

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## Relazione di consulenza tecnica



Al G.E. Dott.ssa Nadia Maria La Rana

**Oggetto** : Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n° 23/2014

Creditore procedente: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.**

Creditore intervenuto: **Riscossione Sieilia s.p.a. (Sede di Caltanissetta)**

Debitore: [REDACTED]

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Schillaci è stato nominato Esperto Tecnico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott. Ugo Vassallo Paleologo, prestando giuramento di rito all'udienza del 05 marzo 2015, ed accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

### **MANDATO**

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante,*
- e) *Accerti se il bene risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via*



Esecuzione immobiliare a ruolo n° 23 /2014 promossa  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico - Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 1

approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati da debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

### **Svolgimento delle operazioni di sopralluogo**

Attraverso Pec inviate al creditore precedente e intervenuto e Raceomandata A/R alla Società debitrice, il sottoscritto Esperto comunicava l'inizio delle operazioni peritali per giorno **26 marzo 2015** fissando il luogo dell'incontro presso la struttura ricettivo-turistica denominata "Palladio" sita in territorio di Riesi in C/da Palladio snc. Al sopralluogo era presente l'Amministratore Unico della Società [REDACTED], [REDACTED].

Accompagnato dallo stesso Sig. Nigrelli procedevo a ispezionare i terreni oggetto di pignoramento ubicati poco distanti dalla struttura turistica, effettuando una accurata ricognizione degli stessi, rilevandone tipologia e caratteristiche. Nel corso del sopralluogo sono state effettuate numerose foto che costituiranno parte integrante della presente relazione di consulenza (Vedi Allegato A - *Corredo Fotografico*).

### RISPOSTE AI QUESITI

◇ **Controllo della documentazione attestante le continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e verifica della attuale titolarità.**

Dall'analisi degli atti contenuti nel fascicolo del creditore precedente si rileva che è stata depositata la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Carmela Ressa nella quale, individuati e identificati tutti i beni oggetto della procedura esecutiva, se ne ricostruisce la loro provenienza e la storia del dominio.

L'atto di pignoramento individua i seguenti **appezzamenti di terreno** da sottoporre ad esecuzione immobiliare:

Terreni ricadenti in territorio di **Riesi (CL) in C/da Strazzo** identificati al NCT come segue:

#### **Comune di Riesi**

- **Foglio 10 - Particelle 5, 100, 106, 107, 108, 110, 111, 113, 114, 119, 188, 189.**

per ognuna delle particelle, sulla scorta di quanto riportato nella certificazione notarile, lo scrivente ha proceduto ad effettuare la verifica delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

#### **Ricostruzione del dominio nel ventennio anteriore al pignoramento dei diversi appezzamenti di terreno.**

1. Fondi censiti al NCT del Comune di Riesi (CL) al **Foglio 10 Particelle 100, 106, 107, 108, 111, 113, 114, 188, 189**

La certificazione notarile attesta che con atto di compravendita del **29.08.1984 (Rep. 242/86)** tali appezzamenti di terra furono acquistati da [REDACTED] da potere di [REDACTED]. Precisa la ricostruzione notarile che tali beni sono stati esclusi della comunione legale dei beni con la moglie del [REDACTED], [REDACTED], ai sensi dell'ex art. 179 lettera d) e f).

Successivamente con Atto del **16.01.2002 (Rep. 318/77)** [REDACTED] vende i medesimi terreni individuati dalle particelle di cui sopra ai sig.ri: [REDACTED] (nato il [REDACTED]),

██████████ (nato il ██████████) (nato il ██████████), ██████████  
(nato il 02.08.1948).

L'ultimo passaggio di proprietà, attesta che con atto rogato dal Notaio Romano Salvatore (Rep 213185) del 19.02.2003 trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari in data 14.03.2003 ai nn. 5887/5384 i sig.ri: ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), e ██████████ (nato il ██████████) quest'ultimo in comunione legale dei beni con ██████████ nata il ██████████ hanno venduto la proprietà dei terreni di cui al punto 1 alla Società debitrice ██████████ s.r.l. che, pertanto risulta attuale titolare del bene pignorato.

**2. Fondo censito al NCT del Comune di Riesi (CL) al Foglio 10 Particella 5**

La certificazione notarile attesta che con atto di compravendita del 30.06.1978 (Rep. 3536/1612) l'appezzamento di terra fu acquistato dai sig.ri ██████████ e ██████████ da potere di ██████████. Successivamente per successione registrata il 12.03.2001 ai nn. 272/164 la quota in possesso di ██████████ (1/2) è stata trasferita ai figli ed al marito con quote di legittima: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ con quota ciascuno di 2/30 mentre e al di lei marito ██████████ o la quota di 5/30.

Con atto rogato il 16.01.2002 (Rcp. 321/80) i suddetti sig.ri ██████████ sopra elencati, ciascuno per la propria quota di appartenenza, verificata dallo scrivente Esperto Tecnico, vendevano l'appezzamento di terreno (part. 5) ai sig.ri ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il 02.08.1948), e ██████████ (nato il 22.12.1956).

Con atto rogato dal Notaio Romano Salvatore (Rep 213185) del 19.02.2003 trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari in data 14.03.2003 ai nn. 5887/5384 i sig.ri ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), e ██████████ (nato il ██████████) quest'ultimo in comunione legale dei beni con ██████████ nata il ██████████ hanno venduto la proprietà del terreno di cui al punto 2 alla Società ██████████ che, pertanto risulta attuale titolare del bene pignorato.

**3. Fondo censito al NCT del Comune di Riesi (CL) al Foglio 10 Particella 110, 119**

Dalla ricostruzione del dominio di tali appezzamenti la certificazione notarile attesta che il terreno in origine era di proprietà delle seguenti persone: ██████████ (nato il ██████████)

██████████ (nata il ██████████), ██████████ (nata il ██████████), ██████████  
(nata il ██████████), ██████████ (nato il ██████████) rilevando però di non avere  
riscontro del titolo di provenienza con il quale le suddette persone entravano in possesso di  
tali particelle.

Nella ricostruzione riportata nella certificazione notarile, inoltre, lo scrivente ha riscontrato una anomalia relativa al trasferimento delle quote di appartenenza di tali beni nei vari passaggi di proprietà.

Alla luce di quanto appena evidenziato, si è proceduto ad effettuare nuove ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile e il Notaio A. Bartoli, attraverso le quali è stato possibile ricostruire l'esatta provenienza dei beni e le esatte quote trasferite, rinvenendo, peraltro l'originario titolo di proprietà in capo ai sig.ri Golisano.

#### **RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO DEL FONDO 3 (PARTICELLE 110 E 119)**

In morte di ██████████ avvenuta il ██████████ è stata presentata successione (*denuncia n. 59 vol. 90 Ufficio del Registro di Rieti*) con la quale il bene di cui trattasi è stato trasferito ai cinque nipoti della ██████████: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, pertanto in quote pari a 1/5 ciascuno. (**Vedi Allegato B - Ricostruzione dominio particelle 110 e 119 - Successione e atti**). Con atto del 20.05.1988 (Rep. 1709/556), pertanto anteriormente al ventennio, i sig.ri ██████████ (nato il ██████████) ██████████ (nata il ██████████), ██████████ (nata il ██████████), ██████████ (nato il ██████████) vendevano i propri 4/5 indistinti e indivisi delle due particelle 110 e 119 al sig ██████████. L'atto, reca dichiarazione della moglie di ██████████, ██████████ che afferma che i 4/5 acquistati dal coniuge sono di sua esclusiva proprietà rinunciando alla comunione dei beni. (**Vedi Allegato B - Ricostruzione dominio particelle 110 e 119 - atto Notaio Caruso G.**). Successivamente con atto rogato il 16.01.2002 (Rep. 318/77) "*i signori - ██████████ ██████████ e ██████████*, ciascuno per i propri diritti e nell'insieme per l'intero vendevano i due appezzamenti di terreno (part. lle 110 e 119) ai sig.ri ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████) e ██████████ (nato il ██████████). (**Vedi Allegato B - Ricostruzione dominio particelle 110 e 119 - atto Notaio Bartoli A.**)

Con atto rogato dal Notaio Romano Salvatore (Rep 213185) del 19.02.2003 trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari in data 14.03.2003 ai nn. 5887/5384 i sig.ri ██████████ ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████), ██████████ (nato il ██████████)

██████████), e ██████████ (nato il ██████████) quest'ultimo in comunione legale dei beni con ██████████ nata il ██████████ hanno venduto la proprietà dei terreni di cui al punto 3 alla Società ██████████ che, pertanto risulta attuale titolare del bene pignorato.

### Regime patrimoniale del debitore esecutato

Trattasi di Società costituita il 15.12.1989 con forma giuridica a Responsabilità Limitata, regolarmente iscritta alla Camera di Commercio di Caltanissetta dall'08.03.1990, con sede Legale in Riesi in C/da Palladio snc (Codice Fiscale e P.I. ██████████), Amministratore Unico ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (CF - ██████████)

### SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA

Preliminarmente alla stima, lo scrivente Esperto rileva la opportunità di suddividere il compendio immobiliare pignorato in due lotti distinti e funzionali da destinare alla vendita, **tenuto conto che:**

- tutte le particelle pignorate (100,106,107,108,111,113,114,188,189,110,119) ad eccezione della particella 5 hanno stessa destinazione urbanistica risultando aree destinate ad attività ricettivo-turistiche-alberghiere. La suddetta particella 5 che, peraltro risulta qualche centinaio di metri distante dalle altre risulta, invece, ricadente in zona agricola;
- la scelta di creare due lotti distinti ed autonomi si presenta vantaggiosa economicamente, poiché si traduce in una maggiore appetibilità dei beni da porre all'asta, aumentando la platea dei potenziali acquirenti che potranno investire separatamente sui due lotti generati, uno destinato alla edificazione di strutture ricettivo turistiche, l'altro di interesse più prettamente agricolo;

## **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

### **LOTTO N. 1**

Ricadente interamente in territorio di Riesi in C/da Stazzo e formato dai seguenti appezzamenti di terreno al NCT:

- Foglio 10 - Particelle 100,106,107,108, 110, 111,113,114, 119,188,189.

### **LOTTO N. 2**

Ricadente interamente in territorio di Riesi in C/da Stazzo e formato da un unico appezzamento di terreno al NCT:

- Foglio 10 - Particella 5.

\*\*\*\*\*

Per rapidità e facilità di consultazione ed al fine di rispondere compiutamente ai restanti quesiti, nel prosieguo la presente relazione viene suddivisa, per ognuno dei Lotti nei seguenti paragrafi:

- 1) **Descrizione del bene.**
- 2) **Analisi della legittimità urbanistica, della situazione catastale e dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**
- 3) **Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**
- 4) **Stato detentivo del bene.**
- 5) **Scelta del criterio di stima.**
- 6) **Stima del Lotto.**
- 7) **Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica**

### **LOTTO N. 1**

Terreni e fabbricato riadenti in territorio di Rieti (CL) in C/da Strazzo individuati catastalmente come segue:

#### **Dati catastali**

#### **Appezamenti di terreno**

##### **Foglio 10**

##### **Particella 100**

*Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 34 ca 81 (mq 3.481) Reddito Dominicale € 22,47 – Reddito Agrario 4,49.*

*Porz AB Qualità Pascolo Classe U Estensione ha 00 are 09 ca 39 (mq 939) Reddito Dominicale € 0,97 – Reddito Agrario 0,29.*

##### **Particella 106**

*Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 30 ca 50 (mq 3.050) Reddito Dominicale € 19,69 – Reddito Agrario 3,94.*

##### **Particella 107**

*Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 59 ca 29 (mq 5.929) Reddito Dominicale € 38,28 – Reddito Agrario 7,66.*

*Porz AB Qualità Pascolo Classe U Estensione ha 00 are 03 ca 21 (mq 321) Reddito Dominicale € 0,33 – Reddito Agrario 0,10.*

##### **Particella 108**

*Fabbricato Rurale Estensione ha 00 are 00 ca 10 (mq. 10)*

**Particella 110**

Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 41 ca 04 (mq 4.104) Reddito Dominicale €. 33,91 – Reddito Agrario 5,30.

Porz AB Qualità Vigneto Classe 1 Estensione ha 00 are 11 ca 76 (mq 1.176) Reddito Dominicale €. 13,67 – Reddito Agrario 4,56.

**Particella 111**

Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 03 ca 40 (mq 340) Reddito Dominicale €. 2,19 – Reddito Agrario 0,44.

Porz AB Qualità Vigneto Classe 1 Estensione ha 00 are 38 ca 00 (mq 3.800) Reddito Dominicale €. 44,16 – Reddito Agrario 14,72.

**Particella 113**

Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 22 ca 56 (mq 2.256) Reddito Dominicale €. 14,56 – Reddito Agrario 2,91.

Porz AB Qualità Uliveto Classe 1 Estensione ha 00 are 00 ca 24 (mq 24) Reddito Dominicale €. 0,15 – Reddito Agrario 0,07.

**Particella 114**

Qualità Seminativo Classe 2° Estensione ha 00 are 25 ca 50 (mq 2.550) Reddito Dominicale €. 16,46 – Reddito Agrario 3,29.

**Particella 119**

Qualità Pascolo Classe U Estensione ha 00 are 29 ca 00 (mq 2.900) Reddito Dominicale €. 3,00 – Reddito Agrario 0,90.

**Particella 188**

Porz AA Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 14 ca 60 (mq 1.460) Reddito Dominicale €. 9,43 – Reddito Agrario 1,89.

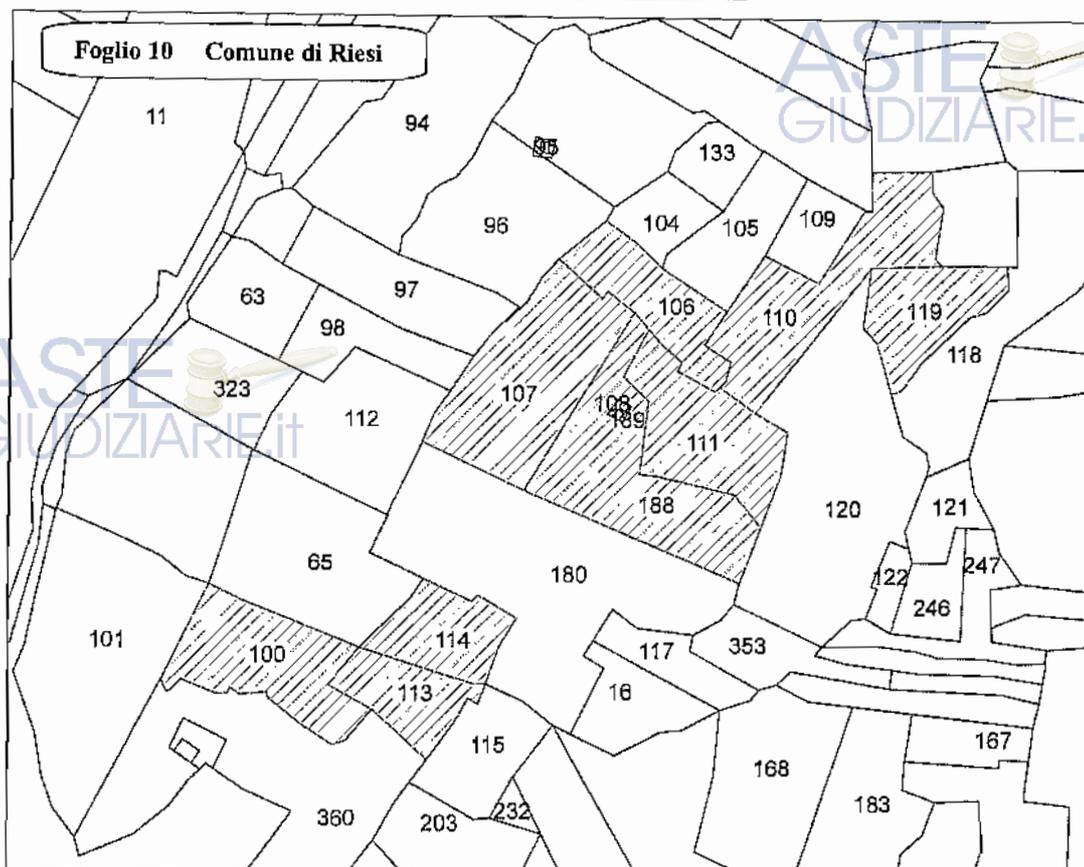
Porz AB Qualità Vigneto Classe 1 Estensione ha 00 are 46 ca 00 (mq 4.600) Reddito Dominicale €. 53,45 – Reddito Agrario 17,82

**Particella 189**

Area rurale Estensione ha 00 are 00 ca 20 (mq 20)

Complessivamente il fondo costituente il LOTTO 1 sviluppa una estensione di mq. 36.960

## LOTTO 1 Estratto catastale fuori scala



Lotto 1 Particelle oggetto di pignoramento

### 1.1) Descrizione dei luoghi

Il fondo è individuato catastalmente al **Foglio 10** - Particelle 100, 106, 107, 108, 111, 113, 114, 188, 189, 110, 119.

Il Lotto si compone di due appezzamenti di terreno vicinissimi tra loro: il primo composto dalle particelle 100, 113, 114 il secondo dalle restanti 106, 107, 108, 110, 111, 119, 188, 189.

In generale i due appezzamenti hanno forma e orografia irregolare, giacitura parte pianeggiante parte in leggera pendenza. Nel complesso l'insieme di tutte le particelle ha estensione catastale totale pari a **36.960 mq (ha 3 are 69 ca 60)**. Dal punto di vista agricolo è, in gran parte, di qualità seminativo con qualche albero di Ulivo. E' facilmente lavorabile con mezzi meccanici, sebbene l'accesso al fondo è difficoltoso in assenza di tracciati stradali definiti. I confini del fondo sono difficilmente individuabili sui luoghi, poiché non sono presenti recinzioni o altra materializzazione

degli stessi. Si da atto che le particelle 108 e 189 catastalmente configurano un fabbricato e un'area rurale che di fatto, sulla scorta dei rilievi condotti, risultano ridotti allo stato di rudere, rimangono di fatto esistenti solo parte degli originari muri perimetrali. Nelle operazioni di stima non si terrà in alcun conto di tale fabbricato poiché di fatto inesistente (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n.1,2,3,4.)

## **2.1) Analisi della legittimità urbanistica, della situazione catastale e dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

### **- Situazione urbanistica e catastale dei terreni**

L'identificazione catastale di tutti gli appezzamenti di terreno coincide con lo stato di fatto delle particelle facenti parte del Lotto e con quella contenuta nell'atto di pignoramento, si rileva che alcune particelle catastalmente risultano destinate a vigneti, ma nello stato di fatto non sono più esistenti e che i confini non sono materializzati sui luoghi da reti o recinzioni.

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **D2/16** denominata "Area Ricettiva Turistica Alberghiera" sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 ricadente nel Paesaggio Locale 12 "Valle del Salso" con livello di tutela 1

### **- Situazione urbanistica e catastale del fabbricato rurale**

L'immobile che risulta censito come fabbricato rurale (particelle 108 e 189) di fatto non è più esistente.

### **- Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta atto Notaio Andrea Bartoli n. 322/81 di rep. del 16.01.2002 in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Padova contro [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/4 ciascuno gravante sui terreni siti in Riesi e identificati catastalmente al Foglio 10 particelle 100, 106, 107, 108, 111, 113, 114, 188, 189, 110, 119, 5, oltre ad altro importo totale €. 672.000,00, importo capitale €. 336.000,00 durata 10 anni.

Tale iscrizione risulta annotata di rettifica in data 06.11.2004 ai nn. 16360/839 che al quadro D riporta: "Premesso che erroneamente nel quadro A della nota di iscrizione del 17.01.2002 registro generale n. 469, registro particolare n. 25, è stata indicata la data del 10.02.2012 nel campo termine dell'ipoteca, quando in realtà le parti non convenendo

*termini differenti da quello legale hanno voluto rifarsi a quanto disposto per legge. Il presente annotamento è di conseguenza in rettifica dell'errore materiale esistente nella nota di iscrizione in oggetto, fermo restando tutto quanto già indicato nella nota di iscrizione coerentemente con le pattuizioni del contratto di finanziamento".*

2. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 iscritta presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta in data 21.09.2010 ai nn. 13094/2065 atto SE.RI.T. Sicilia spa di Caltanissetta n. 30975/2010 di rep. Del 16.09.2010 a favore SE.RI.T. Sicilia spa per la quota di 1/1 contro [REDACTED] gravante sui terreni siti in Riesi e identificati catastalmente al Foglio 10 particelle 100, 106, 107, 108, 111, 113, 114, 188, 189, 110, 119, 5 oltre ad altro, importo totale €. 1.676.154,68, importo capitale €. 838.077,34.
3. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 18.02.2014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 gravante sui terreni in oggetto.

### **3.1) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dai terreni che costituiscono il Lotto 1 risulta interamente pignorato.

### **4.1) Stato detentivo del bene.**

Tutti gli appezzamenti di terreno e il fabbricato, di fatto non più esistente che fanno parte del **Lotto 1** sono nelle disponibilità dell'attuale proprietario "[REDACTED]", per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

### **5.1) Scelta del criterio di stima dei terreni e del fabbricato**

L'operazione di stima non si presenta agevole poiché trattasi di terreni per i quali il PRG vigente ha previsto molti anni addietro una destinazione ad area Ricettivo-Turistica-Alberghiera attribuendo per tale destinazione agli stessi una vocazione edificatoria pari a 0,20 mc/mq, previa presentazione di piano particolareggiato con relativo studio complessivo architettonico dei manufatti edilizi e dell'insediamento nel paesaggio. Di fatto l'area in cui ricadono, ad eccezione della vicina Tenuta Palladio adibita a sala rievimenti ed albergo, non ha avuto l'evoluzione di progetto pronosticata dal PRG. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene corretto procedere applicando il criterio di stima sintetico effettuando indagini e compulsando

esperti del settore operanti nella zona, allo scopo di ricostruire, quanto più fedelmente possibile, gli attuali valori di mercato. La valutazione tiene certamente conto della valenza edificatoria dell'area, sebbene commisurata all'attuale momento di recessione in atto che in generale determina una tendenza al ribasso dei valori delle compravendite.

#### 6.1) Stima del Lotto 1

Si attribuisce il più probabile valore di mercato dei terreni di cui trattasi nella misura pari a €. 8,00/mq, pertanto si ha:

STIMA DEL LOTTO 1			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/mq	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
Terreno Edificabile	8,00	Ha 03.69.60 36.960 MQ	€. 295.680,00
TOTALE VALORE LOTTO 1			€. 295.680,00

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 1** è pari a €. 295.680,00

#### 7.1) Analisi del fabbricato ai fini della certificazione energetica

Trattandosi di terreni non occorre alcuna analisi delle prestazioni energetiche.

### LOTTO N. 2

Terreno ricadente in territorio di Rieti in C/da Strazzo individuato catastalmente come segue:

#### Dati catastali

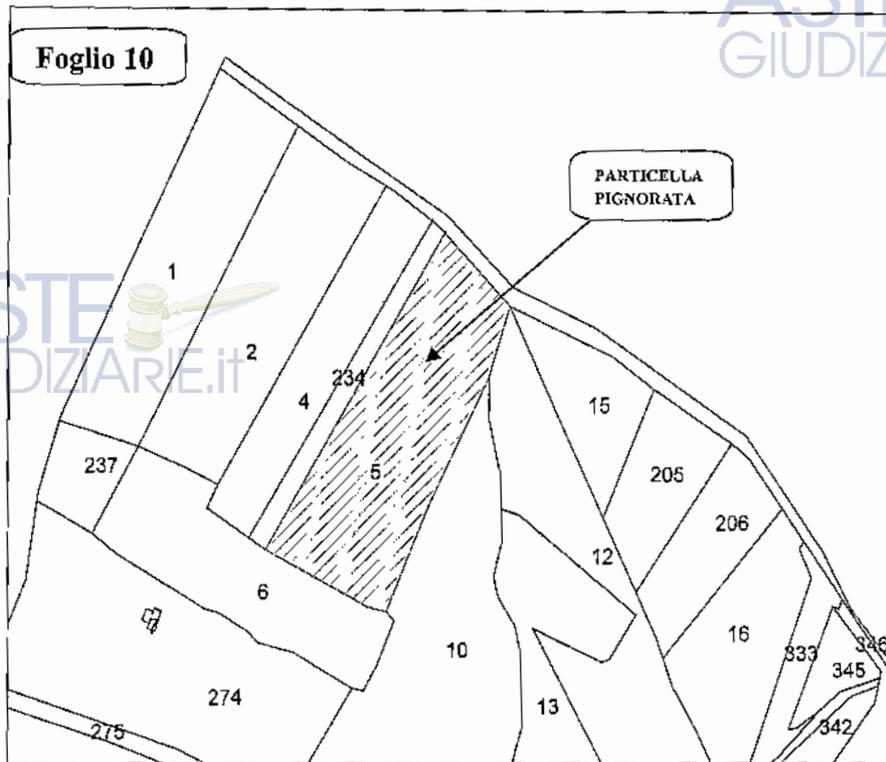
#### Appezamenti di terreno

- Foglio 10

#### Particella 5

Qualità Vigneto Classe 1 Estensione ha 01 are 10 ca 28 (mq 11.028) Reddito Dominicale €. 148,74 – Reddito Agrario 49,58

**LOTTO 2 (Estratto catastale fuori scala)**



 **Lotto 2 Particelle oggetto di pignoramento**

**1.2) Descrizione dei luoghi**

**Descrizione del terreno**

Le particelle tutte confinanti tra loro costituiscono un fondo omogeneo, di forma e giacitura regolare esteso complessivamente **11.028 mq (ha 01 are 10 ea 28)**.

Il terreno ricade in area agricola con terreni in generale di discreta qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici e ben collegati e raggiungibili da strade in discreto stato di manutenzione. E' caratterizzato da giacitura pianeggiante, da presenza di acqua ed impianti di irrigazione funzionali ed efficienti. Solo in parte i confini sono individuabili sui luoghi poiché materializzati. Allo stato i terreni sono tenuti in produzione e sfruttati a vigneto. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto 5,6,7.)

**2.2) Analisi della legittimità urbanistica, della situazione catastale e dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

### Situazione urbanistica e catastale dei terreni

L'identificazione catastale degli appezzamenti di terreno coincide con lo stato di fatto della particella che costituisce il Lotto 2 e con quella identificata dall'atto di pignoramento, urbanisticamente da P.R.G. vigente il terreno ricade in zona E denominata "Agricola" sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 136 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 ricadente nel Paesaggio Localc n.12 "Valle del Salso" con livello di tutela 1.

### Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

VEDI PARAGRAFO 2.1

### 3.2) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.

L'appezzamento di terreno costituito da unica particella è pignorato interamente.

### 4.2) Stato detentivo del bene.

Il terreno è nelle disponibilità della Società debitrice [REDACTED]

### 5.2) Scelta del criterio di stima.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato del Bene si ritiene corretto procedere alla valutazione applicando il criterio di stima sintetico. Si osserva che il terreno ricade in area agricola con buone caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche. Per ricostruire il mercato di compravendita di beni simili a quello da stimare, si sono effettuate numerose indagini, compulsati esperti del settore agricolo operanti nella zona, imprenditori, consulenti d'azienda ed agenzie immobiliari. Al fine di effettuare l'operazione di stima dei terreni, si procederà determinando il valore unitario espresso in €/Ha (Ettaro).

Per il terreno in oggetto il valore attribuito dipenderà dalla coltura impiantata (*nel caso specifico vigneto*) dalla esposizione, dalla facilità di raggiungimento con mezzi meccanici, dalla facilità con cui possono essere lavorati, dalla presenza di sistemi di irrigazione e di impianti di corredo funzionali alla conduzione agricola, dalle caratteristiche pedologiche.

### 6.2) Stima del Lotto.

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 2** attribuendo al terreno il più probabile valore di mercato nella misura di €. 40.000/ha

STIMA DEL LOTTO 2			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
VIGNETO	40.000	Ha 01.10.28	€. 44.112,00
TOTALE VALORE LOTTO 2			€. 44.112,00

Il più probabile valore di mercato attribuito al **LOTTO 2** è pari a €. 44.112,00 in c.t. **€.44.100,00**

#### 7.2) Analisi del fabbricato ai fini della certificazione energetica

Trattandosi di terreni non occorre alcuna analisi delle prestazioni energetiche.

#### Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto:

Il più probabile valore di mercato dei cinque lotti destinati alla vendita, considerati nello stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo, risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

<i>Tabella riassuntiva dei valori di stima attribuiti ai diversi Lotti</i>	<i>Valore Stimato</i>
<b>LOTTO 1</b>	
TERRENO EDIFICABILE IN RIESI IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 10 PART. 100,106,107,108,111,113,114,188,189,110,119	€. 295.680,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€. 295.680,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	
APPEZZAMENTO DI TERRENO IN RIESI IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL F. 10 PART. 5	€. 44.100,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 2</b>	<b>€. 44.100,00</b>

IL VALORE TOTALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STIMATO RISULTANTE DALLA SOMMA DEI VALORI ATTRIBUITI AI 2 LOTTI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E' PARI A **€. 339.780,00.**

Ritenendo con la presente di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### Allegati :

- 1) **Allegato A** – *Corredo Fotografico*
- 2) **Allegato B** – *Ricostruzione del dominio delle particelle 110 e 119 (successione ed atti)*
- 3) **Verbale di sopralluogo.**
- 4) **Proposta di pareella.**
- 5) **Copia della rievvuta di trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori.**

*Caltanissetta, 05.06.2015*

L'Esperto Tecnico

*Dott. Ing. Giuseppe Schillaci*

## Verbale di Sopralluogo

Il giorno 26 del mese di Marzo dell'anno 2015 il Sottoscritto Ing. Giuseppe Schiller nelle qualità di Esperto Tecnico nelle estenzioni immobiliari n° 23/2014 promosso dalla Banca Montepulci di Siena nei confronti della [REDACTED]

- [REDACTED] da inizio delle operazioni peritali. Alle ore 10,00 direttamente in luogo oggetto di estenzioni n.° in P.zza in G. de' Palleto è presente il [REDACTED] n.° amministratore unico della Società debitrice.

N.° mostrate emesse con comunicazione V.° e P.° E.° nessuno è presente dei creditori. Alla presenza del Sig. [REDACTED] si sono consultate tutte le carte n.° tutti i documenti interessanti e redigendo foto che sono state integrate dalle perizie. Altrimenti quanto ritenuto utile al mandato alle ore 10,45 si chiuderò le operazioni peritali redigendo il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

L'ESPERTO TECNICO

Giuseppe Schiller