

Viale Campania 7

90144 Palermo



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DELEGATO Dott. ssa S. TERNI

OGGETTO : CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 549/92

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA

CONTRO

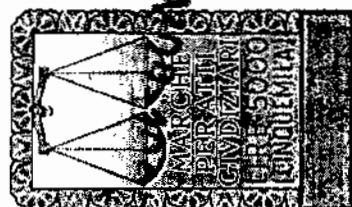
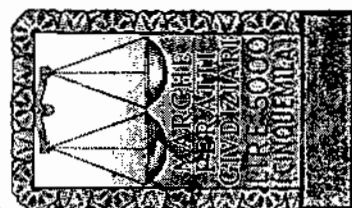
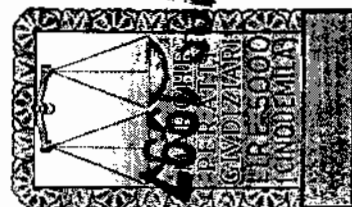
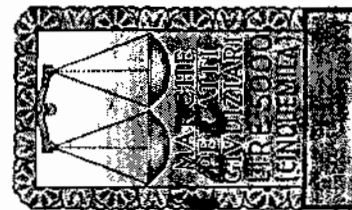
[REDACTED]
[REDACTED]

INCARICO

Con ordinanza istruttoria dell' 23/10 1996 la S.V. Ill.ma disponeva
effettuarsi consulenza tecnica e nominava C.T.U. il sottoscritto Arch.
Vittorio Ancona, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo
col N° 2798, che prestava giuramento di rito il giorno 15 Gennaio 1997

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il Banco di Sicilia Azienda Banca e Sezione di Credito Agrario Sede di
Trapani, in persona del direttore pro tempore dott. re Giorgio Occhipinti



residente per la carica in Trapani nella Via Garibaldi presso e nel palazzo del Banco elettivamente domiciliato nella Via Mariano Stabile 200 presso e nello studio dell'avv. N. Gallo rappresentato e difeso dal sottoscritto proc. leg. avv. Franco Guarnotta, giusta procura generale, alle liti del 16/6/1977 in Not. G. Barresi

premesso

che in virtù del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Trapani addì 8/6/88, registrato il successivo 13/6/88 e notificato in forma esecutiva contestualmente all'atto di precetto munito di dispensa dei termini di cui all'art. 482 c.p.c. con decreto del Presidente del Tribunale di Trapani in data 16/6/88 con detto atto di precetto notificato in data 17/18/ 6/1988 veniva intimato:

1) ai Sigg.ri [redacted] nato in [redacted] l' [redacted] e [redacted] [redacted] nata in [redacted] il [redacted] di pagare al Banco di Sicilia precettante la somma di £. 88.925.254 oltre accessori;

2) alla Sig.ra [redacted] nata in [redacted] il [redacted] di pagare al Banco precettante in solido con [redacted] e [redacted] la somma di £. 50.618.137 oltre accessori;

3) ai Sigg.ri [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] di pagare al Banco di Sicilia precettante, in solido con i Sigg. ri [redacted] e [redacted] la somma di lire £. 46.607.511 oltre accessori;

- che, il precetto come sopra notificato rimaneva però infruttuoso:

Tutto ciò premesso il Banco di Sicilia Sede di Trapani, rappresentato e difeso
ut sopra mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per
espropriazione i seguenti beni immobili dei quali lo stesso richiedente mi
fornisce i seguenti dati:

A) di proprietà di [REDACTED] e per quanto di spettanza di [REDACTED]

1) Appezamento di terreno sito in territorio di Monreale c/da La Pietra,
esteso ha. 01.05.40, confinante con [REDACTED] con [REDACTED] e con il
debitore.

In catasto: art. 54192, f. 179, part. 213

2) Appezamento di terreno sito nella detta contrada la Pietra, esteso ha.
01.13. 40 e confinante con stradale, con [REDACTED] con [REDACTED] e con il
debitore.

In catasto: art. 54191 f. 179, part. 77

3) Appezamento di terreno sito nella detta contrada La Pietra esteso ha.
1.11.10 e confinante con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

In catasto: art. 54190 f.179, part. 214.

B) di proprietà di [REDACTED], gravati dal diritto di usufrutto vitalizio
in favore di [REDACTED]

1) Fondo rustico sito in territorio di Monreale C/da Ursino La Russa esteso ha. 05.41.18 e confinante con [REDACTED] e con l'ex feudo [REDACTED]

In catasto: art. 18266, f. 178, part 57

C) di spettanza di [REDACTED] per il diritto di usufrutto vitalizio:

Fondo rustico sito in territorio di Monreale c/da Ursino Gallitello, Marsala, esteso ha. 8.69.19, distinto in due appezzamenti di cui: uno confinante con stradella, fiume, [REDACTED] e [REDACTED] e l'altro confinante con fiume, stradella, [REDACTED]

in catasto: art. 20386, f. 178, Part. 76 e 44; art. 23894, f. 178 partt. 3 e ,96.

OMISSIS

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vittorio Ancona, con la presente relazione adempie all'incarico conferito e cioè quello di stimare alla data odierna il valore dei beni immobili facenti parte del pignoramento di cui in epigrafe.

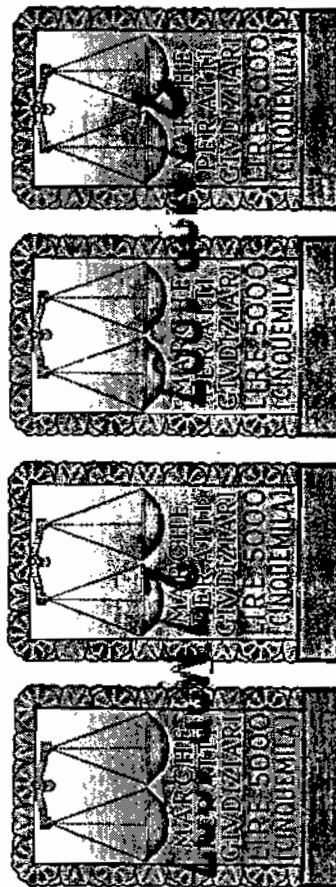
Dato che il fine della presente perizia è quello di determinare l'attuale valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari aspetti economici quello che è più idoneo per procedere ad un eventuale vendita. Nel caso in esame l'aspetto economico da dover prendere in considerazione è il valore venale che non è altro che il valore che l'unità assume nel mercato dal momento che risponde

ad un giudizio di equivalenza tra ciò che deve essere valutato ed una quantità di denaro. In ogni caso il valore da calcolare dovrà essere il più probabile, cioè quello che potrà avere maggiori possibilità allorquando l'immobile sarà posto in vendita rispondendo pienamente ed equamente alle leggi della domanda e dell'offerta in un regime di mercato immobiliare normale.

QUESITI

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione in atti, accertare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato. In caso affermativo, ne completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati:

- 1. Ubicazione dello stabile: natura del bene; consistenza piano, dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al NCEU e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento.*
- 2. Accertare l'esistenza di creditori iscritti.*
- 3. Descrivere le coerenze e determinare il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal*



pignoramento, esponendo gli elementi e i criteri ed della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti.

4. Riferire circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.

5. Precisare se i beni siano liberi o occupati . (nel secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, se i beni sono gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

6. Accertare eventuali diffornità ex Legge 47/95.

ISTRUTTORIA

In data 8 febbraio 1997, dopo aver preso contatti telefonici con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto C.I.U. si è recato sui luoghi, ossia in Alcamo (Tp), contrada Ursino, dove sono ubicati i terreni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] sottoposti a pignoramento, ed ivi ha preso visione dei terreni e ha dato inizio ai lavori di consulenza alla presenza dello stesso [REDACTED]. Dalla contrada Ursino il sottoscritto si è portato in un'altra zona, distante circa 10 Km, in contrada La Pietra ove sono ubicati i terreni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]

In questa fase sono state scattate una serie di foto, si è verificata la corrispondenza della ubicazione con le mappe catastali e sono state rilevate alcune misure di controllo.

E' da precisare che il fondo di cui alla particella 57 del Foglio 178, oggetto di pignoramento, pur appartenendo catastalmente al Comune di Monreale (Palermo), si trova in effetti nelle vicinanze di Alcamo (TP) ed è raggiungibile da Palermo percorrendo l'autostrada Palermo - Trapani.

Uscendo allo svincolo per Gallitello si segue la direzione per Camporeale e, percorsi 50 mt., si gira a destra e, facendo una conversione ad "U", ci si immette in una strada interpoderale non asfaltata e parallela alla autostrada.

(Foto 1)

Detta strada interpoderale, inizialmente piana, si inerpica fino alla sommità della collina dove è ubicato il terreno in oggetto. (Foto 2 & 3) Ma per accedere con mezzi meccanici a detto terreno ci si serve di un viottolo che dalla strada interpoderale, attraversa fondi limitrofi. (Foto 3 bis)

Anche per i fondi di cui alle particelle 213, 214 e 215 del Foglio 179 si precisa che, pur appartenendo catastalmente al Comune di Monreale (Palermo), in effetti si trovano nelle vicinanze di Alcamo (TP) e sono raggiungibili da Palermo percorrendo l'autostrada Palermo-Trapani.

Uscendo allo svincolo di Gallitello si prosegue, sulla Camporeale-Castelvetrano, in direzione Gibellina (Foto 4) e, dopo circa km 2,5, ci si immette sulla SS 119 e tra il Km.17 ed il Km 18. si trovano i terreni in oggetto. (Foto 5 & 5 bis)

L'accesso ai fondi è molto agevole in quanto gli stessi sono prospicienti la strada.

1° QUESITO

Accertare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.

Esaminati gli atti e i documenti della procedura si rileva che gli estremi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati relativamente ai beni A1, A3, e B1.

Per quanto riguarda il bene indicato al punto A2 occorre sottolineare che è errata sia l'indicazione della partita che della particella in quanto al posto della partita 54191 part.lla 77, di proprietà di [REDACTED] estraneo al pignoramento, si sarebbe dovuto indicare la partita 54190, particella 215 di proprietà di [REDACTED]

2° QUESITO

Ubicazione e natura del bene; consistenza piano; dati catastali aggiornati.

Si procede alla descrizione dei beni, oggetto del pignoramento, nel seguente ordine:

A) - Terreni siti nel territorio di Monreale, Contrada La Pietra, Fg 179, P.lle 213, 214, 215; (proprietà [REDACTED])

B) - Terreni siti nel territorio di Monreale, Contrada Ursino La Russa, Fg. 178 p.la 57; (proprietà [REDACTED])

C) - Il fondo rustico pignorato solo per il diritto di usufrutto di spettanza di [redacted] non verrà valutato in quanto la usufruttuaria è deceduta in data [redacted] 1996, (certificato allegato) pertanto il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in testa a [redacted] estraneo alla procedura esecutiva.

A1) - Appezamento di terreno, Fg 179, P.IIa 213,

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.540, pari a tumuli 7.56 ubicato nel territorio di Monreale, di forma rettangolare ed in leggero declivio, coltivato all'atto del sopralluogo a seminativo. (Foto 6)

Confina con le particelle 212, 214, 215, 76 e 78 dello stesso foglio di mappa.

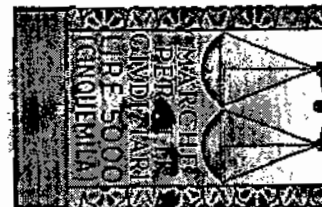
Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54192 Fg. 179 P.IIa 213, qualità seminativo. Cl 3, Sup. ettare 1, are 5, centiare 40, R.D. £. 295.12, R.A. £. 44.27 in testa a [redacted] dante causa di [redacted]

[redacted] Il fondo è soggetto a servitù passiva di transito.

A2) - Appezamento di terreno, Fg 179, P.IIa 214.

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 11.110, pari a tumuli 7.97 ubicato nel territorio di Monreale, di forma trapezoidale ed in leggero declivio, coltivato all'atto del sopralluogo a seminativo. (Foto 7)

Confina con le particelle 213, 215, 202, 76 dello stesso foglio di mappa e strada statale 119.



97

Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54190 Fg. 179 P.lla 214, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 1, are 11, centiare 10, R.D. £. 311.08, R.A. £. 46.66 in testa a [REDACTED]

A3) - Appezamento di terreno, Fg 179, P.lla 215.

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.160, pari a tumuli 7.28 ubicato nel territorio di Monreale, di forma trapezoidale ed in leggero declivio, coltivato all'atto del sopralluogo a seminativo. (Foto 8)

Confina con le particelle 213, 214, 78 dello stesso foglio di mappa e strada statale 119.

Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54190 Fg. 179 P.lla 215, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 1, are 1, centiare 60, R.D. £. 81.280, R.A. £. 25.400 in testa a [REDACTED]

Il fondo è soggetto a servitù passiva di transito.

B1) - Appezamento di terreno Fg 178, P.lla 57

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 54.118, pari a tumuli 38.82 ubicato nel territorio di Monreale, di forma rettangolare, con il lato lungo di mt 820, ed in forte declivio, coltivato all'atto del sopralluogo a seminativo. (Foto 9, 10 & 11)

Confina con le particelle 78, 77, 58, 110, 35 e 13 dello stesso foglio di mappa.

iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 55568 Fg. 178 P.lla
57, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 5, are 41, centiare 18, R.D. £.
1515.30, R.A. £.227.28, in testa a [REDACTED]

1° QUESITO

Accertare l'esistenza di creditori iscritti

- Dai certificati ipotecari risultano gravare sui beni di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] le seguenti formalità:

Ipoteca giudiziale del 20/06/1988 nn.ri 27298/3315 a favore del Banco di
Sicilia - sede di Trapani;

Si evidenzia che l'ipoteca accesa al punto A/2 è errata nella indicazione
della particella in quanto al posto della part.lla 77 (di proprietà di
[REDACTED] si sarebbe dovuto indicare la particella N° 215 (di
proprietà di [REDACTED].

- Dai certificati ipotecari risultano gravare sui beni di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] le seguenti formalità:

Ipoteca del 19 ottobre 1984 ai nn.ri 40818/3853 a favore della sezione
Credito Agrario del Banco di Sicilia - succursale di Alcamo.

Ipoteca del 19 ottobre 1987 ai nn.ri 38609/5517 a favore della Soc.
"Mediofin S r l." con sede in Novi Ligure;

Ipoteca giudiziale del 20/06/1988 nn.ri 27298/3315 a favore del Banco di
Sicilia - sede di Trapani;

1° QUESITO

Descrivere le coerenze e determinare il valore di mercato del bene pignorato esponendo i criteri e gli elementi della stima.

CRITERI DI STIMA

In ottemperanza a quanto già esposto nella premessa, il sottoscritto C.T.U. opererà nell'intento di accertare il valore venale del bene oggetto del mandato conferito dalla S.V. Ill. A tale valore si perverrà adottando il metodo sintetico-comparativo.

Come è noto, il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene, oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Da indagini condotte in loco e da informazioni assunte, si è accertato che il valore commerciale unitario di terreni consimili a quelli in esame oscilla tra £. 2.200.000 e £. 2.400.000 a tumulo per i terreni ubicati nel Foglio di mappa 179 il cui accesso viene facilitato dalla vicinanza della strada statale.

Il valore commerciale unitario di terreni consimili a quello in esame oscilla tra £. 2.000.000 e £. 2.200.000 a tumulo per il terreno ubicato nel Foglio di mappa 178 il cui accesso è meno agevole per la lontananza dalla strada statale e per la natura morfologica della zona.

Nella zona in esame il tumulo corrisponde a Mq 1.394

Pertanto volendo rapportare a mq la superficie commerciale dei terreni in esame, si otterrà un valore commerciale unitario (£./mq) oscillante tra £. 1.500 e £. 1.700 al mq per i terreni del Fig. 179 e oscillante tra £. 1.400 e £. 1.600 al mq per i terreni del Fig. 178.

Dei sopradetti valori è opportuno considerare il valore medio.

Tali prezzi unitari tengono conto principalmente della posizione dei terreni quindi della loro ubicazione, della loro coltivazione, della vicinanza delle arterie stradali, delle caratteristiche morfologiche e dell'esposizione.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

• FOGLIO 179

Particella 213

Superficie agraria ettari 01.05.40 = mq 10.540

£. 1.600 x mq 10.540 =

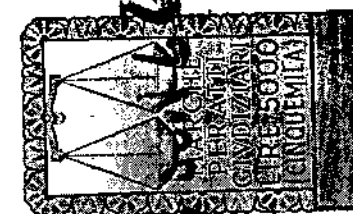
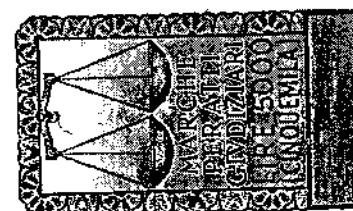
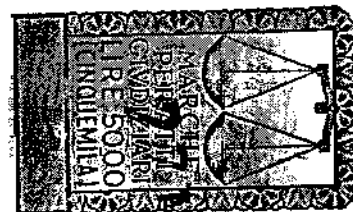
Lire 16.864.000

Particella 214

Superficie agraria ettari 01.11.10 = mq 11.110

£. 1.600 x mq 11.110 =

Lire 17.776.000



Particella 215

Superficie agraria ettari 01.01.60 = mq 10.160

£ 1.600 x mq 10.160 =

Lire 16.256.000

FOGLIO 178

Particella 57

Superficie agraria ettari 05.41.18 = mq 54.118

£ 1.500 x mq 54.118 =

Lire 81.177.000

5° QUESITO

Precisare se i beni siano liberi o occupati, se gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

I beni in oggetto gravati da usufrutto risultano oggi liberi in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

X RIEPILOGO

Gli appezzamenti di terreno oggetto della esecuzione immobiliare sono ubicati nel Comune di Monreale (Palermo) e precisamente:

A1) Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54192 Fg. 179

Pla 213, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 1, are 5, centiare 40, R.D. £.

295.12, R.A. £. 44.27 in testa a [redacted] dante causa di [redacted]

Confina con le particelle 212, 214, 215. 76 e 78 dello stesso foglio di mappa.

Valore commerciale

Lire 16.864.000

A2) Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54190 Fg. 179

P.lla 214, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 1, are 11, centiare 10. R.D. £.

311.08, R.A. £. 46.66 in testa a [REDACTED]

Confina con le particelle 213, 215, 202, 76 dello stesso foglio di mappa e strada statale 119.

Valore commerciale

Lire 17.776.000

A3) Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 54190 Fg. 179

P.lla 215, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 1, are 1, centiare 60. R.D. £.

81.280, R.A. £. 25.400 in testa a [REDACTED]

Confina con le particelle 213, 214, 78 dello stesso foglio di mappa e strada statale 119.

Valore commerciale

Lire 16.256.000

B1) Iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita 55568 Fg. 178

P.lla 57, qualità seminativo, Cl 3, Sup. ettare 5, are 41, centiare 18, R.D. £.

1515.30, R.A. £.227.28, in testa a [REDACTED]

Confina con le particelle 78, 77, 58, 110, 35 e 13 dello stesso foglio di mappa.

Valore commerciale

Lire 81.177.000

4

Ritenuto con ciò di avere espletato l'incarico affidatomi e di avere risposto a tutti i quesiti, rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

Arch. Vittorio Ancona

Palermo 24 marzo 1997



Allegati :

A) - Raccolta fotografica

B) - Visura catastale

C) - Stralcio foglio di mappa 178

Scala 1:4000

D) - Stralcio foglio di mappa 179

Scala 1:4000

E) - Copia certificato di morte di [REDACTED]

F) - N° 2 bollette di visura