

TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veneziano Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2014 del R.G.E.

promossa da

MEDIOCREDITOITALIANO S.p.A. MPS

Codice fiscale: 13300400150

Partita IVA: 13300400150

Via Cernaia n. 8-10

20121 - Milano (MI)

MPS BANCAVERDES.P.A.

Codice fiscale: 00658040480

Piazza D'Azeglio n. 22

Firenze (FI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 19/03/2016, il sottoscritto Dott. Agr. Veneziano Giuseppe, con studio in Via Antonio Segni, 15 - 92019 - Sciacca (AG), email agronomoveneziano@gmail.com, Tel. 0925 26360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.## (Coord. Geografiche: 37°47'43.30"N-- 13° 0'11.93"E)
- **Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.## (Coord. Geografiche: 37°47'46.79"N-- 13° 0'10.68"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SALAPARUTA (TP) - CONTRADA ##SAN VITO S.N.C.##

azienda agricola di proprietà del Sig. coltivata a vigneto. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 10,11,13,18,227,567 ex 14. La particella 567 è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato (ai sensi del DL 78/2010). Da verifiche fatte sui luoghi nella particella non esiste nessun immobile da censire, presumibilmente si tratta di una errata fotointerpretazione da parte dell'agenzia del territorio di Trapani.

La superficie complessiva è di HA. 4.36.04

BENE N° 2 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A SALAPARUTA (TP) - CONTRADA ##SAN VITO S.N.C.##

Fabbricati composti da una cantina, uffici e appartamento per l'uso del custode e/o titolare dell'impresa; di proprietà per 1000/1000 del Sig. . Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 568 sub 2, 568 sub 3. Inoltre risulta individuato in catasto un immobile urbano non ancora regolarizzato (ai sensi del DL 78/2010 individuato in catasto al foglio di mappa 2 particella 609 sub 1 detto immobile ricadrebbe nella particella di terreno n.567).

Durante il sopralluogo nella particella di terreno interessata non si rilevava nessun fabbricato, pertanto si presume che vi sia stato un errore nell'individuazione del fabbricato da parte dell'agenzia del territorio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.##

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
c

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. risulta coniugato con la sig.ra e
residente a

CONFINI

L'azienda confina a partire dal Nord in senso orario:

- con stradella interpodere denominata Salaparuta-Palermo;
- con terreno (p.la 17) intestato in catasto alla ditta
- con terreno (p.la 15 e 19) intestato in catasto alla ditta
- ;
- con terreno (p.la 20) intestato in catasto alla ditta ;
- con terreno (p.la 21) intestato in catasto alla ditta
- ;
- con terreno (p.la 63) intestato in catasto alla ditta Diritto del
concedente, Usufruttuario di livello,
F Proprietà;
- con terreno (p.7, 12, 50 e 408) intestato in catasto alla ditta
Proprieta' 1/4, Proprieta' 1/4,
Proprieta' 2/4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	39535,00 mq	43604,00 mq	0,00	43604,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	43604,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	43604,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno coltivato a vigneto con sistema di allevamento a controspalliera forma di allevamento Guyot:

- are 50 e ca. 52 sono della cultivar Viogner Bianco di anni 11, distanza fra i ceppi tra le file mt. 2.40, lungo la fila mt. 0.90. Stato vegeto produttivo buono. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particella 10;

- ha. 2 are 11 e ca. 14 sono della cultivar Pinot grigio di anni 7, distanza fra i ceppi tra le file mt. 2.50, lungo la fila mt. 1.00. Stato vegeto produttivo buono. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 11 e 567 ex 14 in parte;

- are 73 e ca. 58 sono della cultivar Grillo Bianco Comune di anni 7, distanza fra i ceppi tra le file mt. 2.50, lungo la fila mt. 1.00. Stato vegeto produttivo buono. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 13 e 227;

- are 16 e ca. 92 sono della cultivar Catarratto Bianco Comune di anni 7, distanza fra i ceppi tra le file mt. 2.50, lungo la fila mt. 1.00. Stato vegeto produttivo buono. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 18 e 567 in parte;

- are 43 e ca. 19 sono della cultivar Chardonnay Bianco Comune di anni 11, distanza fra i ceppi tra le file mt. 2.40, lungo la fila mt. 0.90. Stato vegeto produttivo buono. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 18;

La superficie complessiva del vigneto è pari ad ha. 3.95.35, la rimanente superficie pari ad are 40.69 è occupata da un piccolo fabbricato rurale di ca 69 p.la 16 da censire al catasto urbano, strade di servizio, tare ed incolti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1976 al 10/10/1994	# 1932(cousufr.parziale); a 1/3);o (proprietaria x 1/3; 1890 (cousufr.parziale);##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 567 ex 14 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.55.80 Reddito agrario € 3.303,00
Dal 11/12/1976 al 10/10/1994	## 1932(cousufr.parziale); (proprietaria x 1/3); proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3;	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 16 Qualità Fabbricato Rurale Cl.0 Superficie (ha are ca) 0.00.69 Reddito agrario € 0,00

	20/11/1890 (cousufr.parziale);##	
Dal 11/12/1976 al 28/03/1995	la sig## ## ;	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.53.50 Reddito agrario € 6,91
Dal 11/12/1976 al 28/03/1995	# o##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.50.50 Reddito agrario € 6,52
Dal 11/12/1976 al 28/03/1995	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 11 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.37.90 Reddito agrario € 9,79
Dal 10/10/1994 al 11/12/1976	## 1932(cousufr.parziale); Gianfa (proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3; (cousufr.parziale);##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 227 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.64.60 Reddito agrario € 8,34
Dal 10/10/1994 al 11/08/2016	## (cousufr.parziale); (proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3) (proprietaria x 1/3; (cousufr.parziale);##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 567 ex 14 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.14.95 Reddito agrario € 27,75
Dal 28/03/1995 al 11/12/1976	## (cousufr.parziale); (proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3); (proprietaria x 1/3; 1890 (cousufr.parziale);##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 13 Qualità Fabbicato Rurale Superficie (ha are ca) 0.00.69 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/02/1999 al 28/03/1995	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 11 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.37.90 Reddito agrario € 9,79
Dal 16/02/1999 al 28/03/1995	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.53.50 Reddito agrario € 6,91
Dal 16/02/1999 al 28/03/1995	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.50.50



		Reddito agrario € 6,52
Dal 16/02/1999 al 28/03/1995	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.90 Reddito agrario € 1,79
Dal 11/08/2016 al 10/10/1994	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 227 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.64.60 Reddito agrario € 8,34
Dal 11/08/2016 al 10/10/1994	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 16 Qualità Fabbicato Rurale Superficie (ha are ca) 0.00.69 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/08/2016 al 16/02/1999	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.90 Reddito agrario € 1,79
Dal 11/08/2016 al 16/02/1999	# ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 11 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.37.90 Reddito agrario € 9,79
Dal 11/08/2016 al 16/02/1999	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.53.50 Reddito agrario € 6,91
Dal 11/08/2016 al 16/02/1999	## ##	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.50.50 Reddito agrario € 6,52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	10				Seminativo	2	0.50.50	20,86	6,52	
2	11				Vigneto	1	0.37.90	30,34	9,79	

2	13			Seminativo	2	13.90	5,74	1,79	
2	16			fabbricato rurale		69	0	0	
2	18			Seminativo	2	53.50	22,1	6,91	
2	227			Seminativo	3	0.64.60	16,68	8,34	
2	567			Seminativo	2	2.14.95	88,81	27,75	

Corrispondenza catastale

- p.lla 10 stato colturale attuale vigneto (ha. 0.50.50)
- p.lla 11 stato colturale attuale vigneto (ha.0.13.16), incolto (ha 0.24.74)
- p.lla 13 stato colturale attuale vigneto (ha.0.13.90)
- p.lla 16 stato colturale attuale fabbricato rurale (ha.0.00.69)
- p.lla 18 stato colturale attuale vigneto (ha.0.49.17), incolto (ha 0.0.4.33)
- p.lla 227 stato colturale attuale vigneto (ha.0.59.61), incolto (ha 0.04.99)
- p.lla 567 stato colturale attuale vigneto (ha.2.08.93), tare (ha 0.06.02),

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 c. 2 c.p.c.

Sono stati richiesti presso il comune di Salaparuta gli estratti dell'atto di matrimonio dove risulta che:

- il Sigg. ha contratto matrimonio con la Sig. il
e che hanno scelto il regime di separazione dei beni.

-la sig. ha contratto matrimonio con il sig.
del distretto
notarile di Trapani e Marsala hanno scelto il regime di separazione dei beni.

La sig. alla data del 02.09.2016 allo stato civile risulta vedova del sig.

STATO CONSERVATIVO

L'azienda ad oggi risulta coltivata rispettando le direttive della "buona pratica agricola"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

sul fondo non risulta nessuna servitù apparente, nelle visure catastali non sono riportati censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'azienda è costituita da un solo corpo fondiario. Dista dal centro urbano più vicino km. sette circa, dal quale è possibile raggiungerla percorrendo una strada asfaltata, in cattivo stato d'uso e manutenzione ed in qualche tratto non è facilmente percorribile da autoveicoli stradali.

La quota media è di mt. 490 s.l.m., il clima della zona è "mediterraneo semiarido" caratterizzato da una concentrazione delle piogge da dicembre a marzo.

La viabilità poderali è assicurata solo durante il periodo estivo da delle piste in terra battuta.

La natura del terreno è di medio impasto, la fertilità è buona, la giacitura è in parte pianeggiante ed in parte in leggero declivio, l'esposizione prevalente è a sud.

Lo stato colturale attuale è a vigneto ed occupa una superficie di Ha. 3.95.35, il sistema d'allevamento è la controspalliera, la distanza fra le piante è prevalentemente di mt. 2.50*1.00. Le cv sono il viogner, pinot grigio, grillo bianco e lo chardonnay. L'impianto è nella piena fase di produzione.

Le cv utilizzate si adattano alle caratteristiche del terreno dell'azienda, ottenendo una produzione mediamente abbondante. I vini che si ottengono hanno un sapore tipicamente varietale.

Il tipo di potatura adottata e l'epoca di raccolta ne migliorano qualitativamente il prodotto.

La forma d'allevamento è la controspalliera che si adatta alla meccanizzazione della raccolta considerato che il filo d'appoggio più basso è situato in modo da mantenere i grappoli ad un'altezza minima da terra di cm. 30.

I pali utilizzati sono del tipo acciaio zincato. Il vigneto è a regime asciutto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel fascicolo AGEA la conduzione risulta al Sig. .
Fascicolo .

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 30/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trapani il 09/08/2002
Reg. gen. 16523 - Reg. part. 1913
Importo: € 580.000,00
A favore di MPS BANCAVERDES.P.A.
Contro
Capitale: € 290.000,00
Rogante: Notaio Tumbarello Rosario
Data: 07/08/2002
N° repertorio: 43852



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trapani il 30/05/2014
Reg. gen. 10439 - Reg. part. 8570
A favore di MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Salaparuta in data 07.06.2016, secondo il PRG adottato dal Commissario Provveditore con delibera n° 6 del 23/12/1994 e approvato con D.A. Reg.le Territorio ambiente n. 593 del 22.10.1997; risulta che il terreno ubicato nel comune di Salaparuta individuato in catasto al foglio di mappa 2 particelle 10,11,13,16,18,227 e 567 ricade integralmente in zona "E" e le prescrizioni sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica che alla presente viene allegato. Non risultano vincoli ad eccezione del vincolo "idrogeologico"

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.##

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. è proprietario per
1000/1000, risulta avere contratto matrimonio con la Sig.
ed hanno scelto il regime di separazione dei beni;



CONFINI

I fabbricati con corte confinano a partire dal Nord in senso orario:

- con terreno (p.lla 17) intestato in catasto alla ditta
- con terreno (p.lla 567 e 13) intestato in catasto alla ditta ;
- con terreno (p.408) intestato in catasto alla ditta
Proprieta' 1/4, Proprieta' 1/4,
Proprieta' 2/4.
- con terreno (p.lla 10) intestato in catasto alla ditta ;
- con stradella interpoderale denominata Salaparuta-Palermo;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina-locale stagg in silos	371,16 mq	397,00 mq	1,00	397,00 mq	6,00 m	terra
Cantina -locale lavorazione e presse	125,59 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	3,45 m	terra
locale deposito	122,12 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	6,00 m	terra
locale imbottigliamento e confezionamento	208,83 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	6,00 m	terra
locale stoccaggio vini in Barrique ed in bottiglia	204,51 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	3,50 m	Piano primo sottostrada
scala collegamento P.terra al P.1° sottostrada	41,98 mq	45,00 mq	0,80	40,50 mq	7,00 m	terra - piano 1° sottostrada
Ufficio piano terra	77,93 mq	96,46 mq	1,00	96,46 mq	3,45 m	terra
ufficio piano primo	121,45 mq	149,35 mq	1,00	149,35 mq	3,45 m	primo
Abitazione piano terra e piano primo	154,84 mq	192,86 mq	1,00	192,86 mq	3,45 m	terra e primo
portico d'ingresso alla struttura	49,20 mq	49,20 mq	0,45	22,14 mq	0,00 m	terra
Cortile	493,48 mq	493,48 mq	0,25	123,37 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1741,68 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1741,68 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I manufatti sono ubicati in contrada San Vito del comune di Salaparuta, ricade in zona "E" verde agricolo del vigente piano regolatore generale.

La via di accesso è assicurata da una strada interpodereale asfaltata in cattive condizioni di uso e manutenzione.

L'immobile è circoscritto su tre lati da una piccola corte della consistenza di circa mq. 2.500.00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2005 al 13/08/2016	##con sede in , proprietà superficiaria per 1000/1000; proprietà per l'area ##	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 568, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 174,00 Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 20/09/2005 al 13/08/2016	## , proprietà superficiaria per 1000/1000; proprietà per l'area ##	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 568, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 28.565,00 Piano T-1-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I fabbricati sono stati censiti in data 20.09.2005 sulla particella di terreno n°14, oggi p.lla 567.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	568	2		A2	7	7	174	433,82	T-1	
	2	568	3		D1				28565	T-1-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	16				fabbricato rurale		69	0	0	

Corrispondenza catastale

Da un riscontro la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei fabbricati urbani corrispondono.

La particella 609 sub 1 è un immobile con rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010, è individuato nella particella di terreno 567. Ma da una verifica sui luoghi in detta particella non esiste nessun manufatto di rilevanza catastale, pertanto detto immobile non viene inserito nell'elenco degli immobili.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 c. 2 c.p.c.

Sono stati richiesti presso il comune di Salaparuta gli estratti dell'atto di matrimonio dove risulta che:

- il Sigg.e ha contratto matrimonio con la Sig.
e che hanno scelto il regime di separazione dei beni.

-la sig. ha contratto matrimonio con il sig.
entrambi in data con rogito del notaio Lombardo Vincenzo del distretto notarile di Trapani e Marsala hanno scelto il regime di separazione dei beni.

La sig. allo stato civile risulta vedova del sig.

Il fabbricati sono stati concessi in comodato, giusto contratto del 15.09.2014 registrato alla Agenzie dell'Entrate di Castelvetro il 26.09.2014 serie III n. 2554, alla società uni personale con sede in iscritta al Registro Imprese della CCIAA di

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato d'uso e manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù gravanti sul bene, neanche apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è circoscritto su tre lati da una corte della superficie di circa mq. 2.500.00.

Le fondazioni dell'immobile sono state realizzate in c.a. del tipo continue, la struttura in elevazione è formata da pilastri e travi di collegamento in c.a., il tetto è con falde inclinate e copertura in tavolato con sovrastante coppe siciliane.

La pavimentazione della cantine e delle strutture annesse è del tipo in cemento stampato. La pavimentazione degli uffici e dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica. Gli intonaci degli ambienti interni in tonachino, mentre gli intonaci esterni sono del tipo Li Vigni. Portoni ed infissi esterni in legno

I servizi sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

L'opificio è fornito d'impianto elettrico e idrico autonomi.

Il tutto di ottima fattura.

Gli uffici a piano terra sono composti da un ampio ingresso, un vano, due bagni, due spogliatoi, ed un disimpegno; a piano primo sono composti da una cucina soggiorno (destinata allo uso dei dipendenti), tre vani, un bagno, un ripostiglio, una sala riunione ed un disimpegno. I due piani sono collegati da una scala interna.

L'unità abitativa a piano terra è composta da un grande vano cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed una scala che immette al piano primo, il quale è composto da tre camere, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. I due piani sono collegati da una comoda scala in muratura del tipo a chiocciola.

I manufatti sono serviti da impianti idrici ed elettrico, apparentemente tutti a norma.

Per quanto riguarda i dati metrici, altezza, superficie si rimanda ai disegni allegati alla presente che ne fanno parte integrante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2014
- Scadenza contratto: 31/12/2016
- Rilascio: 31/12/2016

L'opificio è stato concesso in comodato, dal Sig. giusto contratto del 15.09.2014 registrato alla Agenzie dell'Entrate di Castelvetro il 26.09.2014 serie III n. 2554, alla società " iscritta al Registro Imprese della CCIAA di

La scadenza del contratto di comodato è il 31.12.2016; il comodato è stato fatto a condizione del perfezionamento della compra-vendita tra le parti, come da preliminare stipulato in data 28.02.2014 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate sede di Castelvetro al n. 1345 serie III in data 06.03.2014. Qualora la compravendita non andasse a buon fine il proprietario concede e riconosce alla parte promessa acquirente società "" il diritto di opzione per l'assunzione in affitto dell'immobile con i macchinari e gli impianti della cantina e dell'azienda, per la durata di nove anni con un canone di €.10.000,00 annuo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1994 al 20/01/1972	## (1/3 usufrutto); (nuda proprietaria x 1/9, piena proprietà x 2/9); (nuda proprietaria x 1/9, piena proprietà x 2/9); (nuda proprietaria x 1/9, piena proprietà x 2/9);##	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani	05/08/1972	128	146
Dal 20/09/2005 al 10/10/1994	## nato a ##	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bica Vito	10/10/1994	4072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Trapani	17/10/1994	16860	13873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2016 al 20/09/2005	## , proprietà superficiaria per 1000/1000; C.F. proprietà per l'area ##	costruzione edificio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'accettazione dell'eredità con il beneficio dell'inventario, da parte della Sig. madre ed esercente la patria potestà sui figli minori, è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani in data 31.01.1972 al n. 1428

L'edificio è stato realizzato dal 28.01.2002, data del rilascio della concessione edilizia, ed ultimato il 28.01.2005, data di richiesta del certificato di agibilità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 02/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trapani il 09/08/2002
Reg. gen. 16523 - Reg. part. 1913
Importo: € 580.000,00
A favore di MPS BANCAVERDES.P.A.
Contro
Capitale: € 290.000,00
Rogante: Notaio Tumbarello Rosario
Data: 07/08/2002
N° repertorio: 43852

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trapani il 30/05/2014
Reg. gen. 10439 - Reg. part. 8570
A favore di MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il manufatto individuato catastalmente nel comune di Salaparuta foglio di mappa n. 2 particella 568 sub 2 e sub 3 è stato realizzato in forza della C.E.rilasciata dal comune di Salaparuta n. 60015 del 28.01.2002 e successiva variante n. 60280 del 27.09.2004. A completamento dei lavori è stata rilasciato certificato di agibilità ad attività enologiche n. 60004 del 20.01.2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visionato la concessione edilizia con gli elaborati allegati, le planimetrie catastali lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità fra il manufatto realizzato e le concessioni

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I beni oggetto della presente relazione si possono suddividere in due lotti, poichè hanno indirizzi produttivi diversi e sono capaci di dare redditi distinti singolarmente;

il primo lotto è costituito da terreno agricolo destinato alla coltivazione di vigneti per la produzione di uva da mosto;

il secondo lotto è costituito dai fabbricati che comprendono la cantina, uffici e appartamento ad uso abitativo destinato all'utilizzo per il custode e/o titolare dell'opificio.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre al collegamento con la viabilità principale esterna, stato colturale attuale, stato vegetato-produttivo, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine si sono valutate le domande e le offerte del mercato in questo momento di crisi economica, la capacità reddituale degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valore determinato dall'Agenzie delle Entrate per queste tipologie di edifici) ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.## azienda agricola di proprietà del Sig. coltivata a vigneto. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 10,11,13,18,227,567 ex 14. La particella 567 è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato (ai sensi del DL 78/2010). Da verifiche fatte sui luoghi nella particella non esiste nessun immobile da censire, presumibilmente si tratta di una errata fotointerpretazione da parte dell'agenzia del territorio di Trapani. La superficie complessiva è di HA. 4.36.04 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 11, Qualità Vigneto - Fg. 2, Part. 13, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 16, Qualità fabbricato rurale - Fg. 2, Part. 18, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 227, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 567, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 81.975,52
 Ai fini della determinazione del valore commerciale del terreno, si è scelto il metodo di stima sintetica-comparativa, basato sulla comparazione dei valori di mercato noti per terreni di tipologie e caratteristiche simili, apportando ai valori riscontrati le opportune aggiunte e detrazioni. Hanno influito sul risultato ottenuto lo stato colturale, l'età del vigneto, lo stato vegeto-produttivo, la viabilità d'accesso, l'effettiva commercializzazione dei beni in relazione alla domanda e all'offerta del mercato nella zona e nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.##	43604,00 mq	188,00 €/mq	€ 81.975,52	100,00	€ 81.975,52
Valore di stima:					€ 81.975,52

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.##
 Fabbricati composti da una cantina, uffici e appartamento per l'uso del custode e/o titolare dell'impresa; di proprietà per 1000/1000 del Sig. Individuato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 568 sub 2, 568 sub 3. Inoltre risulta individuato in catasto un immobile urbano non ancora regolarizzato (ai sensi del DL 78/2010 individuato in catasto al foglio di mappa 2 particella 609 sub 1 detto immobile ricadrebbe nella particella di terreno n.567). Durante il sopralluogo nella particella di terreno interessata non si rilevava nessun fabbricato, pertanto si presume che vi sia stato un errore nell'individuazione del fabbricato da parte dell'agenzia del territorio.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 16, Qualità fabbricato rurale al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 568, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 568, Sub. 3, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.374.185,52
 Ai fini della determinazione del valore commerciale, si è scelto il metodo di stima sintetico/comparativa, basato sulla comparazione dei valori di mercato noti per fabbricati di tipologie e caratteristiche simili, apportando ai valori riscontrati le opportune aggiunte e detrazioni. Hanno influito sul risultato ottenuto lo stato di conservazione dell'immobile, il loro grado di finitura e di manutenzione, la consistenza, la viabilità d'accesso, l'effettiva commercializzazione dei beni in relazione alla domanda e all'offerta del mercato nella zona e nel tempo. Si è anche tenuto conto del valore di costruzione dell'immobile e dei macchinari ed attrezzature installate nell'opificio. Le attrezzature e gli impianti della cantina, che vengono elencati in allegato alla presente relazione, sono in ottimo stato d'uso e manutenzione. Dette attrezzature potrebbero essere vendute singolarmente e non collegate alla struttura. Tale ipotesi deprezzerebbe notevolmente l'edificio che per ubicazione, per il difficile collegamento alla viabilità principale della zona (S.S. scorrimento veloce Sciacca-Palermo) e per le caratteristiche commerciali del comprensorio, non si presterebbe a nessun'altra attività commerciale (es. struttura ricettiva turistica, magazzino/deposito di qualsiasi attività commerciale, autosalone, ecc.) Pertanto, considerato la vocazione vitivinicola della zona, la



migliore appetibilità in un libero mercato di compravendita della struttura rimane quella della cantina enologica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso aziendale Salaparuta (TP) - contrada ##San Vito s.n.c.##	1741,68 mq	789,00 €/mq	€ 1.374.185,52	100,00	€ 1.374.185,52
Valore di stima:					€ 1.374.185,52

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sciacca, li 04/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veneziano Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 07/06/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n° 60115 (Aggiornamento al 28/01/2002)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n° 60280 (Aggiornamento al 27/09/2004)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di agibilità prot. 6004 (Aggiornamento al 20/01/2005)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico fg 2 p.lla 568 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - fg 2 p.lla 568 sub 2 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - fg 2 p.lla 568 sub 3 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 20/03/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 568 sub 2 (Aggiornamento al 14/04/2016)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 568 sub 3 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 609 sub 1 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 10 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 11 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 13 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 16 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 18 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 227 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile fg. 2 p.lla 567 (Aggiornamento al 14/04/2016)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Contrada San Vito Salaparuta (Aggiornamento al 23/08/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Google Earth - contrada San Vito Salaparuta (Aggiornamento al 23/08/2016)
- ✓ N° 12 Foto - foto opificio interno ed esterno, macchine ed attrezzi, vigneto (Aggiornamento al 24/08/2016)
- ✓ N° 6 Altri allegati - disegni in pianta dei fabbricati n.5 +pianta ubic. fabbr. (Aggiornamento al 23/08/2016)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - disegni allegati alla C.E. in variante del 27.09.2004 (Aggiornamento al 27/09/2004)
- ✓ N° 3 Altri allegati - lettere convocazione parti (Aggiornamento al 23/08/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 23/08/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratti atto di matrimonio (Aggiornamento al 29/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certif. stato di famiglia e stato civile (Aggiornamento al 02/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certif. stato di famiglia e stato civile Turano Ouigia (Aggiornamento al 02/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - risoluzione contratto affitto (Aggiornamento al 15/01/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - preliminare compravendita (Aggiornamento al 28/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto comodato (Aggiornamento al 15/09/2014)