

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nelle esecuzioni immobiliari riunite R.E. del Tribunale di Sciacca:

- n. 12/06 – BNL contro [redacted]
- n. 13/06 – BNL contro [redacted]

PREMESSA

In data 14-16 gennaio 2008 il sottoscritto aveva redatto la ctu nella procedura esecutiva n. 18/06 R.E., riunita a quelle portanti i n.ri 12/06 e 13/06, relativamente ai beni colpiti dal pignoramento relativo alla prima e quindi ai beni di proprietà dei Sigg. [redacted] e [redacted] con esclusione di quelli di proprietà [redacted]

Con provvedimento del 2-3 aprile 2012 il Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto c.t.u. per la stima degli altri immobili staggiti nell'ambito delle procedure n. 12/06 e 13/06 intestati a [redacted]

All'udienza del 31 maggio 2012 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, come da verbale in atti che qui si intende integralmente riportato, ricevendo l'incarico di procedere alla descrizione e stima dei beni immobili pignorati e alla loro suddivisione in lotti.

VISURE ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO

Preliminarmente il sottoscritto ha accertato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, cod. proc. civ. costituita dalle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal Notaio Daniela Corsaro in data 15/06/2006, prodotte dal creditore procedente (Banca Nazionale del Lavoro) unitamente agli estratti dei fogli di mappa e alle visure storiche per ciascun immobile pignorato.

Dalla disamina di dette certificazioni, il sottoscritto, nel ventennio antecedente i pignoramenti, non ha riscontrato passaggi e/o trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro il debitore che contro i danti causa.

Successivamente a tale disamina il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Agri-

gento dove ha effettuato la verifica delle visure catastali e degli estratti dei fogli di mappa, accertandone la giustezza all'attualità, e richiedendo gli atti aggiornati che sono allegati alla presente
ctu.

SOPRALLUOGHI

Previo avviso a mezzo di lettera raccomandata al debitore [REDACTED], al creditore precedente e al delegato alla vendita e custode dei beni, il sottoscritto ha convocato gli interessati presso il proprio studio in Ribera, via E. Fermi n. 1. Il sottoscritto ha avuto la presenza solo [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha ispezionato tutti i terreni staggiti siti nei territori di Ribera e Calamonaci ed ha effettuato la misurazione degli ambienti dei fabbricati rurali, preso appunti, acquisito le notizie ritenute utili e scattato le foto che sono allegate alla presente relazione di perizia.

Presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Ribera e Calamonaci il sottoscritto ha acquisito notizie circa la destinazione urbanistica dei terreni pignorati. Presso l'UTC di Calamonaci, inoltre, ha verificato l'esistenza o meno di Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili/Licenza Edilizia/Concessione Edilizia o di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente, Certificati e Abitabilità/Agibilità per i due fabbricati rurali ricadenti nel foglio di mappa n. 26 (un F.R. è individuato dalla particella n. 106, già inserito in mappa, l'altro, individuato dalla particella n. 98, non è ancora inserito in mappa) acquisendo gli elaborati progettuali e altri atti amministrativi.

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. G.E.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Il pignoramento immobiliare in danno del Sig. [REDACTED], di cui alle procedure esecutive n. 12/06 e 13/06 R.E. del Tribunale di Sciacca, è caduto sui seguenti immobili per i quali è stata operata la suddivisione in lotti.

LOTTO A. Ha. 01.72.36 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foto n. 1-2).

Esso è ubicato a 6,700 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada

provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 circa e una strada interpoderale per Km 2,300 circa. Dalla strada interpoderale l'accesso è garantito da una servitù di passaggio su terreno di proprietà di Simonaro Alfonso (particelle n.ri 363-361-359) per una lunghezza di 400,00 m circa. Presenta giacitura in parte in forte pendio ed in parte in pendio moderato ed è attivato a seminativo (foto n. 1-2).

Il terreno è in possesso al debitore che lo coltiva in proprio.

Ricade in "zona E verde agricolo" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Det. Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 33, particelle n. 202-279 in testa alla ditte [redacted]

Il terreno è pervenuto al debitore per atto di compravendita del 29/04/1994 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, rep. [redacted] da potere di [redacted]: l'atto è stato registrato a Sciacca il 11/05/1994 e trascritto ad Agrigento il 12/05/1994 ai nr [redacted]

[redacted] è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Confini: a nord con terreno di [redacted] ad est con terreno di [redacted] a sud con altro terreno dello stesso [redacted] ad ovest con terreno [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 29 aprile 1994 in Notar Antonino Ciaccio, iscritta il 12 maggio 1994 ai nr [redacted] favore della Sicilcassa spa cont. [redacted]
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n.ri [redacted] a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l. [redacted]
- Licata contr. [redacted]
- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted], a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, cont. [redacted]
- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] 4, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, cont. [redacted]

LOTTO B. Ha. 03.20.66 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foto n. 3-4-5-6).

Esso è ubicato a 6,300 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpoderale per Km 2,300.

Il terreno ricade in “zona E verde agricolo” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Det. Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 33, particelle n. 205-209-358-360-362 in testa alla ditta [redacted] nato a Ribera [redacted]

Le particelle n. 358-360-362, estese Ha. 02.33.06, hanno accesso diretto dalla stradella interpoderale. Esse presentano giacitura quasi pianeggiante e sono attivate ad agrumeto irriguo (foto n. 3-4) con n. 700 piante di agrumi di anni 20: l'agrumeto è dotato di impianto di irrigazione a farfalla che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3. L'accesso alle particelle n. 205-209, estese Ha. 00.87.60, è garantito da una servitù di passaggio su terreno di proprietà [redacted] (particelle n.ri 363-361-359) per 400,00 m circa: sulle particella n. 205-209 è presente un vaso artificiale in terra battuta di circa 25.000 mc (foto n. 5-6) la cui acqua viene utilizzata a scopi irrigui per l'agrumeto ricadente nelle particelle n. 358-360-362.

Il terreno è in possesso al debitore che lo coltiva in proprio.

E' pervenuto al debitore per atto di compravendita del 29/04/1994 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, rep. n. 19216, da potere di [redacted] aolo: l'atto è stato registrato a Sciacca il 11/05/1994 e trascritto ad Agrigento il 12/05/1994 ai nn. [redacted]

A [redacted] è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Confini: a nord con terreno dello stesso [redacted] ad est con terreno di [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 29 aprile 1994 in Notar Antonino Ciaccio, iscritta il 12 maggio 1994 ai [redacted] favore della Sicilcassa spa contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [redacted] favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

LOTTO C. Ha. 01.33.00 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foto n. 7-8).

Esso è ubicato a 6,300 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpodereale per Km 2,300. Presenta giacitura quasi pianeggiante ed è attivato a pereto irriguo con n. 800 piante di anni 30. Il pereto è dotato di impianto di irrigazione a farfalla che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3. E' in possesso al debitore che lo coltiva in proprio.

Il terreno ricade in “zona E verde agricolo” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Det. Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 34, particella n. 210 in testa alla di [redacted] ato a Ribera [redacted]

Il terreno è pervenuto al debitore per atto di compravendita del 29/04/1994 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, rep. n. [redacted] la potere [redacted] atto è stato registrato a Sciacca il 11/05/1994 e trascritto ad Agrigento il 12/05/1994 ai nn. [redacted]

A Simonaro Paolo è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Confini: a nord con strada interpodereale, ad est con terreno dello stesso [redacted] a sud con terreno di [redacted] ad ovest con terreno di [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 29 aprile 1994 in Notar Antonino Ciaccio, iscritta il

- 12 maggio 1994 ai n. [redacted] favore della Sicilcassa spa cont. [redacted]
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [redacted] a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.
 - Licata contr. [redacted]
 - Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted].
 - Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted].

LOTTO D. Ha. 02.64.91 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foto n. 9-10).

Esso è ubicato a 6,400 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpodereale per Km 2,400.

Il terreno ricade in “zona E verde agricolo” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera approvato con Det. Commissariale n. 42 del 23/07/1999, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 34, particelle n. 280-283 in testa alla ditta [redacted].

La particella n. 280 presenta giacitura quasi pianeggiante ed è attivata ad agrumeto irriguo (foto n. 9-10) con n. 750 piante di agrumi di anni 18; la particella n. 283 presenta giacitura in leggero pendio ed è attivata ad oliveto irriguo (foto n. 11) con n. 180 piante di anni 18. Sia l'agrumeto che l'oliveto sono dotati di impianto di irrigazione a farfalla che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3.

Il terreno è in possesso al debitore che lo coltiva in proprio.

E' pervenuto al debitore per atto di compravendita del 29/08/1988 ai rogiti del Notaio Fabio Cuataia, rep. [redacted], da potere di [redacted]: l'atto è stato registrato a Sciacca il 02/09/1988 al [redacted] e trascritto ad Agrigento il 02/09/1988 ai n. [redacted].
A [redacted] è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Confini: a nord con strada interpodereale, ad est con terreno dello stesso [redacted],
a sud con terreno [redacted], ad ovest con terreno dello stesso [redacted]

Vincoli a carico dell'acquirente:

- Decreto di esproprio, per imposizione di servitù di acquedotto, del 13 maggio 1995, trascritto il 2 settembre 1995 a [redacted] a favore del Demanio Regionale Agricoltura e Foreste, contro [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 29 agosto 1988 in Notar Fabio Cutaia, iscritta il 2 settembre 1988 ai n. [redacted] a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. Per le Province Siciliane – Palermo contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [redacted] a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted], a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri 10069/6604, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

LOTTO E. Ha. 02.50.48 di terreno in Calamonaci, c/da Donna Superiore (foto n. 11-12) con n. 2 fabbricati rurali adibiti a magazzini (foto n. 13-14-15-16-17-18-19-20).

Esso è ubicato a 6,500 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpodereale per Km 2,500.

Il terreno ricade in zona “E1” destinata ad uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calamonaci con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Calamonaci, foglio di mappa n. 26, particella n. 105 in testa alla ditta [redacted]

La particella n. 105 deriva dalla particella originaria n. 30 risultante dagli atti di pignoramento.

La particella n. 105 presenta giacitura in leggero pendio ed è attivata per il 50% ad agrumeto irriguo (foto n. 12) con n. 600 piante di agrumi di anni 20 e per il 50% ad oliveto irriguo (foto n. 13) con n. 250 piante di anni 20. Sia l'agrumeto che l'oliveto sono dotati di impianto di irrigazione a farfalla che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3.

Il terreno è pervenuto al debitore per atto di compravendita del 15/05/1981 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 111135, da potere di Ganduscio Calogera: l'atto è stato registrato a Sciacca il 01/06/1981 al n. 1822 e trascritto ad Agrigento in data 12/06/1981 ai nr [REDACTED]

Il titolo di provenienza è anteriore al ventennio.

Confini: a nord con terreno di [REDACTED] ad est con strada interpodereale, a sud con terreno [REDACTED], ad ovest con terreno [REDACTED]

Sulla particella n. 105 sorgono n. 2 fabbricati rurali, entrambi censiti in catasto, di cui uno regolarmente inserito in mappa (particella n. 106) e l'altro non ancora inserito in mappa (ma individuato dalla particella n. 98).

Il F.R. inserito in mappa con il n. 106 (foto n. 13-14-15-16) è composto da n. 2 vani con superficie coperta di mq. 42,00 circa, altezza utile di m. 3,75 e volume v.p.p. di mc. 157,50 circa: la superficie utile è di mq. 32,00 circa (un vano mq. 18,00, l'altro vano mq. 14,00).

I pavimenti sono in battuto cementizio, pareti e soffitti sono solo squadriati, l'impianto elettrico è sotto traccia, gli infissi esterni sono uno in ferro e l'altro in acciaio zincato. Il prospetto è rifinito con intonaco grezzo, manca la coloritura. Le rifiniture sono molto modeste ed inoltre sono necessari dei lavori di manutenzione ordinaria (pavimenti, intonaci, infissi, impianto elettrico) e straordinaria (prospetto).

Esso presenta struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo, poggianti su fondazioni continue, e solai a struttura mista costituita da travetti in c.c. e laterizi.

Trattasi di un vecchio F.R. che, pur non risultando nell'atto di provenienza, per le sue caratteristiche e per le condizioni delle sue rifiniture, è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigo-

re della legge 06/08/1967, [REDACTED], pertanto, la sua posizione urbanistica è regolare.

Esso è individuato, sul foglio di mappa n. 26, dalla particella n. 106, Ente Urbano, di are 00.42 (42,00 mq): la posizione catastale del f.r. è regolare.

Il secondo fabbricato rurale, non ancora inserito in mappa ma individuato dalla particella n. 98, è composto da n. 2 vani e w.c. con superficie coperta di mq. 101,50 circa, altezza utile di m. 3,45 e volume v.p.p. di mc. 350,20 circa: la superficie utile è di mq. 86,82 circa (un vano mq. 43,56, l'altro vano mq.41,22 e il w.c. mq. 2,04).

I pavimenti sono in mattoni di scaglia di cemento, pareti e soffitti sono solo squadri, gli infissi esterni sono in ferro, il w.c. ha il pavimento in ceramica e le pareti piastrellate fino a m. 1,50, gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il prospetto è rifinito con intonaco grezzo, manca la coloritura. Le rifiniture sono molto modeste ed inoltre sono necessari dei lavori di manutenzione ordinaria (pavimenti, intonaci, infissi, impianto elettrico, impianto idrico) che straordinaria (prospetto, w.c.).

Esso presenta struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo, poggianti su fondazioni continue, e solai a struttura mista costituita da travetti in c.c. e laterizi.

Il F.R. è stato edificato in forza della Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 11 del 07/12/1990. L'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità è stata rilasciata dal Sindaco di Calamonaci in data 13/09/1991 e, pertanto, la sua posizione urbanistica è regolare.

La posizione catastale del F.R. è irregolare in quanto non inserito in mappa: per la sua regolarizzazione il sottoscritto ha avanzato istanza all'Agenzia del Territorio di Agrigento (allegato 1).

Vincoli a carico dell'acquirente:

- Decreto di esproprio, per imposizione di servitù di acquedotto, del 23 ottobre 1995, trascritto il 24 febbraio 1996 ai n. [REDACTED] a favore del Demanio Regionale Agricoltura e Foreste, con-

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 30 settembre 1998 in Notar Riccardo Pelella, iscritta il

13 ottobre 1998 ai n. [redacted] in rettifica iscritta il 13 novembre 1998 ai n.ri 18971/1339 a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l. - Licata cont. [redacted]

- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito del 30 settembre 1998 in Notar Riccardo Pelella, iscritta il 13 ottobre 1998 ai n. [redacted] in rettifica iscritta il 13 novembre 1998 ai n.ri 18970/1338 a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l. - Licata cont. [redacted]

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [redacted] a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata cont. [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, cont. [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, cont. [redacted]

LOTTO F. Ha. 00.83.40 di terreno in Calamonaci, c/da Mangiagallo (foto n. 21-22).

Esso è ubicato a 6,400 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpodereale per Km 2,400.

Il terreno ricade in zona “E1” destinata ad uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calamonaci con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Calamonaci, foglio di mappa n. 26, particella n. 29 in testa alla ditte [redacted] nato a Ribera [redacted]

Presenta giacitura in leggero pendio ed è attivato a pescheto irriguo con n. 400 piante di anni 20.

Il pescheto è dotato di impianto di irrigazione a farfalla che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3.

E' pervenuto al debitore per atto di compravendita del 20/03/1980 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 110381, da potere [redacted] l'atto è stato registrato a Sciacca il 08/04/1980 al n. 1183 e trascritto ad Agrigento in data 15/04/1980 ai nn. [redacted]

Il titolo di provenienza è anteriore al ventennio.

Confini: a nord con terreno [redacted], ad est con terreno dello stesso [redacted]
[redacted] a sud con terreno dello stesso [redacted] ad est con stradella interpoderale.

Vincoli a carico dell'acquirente:

- Decreto di esproprio, per imposizione di servitù di acquedotto, del 23 ottobre 1995, trascritto il 24 febbraio 1996 ai nn. 3511/3172, a favore del Demanio Regionale Agricoltura e Foreste, contro [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n.ri 19065/3619 a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, con [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, con [redacted]

LOTTO G. Ha. 01.51.60 di terreno in Calamonaci, c/da Mangiagallo (foto n. 23-24).

Esso è ubicato a 6,400 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpoderale per Km 2,400. Dalla strada interpoderale l'accesso è garantito da una servitù di passaggio su terreno di proprietà del [redacted] [redacted] (particella n. 29).

Il terreno ricade in zona "E1" destinata ad uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calamonaci con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Calamonaci, foglio di mappa n. 26, particella n. 37 in testa alla d. [redacted] [redacted] a Ribera il 13/01/01.

Presenta giacitura in leggero pendio ed è attivato ad oliveto con n. 500 piante di anni 20. L'oliveto è privo di impianto di irrigazione.

[REDACTED] Paolo Codina 11
[REDACTED]
E' pervenuto al debitore per atto di compravendita del 03/09/1982 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 111760, da potere di [REDACTED] l'atto è stato registrato a Sciacca il [REDACTED] trascritto ad Agrigento in data 02/10/1982 ai n. [REDACTED]

Il titolo di provenienza è anteriore al ventennio.

Confini: a nord con terreno [REDACTED] ad est con terreno di [REDACTED] a sud con terreno [REDACTED] ad ovest con terreno dello stesso [REDACTED]

Vincoli a carico dell'acquirente

- Decreto di esproprio, per imposizione di servitù di acquedotto, del 23 ottobre 1995, trascritto il 24 febbraio 1996 ai n. [REDACTED] favore del Demanio Regionale Agricoltura e Foreste, contratto [REDACTED]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata contro [REDACTED]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [REDACTED] favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [REDACTED]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [REDACTED], a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [REDACTED]

LOTTO H. Ha. 02.96.10 di terreno in Calamonaci, c/da Donna Superiore (foto n. 25-26).

Esso è ubicato a 6,700 Km circa dal centro abitato di Ribera: vi si accede percorrendo la strada provinciale Ribera-Cianciana per Km 4,000 e una strada interpodereale per Km 2,700. Dalla strada interpodereale l'accesso è garantito da una servitù di passaggio su terreno di proprietà [REDACTED] (particella n. 23).

Il terreno ricade in zona "E1" destinata ad uso agricolo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calamonaci con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Esso è iscritto al catasto terreni del Comune di Calamonaci, foglio di mappa n. 26, particella n.

53 in testa alla di [redacted] a Ribera il 13/01/1997.

Presenta giacitura in leggero pendio ed è attivato per il 50% a pereto irriguo (foto n. 23) con n. 1000 piante di anni 18 e per il 50% a seminativo (foto n. 24). Il pescheto è dotato di impianto di irrigazione a goccia che utilizza l'acqua del Consorzio Agrigento 3.

Pervenuto al debitore per atto di compravendita del 23/10/1981 ai rogiti del Notaio Giovanni Leotta, rep. n. 111356, da potere di [redacted] l'atto è stato registrato a Sciacca il 03/11/1981 [redacted] trascritto ad Agrigento in data 12/11/1981 ai nn. [redacted]

Confini: a nord con terreno [redacted] ad est con terreno [redacted], a sud con [redacted] ovest con terreno [redacted]

Vincoli a carico dell'acquirente:

- Decreto di esproprio, per imposizione di servitù di acquedotto, del 23 ottobre 1995, trascritto il 24 febbraio 1996 ai nn. 3511/3172, a favore del Demanio Regionale Agricoltura e Foreste, con [redacted]

Oneri giuridici da cancellare:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 29 agosto 1988 in Notar Fabio Cutaia, iscritta il 2 settembre 1988 ai n. [redacted] a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. Per le Province Siciliane – Palermo contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2004, Tribunale di Sciacca, iscritta il 27 luglio 2004 ai n. [redacted] a favore della Banca popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l.

- Licata co [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

- Pignoramento del 23 febbraio 2006, Tribunale di Sciacca, trascritto il 7 aprile 2006 ai n.ri [redacted] a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted]

DETERMINAZIONE DEI PREZZI BASE D'ASTA

Il sottoscritto inizierà col determinare, a mezzo del metodo di stima sintetico, il prezzo di mercato

dei beni pignorati. Con tale metodo di stima, il prezzo di mercato di un bene viene ottenuto confrontando tale bene con più beni simili venduti nella stessa zona o in zone limitrofe; se il bene da stimare è identico ai beni presi come termine di confronto, il prezzo sarà identico; se il bene da stimare presenta invece delle differenze, il valore sarà opportunamente variato sulla base delle differenze riscontrate. Basta quindi accertare il prezzo di mercato di più beni simili, stilare una scala di valori accertati di detti beni ed inserire il bene da stimare in quella scala: si sarà così determinato il prezzo di mercato del bene in esame.

Per la determinazione del prezzo base d'asta degli immobili staggiti, il sottoscritto ha effettuato le necessarie indagini nei Comuni di Ribera e Calamonaci al fine di accertare il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili ai beni pignorati. In tali indagini ha contattato diversi operatori del settore immobiliare (notai, imprenditori, professionisti, agenti immobiliari), ha utilizzato le tabelle dei valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura elaborate dalla Commissione Provinciale per gli espropri ed ha, altresì, tenuto conto della crisi in cui versa l'agricoltura del territorio.

Nella valutazione dei terreni il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti elementi: destinazione urbanistica, estensione, giacitura, tipo di colture esistenti, distanza dai centri abitati di Ribera e Calamonaci, distanza dalle vie di comunicazione.

Per i due fabbricati rurali, adibiti a magazzino per deposito attrezzi e materiali, ricadenti nel foglio di mappa n. 26 del Comune di Calamonaci, il sottoscritto riterrà nullo il loro valore di mercato in quanto i lavori di manutenzione ordinaria (pavimenti, intonaci, impianti, infissi) e straordinaria (rifacimento w.c. e prospetti) bilanciano il loro valore intrinseco.

Ad indagini ultimate, con tutti i raffronti e i calcoli eseguiti, il sottoscritto è nelle condizioni di stabilire i prezzi unitari e i valori di mercato degli immobili staggiti.

LOTTO A. Ha. 01.72.36 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foglio di mappa n. 33, particelle n. 202-279) attivato a seminativo con giacitura in pendio.

Prezzo unitario medio di mercato: 4.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 01.72.36 x 4.000,00 €/Ha = € 6.894,40

LOTTO B. Ha. 03.20.66 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore attivato ad agrumeto irriguo con giacitura quasi pianeggiante (p.lle n. 358-360-362 di Ha. 02.33.06) con invaso artificiale in terra battuta (p.lle n. 205-209 di Ha. 00.87.60).

Prezzo unitario medio di mercato agrumeto (p.lle n. 358-360-362): 35.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 02.33.06 x 35.000,00 €/Ha = € 81.571,00

Prezzo unitario medio di mercato invaso (p.lle 205-209): 5.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 00.87.60 x 5.000,00 €/Ha = € 4.380,00

Il valore di mercato complessivo di Ha 03.20.96 è: € 81.571,00 + € 4.380,00 = € 85.951,00

LOTTO C. Ha. 01.33.00 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foglio di mappa n. 34, particella n. 210) attivato a pereto irriguo con giacitura quasi pianeggiante.

Prezzo unitario medio di mercato del terreno: 20.000,00 €/Ha

- Valore di mercato del terreno: Ha 01.33.00 x 20.000,00 €/Ha = € 26.600,00

LOTTO D. Ha. 02.64.91 di terreno in Ribera, c/da Donna Inferiore (foglio di mappa n. 34, particelle n. 280-283): la particella n. 280 (estesa Ha 02.27.00) è attivata ad agrumeto irriguo con giacitura quasi pianeggiante, la particella n. 283 (Ha 00.37.91) è attivata ad oliveto irriguo con giacitura in leggero pendio.

Prezzo unitario medio di mercato agrumeto (p.lla n. 280): 35.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 02.27.00 x 35.000,00 €/Ha = € 79.450,00

Prezzo unitario medio di mercato oliveto (p.lla n. 283): 15.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 00.37.91 x 15.000,00 €/Ha = € 5.686,50

Il valore di mercato complessivo di Ha 02.64.91 è: € 79.450,00 + € 5.686,50 = € 85.136,50

LOTTO E. Ha. 02.50.48 di terreno in Calamonaci, c/da Donna Superiore (foglio di mappa n. 26, particella n. 105), con giacitura in leggero pendio, attivato per il 50% ad agrumeto irriguo e per il 50% ad oliveto irriguo: nella particella n. 105 sono presenti n. 2 fabbricati rurali per i quali il valore di mercato viene ritenuto nullo.



Prezzo unitario medio di mercato: 30.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 02.50.48 x 30.000,00 €/Ha = € 75.144,00

LOTTO F. Ha. 00.83.40 di terreno in Calamonaci, c/da Mangiagallo (foglio di mappa n. 26, particella n. 29) attivato a pescheto irriguo con giacitura in leggero pendio.

Prezzo unitario medio di mercato: 20.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 00.83.40 x 20.000,00 €/Ha = € 16.680,00

LOTTO G. Ha. 01.51.60 di terreno in Calamonaci, c/da Mangiagallo (foglio di mappa n. 26, particella n. 37) attivato ad oliveto non irriguo con giacitura in leggero pendio.

Prezzo unitario medio di mercato: 13.000,00 €/Ha

- Valore di mercato: Ha 01.51.60 x 13.000,00 €/Ha = € 19.708,00

LOTTO H. Ha. 02.96.10 di terreno in Calamonaci, c/da Donna Superiore (foglio di mappa n. 26, particella n. 53), con giacitura in leggero pendio, attivato per il 50% a pereto irriguo e per il 50% a seminativo.

Prezzo unitario medio di mercato del terreno: 15.000,00 €/Ha

- Valore di mercato del terreno: Ha 02.96.10 x 15.000,00 €/Ha = € 44.415,00

Per la determinazione dei prezzi base d'asta, i valori testè determinati vengono ridotti percentualmente tenendo conto della loro entità e della condizioni oggettive degli immobili (situazioni catastali da regolarizzare, lavori di manutenzione da effettuare, etc.). Al fine, quindi, di offrire un giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica saranno adottati i seguenti prezzi base d'asta:

- 0,85 x € 6.894,00 = € 5.859,90 e in c.t. € **5.850,00 per il LOTTO A;**

- 0,95 x € 85.954,00 = € 81.656,30 e in c.t. € **81.650,00 per il LOTTO B;**

- 0,90 x € 26.600,00 = € 23.940,00 e in c.t. € **23.950,00 per il LOTTO C;**

- 0,95 x € 85.136,50 = € 80.879,68 e in c.t. € **80.900,00 per il LOTTO D;**

- 0,95 x € 75.144,00 = € 71.386,80 e in c.t. € **71.400,00 per il LOTTO E;**

- 0,85 x € 16.680,00 = € 14.178,00 e in c.t. € **14.200,00 per il LOTTO F;**

- 0,85 x € 19.708,00 = € 16.751,80 e in c.t. € **16.750,00 per il LOTTO G;**

Es.Imm. n. 1
Es

- 0,90 x € 44.415,00 = € 39.973,50 e in c.t. € **39.950,00 per il LOTTO H;**

Con ciò il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si producono:

- consulenza tecnica, schede riepilogative e schede sintetiche in originale e tre copie;
- visure catastali, estratti di mappa, disegni F.R., copia atti di provenienza;
- bozza della ordinanza di vendita in duplice copia;
- foto immobili e onorari e spese c.t.u.;
- supporto informatico contenente consulenza tecnica, schede riepilogative, schede sintetiche e foto immobili;
- fascicoli di parte.

Ribera, li 10 ottobre 2012

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Tulone