

*Ing. Onofrio Tulone*

*via E. Fermi n. 1 - Tel. 0925/67658  
92016 Ribera (Ag)*

*Cod. Fisc.: TLN NFR 50T09 1533L*

*Part. I.V.A.: 00318230844*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ES. IMM. N. 39/91 + 07/92 R.E. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA**

**N. 39/91 - ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO CONTRO**

**N. 07/92 - BANCO DI SICILIA S.P.A. CONTRO**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**Depositato oggi in Cancelleria**

**Sciacca, il 15 NOV. 1997**

**IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA**  
*(Marco Sesto Liberto)*

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI**

Il pignoramento immobiliare, di cui ai procedimenti esecutivi riuniti n. 39/91 e 07/92 promosse dall'Istituto Bancario San Paolo di Torino e dal Banco di Sicilia S.p.A., è caduto sui seguenti beni immobili:

**DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'**

**DEL**

1) Immobile a piano terra in Ribera, via Capelvenere n. 8 - palazzo Ficalora (foto n. 1) iscritto alla partita n. 1002158 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 8, particella n. 757/2 in testa alla ditta

del e con sede in .

**LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.**

L'immobile è composto da un grande vano, ufficio e w.c. con superficie coperta londa di mq. 153,00 circa, altezza di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 489,60: la superficie utile netta interna è di mq. 138,00 circa.

I pavimenti sono in marmo, pareti e soffitti sono intonacati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in acciaio zincato, il portoneino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetri + serranda in acciaio, il w.c. è provvisto di una finestra provvisoria ed ha le pareti non piastrellate. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Nell'immobile sono necessari dei lavori di manutenzione interna.

**Confini:**

- a nord con via Conceria e con immobile di

- ad est con androne condominiale, con vano scala e con immobile di



- a sud con via Capelvenere;

- ad ovest con immobile di

2) Immobile a piano cantinato in Ribera, via Capelvenere - palazzo Ficalora (foto n. 2) iscritto alla partita n. 1002158 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 8, particella n. 757/23 in testa alla ditta

e con sede in

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.

L'immobile, adibito a magazzino-deposito, è composto da n. 3 grandi vani con una superficie coperta lorda di mq. 335,00 circa, un'altezza di m. 4,00 e un volume v.p.p. di mc. 1.340,00: la superficie utile interna è di mq. 313,00 circa.

I pavimenti sono in parte rivestiti con piastrelle di gres ed in parte in battuto cementizio, pareti e soffitti sono solo squadrati, gli infissi esterni sono in ferro zincato.

Nel piano cantinato risultano collocate tutte le tubazioni degli scarichi fognanti, degli impianti di riscaldamento, della rete idrica ed elettrica che alimentano le unità immobiliari presenti nell'edificio. Sono presenti delle macchie di umidità dovute a probabili rotture delle tubazioni idriche e/o fognanti.



pag. 12



Il piano cantinato trova accesso dallo scivolo che si diparte dalla estremità a valle della via Capelvenere, ad ovest dell'edificio (foto n. 2).

Una scala elicoidale in ferro collega il piano terra al piano cantinato.

Eliminando tale scala, piano terra e piano cantinato diverranno due unità immobiliari indipendenti.

Nell'immobile sono necessari dei lavori di manutenzione interna.

Confini:

- a nord con via Conceria e con immobile di ;
- ad est con androne condominiale, con vano scala e con immobile di ;
- a sud con via Capelvenere;
- ad ovest con immobile di .

Gli immobili 1) e 2) sono pervenuti alla Società  per atto di compravendita in Notar Giuseppe Artesi del 17/11/83, rep. n. 11882 da potere di . L'atto è stato registrato a Sciacca il 05/12/83 al n. 3624 e trascritto ad Agrigento il 14/12/83 ai n.ri 21799/19148.

Essi fanno parte di un edificio costituito da un piano entroterra e da n. 8 piani fuori terra realizzato con struttura portante intelaiata in c.c.a. e solai a struttura mista (travetti in c.a. e laterizi). Le pareti perimetrali esterne hanno uno spessore di 30 cm, le pareti divisorie interne sono in forati dello spessore di 10 cm..   


Il prospetto esterno dell'edificio è completo e rifinito (foto 1-2).

L'edificio, ricadente in zona semicentrale del Comune di Ribera, è stato costruito in forza di regolare autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Ribera in data 30/08/68: i certificati di abitabilità/agibilità sono stati rilasciati dal Sindaco di Ribera in data 21/07/71.

LA POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI STAGGIDI DI CUI AI PUNTI 1) E 2) E' REGOLARE.

DI PROPRIETA' DI E

3) Appartamento a secondo piano in Ribera, via Pintaloro n. 16 (foto n. 3-4) iscritto alla partita n. 1000471 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 14, particella n. 235/8 in testa alla ditta

nato a il , coniuge per 1/2 e nata a  
il , coniuge per 1/2.

LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.

L'appartamento è composto da ingresso, n. 3 camere da letto, salone, pranzo, cucina, bagno, w.c., ripostiglio e spogliatoio con superficie coperta lorda di mq. 142,00 circa, altezza di m. 3,20 e volume v.p.p. di mc. 454,40: la superficie utile netta interna è di mq. 120,00 oltre a mq. 20,00 di balconi (da valutare al 25%) e alla metà indivisa di mq. 125,00 della terrazza condominiale posta all'ultimo piano dell'edificio (da valutare al 10%) che portano la superficie totale usufruibile a mq. 131,25 circa.

I pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e Pitturati, le pareti dei servizi sono piastrellati a tutt'altezza, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con avvolgibili in plastica pesante. E' presente impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Confini:

- a nord con via Scorsone;
- ad est con immobili di e di ;
- a sud con via Pintaloro;
- ad ovest con via Gerone.

4) Immobile a piano terra in Ribera, via Gerone n. 48 (foto n. 3) iscritto alla partita n. 1000470 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 14, particella n. 235/5 in testa alla ditta nato a

il coniuge per 1/2 e nata a il , coniuge per 1/2.

**LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.**

L'immobile è composto da un unico vano adibito a garage con superficie coperta linda di mq. 33,00 circa, altezza di m. 3,45 e volume v.p.p. di mq. 113,85: la superficie utile netta interna è di mq. 26,00 circa.

Il pavimento è in gres ceramico, pareti e soffitto sono solo squadrati, l'infisso esterno è in acciaio.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Confini:

  


- a nord con via Scorsone;
- ad est con vano-garage di
- a sud con immobile di ;
- ad ovest con via Gerone.



Gli immobili 3) e 4) sono pervenuti ai debitori  
per atto di divisione rogato dal Notaio Paolo di Paola in data  
11/03/1983 da potere di , ,  
, e L'atto è stato registrato a Sciacca  
il 25/03/83 al n. 1111 e trascritto ad Agrigento il 15/03/83 ai n.ri  
4725/4232.



8

DI PROPRIETA' DI

E

(DE CUIUS)

11) Are 58.00 di terreno in Ribera, c/da Scirinda (foto n. 9) iscritto alla  
partita n. 17312 del N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 4,  
particella n. 227 in testa alla ditta

nato a il



pag. 23

propr. per 1/3.

nata a

il

propr.

per 1/3.

nata a

il

propr. per 1/3.



LA SUA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.

Il terreno è coltivato ad agrumeto irriguo (n. 250 piante di agrumi di anni 6) con giacitura pianeggiante.

E' presente impianto di irrigazione utilizzante l'acqua del Fiume Verdura.

Esso è ubicato a nord del centro abitato di Ribera da cui dista 3,900 Km circa. Vi si accede percorrendo la strada comunale Scirinda per 3,200 Km circa e quindi una strada interpodale per Km 0,700 circa.

Il terreno è pervenuto ai debitori , e  
(de cuius) per successione in morte di dece-  
duto il (denuncia n. 145, volume 123) trascritto ad Agrigento il  
20/05/77 ai n.ri 8264/7611.

Confini:

- a nord con terreno degli eredi di :;
- ad est con strada interpodale;
- a sud con altro terreno degli stessi debitori (part. n. 172/d);
- ad ovest con terreno di :;



**RIEPILOGO BENI IMMOBILI STAGGITI E FORMAZIONE DEI  
LOTTI.**

**LOTTO N. 1.** Immobile al piano terra in Ribera, via Capelvenere n. 8, palazzo Ficalora, (foto n. 1) di proprietà della Società

del e . composto da un grande vano, ufficio e w.c. con superficie utile netta interna di mq. 138,00 circa.

L'immobile è iscritto alla partita n. 1002158 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 8, particella n. 557/2 in testa alla ditta

del e con sede in .

LE POSIZIONI URBANISTICA E CATASTALE SONO REGOLARI.

Confini:

- a nord con via Conceria e con immobile di ;
- ad est con androne condominiale, con vano scala e con immobile di ;
- a sud con via Capelvenere;
- ad ovest con immobile di .



Prezzo base d'asta: L. 112.400.000 (centododici milioni quattromila).



*LOTTO N. 2. Immobile a piano cantinato in Ribera, via Capelvenere, palazzo Ficalora, (foto n. 2) di proprietà della Società*

*del . e . composto da n. 3 grandi vani con superficie utile netta interna di mq. 313,00 circa.*

*L'immobile è iscritto alla partita n. 1002158 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 8, particella n. 757/23 in testa alla ditta*

*del i e con sede in .*

**LE POSIZIONI URBANISTICA E CATASTALE SONO REGOLARI.**

Confini:

- a nord con via Conceria e con immobile di .;
- ad est con androne condominiale, con vano scala e con immobile di .;
- a sud con via Capelvenere;
- ad ovest con immobile di .

Prezzo base d'asta: L. 109.500.000

(centonove milioni cinquecentomila).

*LOTTO N. 3. Appartamento a secondo piano in Ribera, via Pintaloro n. 16 (foto n. 3-4) di proprietà di e*

composto da ingresso, n. 3 camere da letto, salone, pranzo, cucina, bagno,



pag. 36



w.c., ripostiglio e spogliatoio con superficie totale usufruibile di mq. 131,25 (compresa la superficie convenzionale dei balconi e della terrazza condominiale).

L'appartamento è iscritto alla partita n. 1000471 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 14, particella n. 235/8 in testa alla ditta  nato a il , coniuge per 1/2 e nata a il , coniuge per 1/2.

LE POSIZIONI URBANISTICA E CATASTALE SONO REGOLARI.

Confini:

- a nord con via Scorsone;
- ad est con immobili di e di ;
- a sud con via Pintaloro;
- ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: L. 97.300.000 (novantasettemilioni trecentomila).

**LOTTO N. 4.** Vano-garage a piano terra in Ribera, via Gerone n. 48 (foto n. 3) di proprietà di e composto da un unico vano con superficie utile netta interna di mq. 26,00 circa.

L'immobile è iscritto alla partita n. 1000470 del N.C.E.U. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 14, particella n. 235/5 in testa alla ditta

nato a il , coniuge per 1/2 e nata a il , coniuge per 1/2.



LE POSIZIONI URBANISTICA E CATASTALE SONO REGOLARI.



Confini:

- a nord con via Scorsone;

- ad est con vano-garage di ;

- a sud con immobile di ;

- ad ovest con via Gerone.

Prezzo base d'asta: L. 26.500.000 (ventiseimilonicinquecentomila).



*LOTTO N. 11. Are 58.00 di terreno in Ribera, c/da Scirinda (foto n. 9)*

*di proprietà di*  *(de*  
*cuius) coltivato ad agrumeto irriguo con giacitura pianeggiante.*

*Il terreno è iscritto alla partita n. 17312 del N.C.T. del Comune di Ribera, foglio di mappa n. 4, particella n. 227 in testa alla ditta*

*nato a* *il* *propr. per 1/3,* *nata a*  
*il* *propr. per 1/3,* *nata a* *il*  
*propr. per 1/3.*

**LA POSIZIONE CATASTALE E' REGOLARE.**

**Confini:**

  


- a nord con terreno degli eredi di ;
- ad est con strada interpoderale;
- a sud con altro terreno degli stessi debitori (part. n. 172/d);
- ad ovest con terreno di

*Prezzo base d'asta: L. 34.600.000 (trentaquattramiloniseicentomila).*

