

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



## Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. *Dott.ssa Rossella Vittorini*

**Oggetto** : Esecuzioni Immobiliari riunite iscritte a ruolo nel R.G. ai n°ri 48/2010, 02/2012 e 38/2013

Creditore procedente: **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** (*MPS Gestione Crediti*)

Creditori intervenuti: **Riscossione Sicilia s.p.a.** per la **Provincia di Caltanissetta** e **UCCMB (Unicredit Credit Management Bank)**

Debitori: [REDACTED]

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Schillaci è stato nominato Esperto Tecnico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini, prestando giuramento di rito all'udienza del 15 aprile 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*



Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

pag. 1



(oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via 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) Indichi 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 e di accertamento**

Attraverso raccomandate e Pec inviate alle parti interessate alla procedura esecutiva, il sottoscritto Esperto comunicava l'inizio delle operazioni peritali per giorno 26 giugno 2015 fissando il luogo dell'incontro presso l'immobile sito in Riesi (CL) in via Cairoli, 56. Al sopralluogo presenziava il solo debitore e proprietario dell'appartamento [REDACTED]



Nel corso del primo accertamento, il sottoscritto procedeva ad effettuare una accurata ricognizione dell'edificio, in seguito indicato come Lotto 1 sito in Riesi. In successivi incontri fissati con il debitore si completavano le operazioni peritali, accertando la consistenza di tutti gli altri beni oggetto della procedura esecutiva consistenti in estesi appezzamenti di terreno, sui quali i debitori esercitano la propria attività. Contestualmente lo scrivente ha condotto tutte le necessarie ricerche presso gli uffici della P.A. (Catasto, Comune, Prefettura, Tribunale) al fine di verificare la legittimità urbanistica e la regolarità catastale di tutti i beni pignorati avvalendosi anche della documentazione facente parte del fascicolo e depositata dal precedente Esperto Tecnico nominato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### SI DA ATTO CHE

1. **all'udienza del 16.09.2015** la SV ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. **48/2010**, facente capo agli stessi debitori eseguiti, alle procedure n.ri **02/2012 e 38/2013**, dando mandato allo scrivente di formare lotti funzionali da destinare alla vendita ricomprendendo tutti i beni pignorati delle tre procedure esecutive riunite.
2. **all'udienza del 18.11.2015** a seguito di relazione scritta depositata dal sottoscritto Esperto sulla situazione catastale di alcuni fabbricati, facenti parte del compendio immobiliare pignorato, il creditore procedente e i creditori intervenuti, hanno ritenuto opportuno rinunciare al pignoramento dei seguenti appezzamenti di terreno su cui insistono fabbricati mai censiti e dichiarati all'Agenzia delle Entrate che, pertanto sono esclusi dalla vendita: appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi e identificati rispettivamente al NCT al Foglio 2 particella 234 e Foglio 1 particella 363.
3. lo scrivente Esperto come da incarico integrativo ricevuto dal G.E. **all'udienza del 18.11.2015** ha proceduto alla regolarizzazione catastale dei seguenti fabbricati diruti o non più esistenti :  
**Fabbricato n° 1** - individuato al **NCT al Foglio 2 Particella 211** inizialmente censito come fabbricato rurale (mq 40,00) attualmente variato in "Area di fabbricato demolito"  
**Fabbricato n° 2** - individuato al **NCT al Foglio 2 Particella 213** inizialmente censito come fabbricato rurale (mq 60,00) attualmente variato in "Area di fabbricato demolito"  
**Fabbricato n° 3** - individuato al **NCT al Foglio 23 Particella 3** inizialmente censito come fabbricato rurale (mq 130,00) attualmente variato in "Area di fabbricato demolito"

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

pag. 3



**Fabbricato n° 4** - individuato al **NCT al Foglio 23 Particella 205** inizialmente censito come fabbricato rurale (mq 40,00) attualmente variato in "Area di fabbricato demolito"

**Fabbricato n° 5** - individuato al **NCT al Foglio 4 Particella 124** inizialmente censito come fabbricato rurale (mq 70,00) attualmente variato in "Area di fabbricato demolito"

**Fabbricato n° 6** - individuato come terreno al **NCT al Foglio 23 Particella 262** sul quale insiste un piccolo fabbricato fatiscente sul quale l'Agenzia delle Entrate aveva avviato accertamento che risultava "in corso". Su segnalazione dello scrivente attraverso relazione e fotografie l'Ufficio ha provveduto a chiudere con esito negativo l'accertamento attestando l'insussistenza delle condizioni minime per poterlo censire.

Si procede, pertanto alle verifiche preliminari di rito relative alla titolarità ed alla continuità delle trascrizioni nel ventennio di tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

#### RISPOSTE AI QUESITI

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

Dall'analisi degli atti contenuti nel fascicolo del creditore precedente si rileva che:

- per la procedura **n. 48/2010** è stata prodotta dallo Studio Argento relazione di consulenza relativa ai beni pignorati attestante le certificazioni ipotecarie esistenti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento ricostruendo il dominio dei **3 cespiti** che costituiscono il compendio pignorato.

- per le procedure esecutive, **n. 2/2012** e **n. 38/2013** è stata depositata la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici. Le certificazioni individuano e identificano tutti i cespiti oggetto delle procedure esecutive e ricostruiscono, per ciascuno, provenienza e storia del dominio.

La certificazione notarile relativa alla procedura esecutiva **n. 2/2012** individua complessivamente **n. 22 cespiti** da sottoporre alla vendita, mentre quella relativa alla procedura **n. 38/2013** ne individua **n. 9**. Si da atto che alcuni dei Cespiti meglio identificati nel prosieguo, fanno contemporaneamente parte delle tre procedure.

Si procede sulla base delle certificazioni ad effettuare la verifica della attuale titolarità e delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento riportando, in estrema sintesi, gli esiti della verifica effettuata:



## VERIFICA DEI CESPITI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/2010

### CESPITE 1 terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particella 465**:

il bene immobile appartiene per l'intera proprietà a [REDACTED] per acquisto in separazione dei beni fattone da potere di [REDACTED] giusto atto di vendita rogato dal Notaio Concetto Lombardo Rep. 306 trascritto il 02.11.1984 ai nn. 13430/11661.

### CESPITE 2 terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particella 424**:

Vedi **cespite n. 13** Procedura N. 2/2012.

### CESPITE 3 costituito dai terreni identificati al NCT come segue

- **Foglio 1** di Riesi **particelle 294,295,298,299**
- **Foglio 2** di Riesi **particelle 8,146,151,155,184,185,282**
- **Foglio 4** di Riesi **particelle 7,11,12,13,16,67,89,123,134,146**

La piena proprietà di tutti gli appezzamenti di terreno facenti parte del **cespite n. 3** risulta per [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di acquisto effettuato con atto di compravendita del 03.10.2003 da potere di [REDACTED]

A quest'ultimo i diversi fondi del compendio erano pervenuti come segue:

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 1** **particella 294**

Per acquisto fattone in forza dell'atto di compravendita del 03/03/1975, ai rogiti del notaio Luigi Marino, repertorio n°24827, atto trascritto il 12/03/1975 ai nn°2980/2658 da potere del signor [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 1** **particella 295**

Pervenuto mediante l'atto di compravendita del 14/11/1980, ai rogiti del notaio Salvatore Dibenedetto, repertorio n°97/52, atto trascritto il 18/11/1980 ai nn°12529/10820 da potere [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 1** **particella 298**

Pervenuto mediante atto di compravendita del 28/09/1973, ai rogiti del Notaio Luigi Marino, repertorio n°22405/9983, atto trascritto il 05/10/1973 ai nn°14339/12830 da potere [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 1** **particella 299**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

pag. 5

Pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 19/01/1982, ai rogiti del notaio Romano, repertorio n°767, atto trascritto il 05/02/1982 ai nn°1506/1367 da potere dei signori [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 2 particelle 8, 146**

Le particelle 8 e 146 del foglio di mappa n. 2 risultano pervenute mediante atto di compravendita del 20.05.1993, ai rogiti del notaio Salvatore Dibenedetto, repertorio n°35462/4489 atto trascritto il 26.05.1993 ai nn°5238/4391 da potere [REDACTED]

[REDACTED] al quale era pervenuto mediante testamento pubblico del 27/06/1971.

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 2 particelle 151,155**

Dette particelle sono pervenute mediante l'atto di compravendita del 31.03.1993, ai rogiti del Notaio Salvatore Dibenedetto repertorio n°34848/4452, atto trascritto il 07.04.1993 ai nn. 3456/2881 da potere della signora [REDACTED] alla quale gli immobili di cui trattasi erano pervenuti giusti titoli antecedenti il 24.07.1957 data di impianto delle Conservatorie, con il sistema dell'archiviazione che comprende, gli estremi anagrafici completi della data di nascita; stante che dalle certificazioni rilasciate dai servizi ipotecari dalla Agenzia del Territorio di Caltanissetta non figurano formalità a favore del soggetto interessato che riguardano gli immobili sottoposti ad esecuzione.

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 2 particelle 184,185**

Tali appezzamenti di terreno sono pervenute in forza dell'atto di compravendita del 07.09.77, ai rogiti del notaio Salvatore Stella, repertorio n°4515, atto trascritto il 21/09/1977 ai nn°10185/9005 da potere del [REDACTED]

- Terreno in Riesi,, Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 2 particella 282**

Detto appezzamento risulta pervenuto mediante atto di compravendita del 22/08/1991 ai rogiti del notaio Salvatore Dibenedetto repertorio n°25611/3781, atto trascritto il 26/08/1991 ai nn°9930/8410 da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED], che non risulta ancora trascritta stante che dalle certificazioni rilasciate dai servizi ipotecari dalla Agenzia del Territorio di Caltanissetta non figurano formalità a favore del soggetto interessato che riguardano gli immobili sottoposti ad esecuzione.



- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato al NCT **foglio 4 particella 7**

Appezamento di terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita del 04/10/1996, ai rogiti del notaio Lupo Anna repertorio n°5629,atto trascritto il 14/10/1996 ai nn° 10272/9009 da potere della [REDACTED] la quale ne era divenuta proprietaria in virtù di atto di donazione del 22/03/1975 ai rogiti del Notaio Salvatore Stella, repertorio n°2035 atto che risulta trascritto il 09/04/1975 ai nn°3859/3409 da potere [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 4 particella 146**

L'appezzamento di terreno risulta pervenuta mediante atto di compravendita del 04/10/1996, ai rogiti del notaio Lupo Anna repertorio n°5629,atto trascritto il 14/10/1996 ai nn°10271/9008 da potere del [REDACTED] al quale a sua volta era pervenuto in forza di donazione del 22/03/1975,ai rogiti del Notaio Salvatore Stella repertorio n°2035, atto trascritto il 09/04/1975 ai nn°3858/3408 da potere [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 4 particelle 11,12,13**

Le particelle distinte in catasto ai nn. 11,12 e 13 sono pervenute in forza dell'atto di compravendita del 12.07.1990, ai rogiti del notaio Anna Lupo, repertorio n°1409/478, atto trascritto il 18/07/1990 ai nn° 8390/7143 da potere [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 4 particella 16**

Acquistato in forza dell'atto di compravendita del 21/02/1990, ai rogiti del notaio Salvatore Dibenedetto repertorio n°17909/3093, atto trascritto il 26/02/1990 ai nn°2539/2196 da potere della [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 4 particella 67**

Detto appezzamento risulta pervenuto mediante atto di compravendita del 19/04/1966 ai rogiti del notaio Ugo Berizia atto trascritto il 22/04/1966 ai nn°6191/6011 da potere dai signori [REDACTED]

- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT **foglio 4 particella 134**

La particella 134 del foglio 4 risulta pervenuta in virtù di compravendita del 20/04/1989, ai rogiti del notaio Salvatore Dibenedetto repertorio n°14139,atto trascritto il 21/04/1989 ai nn°4912/4257 da potere della signora [REDACTED]



- Terreno in Riesi in Contrada Cipolla Spampinato NCT foglio 4 particelle 89, 123

Le unità censuarie distinte in catasto al foglio 4 particelle 123 e 89 sono pervenute in forza dell'atto di divisione del 29/05/1978, ai rogiti del notaio Salvatore Romano repertorio n°412, atto trascritto il 09/06/1978 ai nn°4853/5691 che scioglieva la comunione generatasi in parte con atto di compravendita del 29/05/1978 ai rogiti del notaio Salvatore Romano repertorio n°412 trascritto il 09/06/1978 ai nn°5690/4852 e in parte giusta successione ereditaria legittima n°514 volume n 136 apertasi il 24/03/1973 [REDACTED] e [REDACTED]

## VERIFICA DEI CESPITI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 2/2012

### CESPITI 1-2-3-4

Trattasi di un edificio sito in Riesi (CL) composto da Locale artigianale a piano terra con annesso deposito a piano interrato e da appartamento per civile abitazione a 1°, 2° e piano sottotetto.

L'immobile è individuato al NCEU al

- Foglio 34 - Particelle 2562 sub 4 e 5 - 2563 sub 4 e 5 - 2565 sub 2 e 3

La certificazione notarile attesta la piena proprietà della porzione di fabbricato identificato dalle particelle 2562 sub 4 e 5 ed 2565 sub 2 e 3 ai coniugi debitori [REDACTED]

Questi ultimi acquistarono [REDACTED] con atto del 27.09.1993 da potere di [REDACTED] il fabbricato identificato catastalmente con la particella 2562 sub 1 e 2 e con atto del 05.01.2006 da potere di [REDACTED] il fabbricato identificato con la particella 2565. Attraverso intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati eseguito con regolare concessione (n° 413 del 2004) gli originari identificativi catastali furono soppressi per generare gli attuali così come riportati nell'atto di pignoramento (cespiti 1 e 2).

Si da atto che la certificazione notarile ricostruisce per la particella **2562 sub 1 e 2** la storia del dominio attestando che era pervenuta alla [REDACTED]

[REDACTED] Per la **particella 2565** la certificazione si limita solo a riferire che ai danti causa [REDACTED]

*"si apparteneva per giusti e validi titoli anteriori al ventennio".*

La porzione di fabbricato, invece, identificata attualmente dalla particella **2563 sub 4 e 5 (cespiti 3 e 4)** appartiene per intero [REDACTED] per esserle pervenuta, da nubile, con atto di compravendita del 03.10.1984 da potere [REDACTED] (n<sup>dr</sup> - il fabbricato identificato dalla particella 2563 sub 1 e 2 è stato catastalmente soppresso



nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione citato in precedenza e ha generato gli attuali sub 4 e 5).

**CESPITE 5** terreno identificato al NCT al Foglio 13 di Riesi particella 220:

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite [redacted] per la quota indistinta ed indivisa di 1/2 ciascuno.

Agli attuali proprietari era pervenuta con atto del 20.12.1994 da potere di [redacted] e a quest'ultima a sua volta con atto di compravendita del 18.01.1937.

**CESPITE 6** terreno identificato al NCT al Foglio 13 di Riesi particelle 63, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219:

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite [redacted] per la quota indistinta ed indivisa di 1/2 ciascuno per acquisto effettuato in [redacted] con atto del 09.08.2004 da potere di [redacted] Ai due citati danti causa le originarie particelle da cui provengono le attuali, per successivi frazionamenti, erano pervenute con atti di compravendita del 24.07.1985 da potere di [redacted] e ulteriore atto, in favore del solo [redacted]

#### NOTA DELL'ESPERTO TECNICO SUL CESPITE N. 6

A seguito della realizzazione da parte dell'ANAS di un tratto della SSV Licata - Torrente Braemi lotto 8° stralcio 1 è stata espropriata [redacted] dante causa della [redacted] la particella identificata catastalmente al Foglio 13 n. 214 e sottoposte a servitù, dallo stesso Ente, le particelle 213 e 217, si evidenzia che il tratto di strada che occupa la particella 214 è già stato realizzato.

**CESPITE 7** terreno identificato al NCT al Foglio 28 di Riesi particella 1231

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite [redacted] per la quota indistinta ed indivisa di 1/2 ciascuno.

Ai coniugi [redacted] pervenne con atto del 05.01.2006 da potere di [redacted] A quest'ultima [redacted] pervenne con atto del 26.11.1997 da potere di [redacted]

La certificazione notarile, personalmente verificata ricostruisce la provenienza del dominio ai danti causa [redacted] anteriormente al ventennio. Rileva la certificazione, nella ricostruzione dei vari passaggi



intermedi, la circostanza che [redacted] ai [redacted] per successione del loro padre [redacted] ne non risulta trascritta.

**CESPITE 8** terreno identificato al NCT al **Foglio 20** di Riesi **particelle 78, 79, 80, 81, 144.**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per 1/2 a [redacted] **restante parte** in pari quota 1/4 ciascuno indistinta e indivisa a [redacted]

Ai suddetti proprietari è pervenuto per acquisto fattone con atto del 13.04.1989 da potere [redacted]

**CESPITE 9** terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particelle 306, 297, 535, 536 e Foglio 2 di Riesi particella 159**

**(NDR il terreno identificato nella certificazione notarile come Foglio 2 di Riesi particella 159 è non correttamente indicato nell'atto di pignoramento che riporta Foglio 1 per cui va escluso)**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà [redacted]

Ai suddetti proprietari è pervenuto per acquisto fattone con atto del 14.06.1990 da potere di [redacted]

**CESPITE 10** terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particelle 2, 296, 362, 363 e Foglio 2 di Riesi particella 158 - (NDR il terreno identificato nella certificazione come Foglio 2 di Riesi particella 158 è non correttamente indicato nell'atto di pignoramento che riporta Foglio 1 per cui va escluso la particella 363 del Foglio 1 va esclusa per rinuncia dei creditori).**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite [redacted]

Ai suddetti proprietari è pervenuto per acquisto fattone con atto del 14.06.1990 da potere di [redacted]

**CESPITI 11-12 Sono stati esclusi dalla vendita con provvedimento del Giudice del 06.02.2013**

**CESPITE 13** terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particella 424**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [redacted]

[redacted] la quota di 1/2 è pervenuta per acquisto fattone in comunione dei beni con la moglie [redacted] proprietaria del restante 1/2 con atto del 20.10.1969 da potere di [redacted]

(La quota di [REDACTED] è stata poi caduta in successione (Den n. 34 Vol. 107) con accettazione trascritta il 16.06.1970 in favore del coniuge [REDACTED])

Precisa la certificazione notarile che l'accettazione tacita di eredità a favore dei predetti [REDACTED]

**CESPITE 14** terreno identificato al NCT al Foglio 2 di Riesi particelle 157, 160, 213

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 31.05.2004 da potere di [REDACTED]. Agli appena citati danti causa i fondi erano pervenuti per atto di donazione e contestuale compravendita rogato unitariamente in data 23.04.1971 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 15** terreno identificato al NCT al Foglio 2 di Riesi particella 144

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 22.12.2006 da potere di [REDACTED]. Agli appena citati danti causa il fondo era pervenuto per acquisto 1/2 ciascuno fattone con atto rogato in data 30.10.1965 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 16** terreno identificato al NCT al Foglio 2 di Riesi particelle 140, 142, 203

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 22.12.2006 da potere di [REDACTED]. A quest'ultima i fondi erano pervenuti (Particelle 203 e 142) per acquisto con atto rogato in data 10.08.1970 da potere di [REDACTED] mentre la particella 140 con atto del 14.09.1971 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 17** terreno identificato al NCT al Foglio 2 di Riesi particella 124

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 28.03.2003 da potere di [REDACTED]. Agli appena citati danti causa il fondo era pervenuto con atto rogato in data 30.09.1965 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 18** terreno identificato al NCT al **Foglio 2** di Riesi **particella 211**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 03.10.2003 da potere di [REDACTED]. A quest'ultimo il fondo era pervenuto con atto rogato in data 20.05.1993 da potere di [REDACTED] che ne era divenuto proprietario per successione testamentaria apertasi in morte di [REDACTED] con accettazione tacita di eredità. Precisa la certificazione notarile che l'accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] è stata trascritta il 17.11.2011.

**CESPITE 19** terreno identificato al NCT al **Foglio 23** di Riesi **particelle 3 e 260**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

La particella 260 e 1/2 della particella 3 (Fabbr. Rurale) sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita del 22.12.2006 da potere di [REDACTED]. Il restante 1/2 del F.R. (Particella 3) con ulteriore atto di compravendita del 21.10.2003 da potere di [REDACTED]. Al dante causa [REDACTED] beni erano pervenuti con atto trascritto il 14.08.1982 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] mentre la quota di 1/2 della particella 3 era pervenuta a [REDACTED] con atto rogato il 27.03.1991 da potere di [REDACTED].

**CESPITE 20** terreno identificato al NCT in territorio di Riesi al **Foglio 23** **particelle 205, 213 - al Foglio 1** **particella 537** e al **Foglio 4** **particella 124**.

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 03.10.2003 da potere di [REDACTED]. A quest'ultimo i fondi erano pervenuti come segue:

**particella 205** con atto del 28.08.1976 da potere di [REDACTED]

**particella 213** con atto del 27.03.1991 da potere di [REDACTED]

**particella 537** con atto del 14.11.1980 da potere di [REDACTED]

**particella 124** con atto del 29.05.1978 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 21** terreno identificato al NCT al **Foglio 3** di Riesi **particella 3**

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 22.12.2006 da potere di [REDACTED]. A quest'ultimo il fondo era pervenuto con atto rogato in data 12.02.1963 da potere di [REDACTED]

**CESPITE 22** terreno identificato al NCT al **Foglio 4** di Riesi **particella 1331**

**NON ESISTE ALCUNA PARTICELLA NEL FOGLIO 4 CON L'IDENTIFICATIVO DELLA PARTICELLA INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**VERIFICA DEI CESPITI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 38/2013**

**CESPITI 1** terreno identificato al NCT al **Foglio 1** di Riesi **particella 424**:

Vedi cespiti n. 13 Procedura N. 2/2012.

**CESPITE 2** terreno identificato al NCT al **Foglio 23** di Riesi **particelle 77 / 212 / 263 / 261 / 264 / 157/ 158 / 262 / 266 / 160 / 156 / 179 / 162/ 7 / 161 / 130 /131 / 170 / 171**:

La certificazione notarile attesta la piena proprietà del cespite per [REDACTED]

[REDACTED] derivante da acquisto effettuato con atto di compravendita del 03.10.2003 da potere di [REDACTED]. A quest'ultimo i fondi erano pervenuti come segue:

**particelle 77, 212, 263** con atto del 31.03.1993 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] con regolare denuncia di successione del 25.05.1992 e accettazione tacita di eredità trascritta il 17.11.2011.

**particelle 261 e 264** con atto del 27.03.1991 da potere di [REDACTED]

**particelle 157 e 158** con atto del 02.05.1984 da potere di [REDACTED]

**particelle 262 e 266** con atto del 07.09.1989 da potere di [REDACTED]

**particella 160** con atto del 21.12.1982 da potere di [REDACTED]

**particella 156** con atto del 06.08.1986 da potere di [REDACTED]



particella 179 con atto del 28.08.1985 da potere di [REDACTED]  
particelle 7 e 161 con atto del 28.08.1976 da potere di [REDACTED]  
particelle 130,131,170,171 con atto del 08.08.1985 da potere di [REDACTED].  
**CESPITI 3-4** terreno identificato al NCT al **Foglio 23** di Riesi **particelle 3, 260**

Vedi **cespite n. 19** coincidente nella Procedura N. 2/2012.

**CESPITE 5** terreno identificato al NCT al **Foglio 2** di Riesi **particella 144**

Vedi **cespite n. 15** coincidente nella Procedura N. 2/2012.

**CESPITE 6-7-8** terreno identificato al NCT al **Foglio 2** di Riesi **particelle 140, 142, 203.**

Vedi **cespite n. 16** coincidente nella Procedura N. 2/2012.

**CESPITE 9** terreno identificato al NCT al **Foglio 3** di Riesi **particella 3**

Vedi **cespite n. 21** coincidente nella Procedura N. 2/2012.

\*\*\*\*\*

**RISULTATI FINALI DELLA ANALISI OPERATA E INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE DA  
ESCLUDERE DALLA VENDITA**

Per tutti i cespiti oggetto delle due certificazioni notarili la verifica ha dato esito positivo ad  
eccezione delle situazioni che di seguito si esplicitano:

- I fondi ricadenti in territorio di Riesi, identificati catastalmente al **Foglio 23** **particelle 2 e 78** e **Foglio 4** **particelle 105,119,130**, sono stati esclusi dalla vendita con provvedimento del Giudice del *06.02.2013*.
- I fondi ricadenti in territorio di Riesi, identificati catastalmente al **Foglio 1** **particelle 158 e 159** si escludono dalla vendita, poichè risultati non correttamente identificati nell'atto di pignoramento in quando non risultano di proprietà dei debitori eseguiti (*Provvedimento di autorizzazione del G.E. del 17.07.2015*).
- Il fondo (**Cespite 22** proc. 2/2012) identificato catastalmente al **Foglio 4** **particella 1331** non esiste nella mappa catastale.
- Il fondo ricadente in territorio di Riesi identificato catastalmente al **Foglio 13** **particella 214** si esclude dalla vendita, poichè risultato espropriato dall' ANAS per la realizzazione della SSV Licata - Torrente Braemi.
- I fondi ricadenti in territorio di Riesi identificati catastalmente al **Foglio 13** **particelle 213 e 217** sono soggetti a servitù di passaggio dall' ANAS nell'ambito della realizzazione della SSV Licata - Torrente Braemi.



### Regime patrimoniale dei debitori esegutati

In relazione al regime patrimoniale dei debitori esegutati si riferisce quanto segue:

- ✓ [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
[REDACTED]
- ✓ [REDACTED]  
[REDACTED] hanno contratto [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
dei beni. In data 24.06.1999 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Preliminarmente alla stima lo scrivente Esperto rileva, con riferimento al notevole patrimonio immobiliare che costituisce l'oggetto delle tre procedure esecutive (n. 48/2010 n. 2/2012 e n. 38/2013), l'opportunità di costituire lotti funzionali da destinare alla vendita per le ragioni che di seguito si esplicitano:

- in relazione ai diversi fondi si evidenzia che pur ricadendo tutti in territorio di Riesi (CL) sono ubicati in varie porzioni di territorio distanti tra loro e risultano diversi per caratteristiche e coltura;
- nel criterio seguito per la formazione dei diversi lotti, si aggregeranno appezzamenti di terreno confinanti o molto vicini, tali da costituire piccole aziende autonome dal punto di vista agricolo e che risulteranno più facilmente vendibili all'asta;
- la scelta di creare più lotti distinti autonomi e ridimensionati presenta notevoli vantaggi economici, poiché rende ogni singolo lotto maggiormente appetibile nel mercato di riferimento, aumentando la platea dei potenziali acquirenti che in tal modo potranno investire separatamente nella scelta dei numerosi beni sottoposti ad esecuzione immobiliare;



## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Al fine di facilitare le operazioni di vendita rendendo il compendio immobiliare più appetibile, sulla base della localizzazione in mappa dei fondi e dei rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi, si sono individuati N° 10 Lotti funzionali, distinti ed autonomi da destinare alla vendita all'asta.

Si da atto al fine di ribadire quanto già in precedenza espresso che saranno escluse dalla formazione dei Lotti tutte quelle particelle già individuate e indicate che per varie ragioni e/o disposizioni del G.E. non possono far parte del compendio immobiliare pignorato.

### LOTTO N. 1

Appartamento e locale artigianale con annesso portico e deposito interrato facenti parte di un unico edificio sito in territorio di Riesi (CL) con accessi autonomi e distinti dalle vie Cairoli e Vittorio Veneto, identificato catastalmente come segue:

*(NDR l'immobile ricostruito previa demolizione di edifici preesistenti identificati in origine da tre diverse particelle, 2562,2563,2565 ha, per questa ragione, una identificazione catastale articolata e complessa)*

**AINCEU**

**Locale artigianale a piano terra e deposito interrato**

- **Foglio 34** - Particella 2562 sub 5 graffata alla Particella 2563 sub 5 e Particella 2565 sub 3.

**Appartamento a 1°, 2° e piano sottotetto:**

- **Foglio 34** - Particella 2562 sub 4 graffata alla Particella 2563 sub 4 ed alla Particella 2565 sub 2

### LOTTO N. 2

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 1** - Particella 424
- **Foglio 1** - Particella 465
- **Foglio 2** - Particella 124

### LOTTO N. 3

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 2** - Particelle 8, 140,142,144,148,151,155,203,211.
- **Foglio 3** - Particella 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 16

#### LOTTO N. 4

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 1** - *Particella 2,294,295,297,298,299,306,362,535,536,537*
- **Foglio 2** - *Particella 157,160,213*

#### LOTTO N. 5

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 23** - *Particelle 3 , 7 , 77, 130, 131, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 170, 171, 179, 205, 212, 213, 260, 261, 262, 263, 264, 266.*

#### LOTTO N. 6

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 13** - *Particelle 63, 212, 213, 215, 216, 217,219,220*

#### LOTTO N. 7

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 20** - *Particelle 78, 79, 80, 81, 144.*

#### LOTTO N. 8

Ricadente all'interno dell'area urbana del territorio di **Riesi (CL)** e costituito dal seguente appezzamento di terreno:

- **Foglio 28** - *Particella 1231*

#### LOTTO N. 9

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in C/da Cipolla e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 4** - *Particelle 7, 11, 12, 13, 16,67,89,123,124,134,146.*

#### LOTTO N. 10

Ricadente interamente in territorio di **Riesi (CL)** in area urbana in via Mattarella e costituito dai seguenti appezzamenti di **terreno**:

- **Foglio 2** - *Particella 184,185,282*



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

Edificio in territorio di Riesi (CL) tra le vie Cairoli e Vittorio Veneto costituito a piano interrato da un piccolo deposito a piano terra da un locale artigianale e a 1°, 2° piano e sottotetto da appartamento per civile abitazione individuati catastalmente come segue:

#### Dati catastali

##### **Locale artigianale a piano terra con annesso deposito interrato**

- **Foglio 34 - Particella 2562 sub 5 graffata e Particella 2565 sub 3 Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 49 mq, Rendita € 161,96**
- **Foglio 34 - Particella 2563 sub 5 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 25 mq, Rendita € 82,63**

##### **Appartamento a 1°, 2° e piano sottotetto:**

- **Foglio 34 - Particella 2562 sub 4 graffata alla Particella 2563 sub 4 ed alla Particella 2565 sub 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 339,83.**

Di seguito si riassumono i dati catastali dell'intero edificio allo scopo di identificarlo correttamente per essere posto in vendita attraverso il Bando:

##### **Appartamento per civile abitazione con annesso locale artigianale e piccolo deposito interrato in Riesi tra le vie Cairoli e Vittorio Veneto al NCEU:**

- Al Foglio 34 - Particella 2562 sub 4 e 5 - Particella 2563 sub 4 e 5 - Particella 2565 sub 2 e 3

#### **1.1) Descrizione dei luoghi**



Trattasi di un edificio ubicato all'interno dell'area urbana di Riesi poco distante dal centro storico e caratterizzata da edifici a schiera con tipologia, prevalentemente unifamiliare, tipica di tali contesti urbani. L'area densamente urbanizzata è caratterizzata dalla presenza poco distante di attività commerciali/artigianali e risulta ben servita da strade e servizi. Insufficienti risultano le aree limitrofe destinate a parcheggio. L'edificio versa in buone condizioni generali di manutenzione è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato ed essendo stato realizzato con intervento di ristrutturazione in epoca recente ha rifiniture in buono stato e di buon pregio. Le facciate esterne si presentano, tranne per parte del piano terra, grezze in traversato di cemento.

L'edificio che ha forma ad L si compone di un piano interrato di ridotta estensione e tre piani fuori terra più sottotetto. Questi ultimi sono collegati verticalmente da una scala interna ben rifinita a cui si accede sia da via Cairoli, sia da via Vittorio Veneto:

**Piano Terra e locale Interrato** - il piano terra destinato ad attività artigianale è costituito da un unico vano a cui si accede da due ampie saracinesche prospettanti sulle due vie principali con cui l'edificio confina (Cairoli e V. Veneto). Sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq. 63,00**. All'interno è presente un piccolo servizio igienico piastrellato alle pareti e completo di lavabo e w.c.. Il locale si presenta rifinito in ogni sua parte, i pavimenti sono realizzati con una monocottura di discreto pregio, le pareti intonacate e gli infissi di accesso, caratterizzati esternamente da serrande avvolgibili in metallo sono dotati di bussole in alluminio preverniciato all'interno. Si da atto che il progetto prevedeva la realizzazione a piano terra di una porzione da destinare a portico di superficie pari a circa **mq 12,00**, allo stato attuale tale porzione è stata inglobata al locale artigianale e resa utile. Il piccolo magazzino/deposito a piano interrato sviluppa una superficie commerciale di **mq. 37,00** ed è collegato al locale a piano terra da una scala interna in c.c.a.. Esso risulta interamente allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura.

**Piano 1°, 2° e sottotetto** - L'appartamento facente parte dell'edificio è raggiungibile da una scala interna ben rifinita e si sviluppa su due livelli: a primo piano per una superficie lorda commerciale di circa **mq. 80,00** che distribuisce la zona giorno costituita da un ampio salone, annessa cucina e servizio igienico oltre ad una superficie a balconi di circa **mq. 18,00**; a secondo piano raggiungibile da una ulteriore scala, interna all'appartamento di circa **mq 6,00** per una superficie lorda commerciale di circa **mq. 90,00** dove sono distribuiti un comodo corridoio di disimpegno, quattro camere da letto, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio oltre ad una superficie destinata a balconi per ulteriori **mq 17,50**. Le rifiniture dell'intero appartamento sono tutte di buon livello: pavimenti in monocottura, pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile, infissi interni in legno



di buona qualità e fattura e ottimo stato di conservazione ed esterni in alluminio preverniciato dotati di vetrocamera con discreto taglio termico. I due servizi igienici a 1° e 2° piano sono rifiniti con materiali di ottimo pregio e completi di tutti gli accessori. I balconi stretti e lunghi seguono per buona parte il perimetro esterno della abitazione su entrambi i piani adibiti a residenza. Il piano sottotetto, anch'esso completamente rifinito, è caratterizzato da un ambiente notevolmente ribassato e poco sfruttabile ad eccezione di un piccolo stanzino di circa mq. 7,00 posto all'arrivo della rampa di scala che lo collega al secondo piano. Da tale stanzino si accede ad un piccolo terrazzino di circa mq 13,00 che costituisce copertura per la porzione degli ambienti sottostanti. Tali ambienti sottotetto costituiscono vani tecnici.

L'immobile nel suo complesso è dotato di impianto elettrico sottotraccia adeguato di impianto di riscaldamento attualmente non collegato all'ente gestore per la fornitura del gas di alimentazione della caldaia. In generale tutti gli impianti tecnologici risultano adeguati e non necessitano di particolari interventi di manutenzione. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto da n.1 a n.11 e Allegato B - Planimetrie catastali)

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

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

L'immobile risulta correttamente censito e la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno di irrilevanti piccole variazioni di alcuni muri interni nella unità abitativa sanabili con una ammenda di €. 258,25. Il fabbricato, dal punto di vista urbanistico, risulta conforme agli elaborati grafici della Licenza edilizia di Costruzione n. N° 61 del 04.11.2004 e della successiva autorizzazione al cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra n. 7 del 01.03.2011 Si è rilevata una difformità consistente nella chiusura abusiva del portico a piano terra adiacente il locale artigianale per la quale occorre procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi. Le spese necessarie per ricondurre il bene nel suo complesso in condizioni di legittimità urbanistica ammontano presuntivamente ad €. 4.000,00 comprensivi dell'ammenda che verranno portati in detrazione al più probabile valore di mercato che scaturirà dal giudizio di stima.

##### **- Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli cespiti della procedura n° 48/2010**

1. Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo ai rogiti del notaio Anna Lupo repertorio n°6721/2473 del 09/02/1999 ed iscritta il 15/02/1999 ai nn° 1339/131 a favore della Banca Monte dei paschi di Siena Spa e contro il [REDACTED]



- [REDACTED] che grava sulle particelle 294,295,298 e 299 sottoposte ad esecuzione forzata immobiliare.
2. Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale emesso l' 11/02.2005 iscritta il 04/03/2005 ai nn° 2908/786 a favore della Montepaschi Serit spa con sede Caltanissetta e contro [REDACTED] per un montante di € 127,102,68 a fronte di una sorte di € 63.551,34, che grava sulla particella 424 del foglio 1 sottoposta ad esecuzione forzata immobiliare e altre particelle non oggetto di esecuzione.
  3. Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale emesso il 30/01/2006, iscritta il 27/02/2006 ai nn° 1529/4184 a favore della Montepaschi Serit spa con sede Caltanissetta e contro [REDACTED] per un montante di € 97.868,10 a fronte di una sorte di € 48.934,05 che grava sulla particella 424 del foglio 1 sottoposta ad esecuzione forzata immobiliare e altre particelle non oggetto di esecuzione.
  4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 09.10.2009 ed iscritta il 28.12.2009 ai nn° 32340/4225 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede Siena e contro [REDACTED] per un montante di € 100.000,00 a fronte di una sorte di € 53.222,21 che grava sui cespiti numero uno e due sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.
  5. Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2010 trascritto il 21/07/2010 ai numeri 10158/7294 a favore della MPS Gestione Crediti Spa con sede Siena e contro [REDACTED] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

- **Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli cespiti della procedura n° 2/2012**

1. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo trascritta il 28.09.1993 ai mm. 9601/743 in favore della Banca Popolare S. Angelo con sede in Licata contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] gravante sui cespiti 1-2-3-4 della procedura esecutiva n. 2/2012.
2. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo trascritta il 17.02.2005 ai mm. 2094/553 in favore della Banca dei Paschi di Siena spa con sede in Firenze contro [REDACTED] gravante [REDACTED]



sul **cespite 13** della procedura esecutiva n. 2/2012 e gravante su altri terreni e precisamente al **Foglio 1** particelle 465/424 (cespite n.13) / 294 / 295 / 299 / 298; **Foglio 2** particelle 8 / 146 / 151 / 155 / 184 / 185 / 234; Foglio 4 particelle 7 / 146 / 11 / 12 / 13 / 16 / 67 / 123 / 134 / 89 / 77; **Foglio 23** p.lle 212 / 263 / 261 / 264 / 157 / 158 / 262 / 266 / 160 / 156 / 179 / 162 / 7 / 161 / 130 / 131 / 170 / 171. Si precisa che la detta ipoteca risulta annotata in data 08/02/2007 al N.261 Reg. Part. della erogazione a saldo della somma mutuata.

3. Ipoteca legale nascente da Ruolo Esattoriale del giorno 11/02/2005 iscritta il 04/03/2005 ai NN.2908/786 in favore della Montepaschi Serit Spa Servizio Riscossione Tributi di Caltanissetta, contro [REDACTED] per un montante di E. 127.102,68 (sorte capitale E. 63.551,34) gravante sui **cespiti 11,12,13** oggetto della presente procedura esecutiva (per la quota di 2/3) e su altri beni del debitore.
4. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del giorno 01/08/2005 iscritta il 24/08/2005 ai NN. 13640/3593 in favore della Montepaschi Serit Spa Servizio Riscossione Tributi di Caltanissetta, contro [REDACTED] per un montante di E. 12.419,30 (sorte capitale E. 6.209,65) gravante sul **cespite 17** oggetto della presente procedura esecutiva (per la quota di 1/2) e su altri immobili.
5. Ipoteca legale nascente da Ruolo Esattoriale del 30/01/2006 iscritta il 27/02/2006 ai NN.4184/1529 in favore della Montepaschi Serit Spa Servizio Riscossione Tributi di Caltanissetta, contro [REDACTED] per un montante di E. 97.868,10 (sorte capitale E. 48.934,05) gravante sui **cespiti 11-12-13** oggetto della presente procedura esecutiva (per la quota di 2/3) e su altri beni del debitore.
6. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 24/01/2007 ai rogiti del Notaio Bartoli Rep.6620, ipoteca iscritta il 15/02/2007. ai NN.2960/278 in favore della Banca Monte dei Paschi Spa di Firenze, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per un montante di E. 720.000,00 (sorte capitale E. 360.000,00) gravante sui **cespiti 15-16-19-21** oggetto della presente procedura esecutiva; con precisazione che Baliaera Gaetano è intervenuto in atto quale debitore non datore.
7. Ipoteca volontaria nascente da atto di finanziamento del 27/02/2008 ai rogiti del Notaio Bartoli, ipoteca iscritta il 07/03/2008 ai NN.3276/613 in favore della Banca Monte dei Paschi



Spa con sede in Siena, contro [REDACTED]

[REDACTED] (quale debitore non datore) ipoteca iscritta per un montante di E. 240.000,00 (sorte capitale E. 120.000,00) gravante sui cespiti 1-2-3-4 oggetto della presente procedura esecutiva e censiti al Foglio 34 particene 2562 sub.2 / 2562 sub.1 / 2562 sub.4 - 2565 sub.2 / 2563 sub.3 / 2563 sub.4.

8. Ipoteca legale nascente da Ruolo Esattoriale del 07/11/2007 iscritta il 09/11/2007 ai NN. 17145/3390 in favore della Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi Spa di Caltanissetta, contro [REDACTED] per un montante di E. 4.085,46 (sorte capitale E. 2.402,73) gravante sul cespite 17 oggetto della presente procedura esecutiva (per la quota di 1/2) e su altri immobili.

9. Trascrizione del 18/07/1991 al N.7333 Reg. Part. [REDACTED] ed in favore di [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Domanda Giudiziale di "trasferire in favore di questi ultimi i terreni in C/da Cipolla estesi ettari 1.55.40 censiti al Foglio 2 particella 159; al Foglio 1 particelle 297/306/535/536 e altro terreno in C/da Cipolla esteso ettari 1.74.00 censito al Foglio 2 particella 158 ed al Foglio 1 particelle 2 /296/362/363". Nonostante il decorso del ventennio dalla data di trascrizione non si è rilevato alcun annotamento di definizione del giudizio. Occorre quindi verificare lo stato di tale controversia stante che il terreno rivendicato con la citata domanda giudiziale di cui alla trascrizione sopra detta, costituisce in parte il cespite n.9 (particelle 297 / 535 /536 Foglio 1) ed in parte il cespite 10 (Foglio 1 particelle 2 / 296 / 362 / 363 e Foglio 2 par.lla 158).

#### Nota dell'Esperto Tecnico sulla nota 9

Al fine di verificare gli esiti della controversia lo scrivente ha condotto approfondite indagini presso le cancellerie del Tribunale di Caltanissetta con gli esiti che di seguito si riportano:

Con sentenza in primo grado n. 147/05 del Giudice Enrico Traina del 04.03.2005 nella Procedura Civile n. 885/1991, (procedimento cui fa riferimento il Notaio al precedente punto 9), iniziata dai [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], il Tribunale di Caltanissetta ha rigettato la domanda degli attori [REDACTED] in favore dei due debitori esecutati [REDACTED]. Contro la Sentenza 147/05 gli attori [REDACTED] hanno proposto ricorso in Corte d'Appello che è stato rigettato con sentenza del 25.05.2010.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 23



10. Verbale di pignoramento immobiliare del 12/07/2010, trascritto il 21/07/2010 ai NN. 10158/7294 in favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa con sede in Siena, contro [REDACTED], gravante sul **cespite 13** oggetto della presente procedura esecutiva e su altri immobili non oggetto della presente procedura.

11. Verbale di pignoramento immobiliare del 04/01/2012, trascritto il 23/01/2012 ai NN.843/731 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, [REDACTED]

12. Servitù di passaggio sulle particelle facenti parte del **cespite n. 6** ed esattamente i fondi identificati al **Foglio 13 particelle 213 e 217** istituita in favore dell'ANAS nell'ambito della realizzazione del tratto stradale della SSV Licata - Torrente Braemi

- **Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli cespiti della procedura n° 38/2013**

1. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 10/02/2005 ai rogiti del Notaio Andrea Bartoli Rep.4044 iscritta il 17/02/2005 ai NN.2094/553 in favore della Banca Monte dei Paschi Spa con sede in Firenze, contro i debitori [REDACTED]

[REDACTED]; ipoteca iscritta per un montante di Euro 720.000,00 (sorte capitale Euro 360.000,00) gravante sui **cespiti 1-2** oggetto della presente procedura esecutiva e su altri beni. Detta ipoteca risulta annotata in data 08/02/2007 al N.261 Reg. Part. di erogazione a saldo.

2. Ipoteca legale nascente da Ruolo Esattoriale emesso il giorno 11 febbraio 2005, iscritta il 04 marzo 2005 ai NN.2908/786 in favore della Montepaschi Serit Spa Servizio Riscossione Tributi di Caltanissetta, contro [REDACTED] per un montante di Euro 127.102,68 (sorte capitale Euro 63.551,34), gravante sulla particella 424 del Foglio 1 (**cespite n.1**) e su altri terreni non oggetto della presente procedura esecutiva.





grava sui **cespiti 1-2** di cui alla presente procedura esecutiva e su altri beni.

8. Atto di pignoramento immobiliare del 04 gennaio 2012, trascritto il 23 gennaio 2012 ai NN.843/731 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, contro i debitori

gravante sui **cespiti 3-4-5-6-7-8-9** oggetto della presente procedura esecutiva e su altri immobili.

9. Atto di pignoramento immobiliare del 22 marzo 2013, trascritto il 10 aprile 2013 ai NN.3536/2862 in favore di MPS Capital Services Spa con sede in Firenze, contro

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

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 1 risulta interamente pignorato.

### 4.1) Stato detentivo del bene.

Tutti gli immobili facenti parte del **Lotto 1** sono nelle disponibilità degli attuali proprietari che hanno in tale fabbricato la loro residenza.

### 5.1) Scelta del criterio di stima del fabbricato

L'operazione di stima si presenta relativamente agevole, l'immobile, infatti è ubicato all'interno del centro urbano di Riesi ed ha caratteristiche estrinseche ed intrinseche nell'ordinarietà.

Ai fini della valutazione appare corretto utilizzare il criterio di stima sintetico comparando l'immobile da stimare con altri che in epoca relativamente recente siano stati oggetto di operazioni di compravendita. In particolare, per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà riferimento alle quotazioni ufficiali pubblicate ed aggiornate dall'Osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate specifiche per l'area in cui il bene ricade. Si da atto che ai fini della stima la superficie della scala che collega le unità immobiliari diverse non verrà computata, mentre verranno computate le scale interne alle singole unità immobiliari. Si precisa, inoltre, sempre ai fini della stima, che le superfici non residenziali costituite da depositi magazzini e/o balconi e terrazze verranno computate allo stesso valore di quelle utili ma ad 1/3 del loro sviluppo effettivo.

### 6.1) Stima del lotto 1.



Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 1** attribuendo i valori unitari per le due diverse destinazioni d'uso delle unità immobiliari che compongono il bene da stimare.

Opportunamente i valori unitari ordinari ricavati dalla operata indagine di mercato sono variati in aumento o detrazione in ragione di eventuali caratteristiche peculiari del bene che lo discostano positivamente o negativamente dagli standard ordinari di riferimento, pertanto:

Superficie destinata ad abitazione ad uso residenziale, valore ordinario attribuito €. 600,00/mq. Tale valore va ridotto di una percentuale pari al 5% per tenere nella giusta considerazione la mancata presenza dell'intonaco di finitura delle facciate esterne risultate allo stato grezzo pertanto:



$$V_{\text{unit.}} = \text{€. } 600,00/\text{mq} \times 0,95 = \text{€. } 570,00/\text{mq}$$

Superficie destinata a Loc. artigianale valore ordinario attribuito €. 650,00/mq

Calcolo delle superfici ai fini della stima:

**Abitazione :**

$$S_{\text{commerc.}} = \text{mq } 80,00 \text{ (1 piano)} + \text{mq } 96,00 \text{ (2 piano + scala)} + 1/3 \text{ di mq } 55,50 = \text{mq } 194,50$$

**Locale artigianale + deposito e portico**

$$S_{\text{commerc.}} = \text{mq } 63,00 \text{ (loc. art.)} + 1/3 \text{ di mq } 49,00 \text{ (depos. + portico)} = \text{mq } 79,33$$

STIMA DEL LOTTO 1			
FABBRICATO	VALORE ATTRIBUITO €/mq	Superf. lorda commerciale mq	VALORE STIMATO
Abitazione a 1° 2° piano e sottotetto + balconi e terrazze	570,00	194,50	€. 110.865,00
Locale artigianale + deposito + portico	650,00	79,33	€. 51.565,00
TOTALE EDIFICIO LOTTO 1 AL LORDO DEI COSTI PER SANARLO			€. 162.430,00
Detrazione per le considerazioni urbanistiche sui costi per riportarlo in condizioni di legittimità			€. 4.000,00
TOTALE EDIFICIO LOTTO 1			€. 158.430,00

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 1** tenendo conto delle considerazioni urbanistiche è pari in ct a **€. 158.400,00**



Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse

dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c. [REDACTED]

Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci



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

Il fabbricato non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ma rientra tra quelli elencati dall'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, per i quali, per la parte residenziale, è necessaria la certificazione energetica così come indicato dalle "Linee guida sulla certificazione energetica" emanate nel giugno 2009 dal Ministero dell'Economia di concerto con quello dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e delle Infrastrutture e dei Trasporti. Da una analisi globale dello stato degli impianti presenti all'interno dell'edificio si osserva che di fatto risultano presenti in maniera essenziale e la caldaia, come dichiarato dal proprietario è scollegata dall'Ente fornitore.

Alla luce della condizione rilevata in cui versa l'intero edificio, possono essere individuati interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche con realizzazione di un cappotto di coibentazione nelle facciate esterne tenuto conto peraltro che risultano allo stato grezzo, sostituzione degli infissi esterni collocazione di eventuali pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Il costo estremamente variabile degli interventi, sulla base delle scelte progettuali e dei materiali da impiegare comporta una spesa stimata non inferiore a €. **50.000,00**.

Si da atto che relativamente al locale artigianale la valutazione delle prestazioni energetiche dipende dal genere di attività che in esso viene espletata.

Vi sono particolari attività, infatti in cui gli stessi macchinari ed attrezzature utilizzate diventano fonte di produzione di calore e, pertanto l'eventuale miglioramento deve essere ipotizzato tenendo conto del loro apporto. In tal senso non è possibile fornire una quantificazione corretta, delle spese necessarie per migliorare le prestazioni energetiche.

### LOTTO N. 2

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali

##### - Foglio 1 -

*Particella 424 Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 17 are 50 ca 40 (mq 175.040) Reddito Dominicale €. 1.130,01 – Reddito Agrario 226,00.*

*Particella 465 Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 91 ca 60 (mq 9.160) Reddito Dominicale €. 59,13 – Reddito Agrario 11,83.*

##### - Foglio 2 - Particella 124

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

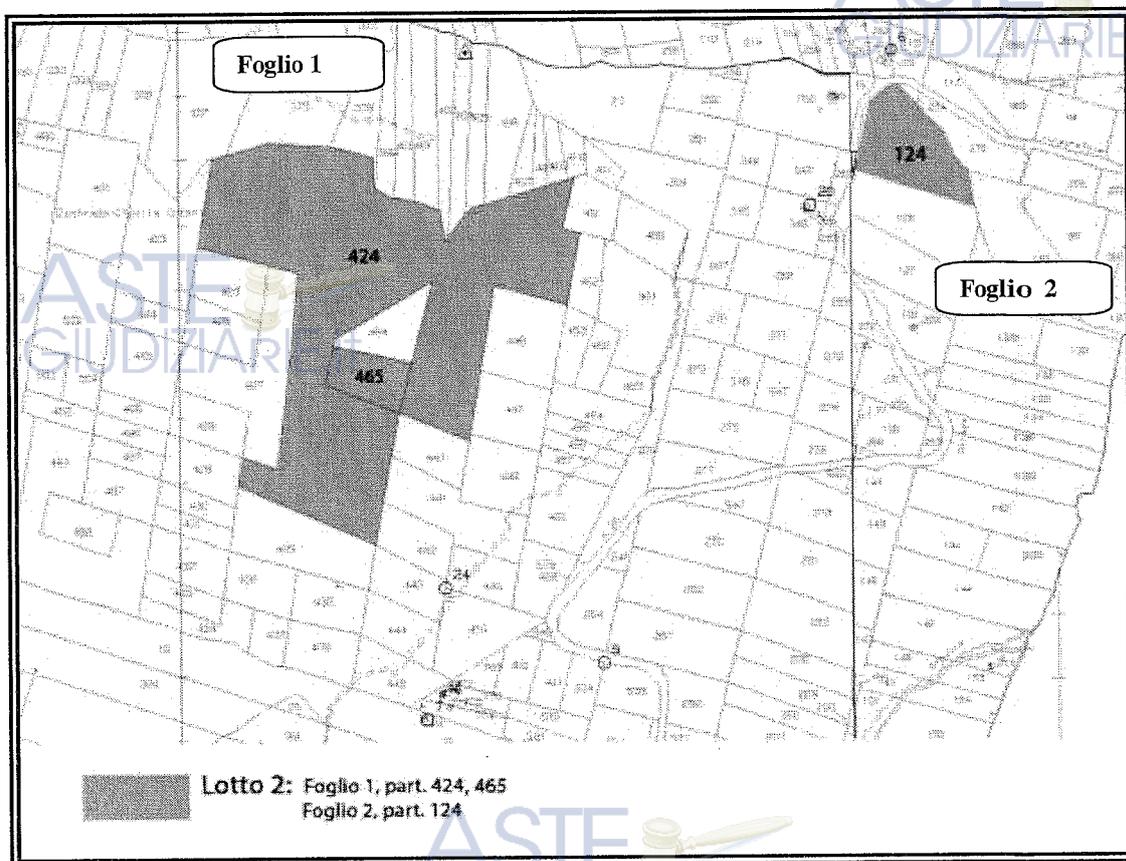
Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 28



Particella 124 Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 01 are 99 ca 70 (mq 19.970) Reddito Dominicale €. 30,94 – Reddito Agrario 19,60.

**LOTTO 2 Estratto di mappa catastale fuori scala**



## 1.2) Descrizione dei luoghi

### Descrizione dei terreni

- **Fondo 1** - individuato catastalmente al **Foglio 1** Particella 424 e 465

Trattasi di un fondo esteso complessivamente **184.200 mq** di qualità seminativo, la sua forma irregolare racchiude una particelle interclusa non oggetto di esecuzione., attualmente l'appezzamento di terreno esecutato è destinato a grano risulta in pendenza con orografia disomogenea e ricadente in area agricola di ridotto interesse, risulta lavorabile con mezzi meccanici sebbene raggiungibile in maniera difficoltosa. I confini del fondo sono difficilmente individuabili sui luoghi, poiché non sono presenti recinzioni o altra materializzazione degli stessi. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n.12)



- **Fondo 2** costituito sempre da un unica particella non molto distante dalla precedente catastalmente al **Foglio 2 Particelle 124**.

Trattasi di dalla forma irregolare esteso complessivamente **19.970 mq** di qualità seminativo relativamente pianeggiante e ricadente in area destinata allo sfruttamento agricolo con buone possibilità di trasformazione Trattasi di terreni di discreta qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici e ben collegati e raggiungibili da strade carrabili in mediocre stato di manutenzione. Allo stato attuale gran parte del fondo è caratterizzato dalla presenza di un vigneto. I confini del fondo sono solo in parte individuabili materializzati da strade o sentieri di accesso mentre la restante parte non è facilmente individuabile. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 12)

**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 di tutti gli appezzamenti di terreno coincide con lo stato di fatto delle particelle facenti parte del Lotto 2 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento:

LOTTO 2		
FONDO 1		
	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
<b>Foglio 1</b>		
Part. 424	175.040 mq a seminativo	HA 17.50.40 (175.040 mq) SEMINATIVO
Part. 465	9.160 mq a seminativo	HA 00.91.60 (9.160 mq) SEMINATIVO
<b>Tot Superficie</b>	<b>184.200 mq</b>	<b>184.200 mq</b>
FONDO 2		
<b>Foglio 2</b>		
Part. 124	19.970 mq a semin. arborato	HA 01.50.50 (15.050 mq) VIGNETO HA 00.49.20 (4.920 mq) INCOLTO
<b>Tot Superficie</b>	<b>19.970 mq</b>	<b>19.970 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela in gran parte di livello II in minor parte di livello I ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso".

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

pag. 30



### Vedi Pargrafo 2.1

Si da atto, inoltre che la particella 424 dovrà essere gravata di una servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella 464 (*non pignorata*) che ricade al suo interno.

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

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 2 risulta interamente pignorato.

### 4.2) Stato detentivo del bene.

Tutti gli appezzamenti di terreno facenti parte del **Lotto 2** sono nelle disponibilità degli attuali proprietari

per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

### 5.2) Scelta del criterio di stima dei terreni facenti parte del compendio immobiliare pignorato nelle tre procedure esecutive 48/2010, 02/2012 e 38/2013.

L'operazione di stima si presenta complessa e articolata, i beni da stimare, così come individuati nella predisposta suddivisione in lotti operata dallo scrivente, costituiscono piccole aziende agricole autonome che per la loro estensione e per ubicazione determinano, anche singolarmente una discreta appetibilità di mercato, sebbene allo stato l'effetto della crisi ha investito pesantemente anche tale settore. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato si ritiene corretto procedere alla valutazione applicando il criterio di stima sintetico. Si osserva che i terreni ricadono in contrade in alcuni casi distanti tra loro, ma simili sia per caratteristiche intrinseche sia estrinseche. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono effettuate numerose indagini, compulsati esperti del settore agricolo operanti nella zona, imprenditori, consulenti d'azienda ed agenzie immobiliari, allo scopo di ricostruire quanto più fedelmente possibile il loro mercato di compravendita. Al fine di effettuare l'operazione di stima dei terreni, si procederà determinando, per ciascuna coltura agricola il valore ricavato dallo scrivente nel corso degli accertamenti esprimendolo in €/ Ha (Ettaro)

Per ognuno dei terreni oggetto di stima il valore attribuito dipenderà 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.

Si rappresenta, inoltre la circostanza che all'interno di alcune particelle sono presenti catastalmente fabbricati rurali che sono risultati tutti fatiscenti in gran parte ridotti allo stato di rudere e, pertanto verranno valutati in ragione del valore dell'area di sedime da essi occupata.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto delle procedure esecutive, si attribuiscono i valori riportati nelle tabelle che seguono:

### Terreni

I valori espressi per ettaro e per tipologia di coltura sono riassunti nella seguente tabella :

**Tabella 1**

QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/Ha
INCOLTO	4.000,00
SEMINATIVO	8.000,00
MANDORLETO	25.000,00
VIGNETO DA MOSTO	45.000,00
FRUTTETO	40.000,00

Sulla base dei valori unitari appena espressi sarà formulato il giudizio di stima per ognuno dei lotti costituiti da terreni pervenendo alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### **6.2) Stima del lotto 2**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 2** attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nella tabella 1 che precede.

<b>STIMA DEL LOTTO 2</b>			
<b>DATI CATASTALI - FONDO 1 (F. 1 P. 424 E 465)</b>			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
SEMINATIVO	8.000	Ha 18.42.00	€. 147.360
<b>TOTALE FONDO 1</b>			<b>€. 147.360</b>
<b>FONDO 2 (F. 2 P. 124)</b>			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
VIGNETO	45.000	Ha 01.50.50	€. 67.725
INCOLTO	4.000	Ha 00.49.20	€. 1.968
<b>TOTALE FONDO 2</b>			<b>€. 69.693</b>
<b>TOTALE LOTTO 2 (FONDO 1 + FONDO 2)</b>			<b>€. 217.053</b>

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 2** IN C.T. è pari a **€. 217.000**

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.



## LOTTO N. 3

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

### Dati catastali

#### **Appezzamenti di terreno**

##### **- Foglio 2**

*Particella 8 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 20 ca 40 (mq 2.040) Reddito Dominicale €. 7,90 – Reddito Agrario 6,85.*

##### **Particella 140 -**

*Porzione AA - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 00 are 88 ca 00 (mq 8.800) Reddito Dominicale €. 61,36 – Reddito Agrario 38,63.*

*Porzione AB Qualità Semin. arborato Classe 3 Estensione ha 00 are 81 ca 70 (mq 8.170) Reddito Dominicale €. 12,66 – Reddito Agrario 8,02.*

*Particella 142 - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 00 are 90 ca 80 (mq 9.080) Reddito Dominicale €. 63,31 – Reddito Agrario 39,86.*

*Particella 144 - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 01 are 78 ca 60 (mq 17.860) Reddito Dominicale €. 124,52 – Reddito Agrario 78,40*

*Particella 146 - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 01 are 44 ca 10 (mq 14.410) Reddito Dominicale €. 100,47 – Reddito Agrario 63,26.*

##### **Particella 151 -**

*Porzione AA - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 00 are 33 ca 00 (mq 3.300) Reddito Dominicale €. 23,01 – Reddito Agrario 14,49.*

*Porzione AB Qualità Semin. arborato Classe 3 Estensione ha 00 are 81 ca 70 (mq 8.170) Reddito Dominicale €. 0,36 – Reddito Agrario 0,23.*

*Particella 155 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 01 are 22 ca 80 (mq 12.280) Reddito Dominicale €. 47,57 – Reddito Agrario 41,22.*

*Particella 203 - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 00 are 77 ca 30 (mq 7.730) Reddito Dominicale €. 53,89 – Reddito Agrario 33,93.*

*Particella 211 - Area fabbricato demolito ca 40 (mq 40)*

##### **- Foglio 3**

*Particella 3 - Qualità Mandorleto Classe 2 Estensione ha 01 are 14 ca 40 (mq 11.440) Reddito Dominicale €. 44,31 – Reddito Agrario 38,40.*

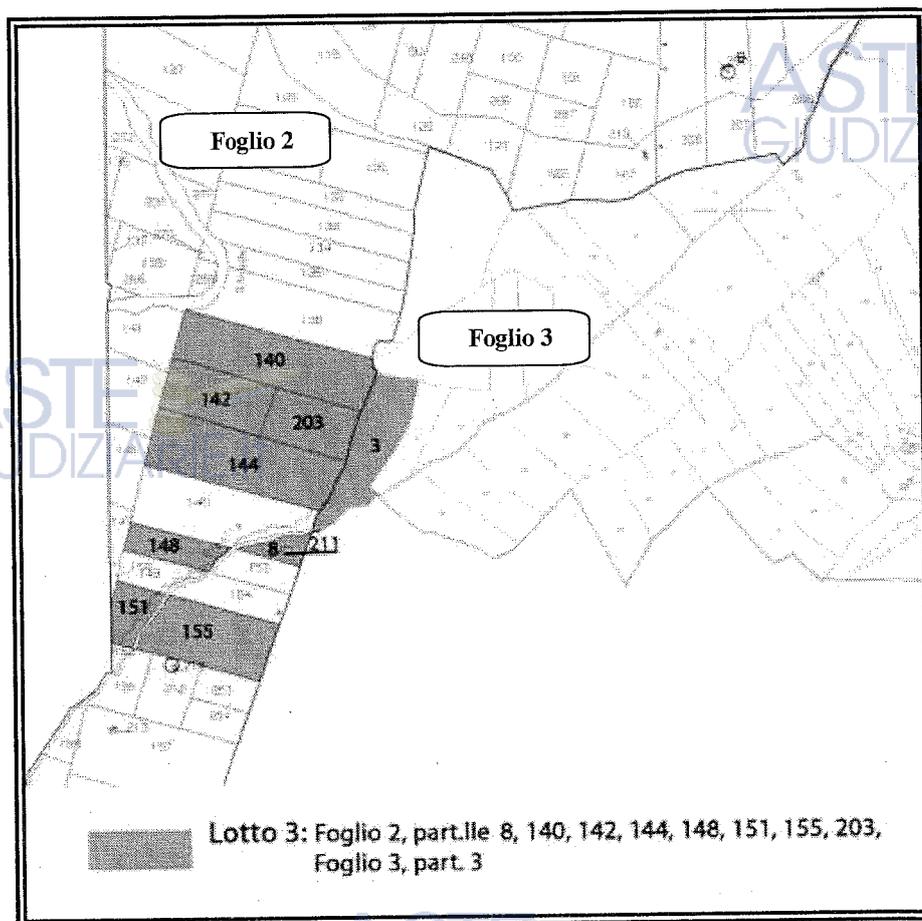
**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/** XXXXXXXXXX  
Esperto Tecnico – **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**

pag. 33



### LOTTO 3 Estratto di mappa catastale fuori scala



#### 1.3) Descrizione dei luoghi

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito dalle particelle individuate catastalmente in precedenza che risultano tra loro tutte contigue e confinanti.

#### Descrizione del fondo

Le particelle costituiscono un fondo di forma irregolare esteso complessivamente **95.380 mq (ha 09 are 53 ca 80)** compresa l'area di sedime del non più esistente fabbricato rurale. I terreni ricompresi nel lotto 3, ricadono in area intensamente destinata allo sfruttamento agricolo con terreni in generale di buona qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici e ben collegati e raggiungibili da strade sterrate carrabili in discreto stato di manutenzione, essi risultano in leggera pendenza ed orografia regolare. I confini in gran parte non sono individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è impiantato a mandorleto per la quasi totalità della sua estensione. (Vedi **Allegato A - Corredo fotografico foto n. 13**)



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

Situazione urbanistica e catastale dei terreni e del fabbricato (ex rurale)

L'identificazione catastale degli appezzamenti di terreno coincide con lo stato di fatto delle particelle facenti parte del Lotto 3 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 3		
	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
<b>Foglio 2</b>		
Part. 8	2.040 mq a mandorleto	
Part. 140	8.800 mq a seminativo 8.170 mq. mandorleto	
Part. 142	9.080 mq a seminativo	
Part. 144	17.860 mq a seminativo	
Part. 146	14.410 mq a mandorleto	
Part. 151	3.300 mq a mandorleto 230 mq. sem. arborato	
Part. 155	12.280 mq a mandorleto	
Part. 203	7.730 mq a seminativo	
Part. 211	40 mq area fabbr. demolito	
<b>Foglio 3</b>		
Part. 3	11.440 mq. mandorleto	
<b>Tot Superficie</b>	<b>95.380 mq</b>	<b>95.380 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

Il fabbricato rurale identificato dalla **particella 211** di fatto non è più esistente, per esso, ai fini della vendita, si è proceduto alla rettifica catastale (*Procedura Docte*) consistente nella dichiarazione di non più esistenza del fabbricato trasformandolo in "area di fabbricato demolito".

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Pargrafo 2.1

**3.3) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 3 è interamente pignorato.

#### 4.3) Stato detentivo del bene.

I terreni ricadenti nel Lotto 3 sono nelle disponibilità dei

per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso

#### 5.3) Scelta del criterio di stima. (Vedi Paragrafo 5.2)

#### 6.3) Stima del Lotto 3.

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 3** attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nella tabella 1 (Paragrafo 5.1).

STIMA DEL LOTTO 3			
DATI CATASTALI -FOGLIO 2 -PARTICELLE 8,140,142,144,156,151,155,203,211 E FOGLIO 3 -PARTICELLA 3.			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
MANDORLETO	25.000	Ha 08.55.50	€. 213.875
INCOLTO	4.000	Ha 00.98.30	€. 3.932
TOTALE LOTTO 3			€. 217.807

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 3** in C.T. è pari a €. 217.800,00

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

#### LOTTO N. 4

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali (Terreni)

##### - Foglio 1

*Particella 2 - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 06 ca 60 (mq 660) Reddito Dominicale €. 5,11 – Reddito Agrario 2,05.*

*Particella 294 - Qualità Frutt. Irriguo Classe U Estensione ha 00 are 86 ca 00 (mq 8.600) Reddito Dominicale €. 273,15 – Reddito Agrario 97,71*

*Particella 295 - Qualità Frutt. Irriguo Classe U Estensione ha 00 are 59 ca 80 (mq 5.980) Reddito Dominicale €. 189,94 – Reddito Agrario 67,95*

*Particella 296 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 69 ca 00 (mq 6.900) Reddito Dominicale €. 26,73 – Reddito Agrario 23,16.*

*Particella 297 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 14 ca 40 (mq 1.440) Reddito Dominicale €. 5,58 – Reddito Agrario 4,83.*

*Particella 298 –*

*Porzione AA - Qualità Frutt. Irriguo Classe U Estensione ha 01 are 67 ca 87 (mq 16.787) Reddito Dominicale €. 533,19 – Reddito Agrario 190,731*

*Porzione AB Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 01 ca 13 (mq 113) Reddito Dominicale €. 0,88 – Reddito Agrario 0,35.*

*Particella 299 - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 01 are 71 ca 30 (mq 17.130) Reddito Dominicale €. 544,08 – Reddito Agrario 194,63*

*Particella 306 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 78 ca 10 (mq 7.810) Reddito Dominicale €. 30,25 – Reddito Agrario 26,22.*

*Particella 362 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 38 ca 30 (mq 3.830) Reddito Dominicale €. 14,84 – Reddito Agrario 12,86.*

*Particella 535 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 16 ca 00 (mq 1.600) Reddito Dominicale €. 6,20 – Reddito Agrario 5,37*

*Particella 536 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 03 ca 60 (mq 360) Reddito Dominicale €. 1,39 – Reddito Agrario 1,21.*

*Particella 537 - Qualità Frutt. irrig Classe U Estensione ha 00 are 16 ca 00 (mq 1.600) Reddito Dominicale €. 50,82 – Reddito Agrario 18,18.*

**Foglio 2**

*Particella 157 -*

*Porzione AA - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 01 are 00 ca 69 (mq 10.069) Reddito Dominicale €. 39,00 – Reddito Agrario 33,80.*

*Porzione AB Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 78 ca 51 (mq 7.851) Reddito Dominicale €. 249,36 – Reddito Agrario 89,20.*

*Particella 160 -*

*Porzione AA - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 01 are 02 ca 50 (mq 10.250) Reddito Dominicale €. 39,70 – Reddito Agrario 34,41.*

*Porzione AB Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 64 ca 80 (mq 6.480) Reddito Dominicale €. 205,82 – Reddito Agrario 73,63.*

*Particella 213 – Area di fabbricato demolito Estensione ha 00 are 00 ca 60 (mq 60)*

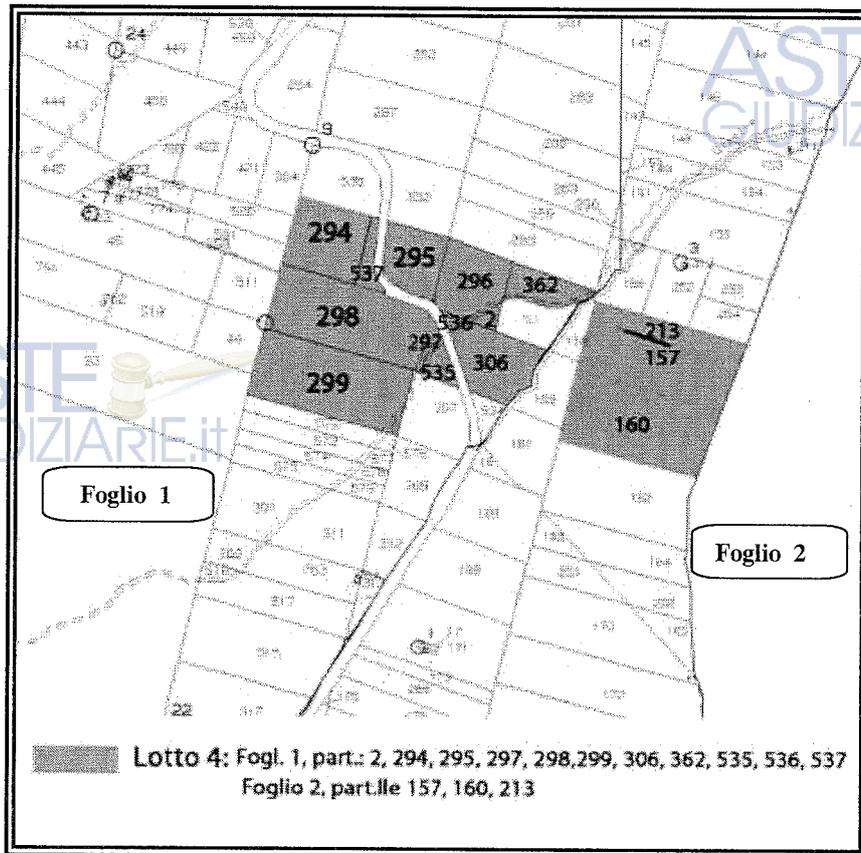
**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 37



#### LOTTO 4 Estratto di mappa catastale fuori scala



#### 1.4) Descrizione dei luoghi - Descrizione dei terreni

##### - Fondo 1

- individuato catastalmente al **Foglio 1** - Particelle 2, 294, 295, 296, 297, 306, 362, 535, 536, 537.

Trattasi di un fondo formato da particelle per la gran parte formato da appezzamenti tutti contigui e confinanti tra loro separati in realtà dalla strada di accesso provinciale con la quale confinano alcune delle particelle. Ha estensione catastale complessiva pari a **mq 72.810** risulta pianeggiante con orografia regolare e ricadente in area agricola di buon interesse, risulta lavorabile con mezzi meccanici e raggiungibile in maniera semplice in quanto in parte confinante con strada provinciale.

I confini del fondo sono in parte difficilmente individuabili sui luoghi, poiché non sono presenti recinzioni o altra materializzazione degli stessi. Allo stato attuale il fondo è prevalentemente impiantato a vigneto da mosto e risulta curato e lavorato. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n.14)

##### - Fondo 2

costituito da tre particelle vicinissime al precedente fondo 1 e catastalmente individuate al **Foglio 2 Particelle 157,160,213.**

Trattasi di appezzamento di terreno dalla forma regolare esteso complessivamente **34.710 mq** relativamente pianeggiante e ricadente in area destinata ad intenso sfruttamento agricolo.

Trattasi di terreni di discreta qualità, in pendenza, ma facilmente lavorabili con mezzi meccanici e ben collegati e raggiungibili da strade carrabili in discreto stato di manutenzione.

Allo stato attuale parte del fondo è caratterizzato dalla presenza di un mandorleto parte a pescheto. I confini del fondo sono solo in parte individuabili materializzati da strade o sentieri di accesso mentre la restante parte non è facilmente individuabile. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 14)

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

**- Situazione urbanistica e catastale dei terreni e dei fabbricati presenti**

L'identificazione catastale di tutti gli appezzamenti di terreno coincide con lo stato di fatto delle particelle facenti parte del Lotto 4 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento sono state rilevate differenze tra la coltura indicata nella visura catastale e quella rilevata nello stato di fatto così come riportato nella tabella segue:

<b>LOTTO 4</b>		
<b>FONDO 1</b>		
<b>Foglio 1</b>	<b>Qualità della coltura catastale</b>	<b>Qualità della coltura rilevata</b>
Part. 2	660 mq a vigneto	HA 02.12.00 (21.200 mq) VIGNETO  HA 04.86.10 (48.610 mq) MANDORLETO  HA 00.30.00 (3.000 mq) INCOLTO
Part. 294	8.600 mq a frutt.irriguo	
Part. 295	5.980 mq a frutt.irriguo	
Part. 296	6.900 mq a seminativo	
Part. 297	1.440 mq a seminativo	
Part. 298	16.787 mq a frutt.irriguo 113 mq a vigneto	
Part. 299	17.130 mq a pescheto	
Part. 306	7.810 mq a seminativo	
Part. 362	3.830 mq a seminativo	
Part. 535	1.600 mq a seminativo	
Part. 536	360 mq a seminativo	
Part. 537	1.600 mq a seminativo	
<b>Tot Superficie</b>	<b>72.810 mq</b>	<b>72.810 mq</b>



FONDO 2		
<b>Foglio 2</b>		
Part. 157	10.069 mq a Mandorleto 7.851 mq a Pescheto	HA 01.18.20 (11.820 mq) MANDORLETO
Part. 160	10.250 mq a Mandorleto 6.480 mq a Pescheto	HA 01.43.40 (14.340 mq) PESCHETO
Part. 213	60 mq Area Fabbr.demolito	HA 00.85.50 (8.550 mq) INCOLTO
<b>Tot Superficie</b>	<b>34.710 mq</b>	<b>34.710 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela in gran parte di livello II in minor parte di livello I ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso".

Il fabbricato rurale identificato dalla **particella 213 del foglio 2** di fatto non è più esistente, per esso ai fini della vendita si è proceduto alla rettifica catastale (*Procedura Docte*) consistente nella dichiarazione di non più esistenza del fabbricato trasformandolo in "area di fabbricato demolito".

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Pargrafo 2.1

**3.4) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 4 risulta interamente pignorato.

**4.4) Stato detentivo del bene.**

Tutti gli appezzamenti di terreno facenti parte del **Lotto 4** sono nelle disponibilità

per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

**5.4) Scelta del criterio di stima**

(Vedi paragrafo 5.2)

**6.4) Stima del lotto 4.**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 4** attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nella tabella 1 che precede.

STIMA DEL LOTTO 4			
FONDO 1 - DATI CATASTALI (F. 1 P. 2,294,295,296,297,298,299,306,362,535,536,537)			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
VIGNETO	45.000	Ha 02.12.00	€ 95.400
MANDORLETO	25.000	Ha 04.86.10	€ 121.525
INCOLTO	4.000	Ha 00.30.00	€ 1.200
TOTALE FONDO 1			€ 218.125
TOTALE FONDO 1			€ 218.125
FONDO 2 - DATI CATASTALI (F. 2 P. 157,160,213)			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
MANDORLETO	25.000	Ha 01.18.20	€ 29.550
FRUTTETO	40.000	Ha 01.43.40	€ 57.360
INCOLTO	4.000	Ha 00.85.50	€ 3.420
TOTALE FONDO 2			€ 90.330
TOTALE LOTTO 2 (FONDO 1 + FONDO 2)			€ 308.455

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 4** in C.T. è pari a € **308.400,00**

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

### LOTTO N. 5

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali - Appezzamenti di terreno

- Foglio 23

*Particella 3 – Area di fabbricato demolito Estensione ha 00 are 01 ca 30 (mq 130)*

*Particella 7 -*

*Porzione AA - Qualità Seminativo Classe 4 Estensione ha 00 are 77 ca 20 (mq 7.720) Reddito Dominicale € 11,96 – Reddito Agrario 1,99.*

*Porzione AB Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 10 ca 00 (mq 1.000) Reddito Dominicale € 7,75 – Reddito Agrario 3,10.*

*Particella 77 -*

*Porzione AA - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 51 ca 00 (mq 5.100) Reddito Dominicale € 39,51 – Reddito Agrario 15,80.*

*Porzione AB Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 04 ca 20 (mq 420) Reddito Dominicale € 1,63 – Reddito Agrario 1,41.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 41

**Particella 130** - Qualità Seminativo Classe 4 Estensione ha 00 are 20 ca 00 (mq 2.000) Reddito Dominicale €. 3,10 – Reddito Agrario 0,52.

**Particella 131** - Qualità Seminativo Classe 4 Estensione ha 00 are 15 ca 50 (mq 1.550) Reddito Dominicale €. 2,40 – Reddito Agrario 0,40.

**Particella 156** -

**Porzione AA** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 86 ca 49 (mq 8.649) Reddito Dominicale €. 274,71 – Reddito Agrario 98,27.

**Porzione AB** Qualità Orto irriguo Classe 2 Estensione ha 00 are 04 ca 81 (mq 481) Reddito Dominicale €. 17,89 – Reddito Agrario 7,45.

**Particella 157** - Qualità Seminativo Classe 4 Estensione ha 00 are 44 ca 90 (mq 4.490) Reddito Dominicale €. 6,96 – Reddito Agrario 1,16.

**Particella 158** - Qualità Seminativo Classe 4 Estensione ha 02 are 09 ca 70 (mq 20.970) Reddito Dominicale €. 43,32 – Reddito Agrario 17,33.

**Particella 160** -

**Porzione AA** - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 00 are 35 ca 02 (mq 3.502) Reddito Dominicale €. 7,23 – Reddito Agrario 2,89.

**Porzione AB** Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 01 are 17 ca 08 (mq 11.708) Reddito Dominicale €. 90,70 – Reddito Agrario 36,28.

**Particella 161** - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 01 are 01 ca 70 (mq 10.170) Reddito Dominicale €. 78,79 – Reddito Agrario 31,51.

**Particella 162** -

**Porzione AA** - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 00 are 80 ca 00 (mq 8.000) Reddito Dominicale €. 12,39 – Reddito Agrario 2,07.

**Porzione AB** Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 01 are 25 ca 00 (mq 12.500) Reddito Dominicale €. 96,84 – Reddito Agrario 38,73.

**Particella 170** - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 40 ca 10 (mq 4.010) Reddito Dominicale €. 31,06 – Reddito Agrario 12,43.

**Particella 171** - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 48 ca 10 (mq 4.810) Reddito Dominicale €. 37,26 – Reddito Agrario 14,90.

**Particella 179** - Qualità Vigneto Classe 2 Estensione ha 00 are 64 ca 10 (mq 6.410) Reddito Dominicale €. 49,66 – Reddito Agrario 19,86.

**Particella 205** – Area di fabbricato demolito Estensione ha 00 are 00 ca 40 (mq 40)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 42



**Particella 212** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 17 ca 00 (mq 1.700) Reddito Dominicale €. 54,00 – Reddito Agrario 19,32.

**Particella 213** -

**Porzione AA** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 08 ca 00 (mq 800) Reddito Dominicale €. 25,41 – Reddito Agrario 9,09.

**Porzione AB** Qualità Orto irriguo Classe U Estensione ha 00 are 01 ca 30 (mq 130) Reddito Dominicale €. 4,83 – Reddito Agrario 2,01.

**Particella 260** -

**Porzione AA** - Qualità Frutteto Irriguo Classe U Estensione ha 00 are 83 ca 55 (mq 8.355) Reddito Dominicale €. 265,37 – Reddito Agrario 94,93.

**Porzione AB** Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 55 ca 05 (mq 5.505) Reddito Dominicale €. 21,32 – Reddito Agrario 18,48.

**Particella 261** -

**Porzione AA** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 50 ca 00 (mq 5.000) Reddito Dominicale €. 158,81 – Reddito Agrario 56,81.

**Porzione AB** Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 40 ca 80 (mq 4.080) Reddito Dominicale €. 15,80 – Reddito Agrario 13,70.

**Particella 262** -

**Porzione AA** - Qualità Uliveto Classe 1 Estensione ha 00 are 17 ca 67 (mq 1.767) Reddito Dominicale €. 10,95 – Reddito Agrario 5,48.

**Porzione AB** Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 32 ca 00 (mq 3.200) Reddito Dominicale €. 101,64 – Reddito Agrario 36,36.

**Porzione AC** Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 40 ca 33 (mq 4.033) Reddito Dominicale €. 15,62 – Reddito Agrario 13,54.

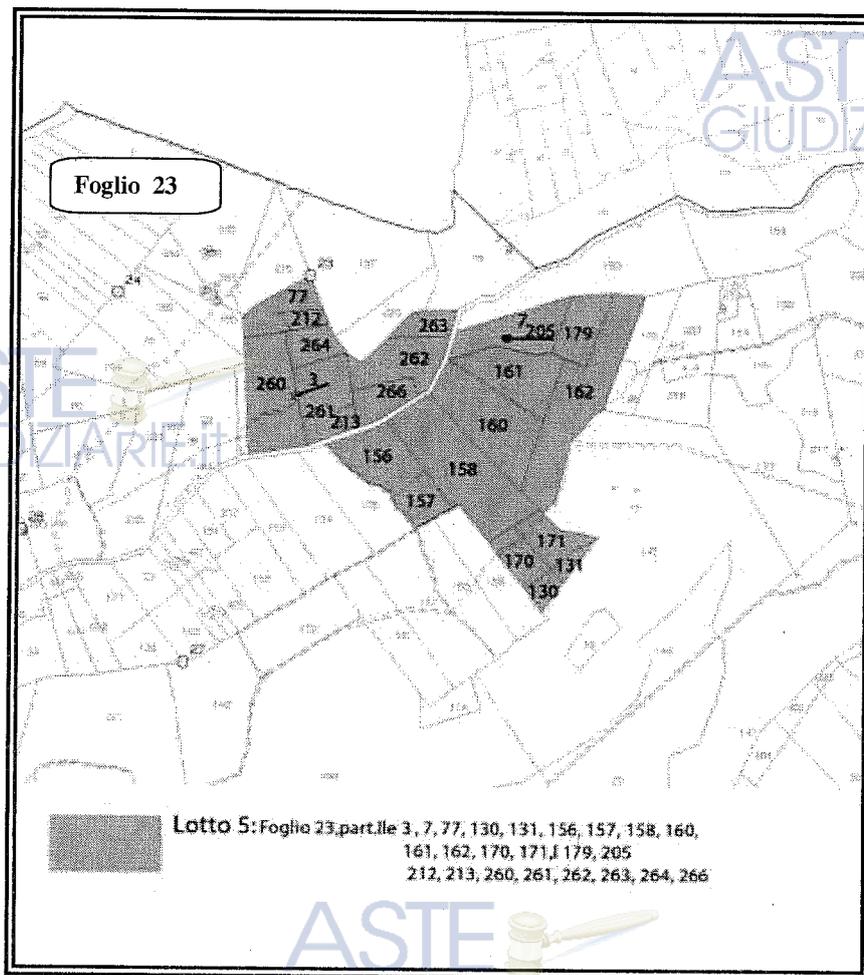
**Particella 263** - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 34 ca 60 (mq 3.460) Reddito Dominicale €. 13,40 – Reddito Agrario 11,62.

**Particella 264** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 40 ca 80 (mq 4.080) Reddito Dominicale €. 129,59 – Reddito Agrario 46,36.

**Particella 266** - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 43 ca 00 (mq 4.300) Reddito Dominicale €. 136,58 – Reddito Agrario 48,86.



**LOTTO 5** Estratto di mappa catastale fuori scala



**1.5) Descrizione dei luoghi**

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito da tutte le particelle individuate nel paragrafo che precede che risultano tra loro tutte contigue e confinanti, sebbene attraversate da un torrente che nei periodi di siccità diventa strada di accesso. Le particelle costituiscono di fatto un fondo omogeneo di forma irregolare esteso complessivamente **160.070 mq (ha 16 are 00 ca 70)** compresa l'area di sedime dei fabbricati rurali esistenti e non.

Il fondo ricade in area destinata allo sfruttamento agricolo con terreni in generale di discreta qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici e raggiungibili da strade sterrate carrabili solo con condizioni meteorologiche favorevoli.

I terreni risultano in pendenza con declivio verso il torrente ed orografia regolare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 44

I confini in gran parte non sono individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è impiantato a coltivazioni diverse mandorleto, vigneto e frutteto, per molta parte della sua estensione. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 15)

**2.5) 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 delle particelle facenti parte del Lotto 5 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale per diverse delle particelle così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 5		
	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
<b>Foglio 23</b>	////////////////////	
Part. 3	130 mq. Area fabbr. demolito	
Part. 7	7.720 mq a vigneto 1.000 mq a mandorleto	
Part. 77	5.100 mq a vigneto 420 mq a mandorleto	HA 06.00.40 (60.040 mq) MANDORLETO
Part. 130	2.000 mq a seminativo	
Part. 131	1.550 mq a seminativo	
Part. 156	8.649 mq a pescheto 481 mq a orto irriguo	HA 02.57.40 (25.740 mq) FRUTTETO
Part. 157	4.490 mq a seminativo	
Part. 158	20.970 mq a seminativo	
Part. 160	3.502 mq a seminativo 11.708 mq a vigneto	HA 03.06.30 (30.630 mq) VIGNETO
Part. 161	10.170 mq a vigneto	
Part. 162	8.000 mq a seminativo 12.500 mq a vigneto	HA 00.60.10 (6.010 mq) SEMINATIVO
Part. 170	4.010 mq a vigneto	
Part. 171	4.810 mq a vigneto	
Part. 179	6.410 mq a vigneto	
Part. 205	40 mq. Area fabbr. demolito	
Part. 212	1.700 mq a pescheto	HA 03.76.50 (37.650 mq) INCOLTO
Part. 213	800 mq a pescheto 130 mq a orto irriguo	
Part. 260	8.355 mq a frutteto irriguo 5.505 mq a mandorleto	
Part. 261	5.000 mq a pescheto 4.080 mq a mandorleto	
Part. 262	1.767 mq a Uliveto 3.200 mq a Pescheto 4.033 mq a mandorleto	
Part. 263	3.460 mq a mandorleto	
Part. 264	4.080 mq a pescheto	
Part. 266	4.300 mq a pescheto	
<b>Tot Superficie</b>	<b>160.070 mq</b>	<b>160.070 mq</b>



Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

I fabbricati rurali identificati dalla **particella 3 e 205 del foglio 23** di fatto non sono più esistenti, per essi ai fini della vendita si è proceduto alla rettifica catastale (*Procedura Docte*) consistente nella dichiarazione di non più esistenza del fabbricato trasformandolo in "area di fabbricato demolito".

In relazione al fabbricato rilevato sulla **particella 262 del foglio 23** si è proceduto ad inviare all'Ufficio del Catasto della Agenzia delle Entrate segnalazione fotografica con relativa relazione per chiudere l'accertamento avviato. Si da atto che l'Ufficio ha concluso l'accertamento dichiarando il manufatto non censibile per mancanza dei requisiti minimi.

Per il fabbricato in questione non sono state rilevate concessioni e/o autorizzazioni edilizie necessarie per la sua realizzazione, ritenendo assolutamente antieconomica la possibilità di sanarlo seppure possibile poichè i costi sarebbero superiori al suo valore di mercato, si stima in via presuntiva in €. **1.500,00** onnicomprensivo il costo di demolizione con importo che verrà portato in detrazione alla valutazione complessiva dell'intero lotto.

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Paragrafo 2.1

**3.5) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 5 è interamente pignorato.

**4.5) Stato detentivo del bene.**

I fabbricati ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [REDACTED] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

**5.5) Scelta del criterio di stima.**

(Vedi Paragrafo 5.2)

**6.5) Stima del Lotto 5.**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 5** attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nelle tabelle 1 (Par. 5.1).



STIMA DEL LOTTO 5			
TERRENO – DATI CATASTALI FOGLIO 23 - PARTICELLE 3 , 7 , 77, 130, 131, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 170, 171, 179, 205, 212, 213, 260, 261, 262, 263, 264, 266			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
MANDORLETO	25.000	Ha 06.00.40	€ 150.100
FRUTTETO	40.000	Ha 02.57.40	€ 102.960
VIGNETO	45.000	Ha 03.06.30	€ 137.835
SEMINATIVO	8.000	Ha 00.60.10	€ 4.808
INCOLTO	4.000	Ha 03.76.50	€ 15.060
TOTALE LOTTO 5			€ 410.763

Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche a tale importo va sottratto il costo di demolizione del piccolo fabbricato privo di autorizzazioni, pertanto:

$$V_{\text{Lotto 5}} = €. 410.763,00 - €. 1.500,00 = €. 409.263,00$$

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 5** in c.t. è pari a € **409.250,00**

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

### LOTTO N. 6

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali

#### Appezzamenti di terreno

##### - Foglio 13

*Particella 63 - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 00 are 30 ca 60 (mq 3.060) Reddito Dominicale € 6,32 – Reddito Agrario 2,53.*

*Particella 212 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 02 ca 00 (mq 200) Reddito Dominicale € 1,29 – Reddito Agrario 0,26*

*Particella 213 - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 00 are 03 ca 90 (mq 390) Reddito Dominicale € 2,52 – Reddito Agrario 0,50.*

*Particella 215 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 50 ca 90 (mq 5.090) Reddito Dominicale € 32,86 – Reddito Agrario 6,57.*

*Particella 216 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 72 ca 15 (mq 7.215) Reddito Dominicale € 46,58 – Reddito Agrario 9,32.*

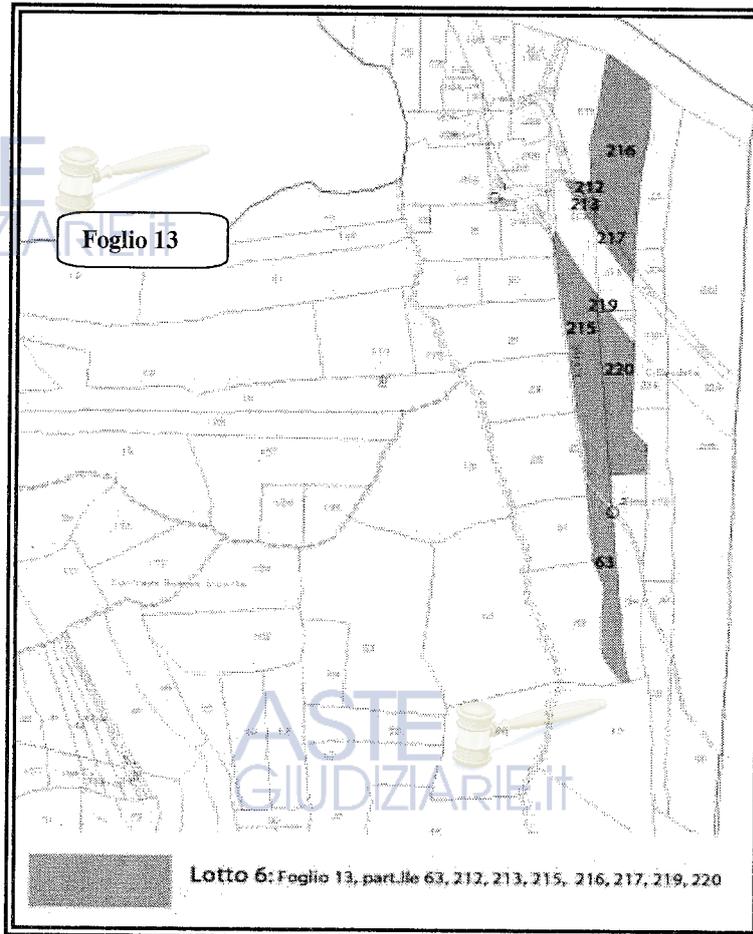
*Particella 217 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 04 ca 80 (mq 480) Reddito Dominicale € 3,10 – Reddito Agrario 0,62.*



*Particella 219 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 00 ca 35 (mq 35) Reddito Dominicale €. 0,23 – Reddito Agrario 0,05.*

*Particella 220 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 36 ca 90 (mq 3.690) Reddito Dominicale €. 23,82 – Reddito Agrario 4,76.*

**LOTTO 6 Estratto catastale fuori scala**



**1.6) Descrizione dei luoghi**

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito dalle particelle individuate catastalmente in precedenza molte delle quali contigue e confinanti.

**Descrizione del fondo**

Le particelle costituiscono un fondo omogeneo di forma irregolare esteso complessivamente **20.160 mq (ha 02 are 01 ca 60)**. I terreni ricompresi nel lotto 6, ricadono in area destinata allo sfruttamento agricolo di poco interesse con terreni in generale di mediocre qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici, essi risultano in pendenza ed orografia disomogenea. I confini in gran parte non sono



individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è per la quasi totalità della sua estensione seminativo. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 16)

## 2.6) 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 delle particelle facenti parte del Lotto 6 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 6		
Foglio 13	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
Part. 63	3.060 mq a seminativo	HA 00.31.90 (3.190 mq) INCOLTO
Part. 212	200 mq a seminativo	
Part. 213	390 mq a seminativo	
Part. 215	5.090 mq a seminativo	
Part. 216	7.215 mq a seminativo	HA 01.69.70 (16.970 mq) SEMINATIVO
Part. 217	480 mq a seminativo	
Part. 219	35 mq a seminativo	
Part. 220	3.690 mq a seminativo	
<b>Tot Superficie</b>	<b>20.160 mq</b>	<b>20.160 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona E1 denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

### Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

#### Vedi Paragrafo 2.1

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

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 6 è interamente pignorato.

### 4.6) Stato detentivo del bene.

I terreni ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [redacted] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

### 5.6) Scelta del criterio di stima.

(Vedi Paragrafo 5.2)



## 6.6) Stima del Lotto 6.

Si riporta di seguito l'operazione di stima del lotto 6 attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nelle tabelle 1 (Par. 5.1).

STIMA DEL LOTTO 6			
TERRENO – DATI CATASTALI FOGLIO 13 - PARTICELLE 63,212,213,214, 215, 216, 217,219,220			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
SEMINATIVO	8.000	Ha 01.69.70	€. 13.576
INCOLTO	4.000	Ha 00.31.90	€. 1.276
TOTALE LOTTO 6			€. 14.852

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero LOTTO 6 in c.t. è pari a €. 14.850,00

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

## LOTTO N. 7

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

### Dati catastali

#### Appezzamenti di terreno

##### - Foglio 20

*Particella 78 - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 00 are 88 ca 80 (mq 8.880) Reddito Dominicale €. 18,34 – Reddito Agrario 7,34.*

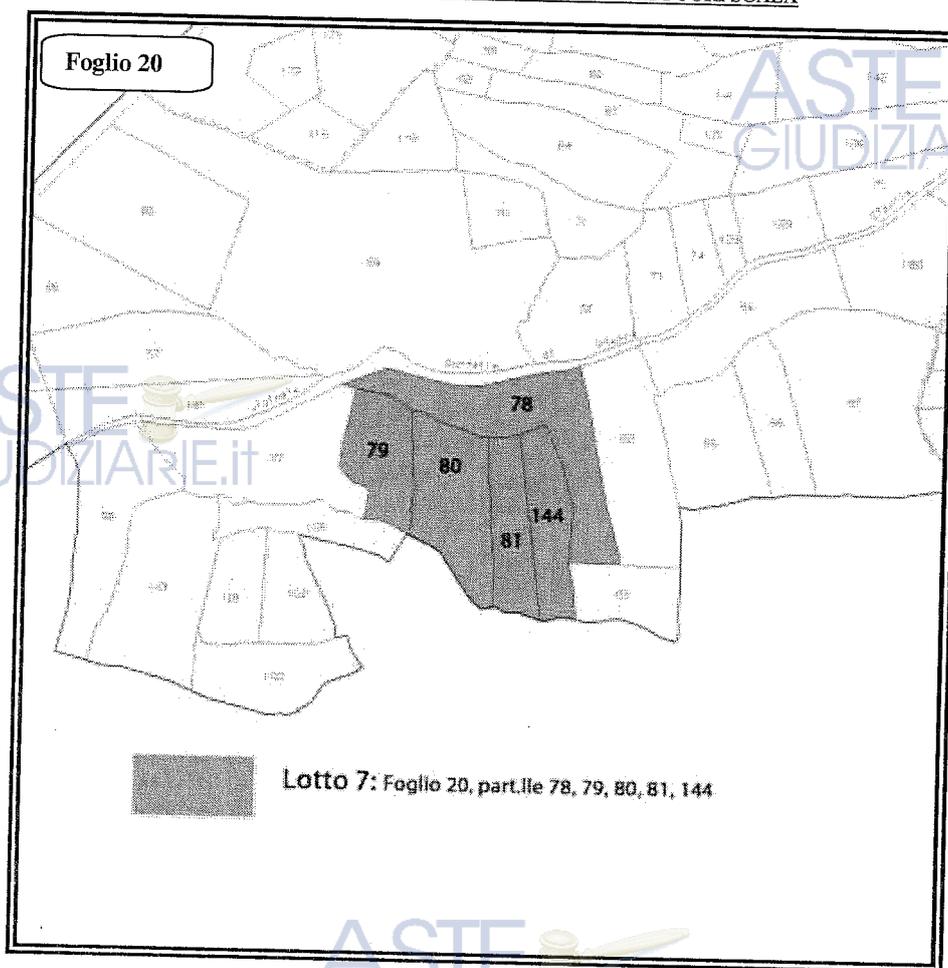
*Particella 79 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 44 ca 60 (mq 4.460) Reddito Dominicale €. 9,21 – Reddito Agrario 3,69*

*Particella 80 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 67 ca 50 (mq 6.750) Reddito Dominicale €. 43,58 – Reddito Agrario 8,72.*

*Particella 81 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 40 ca 00 (mq 4.000) Reddito Dominicale €. 25,82 – Reddito Agrario 5,16.*

*Particella 144 - Qualità Seminativo Classe 2 Estensione ha 00 are 39 ca 40 (mq 3.940) Reddito Dominicale €. 24,44 – Reddito Agrario 5,09.*

**LOTTO 7** ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FUORI SCALA



**1.7) Descrizione dei luoghi**

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito dalle particelle individuate catastalmente in precedenza che risultano tra loro tutte contigue e confinanti.

**Descrizione del fondo**

Le particelle costituiscono un fondo omogeneo di forma irregolare esteso complessivamente **28.030 mq (ha 02 are 80 ca 30)**. I terreni ricompresi nel lotto 7, ricadono in area destinata allo sfruttamento agricolo di relativo interesse con terreni in generale di discreta qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici, essi risultano in leggera pendenza ed orografia irregolare. I confini non sono individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è per la totalità della sua estensione seminativo. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 17)

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico - **Dott. ing. Giuseppe Schillaci**



2.7) **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 delle particelle facenti parte del Lotto 7 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 7		
	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
Foglio 13		HA 02.80.30 (28.030 mq) SEMINATIVO
Part. 78	8.880 mq a seminativo	
Part. 79	4.460 mq a seminativo	
Part. 80	6.750 mq a seminativo	
Part. 81	4.000 mq a seminativo	
Part. 144	3.940 mq a seminativo	
<b>Tot Superficie</b>	<b>28.030 mq</b>	<b>28.030 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Paragrafo 2.1

**3.7) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 7 è interamente pignorato.

**4.7) Stato detentivo del bene.**

I fabbricati ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [REDACTED]

[REDACTED] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

**5.7) Scelta del criterio di stima. (Vedi Paragrafo 5.2)**

**6.7) Stima del Lotto 7.**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del lotto 7 attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nelle tabelle 1 (Par. 5.1).

STIMA DEL LOTTO 7			
TERRENO - FOGLIO 20 - PARTICELLE 78, 79, 80, 81, 144.			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
SEMINATIVO	8.000	Ha 02.80.30	€ 22.424
TOTALE LOTTO 7			€ 22.424

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero LOTTO 7 in c.t. è pari a € 22.400,00

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

### LOTTO N. 8

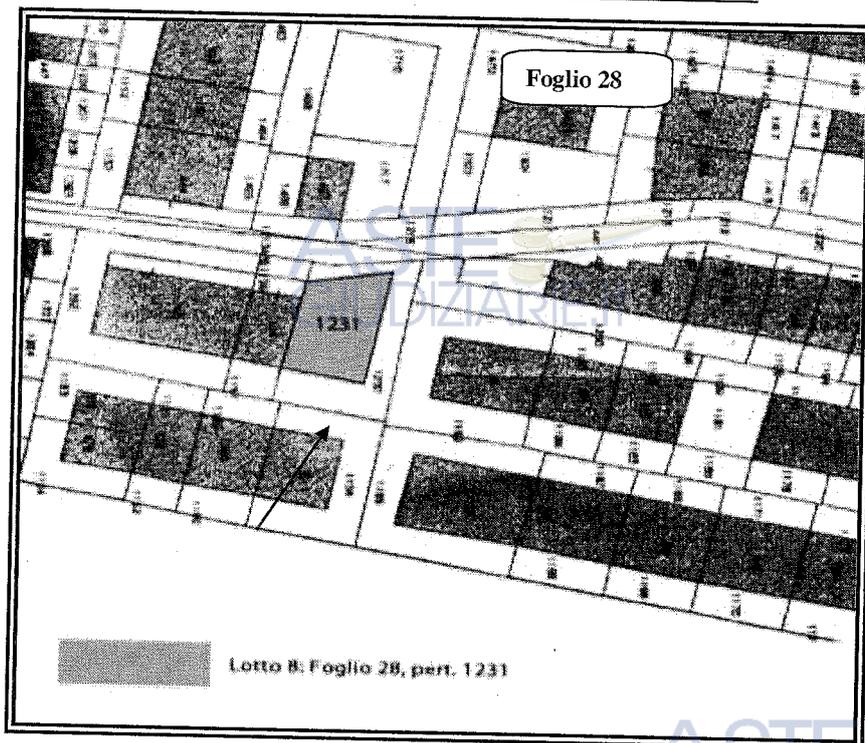
Costituito da fondo ricadente all'interno dell'area urbana del territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali

- Foglio 28

*Particella 1231 - Qualità Seminativo Classe 1 Estensione ha 00 are 01 ca 90 (mq 190) Reddito Dominicale € 1,57 – Reddito Agrario 0,25.*

#### LOTTO 8 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FUORI SCALA



### 1.8) Descrizione dei luoghi

Il lotto è costituito da un piccolo appezzamento di terreno di forma regolare costituito da un'unica particella (n. 1231).

#### Descrizione del fondo

Il fondo omogeneo di forma regolare è esteso complessivamente **190 mq (ha 00 are 01 ca 90)**. Ricade in area urbanizzata alla periferia di Riesi caratterizzata dalla presenza quasi esclusivamente di residenze in generale a schiera e di altezza max tre piani. Il lotto è caratterizzato allo stato dalla presenza di un box in lamiera che insiste su una parte del fondo che risulta precario. Allo stato il fondo è da certificato di destinazione urbanistica parte destinato a strade parte ad area B/2 edificabile. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 18,19,20)

### 2.8) 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 delle particelle facenti parte del Lotto 8 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **B/2** denominata "Zona di agglomerato urbano parzialmente edificato". Con indice di edificabilità di 9,00 mc /mq.

All'interno del lotto insiste un prefabbricato in lamiera precario e abusivo che andrà rimosso con una spesa che si stima in €. **2.000,00** tenuto conto che trattasi di materiale recuperabile e utilizzabile altrove. Tale importo sarà portato in detrazione al valore stimato.

#### Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vedi Paragrafo 2.1

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

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 3 è interamente pignorato.

### 4.8) Stato detentivo del bene.

I fabbricati ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [REDACTED]

[REDACTED] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

### 5.8) Scelta del criterio di stima.

Si tratta di un piccolo fondo parzialmente edificabile ricadente in area periferica del Comune di Riesi con pochissime attività commerciali/artigianali e prevalentemente caratterizzata da residenze di scarso pregio.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto corretto procedere ad una attenta analisi del mercato di compravendita della zona in cui ricade confrontando con beni simili ricadenti anche in altre aree urbanizzate del piccolo centro e pervenendo attraverso stima sintetica alla valutazione.

Il risultato ottenuto sarà espresso nel paragrafo in €/mq ed è commisurato alla effettiva vocazione edificatoria del lotto.

### 6.8) Stima del Lotto 8.

Si riporta di seguito l'operazione di stima del **lotto 8** attribuendo all'area edificabile di cui trattasi un valore di stima pari a €. 120/mq pertanto si ha:

STIMA DEL LOTTO 8			
TERRENO - FOGLIO 28 - PARTICELLA 1231			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/mq	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
EDIFICABILE	120,00	MQ 190	€. 22.800
DETRAZIONE	Rimozione dell'esistente box in lamiera rilevato		€. 2.000
TOTALE LOTTO 8			€. 20.800

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 8** è pari a €. 20.800,00

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

### LOTTO N. 9

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali

#### Appezzamenti di terreno

- Foglio 4

#### Particella 7

*Porzione AA - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 53 ca 00 (mq 5.300) Reddito Dominicale €. 20,53 – Reddito Agrario 17,79.*

*Porzione AB Qualità Semin. Arborato Classe 3 Estensione ha 00 are 82 ca 20 (mq 8.220) Reddito Dominicale €. 12,74 – Reddito Agrario 8,07.*

*Particella 11 - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 42 ca 60 (mq 4.260) Reddito Dominicale €. 16,50 – Reddito Agrario 14,30*

**Particella 12** - Qualità Pascolo Classe U Estensione ha 00 are 23 ca 80 (mq 2.380) Reddito Dominicale €. 2,46 – Reddito Agrario 0,74.

**Particella 13** - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 80 ca 30 (mq 8.030) Reddito Dominicale €. 31,10 – Reddito Agrario 26,96.

**Particella 16** - Qualità Seminativo Arborato Classe 2 Estensione ha 00 are 59 ca 60 (mq 5.960) Reddito Dominicale €. 36,94 – Reddito Agrario 9,23.

**Particella 67** - Qualità Seminativo Arborato Classe 2 Estensione ha 00 are 82 ca 20 (mq 8.220) Reddito Dominicale €. 50,94 – Reddito Agrario 12,74.

**Particella 89**

**Porzione AA** - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 23 ca 87 (mq 2.387) Reddito Dominicale €. 9,25 – Reddito Agrario 8,01.

**Porzione AB** Qualità Uliveto Classe 1 Estensione ha 00 are 01 ca 93 (mq 193) Reddito Dominicale €. 1,20 – Reddito Agrario 0,60.

**Particella 123**

**Porzione AA** - Qualità Seminativo Classe 3 Estensione ha 01 are 49 ca 40 (mq 14.940) Reddito Dominicale €. 30,86 – Reddito Agrario 12,35.

**Porzione AB** Qualità Uliveto Classe 1 Estensione ha 00 are 10 ca 00 (mq 1.000) Reddito Dominicale €. 6,20 – Reddito Agrario 3,10.

**Particella 124** - Qualità Area di fabbricato demolito Estensione ha 00 are 70 ca 00 (mq 70)

**Particella 134** - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 49 ca 70 (mq 4.970) Reddito Dominicale €. 19,25 – Reddito Agrario 16,68.

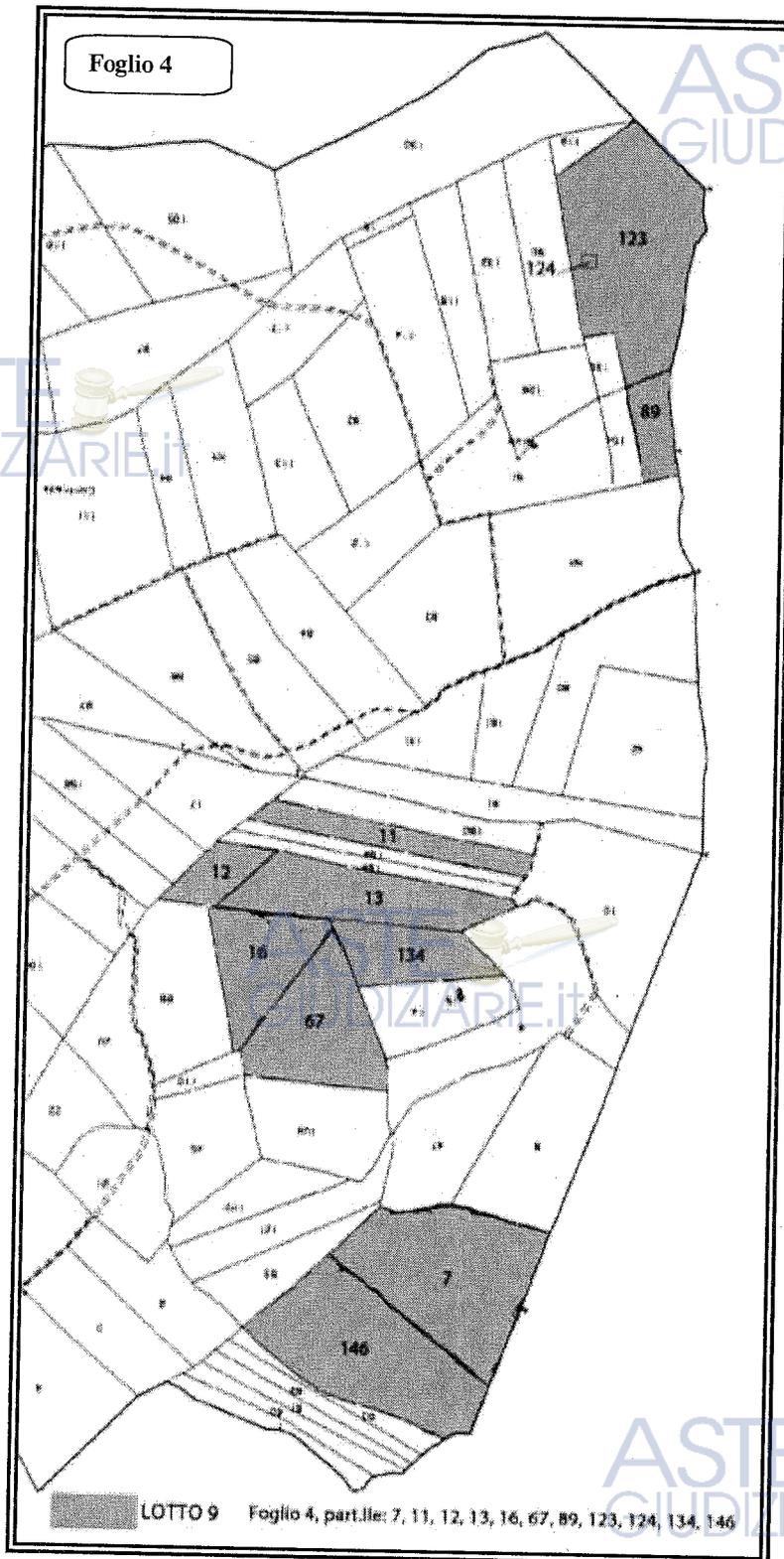
**Particella 146**

**Porzione AA** - Qualità Mandorleto Classe 3 Estensione ha 00 are 82 ca 00 (mq 8.200) Reddito Dominicale €. 31,76 – Reddito Agrario 27,53.

**Porzione AB** Qualità Semin. Arborato Classe 3 Estensione ha 00 are 53 ca 20 (mq 5.320) Reddito Dominicale €. 8,24 – Reddito Agrario 5,22.



**LOTTO 9 Estratto catastale fuori scala**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02 /2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [redacted]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci



### 1.9) Descrizione dei luoghi

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito dalle particelle individuate catastalmente in precedenza alcune delle quali risultano tra loro contigue e confinanti in generale tutte vicine tra loro.

#### Descrizione del fondo

Le particelle costituiscono un fondo omogeneo di forma irregolare esteso complessivamente **79.450 mq (ha 07 are 94 ca 50)**. I terreni ricompresi nel lotto 9, ricadono in area destinata allo sfruttamento agricolo di poco interesse con terreni in generale di discreta qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici, essi risultano in pendenza ed orografia disomogenea. I confini in gran parte non sono individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è prevalentemente destinato a seminativo e mandorleto. (Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 21,22)

### 2.9) 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 delle particelle facenti parte del Lotto 9 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 9		
Foglio 4	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
Part. 7	5.300 mq a mandorleto 8.220 mq a semin. arborato	HA 03.33.90 (33.390 mq) INCOLTO
Part. 11	4.260 mq a mandorleto	
Part. 12	2.380 mq a pascolo	
Part. 13	8.030 mq a mandorleto	HA 00.75.70 (7.570 mq) SEMINATIVO
Part. 16	5.960 mq a semin. arborato	
Part. 67	8.220 mq a semin. arborato	
Part. 89	2.387 mq a mandorleto 193 mq a uliveto	HA 03.84.90 (38.490 mq) MANDORLETO
Part. 123	14.940 mq a seminativo 1.000 mq a uliveto	
Part. 124	70 mq a area fabbr. demolito	
Part. 134	4.970 mq a mandorleto	
Part. 146	8.200 mq a mandorleto 5.320 mq a semin. arborato	
<b>Tot Superficie</b>	<b>79.450 mq</b>	<b>79.450 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona E1 denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Paragrafo 2.1

**3.9) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 9 è interamente pignorato.

**4.9) Stato detentivo del bene.**

I terreni ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [redacted] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

**5.9) Scelta del criterio di stima. (Vedi Paragrafo 5.2)**

**6.9) Stima del Lotto 9.**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del lotto 9 attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nelle tabelle 1 (Par. 5.1).

STIMA DEL LOTTO 9			
TERRENO - DATI CATASTALI FOGLIO 4 - PARTICELLE 7,11,12,13,16,67,89,123,124,134,146			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
MANDORLETO	25.000	Ha 03.84.90	€ 96.225
SEMINATIVO	8.000	Ha 00.75.70	€ 6.056
INCOLTO	4.000	Ha 03.33.90	€ 13.356
TOTALE LOTTO 9			€ 115.637

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero LOTTO 9 in c.t. è pari a € 115.600,00

**7.9) Analisi del fabbricato ai fini della certificazione energetica**

Non occorre per tale tipologia di immobile.

### LOTTO N. 10

Costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di Riesi (CL)

#### Dati catastali

#### Appezzamenti di terreno

- Foglio 2

**Particella 184**

*Porzione AA - Qualità Pescheto Classe U Estensione ha 00 are 45 ca 00 (mq 4.500) Reddito Dominicale €. 142,93 – Reddito Agrario 51,13.*

*Porzione AB Qualità Orto Irriguo Classe U Estensione ha 00 are 37 ca 50 (mq 3.750) Reddito Dominicale €. 139,44 – Reddito Agrario 58,10.*

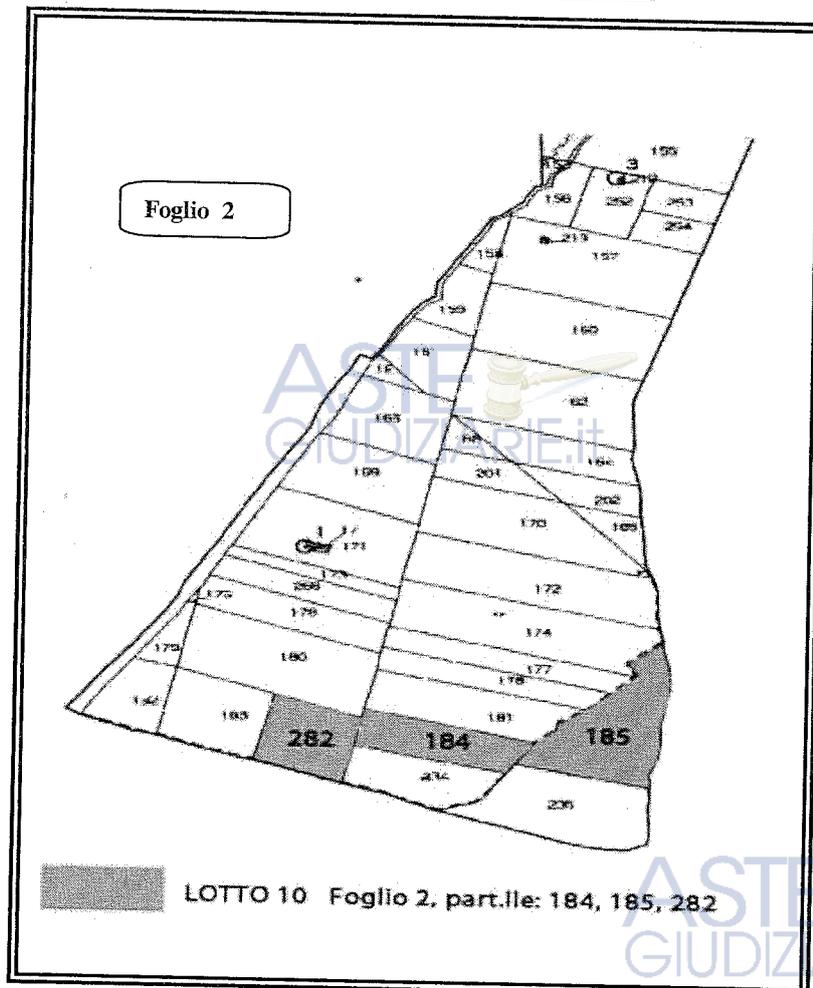
**Particella 185**

*Porzione AA - Qualità Frutteto Irriguo Classe U Estensione ha 01 are 24 ca 34 (mq 12.434) Reddito Dominicale €. 394,93 – Reddito Agrario 141,28.*

*Porzione AB Qualità Seminativo Classe U Estensione ha 00 are 24 ca 26 (mq 2.426) Reddito Dominicale €. 15,66 – Reddito Agrario 3,13.*

*Particella 282 - Qualità Frutteto Irriguo Classe U Estensione ha 00 are 87 ca 50 (mq 8.750) Reddito Dominicale €. 277,92 – Reddito Agrario 99,42.*

**LOTTO 10 Estratto catastale fuori scala**



### 1.10) Descrizione dei luoghi

Il lotto è costituito da un fondo di forma irregolare costituito dalle particelle individuate catastalmente in precedenza che risultano tra loro contigue e confinanti.

#### Descrizione del fondo

Le particelle costituiscono un fondo omogeneo di forma irregolare esteso complessivamente **31.860 mq (ha 03 are 18 ca 60)**. I terreni ricompresi nel lotto 10, ricadono in area destinata allo sfruttamento agricolo di non elevato interesse con terreni in generale di mediocre qualità, facilmente lavorabili con mezzi meccanici, essi risultano in leggera pendenza ed orografia disomogenea. I confini in gran parte non sono individuabili poiché non materializzati da recinzioni muretti o altro. Allo stato il fondo è per la quasi totalità della sua estensione adibito a seminativo (**Vedi Allegato A - Corredo fotografico foto n. 23,24,25,26,27**)

### 2.10) 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 delle particelle facenti parte del Lotto 10 e con quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione delle differenti colture rilevate rispetto al certificato catastale così come riportate nella tabella che segue:

LOTTO 10		
	Qualità della coltura catastale	Qualità della coltura rilevata
Foglio 2		HA 00.29.10 (2.910 mq) INCOLTO
Part. 184	4.500 mq a pescheto 3.750 mq a orto irriguo	HA 01.65.50 (16.550 mq) MANDORLETO
Part. 185	12.434 mq a frutteto irriguo 2.426 mq a seminativo	
Part. 282	8.750 mq a frutteto irriguo	
<b>Tot Superficie</b>	<b>31.860 mq</b>	<b>31.860 mq</b>

Urbanisticamente da P.R.G. vigente i terreni ricadono in zona **E1** denominata "Agricola" e all'interno di area sottoposta a vincolo di tutela, ricadente all'interno del Paesaggio Locale n. 12 denominato "Valle del Salso".

Si da atto che sulla **particella n. 184** insiste un edificio in muratura portante di superficie pari a circa 170 mq che si sviluppa interamente a piano terra. Per esso non vi è riscontro alcuno del rilascio di

eventuali concessioni e/o autorizzazioni per la sua realizzazione. Catastalmente, l'Ufficio preposto della Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ne ha rilevato la presenza, ma non ha proceduto a censirlo poiché non è in grado di generare una possibile rendita.

Esso, infatti, si presenta privo di qualsiasi rifinitura, interamente allo stato grezzo e privo di infissi interni ed esterni. Pur essendo possibile, in via teorica, procedere a sanarlo attraverso l'applicazione dell'art 13 della Legge 47/85 (L.R. 37/85, lo scrivente ritiene tale ipotesi assolutamente antieconomica: i costi di una eventuale sanatoria, infatti, risulterebbero certamente superiori al suo valore di mercato ed inoltre non vi è alcuna garanzia che risulti idoneo staticamente.

Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente, ritiene corretto ipotizzare la demolizione dell'edificio quantificandone in via approssimativa i costi complessivi necessari, che saranno portati in detrazione al valore di stima che verrà assegnato all'intero Lotto. Il costo complessivo della demolizione e trasporto a discarica degli sfabbricidi si stima in via presuntiva pari a €. 12.000,00

**Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedi Paragrafo 2.1

**3.10) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il compendio immobiliare individuato dal Lotto 10 è interamente pignorato.

**4.10) Stato detentivo del bene.**

I terreni ricadenti nel Lotto sono nelle disponibilità dei [REDACTED] per essi non è stata rilevata l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o cessioni a titolo diverso.

**5.10) Scelta del criterio di stima. (Vedi Paragrafo 5.2)**

**6.10) Stima del Lotto 10.**

Si riporta di seguito l'operazione di stima del lotto 10 attribuendo i valori unitari per i beni da stimare così come espressi e determinati nelle tabelle 1 (Par. 5.1).

STIMA DEL LOTTO 10			
TERRENO - DATI CATASTALI - FOGLIO 2 - PARTICELLE 184,185,282			
QUALITA'	VALORE ATTRIBUITO €/ha	ESTENSIONE FONDO	VALORE STIMATO
MANDORLETO	25.000	Ha 01.65.50	€. 41.375
SEMINATIVO	8.000	Ha 01.24.00	€. 9.920
INCOLTO	4.000	Ha 00.29.10	€. 1.164
TOTALE LOTTO 10			€. 52.459

Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche a tale importo va sottratto il costo di demolizione del fabbricato abusivo insistente sulla particella 184, pertanto:

$$V_{\text{Lotto 10}} = \text{€. } 52.459,00 - \text{€. } 12.000,00 = \text{€. } 40.459,00$$

Il più probabile valore di mercato attribuito all'intero **LOTTO 10** in c.t. è pari a **€. 40.450,00**

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

Non occorre per tale tipologia di immobile.

#### Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto:

Il più probabile valore di mercato dei lotti destinati alla vendita, considerati nello stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento dei sopralluoghi operati dallo scrivente Esperto Tecnico e sulla base di tutte le indagini esperite nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla Monte dei Paschi di Siena s.p.a. c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci



<i>Tabella riassuntiva dei valori di stima attribuiti ai diversi Lotti</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore stimato tenendo conto delle considerazioni urbanistiche relative ai fabbricati.</i>
<b>LOTTO 1</b>		
EDIFICIO IN RIESI TRA LE VIE CAIROLI E V.	€. 162.400,00	€. 158.400,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€. 158.400,00</b>	
<b>LOTTO 2</b>		
FONDO 1	€. 147.350,00	//////////
FONDO 2	€. 69.650,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 2</b>	<b>€. 217.000,00</b>	//////////
<b>LOTTO 3</b>		
FONDO 1	€. 217.800,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 3</b>	<b>€. 217.800,00</b>	//////////
<b>LOTTO 4</b>		
FONDO 1	€. 218.100,0	//////////
FONDO 2	€. 90.300,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 4</b>	<b>€. 308.400,00</b>	//////////
<b>LOTTO 5</b>		
FONDO 1	€.410.750,00	€.409.250,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 5</b>	<b>€.409.250,00</b>	//////////
<b>LOTTO 6</b>		
FONDO 1	€. 14.850,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 6</b>	<b>€. 14.850,00</b>	//////////
<b>LOTTO 7</b>		
FONDO 1	€. 22.400,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 7</b>	<b>€. 22.400,00</b>	//////////
<b>LOTTO 8</b>		
FONDO	€. 22.800,00	€. 20.800,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 8</b>	<b>€. 20.800,00</b>	//////////
<b>LOTTO 9</b>		
FONDO	€. 115.600,00	//////////
<b>VALORE TOTALE LOTTO 9</b>	<b>€. 115.600,00</b>	//////////
<b>LOTTO 10</b>		
FONDO	€. 52.450,00	€. 40.250,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO 10</b>	<b>€. 40.250,00</b>	//////////
<b>VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO</b>	<b>€. 1.524.750,00</b>	



IL VALORE TOTALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STIMATO, RISULTANTE DALLA SOMMA DEI VALORI ATTRIBUITI AI 10 LOTTI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E RIDOTTO DEI COSTI PER RICONDURRE A LEGITTIMITA' URBANISTICA ALCUNI DEGLI IMMOBILI E' PARI A €. 1.524.750,00.

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** – *Planimetrie catastali dei fabbricati*
- 3) **Verbale di sopralluogo.**
- 4) **Proposta di parcella.**
- 5) **Copia della ricevuta di trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori.**

*Caltanissetta, 15 febbraio 2016*

L'Esperto Tecnico

*Dott. Ing. Giuseppe Schillaci*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare a ruolo n° 02/2012 riunita alla 38/2013 e 48/2010 promosse  
dalla **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** c/ [REDACTED]  
Esperto Tecnico – Dott. ing. Giuseppe Schillaci

pag. 65

