

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 179/2009

Promossa da
Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì
Contro Omissis

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Elaborati:

⊕ **Relazione Generale**

⊕ Relazione Lotto n.1

⊕ Relazione Lotto n.2

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Mongiovì
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1123
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 689
C.F. MNG SVT 73E17 A0890
P.Iva 02442850844

Udienza di Giuramento: 22/01/2010

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Daniela Nunno

Heimdall Studio --- www.hestudio.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 179/2009 R.G.E.

Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì
C/ OMISSIS

Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Agrigento

Dott.ssa Domenica Nunno

① Premessa, incarico e giuramento

Con ordinanza del 23/11/2009, l'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, nominava, il sottoscritto Arch. Salvatore Mongiovì, libero professionista con studio in Agrigento, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1126, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 179/2009 promossa da Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì Contro OMISSIS

Invitandomi, a comparire all'udienza del 22/01/2010, nella quale ne accoglieva il giuramento di rito e mi veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti espressi nella ordinanza di nomina, tendenti ad accertare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appresso alla procedura.

Il sottoscritto, nella data suddetta, prestava giuramento e provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli.

Pertanto riceveva mandato di rispondere ai quesiti di cui al VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.

② Svolgimento delle operazioni di consulenza

Facendo seguito al gradito incarico il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti e documenti di causa; iniziava le operazioni peritali, convocando le parti presso i beni oggetto di pignoramento, al fine di dare avvio anche alle operazioni di sopralluogo, per il giorno 12 del mese di Febbraio 2010 alle ore 15.00. (Cfr. All. 1)

Nella suddetta data le parti risultavano assenti. Atteso invano sino alle 15.45 il sottoscritto rinviava le operazione di sopralluogo a data da destinarsi.

Successivamente, seguivano, da parte del sottoscritto, numerose telefonate al Sig. Omissis al fine di fissare una data per il sopralluogo e numerosi rinvii per impossibilità di accesso ai beni oggetto di pignoramento per le cattive condizioni delle strade rurali a seguito delle precipitazioni atmosferiche.

Dopo quanto detto, riuscivo a svolgere sopralluogo sui luoghi in causa il 03 Maggio 2010. (Cfr. All. A2)

Il sottoscritto è stato accompagnato sui cespiti oggetto di pignoramento dal Sig. OMISSIS padre del Sig. OMISSIS legale rappresentante della OMISSIS.

Infine, avendo effettuato anzitempo gli accessi presso gli uffici pubblici competenti e tutte le procedure tecniche del caso, passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

③ Beni facenti capo al compendio immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca San Francesco Credito Coop. Canicatti Contro OMISSIS., notificato alle parti in data 27 Luglio 2009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/08/2009 ai nn. 21215 del Registro Generale e 16841 del Registro Particolare.

Per un credito di €. 858.109,42, oltre interessi e spese, venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:

- 1. Terreno Agricolo sito in Palma di Montechiaro, Contrada Perciaquartare esteso complessivamente ettari sei are sessantaquattro e centiare quarantasei (Ha. 6.64.46) con annesso fabbricato rurale costituito da un piano terra in corso di definizione, il tutto confinante con proprietà OMISSIS, con vallone, con proprietà OMISSIS, con proprietà OMISSIS e con Proprietà OMISSIS**

Censito la N.C.T. del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 71, particelle: 19 di Ha 0.14.40; 21 di are 38.20; 102 di Ha 1.80.20; 119 di Ha 1.47.20; 279 di Ha 2.84.46 e nel N.C.E.U. al Fg. 71, particella 280 P.T. in corso di definizione.

2. Terreno Agricolo sito in Palma di Montechiaro, Contrada Crociferi esteso complessivamente ettari uno are settantadue e centiare quaranta (Ha. 1.72.40) il tutto confinante con Strada Vicinale, con proprietà Omissis, con proprietà dei coniugi Omissis, con proprietà Omissis e con Proprietà Omissis.

Censito la N.C.T. del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 79, particelle: 52 di are 01.00; 249 di are 10.00; 269 di are 59.80; 270 di are 11.50; 271 di are 07.40; 377 di are 27.11; 379 di are 55.59;

Successivamente con atto di intervento in esecuzione immobiliare sono intervenuti:

- La stessa Banca San Francesco Credito Coop. di Canicattì per un ulteriore credito di €. 725.620,28 depositato presso la cancelleria in data 24/12/2009;

④ Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Al punto a), *si chiede "... nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto.*

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza dei beni, avuto riguardo ai vari livelli tipologici, all'ubicazione ed alla zona di interesse dei singoli beni stessi, ritiene lo scrivente di considerare le unità immobiliari in pignoramento, in **due lotti**, in appresso meglio specificato, sulla scorta dell'esame della documentazione ipotecaria e catastale, risultando pertanto necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e procedere quindi alla vendita in lotto separati denominandoli come segue:

LOTTO "1"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Perciaquartare nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 66.446, censito al N.C.T. al Fg. 71, part.Ile 19, 21,102,119, 279. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

LOTTO “2”

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Crociferi nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 17.240, censito al N.C.T. al Fg. 79, part.Ile 52, 249, 269, 270, 271, 377, 379. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

Unità non più esistenti

Il fabbricato rurale costituito da un piano terra ed identificato al N.C.E.U. al Fg. 71 part. 280 (in corso di definizione), a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/05/2010 e per quanto dichiaratomi dal sig. Omissis, risulta essere stato demolito nel 2007 in quanto riversava in pessime condizioni statiche-strutturali.

Il fabbricato, suddetto, era stato costruito in assenza di concessione edilizia, ma sulla quale pendeva domanda di Condonò Edilizio prot. n.514 del 02/02/1995 ai sensi della Legge n. 724/1994 e per la quale erano state versate per intero le somme relative all'oblazione per un importo complessivo di £. 4.168.500 e gli importi relativi agli oneri concessori per un importo di £. 436.000.

⑤ Conclusioni

Per gli immobili appartenenti ai due lotti, come richiesto dal Giudice Delegato, sono state redatte apposite relazioni di stima, in fascicoli separati, inserendo nella stessa l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i lotti, la loro ubicazione, una dettagliata descrizione contenente tutte le informazioni utili al fine di rispondere ai quesiti formulati.

Agrigento, lì 15 Maggio 2010

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Mongiovi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:	
▪ 1	▪ Avvisi ai debitori ed al creditore procedente: inizio operazioni peritali.
▪ 2	▪ Verbale Avvio operazioni peritali e sopralluogo 1
▪ 3	▪ Verbale di sopralluogo 2
▪ 4	▪ Documentazione comprovante le spese sostenute

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®