

## RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69;

- essendo stato nominato quale esperto nell'ambito del procedimento in epigrafe in data 31 marzo 2015 dal giudice dell'esecuzione immobiliare dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, con provvedimento depositato in cancelleria in pari data;

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, avanti al g.e. dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta in data 8 aprile 2015, ore 13:30;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe (iscritta al n. 95/2014 del R.E.), siti nei comuni di **Curinga** (provincia di Catanzaro), **Francavilla Angitola** (provincia di Vibo Valentia) e **Filadelfia** (provincia di Vibo Valentia).

### 1. PREMESSA

In data 8 aprile 2015, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, poneva allo scrivente Francesco Dattilo, nella sua qualità di esperto, il seguente incarico:

*“1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o*

<sup>1</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*



inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 (rectius: <<da 4 a 15>>);

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 (rectius: <<da 4 a 15>>);

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo



familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.),



indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per





assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

14. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15. estraiga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

Il c.t.u., ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal g.e. dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta con verbale del giorno 8 aprile 2015, provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo e/o altre verifiche degli immobili oggetto di causa per il giorno 17 giugno 2015 (mercoledì) alle ore 9:00, presso i luoghi per cui è controversia siti nei comuni di Pizzo, di Francavilla Angitola, di Filadelfia e di Curinga (cfr. comunicazione del giorno 8 giugno 2015, riferimento protocollo n. 91, riportata nell'allegato n. 8 della presente relazione peritale). All'uopo, il c.t.u. trasmetteva, in data 8



giugno 2015, apposita comunicazione (riferimento protocollo n. 91 del giorno 8 giugno 2015, cfr. allegato n. 8) tramite raccomandate A/R e per mezzo PEC, al creditore procedente (**Banca Monte dei Paschi di Siena**, presso lo studio legale dell'avv. Gaetano Nicotera), al creditore intervenuto (**Equitalia Sud S.p.A.**, presso la direzione regionale all'indirizzo di posta elettronica certificata [direzione.calabria@pec.equitaliasud.it](mailto:direzione.calabria@pec.equitaliasud.it)) sede di Lamezia Terme sita in via C. Colombo n. 2 ed ai debitori escussi [redacted]

[redacted] in data 17 giugno 2015, l'esperto, accompagnato dal proprio collaboratore geometra Adriana Zarola, si recava in località Speciale del comune di Pizzo, presso la sede della [redacted]. Era presente il dottor [redacted] nella sua qualità di socio della società [redacted] nonché nella sua qualità di socio e di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società agricola [redacted]

[redacted] Il c.t.u. procedeva ad espletare i sopralluoghi sui fondi siti nei comuni di Curinga, Francavilla Angitola e Filadelfia, provvedendo ai rilievi fotografici, topografici (in relazione ai beni siti nel comune di Francavilla Angitola) e metrici (in riferimento al fabbricato sito nel comune di Filadelfia). In ordine ai beni siti nel comune di Pizzo, l'esperto si riservava di inoltrare istanza al g.e. atteso che detto comune ricade nella giurisdizione del Tribunale di Vibo Valentia. Il dottor [redacted] consegnava all'esperto i seguenti documenti in copia: 1) contratto di affitto di fondi rustici stipulato il 7 ottobre 2013 tra la società [redacted] e la [redacted] a responsabilità limitata<sup>2</sup>, registrato a Vibo Valentia il 24 ottobre 2013 al n. 2715, serie 3<sup>a</sup> (cfr. allegato n. 9 della presente relazione

<sup>2</sup> Si mette in evidenza che, *ad abundantiam*, la notifica dell'avviso di sopralluogo veniva inviata dallo scrivente anche ai signori [redacted] presso la contrada Speciale del comune di Pizzo (VV).



peritale); 2) atto di affitto e contestuale contratto preliminare di vendita condizionata di azienda stipulato, in data 7 ottobre 2013, tra la società

[redacted], registrato a Milano 6 il 9 ottobre 2013 al n. 22921, serie 1T (cfr. allegato n. 9 della presente relazione peritale). L'esperto si riservava di comunicare la data di un eventuale ulteriore accesso sui luoghi (cfr. verbale di sopralluogo n. 1 del giorno 17 giugno 2015 riportato quale allegato n. 9 della presente relazione peritale). In ordine ai beni staggiti siti nel comune di Pizzo, adiacenti sia al fondo sito in Curinga (foglio di mappa 42, particella 6) sia al fondo sito in Francavilla Angitola (foglio di mappa 1, particella 31), l'esperto inoltrava, in data 18 giugno 2015, istanza al g.e. (protocollo n. 97 del 18 giugno 2015), al fine di accertare se l'incarico peritale dovesse intendersi comprensivo anche delle indagini ai fini estimativi dei beni predetti (cfr. istanza recante in oggetto "*Richiesta al g.e. in ordine ai beni siti in Pizzo ricadenti nella giurisdizione del Tribunale di Vibo Valentia*" del 18 giugno 2015, protocollo n. 97, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale). A tal riguardo, il g.e., in data 22 giugno 2015, depositava nella Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme comunicazione mediante la quale invitava "il tecnico a stimare esclusivamente i beni ricadenti nel circondario di questo Tribunale" (cioè, nel circondario del Tribunale di Lamezia Terme, cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale); pertanto, l'esperto ha proceduto alla trattazione dei soli immobili staggiti ubicati nei comuni di Curinga (CZ), Francavilla Angitola (VV) e Filadelfia (VV), comuni ricadenti nella giurisdizione del Tribunale di Lamezia Terme, tralasciando - ovviamente - i beni staggiti siti nel comune di Pizzo (in quanto comune afferente alla giurisdizione del Tribunale di Vibo Valentia).

<sup>3</sup> A tal riguardo, dalla disamina del documento in esame, si evince che la locazione ha una durata di venti anni a partire dal 7 ottobre 2013 fino al 30 settembre 2033.



## 2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR<sup>SSA</sup> ADELE FORESTA IN DATA 8 APRILE 2015.

**Quesito n. 1:** "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni"

### Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti sono presenti, in atti, due certificati notarili<sup>4</sup> (entrambi datati 4 marzo 2015 e depositati in Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme il 25 marzo 2015) ai sensi dell'articolo 567 c.p.c., a firma del notaio dottor Sergio Rovera da Gavirate (VA). Nello specifico, un "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c." è inerente al terreno sito in Curinga<sup>5</sup>; il secondo "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c." è inerente ai terreni siti nel comune di Francavilla Angitola<sup>6</sup>, di Pizzo<sup>7</sup> e di Filadelfia<sup>8</sup>. Si mette in evidenza che detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.<sup>9</sup>, può sostituire

<sup>4</sup> Il primo certificato è inerente al Servizio Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (e concerne il solo bene staggito sito in Curinga, foglio di mappa 42, particella 6), il secondo al Servizio Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia (e concerne i beni staggiti siti in Francavilla Angitola, Filadelfia e Pizzo).

<sup>5</sup> In particolare, dalla disamina del certificato notarile in esame si evince che il fondo è censito al Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 42, particella 6.

<sup>6</sup> Dalla disamina del certificato notarile in esame si evince che il fondo è censito al Catasto Terreni del comune di Francavilla Angitola al foglio di mappa 1, particella 31.

<sup>7</sup> Si ribadisce che lo scrivente esperto è stato invitato dal g.e. a non espletare le indagini peritali in ordine ai predetti beni (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).

<sup>8</sup> Dalla disamina del certificato notarile in esame si evince che i beni staggiti siti nel comune di Filadelfia sono censiti al catasto Terreni del predetto comune al foglio di mappa 34, particelle 52, 58, 59, 160, 161, 162, 164, 165, 403, 408 e 419. In ordine alla particella 419, nel certificato in esame è riportato quanto segue: "si precisa che la particella 419 del foglio 34 del comune di Filadelfia è stata soppressa ed ha dato vita alla particella 535".

<sup>9</sup> Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.: "[...] tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]"



“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento” (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.). Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 15 posti dal g.e. in data 8 aprile 2015, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

**Quesito n. 2:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 (*rectius*: <<da 4 a 15>>)”

#### Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. completa ed idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 15.

**Quesito n. 3:** “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 (*rectius*: <<da 4 a 15>>)”

#### Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

**Quesito n. 4:** “identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo, in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.”

#### Risposta al quesito n. 4



Nelle note di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato alla società [redacted], in persona del legale rappresentante, ed alla [redacted]

[redacted] (attuale proprietaria dei beni dei fratelli [redacted] in data 10 dicembre 2014 (repertorio n. 644/2014), trascritto a Catanzaro il 26 gennaio 2015 al numero 959 del Registro Generale ed al numero 811 del Registro Particolare, e a Vibo Valentia il 29 gennaio 2015 al numero 383 del Registro Generale ed al numero 336 del Registro Particolare, in particolare nella "Sezione B - Immobili", sono indicati i seguenti beni staggiti:

Nota di trascrizione del 26 gennaio 2015, n. 959 del R.G. e n. 811 del R.P. (Servizio Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, cfr. allegato n. 4.17 della presente relazione peritale):

**Unità negoziale n. 1:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga (CZ), foglio di mappa 42, particella 6.

L'atto di pignoramento succitato, da quanto si evince dalla "Sezione C - Soggetti" della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritto a favore e contro** i seguenti soggetti:

**Soggetto a favore:**

- **soggetto n. 1:** "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A" con sede in Firenze relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

**Soggetto contro:**

- **soggetto n. 1:** [redacted] con sede in [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



Si mette in evidenza che nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue<sup>10</sup>: “*Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si dichiara che nei confronti del soggetto e relativamente ai beni indicati nella suddetta nota, risulta trascritta la seguente formalità: 1) trascrizione pignoramento del 29.10.2014 R.P. 10300 R.G. 12529*” (cfr. nota di trascrizione del 29 gennaio 2015 riportata nel fascicolo d'ufficio).

Nota di trascrizione del 29 gennaio 2015, n. 383 del R.G. e n. 336 del R.P. (Servizio Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia, cfr. allegato n. 4.18 della presente relazione peritale):

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Francavilla Angitola (VV), foglio di mappa 1, particella 31;**
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo (VV), foglio di mappa 2, particella 4;**
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo (VV), foglio di mappa 2, particella 14;**
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo (VV), foglio di mappa 2, particella 56;**
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo (VV), foglio di mappa 2, particella 143<sup>11</sup>.**

**Unità negoziale n. 2:**

<sup>10</sup> Si riporta l'articolo 561 del codice di procedura civile (**Pignoramento successivo**): “*Il conservatore dei registri immobiliari, se nel trascrivere un atto di pignoramento trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento, ne fa menzione nella nota di trascrizione che restituisce. L'atto di pignoramento con gli altri documenti indicati nell'articolo 557 è depositato in cancelleria e inserito nel fascicolo formato in base al primo pignoramento, se quello successivo è compiuto anteriormente all'udienza prevista nell'articolo 564. In tale caso l'esecuzione si svolge in unico processo. Se il pignoramento successivo è compiuto dopo la udienza di cui sopra, si applica l'articolo 524, ultimo comma.*”

<sup>11</sup> Si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali in ordine ai beni siti nel comune di Pizzo (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).



- immobile n. 1: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 408;**
- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 58;**
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 403;**
- immobile n. 4: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 52;**
- immobile n. 5: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 535<sup>12</sup>;**
- immobile n. 6: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 164;**
- immobile n. 7: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 165;**
- immobile n. 8: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 161;**
- immobile n. 9: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 162;**
- immobile n. 10: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 59;**
- immobile n. 11: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34, particella 160.**

L'atto di pignoramento succitato, da quanto si evince dalla "Sezione C - Soggetti" della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritto a favore e contro** i seguenti soggetti:

**Soggetto a favore:**

<sup>12</sup> Dalla disamina della nota di trascrizione del **29 gennaio 2015**, si evince che l'immobile n. 5, nella formalità precedente, era identificato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia, foglio di mappa 34, dalla particella 419.**





- **soggetto n. 1:** "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze relativamente a **tutte le unità negoziali** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

**Soggetto contro:**

- **soggetto n. 1:** con sede in relativamente all'**unità negoziale n. 1** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **soggetto n. 2:** con sede in Reggio di Calabria relativamente all'**unità negoziale n. 2** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Si mette in evidenza che nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue<sup>13</sup>: "Ai sensi dell'art. 2659<sup>14</sup> Codice Civile si fa

<sup>13</sup> Si riporta l'**articolo 561** del codice di procedura civile (**Pignoramento successivo**): "Il conservatore dei registri immobiliari, se nel trascrivere un atto di pignoramento trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento, ne fa menzione nella nota di trascrizione che restituisce. L'atto di pignoramento con gli altri documenti indicati nell'articolo 557 è depositato in cancelleria e inserito nel fascicolo formato in base al primo pignoramento, se quello successivo è compiuto anteriormente all'udienza prevista nell'articolo 564. In tale caso l'esecuzione si svolge in unico processo. Se il pignoramento successivo è compiuto dopo la udienza di cui sopra, si applica l'articolo 524, ultimo comma."

<sup>14</sup> Si riporta l'**articolo 2659** del codice civile (**Nota di trascrizione**): "Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; (2)

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione (3).

[III]. Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione [2665]. Tale menzione non



presente che la [redacted] è rappresentata dai signori [redacted]

[redacted] Ai sensi dell'Art. 561 C.P.C. si dichiara e certifica che dal 10/04/2002 al 29/01/2015 risulta precedente pignoramento trascritto contro la [redacted] reg. part. 5070 reg. gen. 5966" (cfr. nota di trascrizione del 29 gennaio 2015 riportata nel fascicolo d'ufficio).

Dalla disamina dell'atto di pignoramento, a firma dell'avvocato Gaetano Nicotera (datato 22 ottobre 2014 e notificato il 10 dicembre 2014), che ha originato la presente procedura esecutiva (R.E. 95/2014), si evince che i beni staggiti sono i seguenti: "[...] sottoponendo a pignoramento per la successiva espropriazione i seguenti beni: **BENI DI PROPRIETA'** della società [redacted] - Terreno in Curinga, censito nel C.T. di Curinga al foglio 42 p.lla 6 (sei); 2 - Terreno in Francavilla Angitola, censito in C.T. al foglio 1 particella 31; 3 - Terreno in Pizzo censito in C.T., foglio 2 part.lla 4 - 14 - 56 - 143; **BENI ATTUALMENTE DI PROPRIETA'** della [redacted] - partita iva e codice fiscal [redacted] - Fondo Rustico riportato nel Catasto del Comune di Filadelfia al foglio 34 particelle 408 - 58 - 403 - 59 - 52 - 160 - 419 - 164 - 165 - 161 - 162; [...] si precisa che la particella 419 del foglio 34 del comune di Filadelfia è stata soppressa ed ha dato vita alla particella 535<sup>15</sup>" (cfr. atto di pignoramento a firma dell'avvocato Gaetano Nicotera riportato nel fascicolo d'ufficio).

è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto."

<sup>15</sup> Si mette in evidenza che la soppressione della **particella 419** ha - altresì - originato (da quanto emerso dalle ricerche catastali espletate dallo scrivente) la **particella 534**, che non risulta indicata né nell'atto di pignoramento né nell'istanza di vendita a firma dell'avvocato Gaetano Nicotera, né nella nota di trascrizione del pignoramento.



Dal punto di vista catastale, i beni oggetto di accertamento peritale, sulla scorta delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, sono individuati dalle particelle aventi le seguenti peculiarità<sup>16</sup>:

• **Immobili identificati in Catasto Terreni e Fabbricati del comune di Filadelfia (VV), foglio di mappa 34:**

- **particella 52**, qualità seminativo di classe 3, superficie catastale are **54.40** (54 are, 40 centiare, ovvero 5.440 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,02, reddito agrario Euro 2,81, in testa alla [redacted], con sede in [redacted], per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.16 della presente relazione peritale);
- **particella 58**, qualità bosco ceduo di classe 1, superficie catastale are **24.20** (24 are, 20 centiare, ovvero 2.420 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,87, reddito agrario Euro 0,75, in testa alla [redacted], con sede in [redacted], per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.17 della presente relazione peritale);
- **particella 59**, qualità seminativo irriguo di classe 3, superficie catastale **ettari 3.06.40** (3 ettari, 6 are, 40 centiare, ovvero 30.640 metri quadrati), reddito dominicale Euro 110,77, reddito agrario Euro 23,74, in testa alla [redacted], con sede in [redacted] per la quota di proprietà di

<sup>16</sup> Si mette in evidenza che, in ordine ai beni staggiti siti nel comune di Pizzo, lo scrivente c.t.u., nelle fasi preliminari delle indagini peritali, ha provveduto ad espletare le opportune ricerche catastali dei beni medesimi (cfr. visure storiche per immobile riportate negli allegati dal numero 2.1 al numero 2.15 della presente relazione peritale). Ad ogni modo, si ribadisce che il g.e., dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, invitava lo scrivente a non espletare le indagini peritali in ordine ai beni siti nel comune di Pizzo (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).



- 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18 della presente relazione peritale);
- **particella 160**, qualità uliveto di classe 3, superficie catastale **are 21.60** (21 are, 60 centiare, ovvero 2.160 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,25, reddito agrario Euro 5,02, in testa alla [redacted], con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.19 della presente relazione peritale);
  - **particella 161**, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **ettari 1.26.90** (1 ettaro, 26 are, 90 centiare, ovvero 12.690 metri quadrati), reddito dominicale Euro 49,15, reddito agrario Euro 16,38, in testa alla [redacted], con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.20 della presente relazione peritale);
  - **particella 162**, qualità pascolo di classe U, superficie catastale **ettari 3.09.50** (3 ettari, 9 are, 50 centiare, ovvero 30.950 metri quadrati), reddito dominicale Euro 28,77, reddito agrario Euro 19,18, in testa alla [redacted], con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.21 della presente relazione peritale);
  - **particella 164**, fabbricato rurale di superficie catastale pari ad **are 0.89** (0 are, 89 centiare, ovvero 89 metri quadrati), in testa alla [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.22 della presente relazione peritale);



- **particella 165**, qualità seminativo di classe 4, superficie catastale **ettari 1.41.50** (1 ettaro, 41 are, 50 centiare, ovvero 14.150 metri quadrati), reddito dominicale Euro 8,77, reddito agrario Euro 4,38, in testa alla [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.23 della presente relazione peritale);
- **particella 403**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie catastale **centiare 30** (30 centiare, ovvero 30 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02, in testa alla [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.24 della presente relazione peritale);
- **particella 408**, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **are 37.60** (37 are, 60 centiare, ovvero 3.760 metri quadrati), reddito dominicale Euro 14,56, reddito agrario Euro 4,85, in testa alla [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.25 della presente relazione peritale);
- **particella 534**, fabbricato di categoria C/2 (ovvero magazzini e locali di deposito), superficie catastale **76 metri quadrati**, rendita catastale Euro 86,35, in testa alla [redacted] di [redacted], con sede in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.27 della presente relazione peritale); si precisa che detta particella non risulta tra i beni pignorati;
- **particella 535**, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **ettari 3.95.73** (3 ettari, 95 are, 73 centiare, ovvero 39.573



metri quadrati), reddito dominicale Euro 153,28, reddito agrario Euro 51,09, in testa alla

con sede in , per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.28 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che le succitate particelle 534 e 535 sono state originate dalla soppressione della **particella 419**; tale particella, da quanto si evince dalla relativa visura storica per immobile, presentava le seguenti peculiarità: (situazione dell'immobile dal giorno 1 giugno 2000, cfr. allegato n. 2.26) qualità bosco ceduo di classe 1, superficie catastale **ettari 3.96.64** (3 ettari, 96 are, 64 centiare ovvero 39.664 metri quadrati), reddito dominicale Euro 30,73, reddito agrario Euro 12,29 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.26 della presente relazione peritale).

• **Immobile identificato in Catasto Terreni del comune di Francavilla Angitola (VV), foglio di mappa 1:**

- **particella 31**, qualità agrumeto di classe 3, superficie catastale **are 84.00** (84 are, zero centiare, ovvero 8.400 metri quadrati), reddito dominicale Euro 106,29, reddito agrario Euro 73,75, in testa alla con sede in per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.29 della presente relazione peritale).

• **Immobile identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga (CZ), foglio di mappa 42:**

- **particella 6**, qualità agrumeto di classe 2, superficie catastale **ettari 1.12.91** (1 ettaro, 12 are, 91 centiare ovvero 11.291 metri quadrati), reddito dominicale Euro 169,11, reddito agrario Euro 69,98, in testa alla società , con sede in per la quota di proprietà di 1/1 (cfr. visura storica per



immobile riportata quale allegato n. 2.30 della presente relazione peritale).

Sulla scorta della disamina delle visure storiche per immobile reperite dallo scrivente è emerso che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita afferenti alla presente procedura esecutiva non è stato espressamente indicato l'immobile individuato in Catasto Fabbricati del **comune di Filadelfia, foglio di mappa 34, particella 534**, quantunque negli atti succitati sia stata indicata l'intera **particella 419** ma con la seguente precisazione: *“che la particella 419 del foglio 34 del comune di Filadelfia è stata soppressa ed ha dato vita alla particella 535”*, laddove dalla soppressione della **particella 419** sono scaturite le **particelle 534 e 535** (e quindi non solo la **particella 535**, come indicato nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione del pignoramento).

In ordine agli immobili siti nel **comune di Pizzo (VV)**, di cui lo scrivente (si ribadisce) è stato invitato dal g.e. a non eseguire le indagini peritali preordinate all'espletamento degli accertamenti afferenti alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione datata 22 giugno 2015 riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale), dalla disamina dell'atto di pignoramento a firma dell'avvocato Gaetano Nicotera, datato 22 ottobre 2014 e notificato il 10 dicembre 2014, si evince che trattasi di terreni individuati, dal punto di vista catastale, dalle particelle **4, 14, 56 e 143 del foglio di mappa 2 del comune di Pizzo** (si precisa che dette quattro particelle, oggi sopprese, hanno dato origine ad altre particelle, cfr. allegati dal n. 2.1 al n. 2.15). Ad ogni modo, si precisa che lo scrivente esperto ha provveduto a reperire le visure catastali storiche dei beni poc'anzi citati (cfr. visure storiche per immobile riportate negli allegati dal n. 2.1 al n. 2.15 della presente relazione peritale).

#### 4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA



Si procede di seguito alla descrizione degli immobili oggetto di accertamento peritale.

**- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FILADELFIA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ AGRICOLA LA FLORENTIA S.A.S. DI SANTACROCE BRUNO**

In ordine agli immobili siti nel comune di Filadelfia (VV), di proprietà della

si mette in evidenza che trattasi di terreni e di un fabbricato (particella 534 del foglio di mappa 34 di Filadelfia, particella non espressamente indicata nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita) oggetto aventi le seguenti peculiarità (cfr. estratti di mappa catastale riportati quali allegati n. 3.2 e n. 3.3 della presente relazione peritale; cfr., inoltre, sovrapposizione catastale-ortofoto immobili siti nel comune di Filadelfia, riportata quale allegato n. 13.2 della presente relazione peritale):

- terreno individuato dalla **particella 52 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia** di superficie (catastale) pari a **5.440 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 276, 281, 280, 279, 278, 160, 372, 166 e 42 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia; a tale fondo si accede mediante una strada sterrata il cui accesso è dotato di cancello di ferro (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.2 della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 58 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia** di superficie (catastale) pari a **2.420 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 59, strada comunale, 408 e 200 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia; a tale fondo si accede mediante una strada sterrata che dall'estratto di mappa della particella in esame è indicata quale strada comunale “Carta” (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.2 della presente





relazione peritale); ad ogni modo si precisa che l'accesso a tale strada risulta dotato di cancello di ferro;

- terreno individuato dalla **particella 59** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **30.640 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particelle 155, strada comunale, 58, 200 e 195 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia; a tale fondo si accede mediante una strada pubblica comunale (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 160** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **2.160 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 279, 278, 53, 54, 535, 372 e 52 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia; a tale fondo si accede mediante una strada sterrata (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 161** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **12.690 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 162, 169, 78, 168, 375, 371 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 162** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **30.950 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 171, 170, 169, 161, 373, 535 e 165 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);



- fabbricato rurale individuato dalla **particella 164** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **89 metri quadrati**; tale fabbricato, al quale si accede mediante una strada sterrata, confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 535 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 165** del **foglio di mappa 34** del **comune di Filadelfia** di superficie (catastale) pari a **14.150 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 164, 162, 535** e strada comunale “Carta” del **foglio di mappa 34** del **comune di Filadelfia** (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 403** del **foglio di mappa 34** del **comune di Filadelfia** di superficie (catastale) pari a 3.030 metri quadrati; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 535 e 502 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia nonché con la strada comunale “Carta” (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);
- terreno individuato dalla **particella 408** del **foglio di mappa 34** del **comune di Filadelfia** di superficie (catastale) pari a **3.760 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 200, 58**, strada comunale “Carta” e **408** del **foglio di mappa 34** del **comune di Filadelfia** (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.2** della presente relazione peritale);



-fabbricato individuato dalla **particella 534 del foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie netta<sup>17</sup> pari (comprensiva della superficie del soppalco indicato mediante la lettera "S" nell'elaborato grafico, denominato "*Pianta con indicazione delle superfici nette immobile individuato in Catasto Fabbricati del comune di Filadelfia, foglio di mappa 34, particella 534*", riportato nell'allegato n. 13.1 della presente relazione peritale) a 117,16 metri quadrati; tale fabbricato, costituito di tre ambienti (indicati rispettivamente mediante la lettera "A", "B" e "C" nell'elaborato grafico, denominato "*Pianta con indicazione delle superfici nette immobile individuato in Catasto Fabbricati del comune di Filadelfia, foglio di mappa 34, particella 534*", riportato nell'allegato n. 13.1 della presente relazione peritale), oltre soppalco, è utilizzato come deposito di attrezzatura agricola. Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro, la pavimentazione è costituita di piastrelle in cotto. Per quanto concerne l'ambiente "A", di superficie netta pari a 59,10 metri quadrati, è caratterizzato dalla presenza di un soppalco, raggiungibile mediante una scala portatile, di superficie netta pari a circa 27,55 metri quadrati. A tale ambiente, di altezza netta<sup>18</sup> interpiano pari a 4,68 metri (a tal riguardo, si precisa che l'altezza netta valutata in corrispondenza del soppalco è pari a circa 2,68 metri), si accede mediante due ingressi caratterizzati da infissi di alluminio e serranda avvolgibile in acciaio. Dal vano in esame si accede all'ambiente "B" di superficie netta pari a circa 6,32 metri quadrati; si precisa che tale ambiente non presenta alcuna apertura che ne garantisca una illuminazione ed aerazione naturale. In relazione all'ambiente "C",

<sup>17</sup> Con il termine di superficie netta si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani porta.

<sup>18</sup> Per altezza netta interpiano si intende la distanza valutata dalla quota pavimento all'intradosso del sovrastante solaio.



di superficie netta pari a circa 24,19 metri quadrati, è caratterizzato dall'essere chiuso solo su tre lati. In generale, si precisa che tale fabbricato si raggiunge mediante una strada sterrata dotata di cancello in ferro. L'immobile in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 535 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.2 della presente relazione peritale; cfr., inoltre, fotografie dalla numero 13 alla numero 18 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). E' opportuno mettere in evidenza che lo scrivente, ancorché abbia rilevato *in situ* (cfr. verbale di sopralluogo del giorno 17 giugno 2015 riportato quale allegato n. 9 della presente relazione peritale) il manufatto identificato in catasto con la **particella 534** (del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia), **non procederà alla stima di detto immobile in quanto non risulta espressamente indicato nella nota di trascrizione del medesimo, né nell'istanza di vendita del giorno 16 gennaio 2015 e nel pignoramento notificato il 10 dicembre 2014, a firma dell'avvocato Gaetano Nicotera<sup>19</sup> (né procederà agli accertamenti in ordine alla conformità urbanistica del manufatto in argomento)**; ad ogni modo, occorre considerare che il magazzino sopra descritto (**particella 534**), risulta ricompreso nei beni oggetto di iscrizione (cfr. nota di iscrizione, relativa all'atto (ipoteca volontaria) per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87430/24993, del **15 dicembre 2005**, Registro Generale n. 7599 e Registro Particolare n.

<sup>19</sup> Si precisa che alla pagina n. 3 dell'istanza di vendita in esame, nell'indicazione dei beni oggetto di pignoramento da parte della "Banca Monte dei Paschi di Siena", in particolare al punto n. 4, in riferimento alla **particella 419**, è riportato quanto segue: "**BENI di PROPRIETA' della società [redacted] [...] 4 – Fondo Rustico riportato nel Catasto del Comune di Filadelfia al foglio 34 particelle 408 - 58 - 403 - 59 - 52 - 160 - 419 - 164 - 165 - 161 - 162; (si precisa che la particella 419 del foglio 34 del comune di Filadelfia è stata soppressa ed ha dato vita alla particella 535)**".



2228, riportata quale allegato n. 4.2 della presente relazione peritale – cfr. nota di iscrizione, inerente all’atto per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87762/25145, del **17 gennaio 2006**, Registro Generale n. 586, Registro Particolare n. 30, riportata quale allegato n. 4.3 della presente relazione peritale – cfr. nota di iscrizione, inerente all’atto per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87762, del **17 gennaio 2006**, Registro Generale n. 587, Registro Particolare **n. 31**, riportata quale allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), sebbene con il precedente identificativo catastale (particella 419); in altre parole, le iscrizioni gravanti sulla *ex* particella 419 debbono considerarsi gravanti anche sulle due particelle da essa derivate a seguito del tipo mappale del 18 luglio 2011, n. 77161.1/2011, protocollo n. VV0077161, presentato il 15 luglio 2011, **recando dette iscrizioni date antecedenti al succitato tipo mappale** (mentre, per quanto concerne il pignoramento trascritto il 29 gennaio 2015, recando data successiva al tipo mappale, deve intendersi gravante – quantomeno con espresso riferimento alla nota di trascrizione – soltanto sulla **particella 535** e non anche sulla **particella 534**, **particelle entrambe scaturite dalla soppressione della particella 419**). Ad ogni modo, ove il creditore procedente (avendone facoltà, concessa dall’iscrizione ipotecaria) provvedesse a trascrivere il pignoramento anche sulla **particella 534**, **ovvero qualora il g.e. disponesse l’integrazione della presente relazione sull’eventuale presupposto che il pignoramento debba intendersi esteso anche alla medesima particella 534**, si dovrà provvedere alla stima della **particella 534**;

- terreno individuato dalla **particella 535** del **foglio di mappa 34** del comune di Filadelfia di superficie (catastale) pari a **39.573 metri quadrati**; tale fondo confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 534**, **strada comunale “Carta”**,



165, 162, 374, 372, 160, 54, 56, 55, 421, 420, 406 e 403 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.2 della presente relazione peritale).

In generale, si precisa che i fondi succitati sono impervi. Si mette in evidenza che i terreni individuati dalle particelle 59, 165 e 162 sono gravati da una servitù di passaggio di elettrodotto; in particolare, sui fondi individuati dalle particelle 59 e 162 sono presenti due tralicci (cfr. fotografie dalla numero 19 alla numero 31 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

**- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FRANCAVILLA ANGITOLA (VV) INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 31 DEL FOGLIO DI MAPPA 1**

Per quanto attiene all'immobile sito nel comune di Francavilla Angitola, individuato in Catasto Terreni del medesimo comune dalla particella 31 del foglio di mappa 1, trattasi di un terreno di superficie catastale pari (siccome indicata nella visura storica per immobile della particella individuante l'immobile in esame) a **8.400 metri quadrati**. Al fondo si accede dalla strada statale 18 Tirrena Inferiore, mediante una strada interpodereale che si presenta asfaltata; si precisa che l'accesso alla strada interpodereale è dotato di un cancello di ferro. Il fondo in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 80 e 124 del foglio di mappa 1 del comune di Francavilla Angitola** e con le **particelle 218, 217 e 219 del foglio di mappa 2 del comune di Pizzo** (cfr. estratti di mappa catastale riportati quali allegati n. 3.1 e n. 3.4 della presente relazione peritale; cfr., inoltre, sovrapposizione catastale-ortofoto immobile sito nel comune di Francavilla Angitola riportata quale allegato n. 13.3 della presente relazione peritale; cfr., altresì, fotografie dalla numero 5 alla numero 12 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

**- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CURINGA (CZ) INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 6 DEL FOGLIO DI MAPPA 42**



Per quanto attiene all'immobile sito nel **comune di Curinga (CZ)**, individuato in Catasto Terreni del medesimo comune dalla **particella 6 del foglio di mappa 42**, trattasi di un terreno di superficie catastale (siccome indicata nella visura storica per immobile della particella individuante l'immobile in esame) pari a **11.291 metri quadrati**. Al fondo si accede dalla strada statale 18 Tirrena Inferiore, mediante una strada interpodereale che si presenta asfaltata; si precisa che l'accesso alla strada interpodereale è dotato di un cancello di ferro. Il fondo in esame, di forma piuttosto regolare ed attualmente coltivato (nello specifico sono presenti alberi di agrumi), confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con la **particella 12 del foglio di mappa 42 del comune di Curinga**, con le **particelle 273 e 144 del foglio di mappa 2 del comune di Pizzo** e con la **strada statale 18 Tirrena Inferiore** (cfr. estratti di mappa riportati quali allegati **n. 3.1** e **n. 3.5** della presente relazione peritale; cfr., inoltre, sovrapposizione catastale-ortofoto immobile sito nel comune di Curinga riportata quale allegato **n. 13.4** della presente relazione peritale; cfr., altresì, fotografie dalla numero 1 alla numero 4 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale).

**Quesito n. 5:** “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti”

#### Risposta al quesito n. 5

*In primis*, si precisa che, nel caso che ci occupa, i debitori escussi sono soggetti giuridici denominati rispettivamente [redacted]  
[redacted] (codice fiscale [redacted])  
[redacted] in ordine ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato il 10 dicembre 2014, trascritto il **26 gennaio 2015** al numero **959** del Registro Generale ed al numero **811** del Registro Particolare presso l'Ufficio



Provinciale di **Catanzaro** dell' Agenzia delle Entrate (a favore della "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 in relazione all' unità negoziale n. 1, contro la società " [redacted] con sede in [redacted] [redacted], codice fiscal [redacted], relativamente all' unità negoziale n. 1) e trascritto altresì il **29 gennaio 2015** al numero **383** del Registro Generale ed al numero **336** del Registro Particolare presso l' Ufficio Provinciale di **Vibo Valentia** dell' Agenzia delle Entrate (a favore della "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 in relazione a tutte le unità negoziali, e contro la [redacted] de in [redacted] [redacted] codice fiscal [redacted], in relazione all' unità negoziale n. 1, e contro l' [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] in relazione all' unità negoziale n. 2), da quanto si evince dalle ispezioni ipotecarie acquisite dall' esperto, sono pervenuti alle due società escusse in virtù dei seguenti atti pubblici:

- in relazione al terreno sito nel comune di Curinga (individuato in Catasto Terreni del **comune di Curinga, foglio di mappa 42, particella 6**), la società [redacted], con sede in [redacted] è divenuta proprietaria del fondo in virtù dell' atto di compravendita del **5 dicembre 2005, n. 87420/24989** di repertorio, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, trascritto a **Catanzaro il 13 dicembre 2005** al numero **26566** del Registro Generale ed al numero **15270** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita del **5 dicembre 2005**, per notar **Mario Bilangione** da Nocera Terinese, **repertorio n. 87420**, raccolta n. 24989, riportato quale allegato n. **11-bis** della presente relazione peritale)<sup>20</sup>,

<sup>20</sup> Dalla disamina del certificato notarile del 4 marzo 2015 per notar Sergio Rovera da Gavirate (VA), in particolare dal punto n. 2 "Storia Ipotecaria", si evince quanto segue: "A





contr [redacted]

- in ordine ai beni siti nel comune di Francavilla Angitola (terreno individuato in Catasto Terreni del **comune di Francavilla Angitola, foglio di mappa 1, particella 31**) e nel comune di Pizzo, [redacted]

[redacted], con sede in [redacted] è divenuta proprietaria dei beni sopra indicati sempre in virtù dell'atto di compravendita del **5 dicembre 2005**, n. **87420/24989** di repertorio, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, trascritto a **Vibo Valentia** il **15 dicembre 2005** al numero **7598** del Registro Generale ed al numero **5073** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita del **5 dicembre 2005**, per **notar Mario Bilangione** da Nocera Terinese, **repertorio n. 87420**, raccolta n. 24989, riportato quale allegato n. **II-bis** della presente relazione peritale)<sup>21</sup>; contro [redacted]

- in relazione ai beni siti nel **comune di Filadelfia**, la [redacted] con sede in [redacted] è divenuta proprietaria dei fondi succitati in virtù dell'atto

tutto il **26 gennaio 2015** data di trascrizione del pignoramento, la società [redacted] con sede in [redacted] risultava proprietaria della suddetta particella in forza di acquisto dal signor [redacted] effettuato con atto in data **5 dicembre 2005** n. **87420/24989** di repertorio dottor **Mario Bilangione**, Notaio in **Nocera Terinese**, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a **Catanzaro** il **13 dicembre 2005** ai n.ri **26566/15270 [...]**".

<sup>21</sup> Dalla disamina del certificato notarile del 4 marzo 2015 per notar Sergio Rovera, nello specifico dal punto n. 2 "Storia Ipotecaria", si evince quanto segue: "A tutto il **29 gennaio 2015** data di trascrizione del pignoramento: **la società [redacted] risultava proprietaria della particella 31 del Comune di Francavilla Angitola e delle particelle 4 (ora particelle 216, 217, 218, 219 e 220), 14 (diventata prima particella 167 poi particella 273), 56 (ora particelle 212, 213, 214, e 215) e 143 (diventata prima particella 167 poi particella 273) del Comune di Pizzo, in forza di acquisto dal signor [redacted] effettuato con atto in data 5 dicembre 2005 n. 87420/24989 di repertorio dottor Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Vibo Valentia il 15 dicembre 2005 ai n.ri 7598/5073"**.



di conferimento di beni in società del 15 maggio 2013, n. 95648/22191 di repertorio, per notar Gianluca Perrella da Catanzaro, trascritto a Vibo Valentia il 7 giugno 2013 al numero 3390 del Registro Generale ed al numero 2589 del Registro Particolare<sup>22</sup> (cfr. atto di conferimento di beni in società del 7 giugno 2013 riportato quale allegato n. 12-bis della presente relazione peritale), contro [redacted] e [redacted] nota di trascrizione riportata quale allegato n. 19.7.

In ordine ai due atti succitati, al fine di reperire la relativa copia, lo scrivente c.t.u. ha provveduto, in data 3 febbraio 2016, ad inoltrare apposita richiesta per mezzo *e-mail* sia al notaio Mario Bilangione (in riferimento all'atto di compravendita del 5 dicembre 2005, n. 87420/24989 di repertorio) sia al notaio Gianluca Perrella (in riferimento all'atto del 15 maggio 2013, n. 95648/22191 di repertorio), cfr. *e-mail* del giorno 3 febbraio 2016 riportate rispettivamente quali allegati n. 11 e n. 12 della presente relazione peritale. In data 3 febbraio 2016, il dottor Mario Bilangione trasmetteva al c.t.u., per via telematica, copia dell'atto di compravendita del 5 dicembre 2005, repertorio n. 87420, raccolta n. 24989. Dalla disamina dell'atto poc'anzi citato si evince che: "[...] il signor

<sup>22</sup> Dalla disamina del certificato notarile del 4 marzo 2015 per notar Sergio Rovera da Gavirate (VA), in particola dal punto n. 2 "Storia Ipotecaria", si evince quanto segue: "[...] la [redacted]

[redacted], con sede in [redacted] (a seguito di atto di trasformazione di società da parte della [redacted] con sede in Reggio di Calabria in data 22 aprile 2014 n. 1533/924 di repertorio Enrico Mazzeotti, Notaio in Cremona, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Vibo Valentia il 14 maggio 2014 ai n.ri 2530/2168), risultava proprietaria delle particelle 408, 58, 403, 59, 52, 160, 534, 534, 164, 165, 161 e 162 in forza di conferimento da parte dei signori [redacted]

[redacted] 1965 e [redacted] mediante atto di regolarizzazione di società di fatto in forma semplice in data 15 maggio 2013 n. 95648/22191 di repertorio dottor Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Vibo Valentia con nota in data 7 giugno 2013 ai n.ri 3390/2589".



con tutte le garanzie di legge, vende e trasferisce alla società che come sopra rappresentata accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: in agro di CURINGA – fondo rustico in loc. Speciale, della estensione complessiva di circa ha. 1.12.91 (ettari uno are dodici e centiare novantuno), confinante con strada provinciale, fosso di Bonifica e altra proprietà del venditore dagli altri lati. Nel C.T. di Curinga al foglio 42, particella 6 ha. 1.12.91, agrum.2°, R.D. euro 169,11 e R.A. Euro 69,98 in ditta al venditore. in agro di Francavilla Angitola (Vibo Valentia): - fondo rustico in loc. Speciale della estensione complessiva di circa are 84.00 (are ottantaquattro), confinante con altra proprietà del venditore, proprietà e proprietà Nel C.T. di Francavilla Angitola al foglio 1, particella 31, are 84.00, agrumeto 3°, R.D. euro 106,29, R.A. euro 73,75, in ditta al venditore. in agro di PIZZO (Vibo Valentia) – fondo rustico in loc. Speciale della estensione complessiva di circa ha. 14.46.30 (ettari quattordici are quarantasei e centiare trenta), confinante con proprietà dello stesso venditore, proprietà fosso di Bonifica, salvo altri. Nel C.T. di Pizzo, al foglio 2, particelle: - 4, ha. 3.64.80, agrumeto di 2°, R.D. 734,77 e R.A. 386,23; -14, ha. 2.93.10, agrumeto di 2°, R.D. 590,36 e R.A. 310,32; - 56, ha. 3.17.20, agrumeto di 2°, R.D. 638,90 e R.A. 335,83; - 143, ha. 4.71.20, agrumeto di 1°, R.D. 1.520,97 e R.A. 608,39; tutti derivanti dalla particella originaria 7) [...]” (cfr. atto di compravendita del 5 dicembre 2005, repertorio n. 87420, raccolta n. 24989, riportato quale allegato n. 11-bis della presente relazione peritale). In data 8 febbraio 2016, il dottor Gianluca Perrella consegnava all’esperto copia in bollo conforme all’originale dell’atto di regolarizzazione di società di fatto in forma di società semplice del 15 maggio 2013, repertorio n. 95648, raccolta n. 22191, registrato a Catanzaro il 6 giugno 2013, al n. 2992, serie 1T, trascritto a Vibo Valentia il 7 giugno 2013 al numero 3390 del Registro Generale ed al numero 2589 del Registro



Particolare. Dalla disamina dell'atto poc'anzi citato si evince che: "[...] i fratelli

al fine di intraprendere e di seguito implementare lo svolgimento di una attività di impresa agricola in forma collettiva, sono divenuti comproprietari, in comune ed in parti uguali per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, dei seguenti beni immobili [...] **In comune di Filadelfia**

**1) Locale deposito** al primo piano di circa metri quadrati settantasei, sito alla Via Darupi, iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Filadelfia con i seguenti estremi: - foglio 34, **particella 534**, Via Darupi, Piano 1, categoria C/2, classe 1, mq. 76, R.C. Euro 86,35 ricadente su porzione di terreno ricompreso nella maggiore consistenza della particella 419 (oggi soppressa) foglio 34 del Catasto Terreni del medesimo Comune in forza dei titoli di cui al punto immediatamente successivo; **2) Appezamento di terreno** iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Filadelfia al foglio 34, **particelle:** [...] - **52**, seminativo, classe 3, are 54.40, R.D. Euro 7,02, R.A. Euro 2,81; - **58**, bosco ceduo, classe 1, are 24.20, R.D. Euro 1,87, R.A. Euro 23,74; - **59**, seminativo irrig, classe 3, ha 3.06.40, R.D. Euro 110,77, R.A. Euro 23,74; - **160**, uliveto, classe 3, are 21.60, R.D. Euro 7,25, R.A. Euro 5,02; - **161**, seminativo arbor, classe 2, ha 1.26.90, R.D. Euro 49,15, R.A. Euro 16,38; - **162**, pascolo, classe U, ha 3.09.50, R.D. Euro 28,77, R.A. Euro 19,18; - **164**, fabb rurale, are 0.89; - **165**, seminativo, classe 4, ha 1.410.50, R.D. Euro 8,77, R.A. Euro 4,38; - **403**, pascolo, classe U, are 0.30, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,02; - **408**, seminativo, classe 2, are 37.60, R.D. Euro 14,56, R.A. Euro 4,85; - **535** (ex 419), seminativo arb., classe 2, ha 3.95.73, R.D. Euro 153,28, R.A. Euro 51,09, pervenuti in parte per compravendita a rogito Notaio Ruscio da Filadelfia repertorio n. 757 del 11 febbraio 2002, registrato a Vibo Valentia il 28 febbraio 2002 al n. 460, in parte per compravendita a rogito del medesimo Notaio repertorio n. 25227 in data 1 dicembre 2005, registrato a Vibo Valentia il 20 dicembre 2005 al n. 2530; - che il suddescritto compendio immobiliare veniva via via



organizzato dai Comparenti in un'azienda agricola per l'esercizio in forma collettiva di un'attività di impresa avente ad oggetto la coltivazione in serre [...] – che nonostante l'attività fosse svolta in forma collettiva da tutti i Comparenti, l'impresa agricola non veniva iscritta nella apposita sezione del Registro Imprese Competente [...] - che è comune intenzione degli stessi Comparenti, con il presente atto, regolarizzare detta società di fatto in forma di società semplice tra i soci signori [redacted]

[redacted] [...]]. ART. 1° = E' costituita tra i signori [redacted]

[redacted] sotto la ragione sociale:

[redacted] [...]” (cfr. atto di regolarizzazione di società di fatto in società semplice del 15 maggio 2013, rep. n. 95648, per notar Perrella, riportato quale allegato n. 12-bis della presente relazione peritale).

**Quesito n. 6:** “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”

#### Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, si mette in evidenza che gli immobili staggiti non sono in comproprietà. Infatti, i beni staggiti siti nel comune di **Curinga (CZ)**, di **Pizzo (VV)** e di **Francavilla Angitola (VV)** risultano in testa alla società [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà 1/1, in virtù dell'atto di compravendita del 5 dicembre 2005, n. 87420/24989 di repertorio, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, trascritto a **Catanzaro** il 13 dicembre 2005 al numero 26566 del Registro Generale ed al numero 15270 del Registro Particolare, nonché trascritto a **Vibo Valentia** il 15 dicembre 2005 al numero 7598 del Registro Generale ed al numero 5073 del Registro Particolare (cfr. atto di



compravendita riportato quale allegato n. 11-bis della presente relazione peritale). I beni staggiti siti nel comune di Filadelfia risultano in testa alla [redacted], con sede in Reggio di Calabria, in virtù dell'atto di conferimento beni in società del 15 maggio 2013, n. 95648/22191 di repertorio, per notar Gianluca Perrella, trascritto a Vibo Valentia il 7 giugno 2013 al numero 3390 del Registro Generale ed al numero 2589 del Registro Particolare (cfr. atto di regolarizzazione di società di fatto in forma di società semplice del 15 maggio 2013 riportato quale allegato n. 12-bis della presente relazione peritale). Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, **non è necessario valutare la possibilità di divisione dei beni.**

**Quesito n. 7:** "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento"

#### Risposta al quesito n. 7

Per quanto concerne i beni staggiti siti in Filadelfia (terreno individuato dalle particelle 52, 58, 59, 160, 161, 162, 165, 403, 408 e 535 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia, ad eccezione quindi della sola particella 164, fabbricato rurale<sup>23</sup>), si precisa che sono oggetto (insieme ad altri beni) del contratto di affitto di fondi rustici sottoscritto il 7 ottobre 2013 fra il locatore [redacted] il conduttore [redacted] registrato a Vibo



Valentia il 24 ottobre 2013 al n. 2715, serie 3<sup>a</sup>; il canone di affitto annuo (cfr. articolo 2 del contratto) è convenuto in **€uro 6.000,00** (€uro seimila/00). La durata del contratto di affitto succitato è prevista (cfr. articolo 1 del contratto riportato in copia nell'allegato n. 9 della presente relazione peritale) di anni 20 (venti), ovvero dal 7 ottobre 2013 al 30 settembre 2033; si mette in evidenza che, ai sensi dell'**art. 2923 c.c., comma 1**, il contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento è opponibile ai creditori e agli acquirenti sub-asta, ma – nel caso di specie (trattandosi di locazione ultranovennale non trascritta) – sarà opponibile solo fino al **6 ottobre 2022** (cioè nel limite dei nove anni dalla data di stipula), cfr. **comma 2 dell'art. 2923** del codice civile.

Per quanto concerne i beni staggiti siti in Curinga (terreno individuato dalla **particella 6 del foglio di mappa 42 del comune di Curinga**) ed in Francavilla Angitola (terreno individuato dalla **particella 31 del foglio di mappa 1 del comune di Francavilla Angitola**), si precisa che sono oggetto (insieme ad altri beni) del "Contratto di affitto e contestuale contratto preliminare di vendita condizionata di azienda" sottoscritto il 7 ottobre 2013 fra il locatore [redacted] e il conduttore [redacted] registrato a Milano il 9 ottobre 2013 al n. 22921, serie 1T; il canone di affitto annuo (cfr. articolo 7 del contratto) è convenuto in **€uro 18.000,00** (€uro diciottomila/00). La durata del contratto di affitto succitato è prevista (cfr. articolo 6 del contratto riportato in copia nell'allegato n. 9 della presente relazione peritale) di anni 3 (tre) circa, ovvero dal 7 ottobre 2013 al **30 settembre 2016** (scadenza non tacitamente rinnovabile); si mette in evidenza che, ai sensi dell'**art. 2923 c.c., comma 1**, il contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento è opponibile ai creditori e agli acquirenti *sub-asta*; nel caso di specie sarà opponibile - quindi - fino al **30 settembre 2016**. Dai dati e dai

<sup>23</sup> Fra l'altro, diruto.



documenti acquisiti dallo scrivente non risultano diritti reali gravanti sui beni staggiti.

**Quesito n. 8:** “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

#### Risposta al quesito n. 8

Nel caso di specie, non è necessario procedere alle verifiche richieste dal quesito n. 8, in quanto trattasi di società escusse

e non di persona fisica coniugata.

**Quesito n. 9:** “inferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*”

#### Risposta al quesito n. 9

Dalle indagini esperite dallo scrivente, non risulta l’esistenza di formalità gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente (degli acquirenti) *sub-asta*. Per quanto concerne eventuali vincoli gravanti sui beni staggiti, al fine di fornire una risposta esauriente al





quesito in esame, considerato che nel caso di specie gli immobili staggiti sono terreni, lo scrivente provvedeva a chiedere, per mezzo p.e.c., in data 25 giugno 2015, ai comuni di Curinga, Francavilla Angitola e Filadelfia, i certificati di destinazione urbanistica in ordine ai beni oggetto della presente procedura esecutiva [cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 100, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*”, trasmessa al Responsabile dell’Area Tecnica del **comune di Curinga (CZ)**, riportata quale allegato n. 10.1 della presente relazione peritale; cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 101, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*”, trasmessa al Responsabile dell’Area Tecnica del **comune di Filadelfia (VV)**, riportata quale allegato n. 10.2 della presente relazione peritale; cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 102, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*”, trasmessa al Responsabile dell’Area Tecnica del comune di **Francavilla Angitola (VV)**, riportata quale allegato n. 10.3 della presente relazione peritale]. Dalla disamina dei certificati di destinazione urbanistica (approfonditi nella risposta al quesito n. 12) solo in relazione al terreno sito nel comune di Curinga (**foglio di mappa 42, particella 6**), si evince l’esistenza di un vincolo paesaggistico ai sensi del d.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 4 (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Curinga riportato quale allegato n. 10.1-bis della presente relazione peritale).

**Quesito n. 10:** “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori



muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”

### Risposta al quesito n. 10

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi, quindi l'indagine ipotecaria è estesa - si ritiene sufficientemente - agli ultimi **34 anni**) che saranno cancellate a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

#### FORMALITA' N. 1

**Ipoteca volontaria** (derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato del **5 dicembre 2005** per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di **repertorio 87430/24993**) iscritta il **13 dicembre 2005** al numero **26568** del Registro Generale ed al numero **6639** del Registro Particolare del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate **Ufficio Provinciale di Catanzaro**, a favore della "**Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A.**" con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** codice fiscal **[REDACTED]** per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), per un importo capitale di **€uro 1.700.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 3.400.000,00**. Si mette in evidenza che l'immobile citato nel quadro B della nota di iscrizione è il seguente:

#### **Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 42, particella 6**, consistenza catastale **ettari 1.12.91** (ovvero 11.291 metri quadrati), indirizzo località "**Speziale**" (cfr.



ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 13 dicembre 2005 riportata quale allegato n. 4.1 della presente relazione peritale)<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Si mette in evidenza che nella Sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "Con il titolo indicato nel quadro "a" l'MPS Banca per l'Impresa S.p.a., con domicilio eletto, ai fini della presente iscrizione, in Firenze sede - viale Mazzini, 46 - 50132, ha concesso alla [redacted] con sede in Pizzo VV contrada Speciale un finanziamento dell'importo di euro 1.700.000,00 (euro unmilionesettecentomila/00) erogato contestualmente alla stipula, con il rilascio di relativa quietanza a saldo nel contratto stesso. La "ditta finanziata" si è obbligata a restituire il capitale in n. 28 rate, alle scadenze del 30/04 e del 31/10 di ogni anno, a cominciare dal 30/04/2007 e fino al 31/10/2020. La "ditta finanziata" si è obbligata inoltre a corrispondere, sulle somme erogate e con decorrenza dalla data del loro utilizzo, gli interessi posticipati, calcolati sulla base dell'anno civile (365 giorni), con divisore 365, al tasso nominale annuo del 4,45000% fino al 30/04/2006, che sarà rideterminato ogni semestre successivo secondo i seguenti parametri: - tasso Euribor (euro interbank offered rate) a 6 mesi, rilevato dalle pubblicazioni del comitato di gestione dell'Euribor (euribor panel steering committee) secondo il criterio del calcolo giorni effettivi/365 e diffuso sui principali circuiti telematici, per valuta il giorno di inizio di maturazione interessi di ciascun semestre (con arrotondamento allo 0,05 superiore) aumentato di 2,05 punti percentuali, intendendosi quindi per giorno di quotazione dell'Euribor il secondo giorno lavorativo antecedente la data di inizio maturazione interessi indicata in contratto. Qualora il suddetto giorno di inizio maturazione non cada in un giorno lavorativo bancario o comunque in un giorno di mancata rilevazione ufficiale del tasso sopra citato, per il calcolo verrà preso a base il tasso Euribor a 6 mesi, rilevato per valuta, del giorno lavorativo successivo. Analogamente, in caso di mancata rilevazione ufficiale del tasso, per il calcolo verrà preso a base il tasso Euribor a 6 mesi della prima rilevazione, per valuta, immediatamente successiva al giorno di inizio maturazione interessi. Per determinare i dati che verranno assunti per il calcolo del tasso di interesse secondo le modalità sopra indicate la banca farà riferimento alle rilevazioni ufficiali del comitato di gestione dell'Euribor; tali dati vengono normalmente riportati dalla stampa economica, nonché sui principali circuiti telematici. Il pagamento degli interessi dovrà avvenire alle scadenze del 30/04 e del 31/10 di ogni anno, fino alla scadenza ultima del 31/10/2020. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto di cui sopra e non pagata produrrà di pieno diritto, a favore del MPS Banca per l'Impresa S.p.a., interessi di mora che saranno computati ad un tasso nominale annuo determinato di trimestre in trimestre, e pari al tasso globale medio, quale trimestralmente rilevato per la categoria di operazioni in cui rientra la presente, e pubblicato con decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze via via emanati in applicazione della legge n. 108 del 7/03/1996, aumentato del 48% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori. Qualora l'MPS Banca per l'Impresa S.p.a. provveda a pagare i premi assicurativi ovvero ad assicurare per proprio conto i beni costituiti in garanzia, la "ditta finanziata" è obbligata a rimborsare alla banca le spese relative ai sensi del capitolato. In caso di mancato utilizzo del finanziamento nel termine contrattuale, la "ditta finanziata" dovrà corrispondere alla Banca una commissione del 2% sull'ammontare non utilizzato nel termine previsto e fino alla data di completamento dell'utilizzo o di consolidamento del finanziamento al minor importo stabilito dalla banca stessa. Nell'ipotesi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto di finanziamento, sarà dovuto alla MPS Banca per l'Impresa S.p.a., oltre al residuo credito della Banca, con le spese e gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento, una commissione, a titolo di indennizzo, del 0.80%, per ogni anno solare o frazione di anno del restante periodo di ammortamento, sul residuo capitale di finanziamento. La somma per la quale è iscritta l'ipoteca comprende: capitale



Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a Euro 35,00<sup>25</sup> per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di Euro 35,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

### FORMALITA' N. 2

Ipoteca volontaria (derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato del 5 dicembre 2005 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87430/24993) iscritta il 15 dicembre 2005 al numero 7599 del Registro Generale ed al numero 2228 del Registro Particolare del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro i seguenti soggetti: **oggetto n. 1** - società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1); **oggetto n. 2** [redacted]

*finanziato, interessi contrattuali anche di mora, commissioni di eventuale mancato utilizzo, di intervento valutario (qualora sussista una provvista in divisa estera effettuata a copertura del finanziamento) e di risoluzione contrattuale o decadenza dal beneficio del termine; spese giudiziali e di collocazione; importo dei premi di assicurazione delle tasse, imposte e tributi che comunque colpissero l'interesse o il capitale; oneri di rischio di cambio ed, infine, qualunque altra somma che a qualsiasi titolo costituisca un credito della banca in dipendenza della legge, del contratto e del capitolato allegato allo stesso. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del d.lgs. n. 385/93, sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole contrattuali d'indicizzazione del tasso d'interesse i dati di identificazione catastale riportati nel quadro "b" si riferiscono a: - fondi rustici siti in agro del comune di Curinga (Catanzaro) della estensione complessiva di ha 1.12.91; sono compresi nell'ipoteca, edifici, costruzioni, accessioni, pertinenze, diritti, concessioni, incorporazioni, anche se non indicati, attinenti al complesso aziendale in garanzia ed, in particolare, quelli successivamente collocati nel detto complesso".*

<sup>25</sup> All'articolo 11 ("Spese ed oneri fiscali") del contratto di mutuo del 5 dicembre 2005, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell'avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: "Il presente contratto, le relative formalità ed eventuali atti susseguenti usufruiscono del trattamento tributario di cui al d.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche [...]"; pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di Euro 35,00 (codice 778T).



Tribunale di Lamezia Terme - G.E. dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 95/2014 R.E. promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. *avverso* Fratelli Santacroce Società Semplice + Società Agricola La Florentia s.a.s. di Santacroce Bruno - Relazione peritale

[redacted], per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 3**

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 4** [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 5**

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; l'importo capitale dell'ipoteca in esame è di **€uro 1.700.000,00** per un totale iscrizione di **€uro 3.400.000,00**. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione sono i seguenti (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del **15 dicembre 2005** riportata quale allegato **n. 4.2** della presente relazione peritale)<sup>26</sup>:

<sup>26</sup> Si mette in evidenza che nella Sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "Con il titolo indicato nel quadro "A" MPS Banca per l'Impresa S.p.a., con domicilio eletto, ai fini della presente iscrizione, in Firenze sede - viale Mazzini, 46 - 50132, ha concesso alla [redacted] contrada Speciale un finanziamento dell'importo di euro 1.700.000,00 (euro unmilionesettecentomila/00) erogato contestualmente alla stipula, con il rilascio di relativa quietanza a saldo nel contratto stesso. La "ditta finanziata" si è obbligata a restituire il capitale in n. 28 rate, alle scadenze del 30/04 e del 31/10 di ogni anno, a cominciare dal 30/04/2007 e fino al 31/10/2020. La "ditta finanziata" si è obbligata inoltre a corrispondere, sulle somme erogate e con decorrenza dalla data del loro utilizzo, gli interessi posticipati, calcolati sulla base dell'anno civile (365 giorni), con divisore 365, al tasso nominale annuo del 4,45000% fino al 30/04/2006, che sarà rideterminato ogni semestre successivo secondo i seguenti parametri: - tasso Euribor (euro interbank offered rate) a 6 mesi, rilevato dalle pubblicazioni del comitato di gestione dell'Euribor (euribor panel steering committee) secondo il criterio del calcolo giorni effettivi/365 e diffuso sui principali circuiti telematici, per valuta il giorno di inizio di maturazione interessi di ciascun semestre (con arrotondamento allo 0,05 superiore) aumentato di 2,05 punti percentuali, intendendosi quindi per giorno di quotazione dell'Euribor il secondo giorno



lavorativo antecedente la data di inizio maturazione interessi indicata in contratto. Qualora il suddetto giorno di inizio maturazione non cada in un giorno lavorativo bancario o comunque in un giorno di mancata rilevazione ufficiale del tasso sopra citato, per il calcolo verrà preso a base il tasso Euribor a 6 mesi, rilevato per valuta, del giorno lavorativo successivo. Analogamente, in caso di mancata rilevazione ufficiale del tasso, per il calcolo verrà preso a base il tasso Euribor a 6 mesi della prima rilevazione, per valuta, immediatamente successiva al giorno di inizio maturazione interessi. Per determinare i dati che verranno assunti per il calcolo del tasso di interesse secondo le modalità sopra indicate la banca farà riferimento alle rilevazioni ufficiali del comitato di gestione dell'Euribor; tali dati vengono normalmente riportati dalla stampa economica, nonché sui principali circuiti telematici. Il pagamento degli interessi dovrà avvenire alle scadenze del 30/04 e del 31/10 di ogni anno, fino alla scadenza ultima del 31/10/2020. ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto di cui sopra e non pagata produrrà di pieno diritto, a favore del MPS Banca per l'Impresa S.p.a., interessi di mora che saranno computati ad un tasso nominale annuo determinato di trimestre in trimestre, e pari al tasso globale medio, quale trimestralmente rilevato per la categoria di operazioni in cui rientra la presente, e pubblicato con decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze via via emanati in applicazione della legge n. 108 del 7/03/1996, aumentato del 48% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori. Qualora l'MPS Banca per l'Impresa S.p.a. provveda a pagare i premi assicurativi ovvero ad assicurare per proprio conto i beni costituiti in garanzia, la "ditta finanziata" è obbligata a rimborsare alla banca le spese relative ai sensi del capitolato. In caso di mancato utilizzo del finanziamento nel termine contrattuale, la "ditta finanziata" dovrà corrispondere alla Banca una commissione del 2% sull'ammontare non utilizzato nel termine previsto e fino alla data di completamento dell'utilizzo o di consolidamento del finanziamento al minor importo stabilito dalla banca stessa. Nell'ipotesi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto di finanziamento, sarà dovuto alla MPS Banca per l'Impresa S.p.a., oltre al residuo credito della banca, con le spese e gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento, una commissione, a titolo di indennizzo, del 0.80%, per ogni anno solare o frazione di anno del restante periodo di ammortamento, sul residuo capitale di finanziamento. La somma per la quale è iscritta l'ipoteca comprende: capitale finanziato, interessi contrattuali anche di mora, commissioni di eventuale mancato utilizzo, di intervento valutario (qualora sussista una provvista in divisa estera effettuata a copertura del finanziamento) e di risoluzione contrattuale o decadenza dal beneficio del termine; spese giudiziali e di collocazione; importo dei premi di assicurazione delle tasse, imposte e tributi che comunque colpissero l'interesse o il capitale; oneri di rischio di cambio ed, infine, qualunque altra somma che a qualsiasi titolo costituisca un credito della Banca in dipendenza della legge, del contratto e del capitolato allegato allo stesso. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del d.lgs. n. 385/93, sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole contrattuali d'indicizzazione del tasso d'interesse i dati di identificazione catastale riportati nel quadro "B" si riferiscono a: - fondi rustici siti in agro dei comuni di: a) Francavilla Angitola (Vibo Valentia) dell'estensione complessiva di are 84.00; b) Pizzo (Vibo Valentia) della estensione complessiva di ha. 14.46.30; c) Filadelfia (Vibo Valentia) della estensione complessiva di ha. 14.19.93. sono compresi nell'ipoteca, edifici, costruzioni, accessioni, pertinenze, diritti, concessioni, incorporazioni, anche se non indicati, attinenti al complesso aziendale in garanzia ed, in particolare, quelli successivamente collocati nel detto complesso [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori: [REDACTED] e residente a [REDACTED] alla [REDACTED]



**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 4**, consistenza catastale **ettari 3.64.80** (ovvero 36.480 metri quadrati), indirizzo località "Speziale";
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 14**, consistenza catastale **ettari 2.93.10** (ovvero 29.310 metri quadrati), indirizzo località "Speziale";
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 56**, consistenza catastale **ettari 3.17.20** (ovvero 31.720 metri quadrati), indirizzo località "Speziale";
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 143**, consistenza catastale **ettari 4.71.20** (ovvero 47.120 metri quadrati), indirizzo località "Speziale"<sup>27</sup>;
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Francavilla Angitola** al **foglio di mappa 1, particella 31**, consistenza catastale **are 84.00** (ovvero 8.400 metri quadrati), indirizzo località "Mezza Praia".

**Unità negoziale n. 2:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 408**, consistenza catastale **are 37.60** (ovvero 3.760 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 58**, consistenza catastale **are 24.20** (ovvero 2.420 metri quadrati), indirizzo località "Croce";

<sup>27</sup> In ordine ai beni staggiti siti nel comune di Pizzo, si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali preordinate alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).



- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 403**, consistenza catastale **centiare 30** (ovvero 30 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 59**, consistenza catastale ettari 3.06.40 (ovvero 30.640 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 52**, consistenza catastale **are 54.40** (ovvero 5.440 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 160**, consistenza catastale **are 21.60** (ovvero 2.160 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 419**, consistenza catastale **ettari 3.96.64** (ovvero 39.664 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 164**, consistenza catastale **centiare 89** (ovvero 89 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 165**, consistenza catastale **ettari 1.41.50** (ovvero 14.150 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 161**, consistenza catastale **ettari 1.26.90** (ovvero 12.690 metri quadrati), indirizzo località "Croce";
- **immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al **foglio di mappa 34, particella 162**, consistenza catastale **are 54.40** (ovvero 5.440 metri quadrati), indirizzo località "Croce" (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 15





dicembre 2005 riportata quale allegato n. 4.2 della presente relazione peritale).

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a Euro 35,00<sup>28</sup> per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di Euro 35,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

### FORMALITA' N. 3

Ipoteca volontaria (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 4 gennaio 2006 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87762/25145) iscritta il 17 gennaio 2006 al numero 586 del Registro Generale ed al numero 30 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro i seguenti soggetti:

**soggetto n. 1** con sede in

per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1); **soggetto n. 2** -

per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 3** -

la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 4**

per la quota pari a 1/4 del diritto di

<sup>28</sup> All'articolo 11 ("Spese ed oneri fiscali") del contratto di mutuo del 5 dicembre 2005, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell'avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: "Il presente contratto, le relative formalità ed eventuali atti susseguenti usufruiscono del trattamento tributario di cui al d.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche [...]";



proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **oggetto n. 5**

per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; l'importo capitale dell'ipoteca in esame è di **€uro 1.500.000,00** per un totale iscrizione di €uro 3.000.000,00. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione sono i seguenti<sup>29</sup> (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del **17 gennaio 2006** riportata quale allegato **n. 4.3** della presente relazione peritale)<sup>30</sup>:

pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di €uro 35,00 (codice 778T).

<sup>29</sup> In ordine ai beni siti nel comune di Pizzo, si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali preordinate alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato **n. 7** della presente relazione peritale).

<sup>30</sup> Si mette in evidenza che nella sezione D della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: *La Banca concede alla parte mutuataria che accetta un finanziamento di euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila virgola zero zero). La parte mutuataria si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni sette mediante pagamento di numero n. 14 (quattordici) rate semestrali comprensive di capitale e di interessi da pagarsi in contanti presso le casse della banca mutuante alle scadenze del 30 giugno e 30 dicembre di ogni anno. L'inizio dell'ammortamento avrà luogo dal 1 giorno del mese immediatamente successivo alla data in cui la somma mutuata sarà resa disponibile a favore della parte mutuataria. Dalla data nella quale sarà resa disponibile, la somma mutuata, secondo le pattuizioni contrattuali di cui al successivo articolo 3, decorreranno sulla somma stessa gli interessi di preammortamento, nella misura prevista al primo comma dell'articolo 2, fino all'ultimo giorno del mese immediatamente successivo o fino all'ultimo giorno del mese immediatamente successivo alla data del 90 giorno dalla stipula del contratto di finanziamento. La parte mutuataria resta obbligata al pagamento dei predetti interessi alla data corrispondente a quella di fine del periodo di preammortamento. Si allega al presente atto sotto la lettera "a" omessane la lettura per espressa, concorde volontà dei componenti, un piano di ammortamento, debitamente firmato dai componenti stessi, nel quale sono evidenziate le quote capitale comprese nelle singole semestralità di ammortamento e da rimborsare gradualmente nel periodo di tempo convenuto. Dal piano di ammortamento allegato risulta anche il capitale residuo che viene a determinarsi semestre per semestre a seguito dell'ammortamento. Le suddette rate comprenderanno oltre la quota capitale rispettivamente indicata nel piano di ammortamento allegato, gli interessi al tasso da determinare secondo i criteri di adeguamento dello stesso come previsto all' art. 2 dell'atto. L'importo di ciascuna delle dette rate risulterà dalle quietanze relative alle singole scadenze. Le parti contraenti convengono di applicare alla presente operazione un tasso di interesse del 4,039% (quattro virgola zero trentanove per cento) nominale annuo, per la determinazione degli interessi di preammortamento, salvo il diverso interesse che, successivamente per tutta la*



durata dell'ammortamento, risulterà in dipendenza di quanto pattuito nei commi successivi del presente articolo. Le parti convengono che il piano di ammortamento, allegato venga sviluppato in base alla durata prevista al terzo comma dell'articolo 1 e al tasso di interesse nominale annuo di cui al presente comma. Le rate relative al periodo di ammortamento sono soggette a variabilità per tutta la durata del finanziamento e la parte mutuataria dichiara di assumere ogni maggiore onere relativo per effetto dell'adeguamento che la banca mutuante è autorizzata ad effettuare, senza obbligo di preavviso, dell'interesse che sarà determinato, a partire dalla prima rata di ammortamento, aggiungendo ad una componente fissa, di 1,40 punti annui una componente variabile semestrale arrotondata allo 0,005 più vicino, corrispondente a: a) - Euribor 6 mesi tasso 360, rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano "il sole 24 ore" o da altro quotidiano finanziario equipollente, il quarto giorno lavorativo antecedente il primo gennaio per la rata scadente il 30 giugno immediatamente successivo e rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il primo luglio per la rata scadente il 31 dicembre immediatamente successivo. Qualora i dati concernenti il tasso Euribor non venissero come sopra pubblicati nei giorni di rilevazione previsto, sarà preso a base con le stesse modalità il valore dell'Eur Libor a 6 mesi rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano "il sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente o dalla pagina reuters-libor 01 pubblicata a cura della British Bankers Association. La Banca consegna la somma di euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) alla parte mutuataria che rilascia, con la sottoscrizione del presente contratto, ampia e liberatoria quietanza. Ai sensi degli articoli 38 e seguenti del d. lgs. 385/1993 la parte mutuataria ed i terzi datori d'ipoteca signori

(di seguito denominati concedenti) offrono a garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del finanziamento concesso ed anche quando fossero accordate dalla Banca stessa in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento e/o rinnovazioni totali o parziali - l'ipoteca sulle proprietà di seguito descritte, nonché, su tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato. I concedenti dichiarano che i beni ipotecati sono di loro assoluta proprietà, che i beni stessi sono liberi ed esenti da altre iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che ne impediscono comunque la piena disponibilità o ne diminuiscono il valore, che i medesimi nemmeno sono gravati da vincoli ed oneri di qualsiasi altra specie ad eccezione dell'ipoteca di euro 3.400.000,00 (tre milioni quattrocentomila virgola zero zero) iscritta in data 15 dicembre 2005 n. 2228 r.p. a favore dell'MPS Banca per l'Impresa S.p.a. con sede in Firenze. Si da atto che l'esistenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non è di ostacolo alla concessione di un mutuo fondiario, in quanto il valore delle precedenti iscrizioni e il valore dell'immobile sono conformi a quanto richiesto dalle leggi vigenti. L'eventuale erronea e incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa. La suddetta iscrizione ipotecaria viene iscritta per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (euro tremilioni virgola zero zero) così costituita: a) - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per capitale mutuato; b) - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per gli interessi ordinari, anche di preammortamento, nella suddetta misura del 4,039% nominale annua, fatti salvi sia l'adeguamento sia le variazioni del detto tasso di cui al precedente art. 2, per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura del 5,775% (cinque virgola settecentosettantacinque per cento) annuo, salve le successive variazioni, sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate, per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche coattiva, ai sensi del successivo art. 7 e ogni altro onere, ivi comprese l'imposta prevista dagli articoli 17 e 18 del d.p.r. 29.09.1973 n. 601 e successive modificazioni, e qualsiasi altra imposta o tassa dovuta di cui la parte mutuataria è tenuta al rimborso a norma del presente



**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Francavilla Angitola al foglio di mappa 1, particella 31, consistenza catastale are 84 (ovvero 84 metri quadrati);

contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non reperibili. I concedenti l'ipoteca innanzi detta, mentre consentono l'ipoteca in parola volontariamente concessa, esonerano espressamente i competenti conservatori dei registri immobiliari di Catanzaro e Vibo Valentia da qualunque personale responsabilità in ordine alle formalità che sarà per compiere. I concedenti l'ipoteca si impegnano a conservare inalterato, per tutta la durata del presente contratto, lo stato di fatto e di diritto dei cespiti costituiti in ipoteca e quindi a non affittare i beni ipotecati e di non cedere, vincolare o riscuotere anticipatamente i canoni locatizi, restando inteso che ciò potrà avvenire soltanto col consenso scritto della Banca, la quale sarà a prestarlo se e come crederà più conveniente nel proprio interesse. I concedenti si obbligano a portare ad immediata conoscenza della Banca qualunque atto o provvedimento relativo all'oggetto della presente garanzia, nonché le variazioni materiali o giuridiche comunque sopravvenute in relazione ai beni stessi. I concedenti ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 2742 c.c., assicureranno presso una compagnia di gradimento della banca, fino all'estinzione del finanziamento, con polizza vincolata a favore della Banca medesima, le opere, gli impianti e le proprietà su cui è iscritta l'ipoteca per l'intero valore di euro 1.807.000,00 (un milione ottocentosettemila virgola zero zero) contro i rischi di incendio, di caduta del fulmine, di esplosione e/o scoppio in genere e simili, con impegno di esibire a richiesta della banca le ricevute dei premi di assicurazione pagati. Qualora i concedenti non effettuino il pagamento dei premi dovuti alla compagnia assicuratrice, la banca ha facoltà di provvedervi per conto dei concedenti stessi, i quali dovranno rimborsare le somme a tale scopo pagate unitamente ai relativi interessi al tasso indicato nel precedente articolo. In base alla perizia redatta dal tecnico signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il bene oggetto di ipoteca è attribuito il valore cauzionale di euro 1.807.000,00 (un milione ottocentosettemila virgola zero zero). Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal d.p.r. 29.09.1973, n. 601. La parte mutuataria corrisponde, assumendone l'onere, alla Banca l'importo dell'imposta sostitutiva previsto dal d.p.r. suddetto. Per tutti gli effetti delle obbligazioni assunte e così anche agli effetti delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni la Banca elegge domicilio in Siena alla piazza Salimbeni, n. 3 presso la sede della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e la parte mutuatari \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ eleggono domicilio presso la propria sede sociale in \_\_\_\_\_ alla contrada Speciale snc. Per qualunque controversia è competente l'autorità giudiziaria nella cui circoscrizione la parte mutuataria ha eletto domicilio. La società \_\_\_\_\_ appresentata dagli amministratori e legali rappresentati con firma disgiunta signori: \_\_\_\_\_



- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 4**, consistenza catastale ettari 3.64.80 (ovvero 36.480 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 14**, consistenza catastale ettari 2.93.10 (ovvero 29.310 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 56**, consistenza catastale ettari 3.17.20 (ovvero 31.720 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 143**, consistenza catastale ettari 4.71.20 (ovvero 47.120 metri quadrati);

**Unità negoziale n. 2:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 408**, consistenza catastale are 37.60 (ovvero 3.760 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 58**, consistenza catastale are 24.20 (ovvero 2.420 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 403**, consistenza catastale centiare 30 (ovvero 30 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 59**, consistenza catastale ettari 3.06.40 (ovvero 30.640 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 52**, consistenza catastale are 54.40 (ovvero 5.440 metri quadrati);



- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 160**, consistenza catastale are 21.60 (ovvero 2.160 metri quadrati);
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 419**, consistenza catastale ettari 3.96.64 (ovvero 39.664 metri quadrati);
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 164**, consistenza catastale centiare 89 (ovvero 89 metri quadrati);
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 165**, consistenza catastale ettari 1.41.50 (ovvero 14.150 metri quadrati);
- **immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 161**, consistenza catastale ettari 1.26.90 (ovvero 12.690 metri quadrati);
- **immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 162**, consistenza catastale ettari 3.09.50 (ovvero 30.950 metri quadrati).

Si mette in evidenza che dalla disamina della sezione *“Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive”* dell’ispezione telematica in ordine alla nota di iscrizione sopra riportata, si evince che è stata eseguita una annotazione per modifica contrattuale presentata il **3 febbraio 2011**, Registro Generale n. 706, Registro Particolare n. 46.

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a **€uro 35,00<sup>31</sup>** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di **€uro 35,00**, oltre

<sup>31</sup> All’articolo 9 (*“Spese – trattamento tributario”*) del contratto di mutuo del 4 gennaio 2006, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell’avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: *“Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della Banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601”*;



alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

**FORMALITA' N. 4**

**Privilegio speciale industriale** (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 4 gennaio 2006 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87762) iscritto il **17 gennaio 2006** al numero **587** del Registro Generale ed al numero **31** del Registro Particolare, a favore della "**Monte dei Paschi di Siena Banca S.p.A.**" con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro i seguenti soggetti: **soggetto**

**n. 1 -**

per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1); **soggetto n. 2 -**

, per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 3**

per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 4**

per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; **soggetto n. 5**

per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), terzo datore di ipoteca; l'importo capitale del privilegio in esame è di €uro 1.500.000,00 per un totale iscrizione di €uro 3.400.000,00. Si mette in evidenza che gli immobili citati

pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di €uro 35,00 (codice 778T).



nel quadro B della nota di iscrizione sono i seguenti<sup>32</sup> (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 17 gennaio 2006 riportata quale allegato n. 4.4 della presente relazione peritale)<sup>33</sup>:

<sup>32</sup> In ordine ai beni siti nel comune di Pizzo, si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali preordinate alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).

<sup>33</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca costituiscono il privilegio speciale previsto dall'articolo 46 del d. lgs. 1.9.1993 n. 385. In relazione a tale privilegio la parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca precisano che il privilegio stesso si eserciterà solidalmente e indivisibilmente: a) - sugli immobili, sulle opere, sulle macchine e sulle attrezzature e gli altri beni strumentali in calce descritti che sono oggetto del presente finanziamento e alle quali si attribuisce un valore venale di euro 3.000.000,00 (euro tre milioni virgola zero zero) attualmente sono in arrivo e che il costituente si impegna ad installare nella propria azienda sita in Pizzo (Vibo Valentia) alla contrada Speciale dandone immediato avviso alla Banca; - vuole che il privilegio in parola garantisca il pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del finanziamento con il presente atto concesso; il tutto insieme e promiscuamente per il complessivo ammontare di euro 3.000.000,00 (euro tre milioni virgola zero zero) così costituito: - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per capitale mutuato; - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per gli interessi ordinari, anche di preammortamento, nella suddetta misura del 3,493% (tre virgola quattrocentonovantatre per cento) nominale annua fatti salvi sia l'adeguamento sia le variazioni del detto tasso di cui al precedente articolo 2); per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura del 5,775% (cinque virgola settecentosettantacinque per cento) annuo, salve le successive variazioni, sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate, per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche coattiva, ai sensi del successivo art. 7 ed ogni altro onere per tasse e imposte dovute di cui la parte mutuataria è tenuta al rimborso a norma del presente contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non reperibili; - presta con il presente atto, per quanto occorra, l'opportuno suo consenso al compimento di ogni formalità inerente o consequenziale alla registrazione, alla trascrizione ed alla pubblicazione del privilegio ai sensi di legge, esonerando espressamente il cancelliere del Tribunale competente da qualunque personale responsabilità in ordine alle formalità che sarà per compiere; - dichiara e garantisce che i beni oggetto del privilegio sono di loro esclusiva proprietà ed appartenenza, liberi da qualsiasi privilegio, pegno o vincolo o azione da parte di terzi o da terzi vantata. La parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca assumono gli oneri di custodia oggetto del privilegio, ai fini della conservazione delle garanzie. conseguentemente si obbligano a mantenerli costantemente installati, e nel migliore stato di efficienza, a non alienarli ne' a titolo gratuito ne' a titolo oneroso, a non trasportarli in altra sede, a non cedere l'uso dei medesimi ne' in locazione ne' ad altro titolo, salvo espressa autorizzazione della Banca. I costituenti si obbligano a portare ad immediata conoscenza della Banca qualunque atto o provvedimento relativo all'oggetto della presente garanzia, nonché le variazioni materiali o giuridiche comunque sopravvenute in relazione ai beni stessi. I costituenti, ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 2742 codice civile, assicureranno presso una compagnia di gradimento della Banca, fino alla estinzione del finanziamento, con polizza vincolata a favore della Banca medesima: - gli impianti, le





**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Francavilla Angitola al **foglio di mappa 1, particella 31**, consistenza catastale are 84 (ovvero 84 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 4**, consistenza catastale ettari 3.64.80 (ovvero 36.480 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 14**, consistenza catastale ettari 2.93.10 (ovvero 29.310 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 56**, consistenza catastale ettari 3.17.20 (ovvero 31.720 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al **foglio di mappa 2, particella 143**, consistenza catastale ettari 4.71.20 (ovvero 47.120 metri quadrati);

**Unità negoziale n. 2:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 408**, consistenza catastale are 37.60 (ovvero 3.760 metri quadrati);

*opere, il macchinario, gli attrezzi e gli altri beni strumentali, oggetto del privilegio per l'intero loro valore di euro 2.000.000,00 (euro due milioni virgola zero zero) contro i rischi d'incendio, di fulmine, di esplosione, e/o scoppio, di furto e simili; con l'impegno di esibire alla banca, ogni qualvolta ne venga da essa richiesta, le ricevute dei premi di assicurazione pagati. Qualora la parte mutuataria non effettui il pagamento dei premi dovuti alla compagnia assicuratrice, la Banca ha facoltà di provvedervi per conto della parte mutuataria stessa; la quale dovrà rimborsare le somme a tale scopo pagate unitamente ai relativi interessi. La società [redacted] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori: - [redacted]*



- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 58**, consistenza catastale are 24.20 (ovvero 2.420 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 403**, consistenza catastale centiare 30 (ovvero 30 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 59**, consistenza catastale ettari 3.06.40 (ovvero 30.640 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 52**, consistenza catastale are 54.40 (ovvero 5.440 metri quadrati);
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 160**, consistenza catastale are 21.60 (ovvero 2.160 metri quadrati);
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 419**, consistenza catastale ettari 3.96.64 (ovvero 39.664 metri quadrati);
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 164**, consistenza catastale centiare 89 (ovvero 89 metri quadrati);
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 165**, consistenza catastale ettari 1.41.50 (ovvero 14.150 metri quadrati);
- **immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 161**, consistenza catastale ettari 1.26.90 (ovvero 12.690 metri quadrati);
- **immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni del comune di Filadelfia al **foglio di mappa 34, particella 162**, consistenza catastale ettari 3.09.50 (ovvero 30.950 metri quadrati).



Si mette in evidenza che dalla disamina della sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" dell'ispezione telematica in ordine alla nota di iscrizione sopra riportata, si evince che è stata eseguita una annotazione, per modifica contrattuale, presentata il **3 febbraio 2011**, Registro Generale n. 707, Registro Particolare n. 47.

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a **€uro 35,00<sup>34</sup>** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di **€uro 35,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

### **FORMALITA' N. 5**

**Ipoteca volontaria** (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 4 gennaio 2006 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 87762) iscritta il **17 gennaio 2006** al numero **1235** del Registro Generale ed al numero **111** del Registro Particolare, a favore della "**Monte dei Paschi di Siena Banca S.p.A.**" con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1) per un importo capitale di €uro 1.500.000,00 e per un totale iscrizione di €uro 3.000.000,00. Si mette in evidenza che l'immobile citato nel quadro B della nota di iscrizione è il seguente<sup>35</sup> (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota

<sup>34</sup> All'articolo 9 ("Spese - trattamento tributario") del contratto di mutuo del 4 gennaio 2006, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell'avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: "Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della Banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601"; pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di €uro 35,00 (codice 778T).

<sup>35</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La banca concede alla parte mutuataria che accetta un finanziamento di euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila virgola zero zero). La parte mutuataria si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni sette mediante pagamento di numero n. 14 (quattordici) rate semestrali comprensive di capitale e di interessi da pagarsi in contanti presso le casse della Banca mutuante alle scadenze del 30 giugno e 30 dicembre di ogni anno. L'inizio dell'ammortamento avrà luogo dal 1 giorno del mese



immediatamente successivo alla data in cui la somma mutuata sarà resa disponibile a favore della parte mutuataria. Dalla data nella quale sarà resa disponibile, la somma mutuata, secondo le pattuizioni contrattuali di cui al successivo articolo 3, decorreranno sulla somma stessa gli interessi di preammortamento, nella misura prevista al primo comma dell'articolo 2, fino all'ultimo giorno del mese immediatamente successivo o fino all'ultimo giorno del mese immediatamente successivo alla data del 90 giorno dalla stipula del contratto di finanziamento. La parte mutuataria resta obbligata al pagamento dei predetti interessi alla data corrispondente a quella di fine del periodo di preammortamento. Si allega al presente atto sotto la lettera "a" omessane la lettura per espressa, concorde volontà dei comparenti, un piano di ammortamento, debitamente firmato dai comparenti stessi, nel quale sono evidenziate le quote capitale comprese nelle singole semestralità di ammortamento e da rimborsare gradualmente nel periodo di tempo convenuto. Dal piano di ammortamento allegato risulta anche il capitale residuo che viene a determinarsi semestre per semestre a seguito dell'ammortamento. Le suddette rate comprenderanno oltre la quota capitale rispettivamente indicata nel piano di ammortamento allegato, gli interessi al tasso da determinare secondo i criteri di adeguamento dello stesso come previsto all' art. 2 dell'atto. L'importo di ciascuna delle dette rate risulterà dalle quietanze relative alle singole scadenze. Le parti contraenti convengono di applicare alla presente operazione un tasso di interesse del 4,039% (quattro virgola zero trentanove per cento) nominale annuo, per la determinazione degli interessi di preammortamento, salvo il diverso interesse che, successivamente per tutta la durata dell'ammortamento, risulterà in dipendenza di quanto pattuito nei commi successivi del presente articolo. Le parti convengono che il piano di ammortamento, allegato venga sviluppato in base alla durata prevista al terzo comma dell'articolo 1 e al tasso di interesse nominale annuo di cui al presente comma. Le rate relative al periodo di ammortamento sono soggette a variabilità per tutta la durata del finanziamento e la parte mutuataria dichiara di assumere ogni maggiore onere relativo per effetto dell'adeguamento che la banca mutuante è autorizzata ad effettuare, senza obbligo di preavviso, dell'interesse che sarà determinato, a partire dalla prima rata di ammortamento, aggiungendo ad una componente fissa, di 1,40 punti annui una componente variabile semestrale arrotondata allo 0,005 più vicino, corrispondente a: a) - Euribor 6 mesi tasso 360, rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano "il sole 24 ore" o da altro quotidiano finanziario equipollente, il quarto giorno lavorativo antecedente il primo gennaio per la rata scadente il 30 giugno immediatamente successivo e rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il primo luglio per la rata scadente il 31 dicembre immediatamente successivo. Qualora i dati concernenti il tasso Euribor non venissero come sopra pubblicati nei giorni di rilevazione previsto, sarà preso a base con le stesse modalità il valore dell'Eur Libor a 6 mesi rilevato dai dati pubblicati dal quotidiano "il sole 24 ore" o da altro quotidiano equipollente o dalla pagina reuters-libor 01 pubblicata a cura della British Bankers Association. La banca consegna la somma di euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) alla parte mutuataria che rilascia, con la sottoscrizione del presente contratto, ampia e liberatoria quietanza. Ai sensi degli articoli 38 e seguenti del d. lgs. 385/1993 la parte mutuataria ed i terzi datori d'ipoteca signori [redacted] (i seguito denominati concedenti) offrono a garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del finanziamento concesso ed anche quando fossero accordate dalla banca stessa in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento e/o rinnovazioni totali o parziali - l'ipoteca sulle proprietà di seguito descritte, nonché, su tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato. I concedenti dichiarano che i beni ipotecati sono di loro assoluta proprietà, che i beni stessi sono liberi ed esenti da altre iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che ne impediscono comunque la piena disponibilità o ne diminuiscono il



valore, che i medesimi nemmeno sono gravati da vincoli ed oneri di qualsiasi altra specie ad eccezione dell'ipoteca di euro 3.400.000,00 (tre milioni quattrocetomila virgola zero zero) iscritta in data 15 dicembre 2005 n. 2228 r.p. a favore dell'MPS Banca per l'Impresa S.p.A. con sede in Firenze. Si da atto che l'esistenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non è di ostacolo alla concessione di un mutuo fondiario, in quanto il valore delle precedenti iscrizioni e il valore dell'immobile sono conformi a quanto richiesto dalle leggi vigenti. L'eventuale erronea e incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa. La suddetta iscrizione ipotecaria viene iscritta per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (euro tremilioni virgola zero zero) così costituita: a) - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per capitale mutuato; b) - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per gli interessi ordinari, anche di preammortamento, nella suddetta misura del 4,039% nominale annua, fatti salvi sia l'adeguamento sia le variazioni del detto tasso di cui al precedente art. 2, per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura del 5,775% (cinque virgola settecentosettantacinque per cento) annuo, salve le successive variazioni, sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate, per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche coattiva, ai sensi del successivo art. 7 e ogni altro onere, ivi comprese l'imposta prevista dagli articoli 17 e 18 del d.p.r. 29.09.1973 n. 601 e successive modificazioni, e qualsiasi altra imposta o tassa dovuta di cui la parte mutuataria è tenuta al rimborso a norma del presente contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non reperibili. I concedenti l'ipoteca innanzi detta, mentre consentono l'ipoteca in parola volontariamente concessa, esonerano espressamente i competenti conservatori dei registri immobiliari di Catanzaro e Vibo Valentia da qualunque personale responsabilità in ordine alle formalità che sarà per compiere. I concedenti l'ipoteca si impegnano a conservare inalterato, per tutta la durata del presente contratto, lo stato di fatto e di diritto dei cespiti costituiti in ipoteca e quindi a non affittare i beni ipotecati e di non cedere, vincolare o riscuotere anticipatamente i canoni locatizi, restando inteso che ciò potrà avvenire soltanto col consenso scritto della Banca, la quale sarà a prestarlo se e come crederà più conveniente nel proprio interesse. I concedenti si obbligano a portare ad immediata conoscenza della Banca qualunque atto o provvedimento relativo all'oggetto della presente garanzia, nonché le variazioni materiali o giuridiche comunque sopravvenute in relazione ai beni stessi. I concedenti ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 2742 c.c., assicureranno presso una compagnia di gradimento della banca, fino all'estinzione del finanziamento, con polizza vincolata a favore della banca medesima, le opere, gli impianti e le proprietà su cui è iscritta l'ipoteca per l'intero valore di euro 1.807.000,00 (un milione ottocentosettanta virgola zero zero) contro i rischi di incendio, di caduta del fulmine, di esplosione e/o scoppio in genere e simili, con impegno di esibire a richiesta della Banca le ricevute dei premi di assicurazione pagati. Qualora i concedenti non effettuino il pagamento dei premi dovuti alla compagnia assicuratrice, la Banca ha facoltà di provvedervi per conto dei concedenti stessi, i quali dovranno rimborsare le somme a tale scopo pagate unitamente ai relativi interessi al tasso indicato nel precedente articolo. In base alla perizia redatta dal tecnico signor Palazzo Mario al bene oggetto di ipoteca è attribuito il valore cauzionale di euro 1.807.000,00 (un milione ottocentosettanta virgola zero zero). Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal d.p.r. 29.09.1973, n. 601. La parte mutuataria corrisponde, assumendone l'onere, alla Banca l'importo dell'imposta sostitutiva previsto dal d.p.r. suddetto. Per tutti gli effetti delle obbligazioni assunte e così anche agli effetti delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni la banca elegge domicilio in Siena alla piazza Salimbeni, n. 3 presso la sede della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e la parte mutuatari



di iscrizione del 17 gennaio 2006 riportata quale allegato n. 4.5 della presente relazione peritale):

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 42, particella 6, consistenza catastale ettari 1.12.91 (ovvero 11.291 metri quadrati).

Dalla disamina della sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" dell'ispezione telematica in ordine alla nota di iscrizione sopra riportata, si evince che sono state eseguite due annotazioni; in particolare, una annotazione è stata presentata il 16 dicembre 2009, Registro Generale n. 19131, Registro Particolare n. 2947, per proroga di ammortamento; la seconda annotazione è stata presentata il 3 febbraio 2011, Registro Generale n. 1695, Registro Particolare n. 244, per modifica contrattuale.

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a Euro 35,00<sup>36</sup> per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di Euro 35,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

**FORMALITA' N. 6**

**Privilegio speciale industriale** (derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 4 gennaio 2006 per notar Mario Bilangione da Nocera

\_\_\_\_\_ eleggono domicilio presso la propria sede sociale in Pizzo (Vibo Valentia) alla contrada Speciale snc. Per qualunque controversia è competente l'autorità giudiziaria nella cui circoscrizione la parte mutuataria ha eletto domicilio. \_\_\_\_\_ è rappresentata dagli amministratori e legali rappresentati con firma disgiunta signori: \_\_\_\_\_

<sup>36</sup> All'articolo 9 ("Spese - trattamento tributario") del contratto di mutuo del 4 gennaio 2006, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell'avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: "Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della Banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601";



Terinese, numero di repertorio 87762) iscritto il 17 gennaio 2006 al numero 1236 del Registro Generale ed al numero 112 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 1.500.000,00 e per un totale iscrizione di Euro 3.000.000,00. Si mette in evidenza che l'immobile citato nel quadro B della nota di iscrizione è il seguente (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 17 gennaio 2006 riportata quale allegato n. 4.6 della presente relazione peritale)<sup>37</sup>:

pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di Euro 35,00 (codice 778T).

<sup>37</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca costituiscono il privilegio speciale previsto dall'articolo 46 del d. lgs. 1.9.1993 n. 385. In relazione a tale privilegio la parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca precisano che il privilegio stesso si eserciterà solidalmente e indivisibilmente: a) - sugli immobili, sulle opere, sulle macchine e sulle attrezzature e gli altri beni strumentali in calce descritti che sono oggetto del presente finanziamento e alle quali si attribuisce un valore venale di euro 3.000.000,00 (euro tre milioni virgola zero zero) attualmente sono in arrivo e che il costituente si impegna ad installare nella propria azienda sita in Pizzo (Vibo Valentia) alla contrada Speciale dandone immediato avviso alla banca; - vuole che il privilegio in parola garantisca il pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del finanziamento con il presente atto concesso; il tutto insieme e promiscuamente per il complessivo ammontare di euro 3.000.000,00 (euro tre milioni virgola zero zero) così costituito: - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per capitale mutuato; - euro 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila virgola zero zero) per gli interessi ordinari, anche di preammortamento, nella suddetta misura del 3,493% (tre virgola quattrecentonovantatre per cento) nominale annua fatti salvi sia l'adeguamento sia le variazioni del detto tasso di cui al precedente articolo 2); per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura del 5,775% (cinque virgola settecentosettantacinque per cento) annuo, salve le successive variazioni, sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate, per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche coattiva, ai sensi del successivo art. 7 ed ogni altro onere per tasse e imposte dovute di cui la parte mutuataria è tenuta al rimborso a norma del presente contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non reperibili; - presta con il presente atto, per quanto occorra, l'opportuno suo consenso al compimento di ogni formalità inerente o conseguenziale alla registrazione, alla trascrizione ed alla pubblicazione del privilegio ai sensi di legge, esonerando espressamente il cancelliere del tribunale competente da qualunque personale



**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 42, particella 6, consistenza catastale ettari 1.12.91 (ovvero 11.291 metri quadrati).

Dalla disamina della sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" dell'ispezione telematica in ordine alla nota di iscrizione sopra riportata, si evince che sono state eseguite due annotazioni; in particolare, una annotazione è stata presentata il **16 dicembre 2009**, Registro Generale n. 19132, Registro Particolare n. 2948, per proroga di ammortamento; la seconda annotazione è stata presentata il **3 febbraio 2011**, Registro Generale n. 1696, Registro Particolare n. 245, per modifica contrattuale.

responsabilità in ordine alle formalità che sarà per compiere; - dichiara e garantisce che i beni oggetto del privilegio sono di loro esclusiva proprietà ed appartenenza, liberi da qualsiasi privilegio, pegno o vincolo o azione da parte di terzi o da terzi vantata. La parte mutuataria e i terzi datori d'ipoteca assumono gli oneri di custodia oggetto del privilegio, ai fini della conservazione delle garanzie. Conseguentemente si obbligano a mantenerli costantemente installati, e nel migliore stato di efficienza, a non alienarli ne' a titolo gratuito ne' a titolo oneroso, a non trasportarli in altra sede, a non cedere l'uso dei medesimi ne' in locazione ne' ad altro titolo, salvo espressa autorizzazione della Banca. I costituenti si obbligano a portare ad immediata conoscenza della Banca qualunque atto o provvedimento relativo all'oggetto della presente garanzia, nonché le variazioni materiali o giuridiche comunque sopravvenute in relazione ai beni stessi. I costituenti, ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 2742 codice civile, assicureranno presso una compagnia di gradimento della Banca, fino alla estinzione del finanziamento, con polizza vincolata a favore della Banca medesima: - gli impianti, le opere, il macchinario, gli attrezzi e gli altri beni strumentali, oggetto del privilegio per l'intero loro valore di euro 2.000.000,00 (euro due milioni virgola zero zero) contro i rischi d'incendio, di fulmine, di esplosione, e/o scoppio, di furto e simili; con l'impegno di esibire alla banca, ogni qualvolta ne venga da essa richiesta, le ricevute dei premi di assicurazione pagati. Qualora la parte mutuataria non effettui il pagamento dei premi dovuti alla compagnia assicuratrice, la Banca ha facoltà di provvedervi per conto della parte mutuataria stessa; la quale dovrà rimborsare le somme a tale scopo pagate unitamente ai relativi interessi. La società [redacted] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori: [redacted]





Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a Euro 35,00<sup>38</sup> per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di Euro 35,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

**FORMALITA' N. 7**

**[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante dall'atto notarile pubblico del 16 novembre 2009 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 96710/31007) iscritta il 16 gennaio 2009 al numero 19131 del Registro Generale ed al numero 2947 del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro la società

referita all'iscrizione del 17 gennaio 2006, numero 111 del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 16 dicembre 2009 riportata quale allegato n. 4.7 della presente relazione peritale)<sup>39</sup>.

<sup>38</sup> All'articolo 9 ("Spese - trattamento tributario") del contratto di mutuo del 4 gennaio 2006, per notar Bilangione (cfr. fascicolo dell'avv. Gaetano Nicotera), viene precisato: "Il presente finanziamento rientra fra quelli previsti dalle norme statutarie della Banca e al medesimo sono applicabili le disposizioni previste dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601"; pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di Euro 35,00 (codice 778T).

<sup>39</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria, in arretrato nel pagamento delle rate, ha domandato alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di poter far fronte al proprio debito, previo pagamento degli interessi maturati sulla rata scaduta e non pagata nonché degli interessi di mora sulla rata arretrata ad oggi maturati, mediante: a) la postergazione (intendendosi tale termine nel senso di differimento della scadenza originariamente pattuita per il pagamento) della quota in linea capitale della rata scaduta non pagata alla data del 30 giugno 2009 al capitale a scadere; b) l'allungamento della durata dell'ammortamento di anni 5 con scadenza finale al 30 giugno 2018; la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 28 agosto 2009 ha accolto la domanda suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il capitale residuo del finanziamento dopo la scadenza della rata scaduta il 31 dicembre 2008 è di euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecentosettantuno virgola ottantasette). La parte mutuataria si è obbligata a rimborsare il suddetto capitale di euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecentosettantuno virgola ottantasette)



**FORMALITA' N. 8**

**[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante dall'atto notarile pubblico del 16 novembre 2009 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 96710/31007) iscritta il **16 gennaio 2009** al numero **19132** del Registro Generale ed al numero **2948** del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro la

referita all'iscrizione del **17 gennaio 2006**, numero **112** del Registro Particolare (cfr.

*entro anni 9 (nove) mediante corresponsione di n. 18 (diciotto) rate semestrali posticipate, comprensive di capitale ed interessi scadenti il 31 dicembre ed il 30 giugno di ciascuno anno, con decorrenza dal 01 luglio 2009 e fino al 30 giugno 2018 anziché al 30 giugno 2013, come previsto nell'originario contratto di finanziamento. La convenuta proroga della durata dell'ammortamento del finanziamento per postergazione (nel senso precisato al quinto alinea lettera "a") del pagamento della sola quota capitale della rata scaduta e non pagata alla data del 30 giugno 2009 nonché l'allungamento della durata dell'ammortamento di anni 5 (cinque) non apportano novazione alcuna alle obbligazioni nascenti dall'originario contratto di finanziamento, ne' alterazione o diminuzione delle garanzie già riconosciute alla parte mutuante in virtù di tale contratto, da rimanere integre e ferme a tutti gli effetti di legge. I contraenti hanno confermato tutti i patti e clausole risultanti dall'originario atto di finanziamento, in quanto compatibili con le modifiche apportate ed in quanto attualmente applicabili. La parte mutuataria ed i signori*

*hanno confermato la garanzia ipotecaria. I signori hanno confermato la garanzia fideiussoria da loro prestata nel contratto di finanziamento. Il mancato puntuale ed integrale pagamento delle rate convenute e di ogni altra somma dovuta alle scadenze indicate, oltre a produrre di pieno diritto a favore della Banca la maturazione degli interessi di mora nella misura di tre punti in più del tasso contrattualmente convenuto sulle singole rate, così come pattuito nell'originario e citato contratto di finanziamento, darà altresì alla Banca stessa la facoltà di dichiarare la parte mutuataria immediatamente decaduta dal beneficio del termine per le rate non scadute e quindi il diritto di esigere il pagamento di tutto il suo credito senza necessità per la medesima di provvedere alla costituzione in mora, nonché il diritto di agire in qualsiasi sede per ottenere il pagamento del proprio credito. Su tali interessi non è ammessa la capitalizzazione periodica. La società è rappresentata dagli amministratori e legali rappresentati con firma disgiunta signori: -*



ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 16 dicembre 2009 riportata quale allegato n. 4.8 della presente relazione peritale)<sup>40</sup>.

### FORMALITA' N. 9

<sup>40</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria, in arretrato nel pagamento delle rate, ha domandato alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di poter far fronte al proprio debito, previo pagamento degli interessi maturati sulla rata scaduta e non pagata nonché degli interessi di mora sulla rata arretrata ad oggi maturati, mediante: a) la postergazione (intendendosi tale termine nel senso di differimento della scadenza originariamente pattuita per il pagamento) della quota in linea capitale della rata scaduta non pagata alla data del 30 giugno 2009 al capitale a scadere; b) l'allungamento della durata dell'ammortamento di anni 5 con scadenza finale al 30 giugno 2018; la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 28 agosto 2009 ha accolto la domanda suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il capitale residuo del finanziamento dopo la scadenza della rata scaduta il 31 dicembre 2008 è di euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecentosettantuno virgola ottantasette). La parte mutuataria si è obbligata a rimborsare il suddetto capitale di euro 1.011.771,87 (un milione undicimilasettecentosettantuno virgola ottantasette) entro anni 9 (nove) mediante corresponsione di n. 18 (diciotto) rate semestrali posticipate, comprensive di capitale ed interessi scadenti il 31 dicembre ed il 30 giugno di ciascuno anno, con decorrenza dal 01 luglio 2009 e fino al 30 giugno 2018 anziché al 30 giugno 2013, come previsto nell'originario contratto di finanziamento. La convenuta proroga della durata dell'ammortamento del finanziamento per postergazione (nel senso precisato al quinto alinea lettera "a") del pagamento della sola quota capitale della rata scaduta e non pagata alla data del 30 giugno 2009 nonché l'allungamento della durata dell'ammortamento di anni 5 (cinque) non apportano novazione alcuna alle obbligazioni nascenti dall'originario contratto di finanziamento, ne' alterazione o diminuzione delle garanzie già riconosciute alla parte mutuante in virtù di tale contratto, da rimanere integre e ferme a tutti gli effetti di legge. I contraenti hanno confermato tutti i patti e clausole risultanti dall'originario atto di finanziamento, in quanto compatibili con le modifiche apportate ed in quanto attualmente applicabili. La parte mutuataria ed i signori

[REDACTED] hanno confermato la garanzia ipotecaria. I signori

[REDACTED] hanno confermato la garanzia fideiussoria da loro prestata nel contratto di finanziamento. Il mancato puntuale ed integrale pagamento delle rate convenute e di ogni altra somma dovuta alle scadenze indicate, oltre a produrre di pieno diritto a favore della Banca la maturazione degli interessi di mora nella misura di tre punti in più del tasso contrattualmente convenuto sulle singole rate, così come pattuito nell'originario e citato contratto di finanziamento, darà altresì alla Banca stessa la facoltà di dichiarare la parte mutuataria immediatamente decaduta dal beneficio del termine per le rate non scadute e quindi il diritto di esigere il pagamento di tutto il suo credito senza necessità per la medesima di provvedere alla costituzione in mora, nonché il diritto di agire in qualsiasi sede per ottenere il pagamento del proprio credito. Su tali interessi non è ammessa la capitalizzazione periodica. La società [REDACTED] è rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori: - [REDACTED] contra [REDACTED]



[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]

Annotazione ad iscrizione (derivante dall'atto notarile pubblico del 30 dicembre 2010 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 98926/32740) iscritta il **3 febbraio 2011** al numero **706** del Registro Generale ed al numero **46** del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro i seguenti soggetti: **soggetto n. 1** - società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], **soggetto n. 2** [redacted], [redacted], terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 3** [redacted], [redacted], terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 4** - [redacted], [redacted], terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 5** - [redacted], [redacted], terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni. Tale annotazione è riferita alla iscrizione del **17 gennaio 2006, n. 30** del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 3 febbraio 2011 riportata quale allegato **n. 4.10** della presente relazione peritale)<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria ha, chiesto di considerare le rate scadute dal 31.12.2009 al 30.06.2010 e non pagate come rate sospese sulle quali sono dovuti interessi convenzionali determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nell'originario contratto di mutuo e nei successivi atti; - la parte mutuataria ha inoltre chiesto in aggiunta alle rate scadute e non pagate di sospendere il pagamento di n. 1 rata di rimborso del mutuo a decorrere dalla rata scadente il 31 dicembre 2010. - Pertanto, il capitale residuo alla data del 30 giugno 2009, di importo corrispondente a quello residuo al momento dell'ultima rata pagata di soli interessi, risulta pari a euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecentosettantuno virgola ottantasette). - Gli interessi che matureranno sul citato capitale residuo dalla data del 01 luglio 2009 (giorno successivo al pagamento dell'ultima



**FORMALITA' N. 10**

**[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante dall'atto notarile pubblico del 30 dicembre 2010 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 98926/32740) iscritta il **3 febbraio 2011** al numero **707** del Registro Generale ed al numero **47** del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro i seguenti soggetti: **soggetto n. 1** - società

**soggetto n. 2** -

codice fiscale, terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 3** -

*rata) alla data del 31 dicembre 2010 (scadenza ultima rata sospesa) saranno determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nel contratto di mutuo e nei successivi atti, ed il cui ammontare sarà comunicato dalla Banca mutuante alla parte mutuataria alla scadenza dell'ultima rata sospesa; detti interessi verranno ripartiti in quote uguali e rimborsati con le successive n. 18 (diciotto) rate di ammortamento. Su detti interessi non si applicherà capitalizzazione periodica; - la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 14 dicembre 2010 ha accolto la richiesta suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il pagamento delle rate di rimborso del mutuo verrà sospeso per n. 3 (tre) rate semestrali a partire da quella scaduta e non pagata il 31.12.2009 sino a quella scadente il 31.12.2010. Sulle rate scadute dal 31.12.2009 al 30 06 2010 la Banca rinuncia agli interessi di mora maturati a seguito del mancato pagamento alle scadenze contrattualmente pattuite. La parte mutuataria si impegna a corrispondere gli interessi di cui al precedente comma, previa divisione in quote uguali, con le successive n 18 (diciotto) rate di ammortamento. A partire dalla rata scadente il 30 06 2011 e per tutta la residua durata dell'ammortamento, pertanto, le semestralità saranno composte da: - quota di capitale; - interessi al tasso convenzionale che matureranno a seguito dell'ammortamento del mutuo determinati nella misura pattuita nel contratto di mutuo; - quota corrispondente agli interessi maturati sul capitale residuo nel periodo di sospensione, divisi per le n 18 (diciotto) rate residue di rimborso del mutuo. Su detti interessi non si applicherà alcuna capitalizzazione periodica. La società e rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta*

*contrada  
Il presente atto beneficia delle agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dal d.p.r. 601/1973".*



datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 4** -

terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni; **soggetto n. 5**

terzo datore di ipoteca in regime di separazione dei beni. Tale annotazione è riferita alla iscrizione del **17 gennaio 2006, n. 31** del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 3 febbraio 2011 riportata quale allegato **n. 4.11** della presente relazione peritale)<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria ha, chiesto di considerare le rate scadute dal 31.12.2009 al 30.06.2010 e non pagate come rate sospese sulle quali sono dovuti interessi convenzionali determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nell'originario contratto di mutuo e nei successivi atti; - la parte mutuataria ha inoltre chiesto in aggiunta alle rate scadute e non pagate di sospendere il pagamento di n. 1 rata di rimborso del mutuo a decorrere dalla rata scadente il 31 dicembre 2010. - Pertanto, il capitale residuo alla data del 30 giugno 2009, di importo corrispondente a quello residuo al momento dell'ultima rata pagata di soli interessi, risulta pari a euro 1.011.771,87 (un milioneundicimila settecentosettantuno virgola ottantasette). - Gli interessi che matureranno sul citato capitale residuo dalla data del 01 luglio 2009 (giorno successivo al pagamento dell'ultima rata) alla data del 31 dicembre 2010 (scadenza ultima rata sospesa) saranno determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nel contratto di mutuo e nei successivi atti, ed il cui ammontare sarà comunicato dalla Banca mutuante alla parte mutuataria alla scadenza dell'ultima rata sospesa; detti interessi verranno ripartiti in quote uguali e rimborsati con le successive n. 18 (diciotto) rate di ammortamento. Su detti interessi non si applicherà capitalizzazione periodica; - la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 14 dicembre 2010 ha accolto la richiesta suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il pagamento delle rate di rimborso del mutuo verrà sospeso per n. 3 (tre) rate semestrali a partire da quella scaduta e non pagata il 31.12.2009 sino a quella scadente il 31.12.2010. Sulle rate scadute dal 31.12.2009 al 30 06 2010 la Banca rinuncia agli interessi di mora maturati a seguito del mancato pagamento alle scadenze contrattualmente pattuite. La parte mutuataria si impegna a corrispondere gli interessi di cui al precedente comma, previa divisione in quote uguali, con le successive n 18 (diciotto) rate di ammortamento. A partire dalla rata scadente il 30 06 2011 e per tutta la residua durata dell'ammortamento, pertanto, le semestralità saranno composte da: - quota di capitale; - interessi al tasso convenzionale che matureranno a seguito dell'ammortamento del mutuo determinati nella misura pattuita nel contratto di mutuo; - quota corrispondente agli interessi maturati sul capitale residuo nel periodo di sospensione, divisi per le n 18 (diciotto) rate residue di rimborso del mutuo. Su detti interessi non si applicherà alcuna capitalizzazione periodica. La società [redacted] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori [redacted] e [redacted] e [redacted] contra da [redacted] Il presente atto beneficia delle agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dal d.p.r. 601/1973".



**FORMALITA' N. 11**

**[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante dall'atto notarile pubblico del 30 dicembre 2010 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 98926/32740) iscritta il **3 febbraio 2011** al numero **1695** del Registro Generale ed al numero **244** del Registro Particolare, a favore della "**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**" con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro la società

, riferita alla iscrizione del **17 gennaio 2006**, n. **111** del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 3 febbraio 2011 riportata quale allegato **n. 4.12** della presente relazione peritale)<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria ha, chiesto di considerare le rate scadute dal 31.12.2009 al 30.06.2010 e non pagate come rate sospese sulle quali sono dovuti interessi convenzionali determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nell'originario contratto di mutuo e nei successivi atti; - la parte mutuataria ha inoltre chiesto in aggiunta alle rate scadute e non pagate di sospendere il pagamento di n. 1 rata di rimborso del mutuo a decorrere dalla rata scadente il 31 dicembre 2010. - Pertanto, il capitale residuo alla data del 30 giugno 2009, di importo corrispondente a quello residuo al momento dell'ultima rata pagata di soli interessi, risulta pari a euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecento settantuno virgola ottantasette). - Gli interessi che matureranno sul citato capitale residuo dalla data del 01 luglio 2009 (giorno successivo al pagamento dell'ultima rata) alla data del 31 dicembre 2010 (scadenza ultima rata sospesa) saranno determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nel contratto di mutuo e nei successivi atti, ed il cui ammontare sarà comunicato dalla Banca mutuante alla parte mutuataria alla scadenza dell'ultima rata sospesa; detti interessi verranno ripartiti in quote uguali e rimborsati con le successive n. 18 (diciotto) rate di ammortamento. Su detti interessi non si applicherà capitalizzazione periodica; - la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 14 dicembre 2010 ha accolto la richiesta suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il pagamento delle rate di rimborso del mutuo verrà sospeso per n. 3 (tre) rate semestrali a partire da quella scaduta e non pagata il 31.12.2009 sino a quella scadente il 31.12.2010. Sulle rate scadute dal 31.12.2009 al 30 06 2010 la Banca rinuncia agli interessi di mora maturati a seguito del mancato pagamento alle scadenze contrattualmente pattuite. La parte mutuataria si impegna a corrispondere gli interessi di cui al precedente comma, previa divisione in quote uguali, con le successive n 18 (diciotto) rate di ammortamento. A partire dalla rata scadente il 30 06 2011 e per tutta la residua durata dell'ammortamento, pertanto, le semestralità saranno composte da: - quota di capitale; - interessi al tasso convenzionale che matureranno a seguito dell'ammortamento del mutuo determinati nella



**FORMALITA' N. 12**

**[Si precisa che per quanto concerne la cancellazione di detta formalità si fa riferimento alla cancellazione della iscrizione a cui afferisce la presente annotazione]**

**Annotazione ad iscrizione** (derivante dall'atto notarile pubblico del 30 dicembre 2010 per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numero di repertorio 98926/32740) iscritta il **3 febbraio 2011** al numero **1696** del Registro Generale ed al numero **245** del Registro Particolare, a favore della "**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**" con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], riferita alla iscrizione del **17 gennaio 2006**, n. **112** del Registro Particolare (cfr. ispezione ipotecaria inerente all'annotazione ad iscrizione del 3 febbraio 2011 riportata quale allegato **n. 4.13** della presente relazione peritale)<sup>44</sup>.

*misura pattuita nel contratto di mutuo; - quota corrispondente agli interessi maturati sul capitale residuo nel periodo di sospensione, divisi per le n 18 (diciotto) rate residue di rimborso del mutuo. Su detti interessi non si applicherà alcuna capitalizzazione periodica.*  
[REDACTED] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signori: [REDACTED]

[REDACTED] presente atto beneficia delle agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dal d.p.r. 601/1973".

<sup>44</sup> Si mette in evidenza che nella sezione "D" della nota di iscrizione in esame è riportato quanto segue: "La parte mutuataria ha, chiesto di considerare le rate scadute dal 31.12.2009 al 30.06.2010 e non pagate come rate sospese sulle quali sono dovuti interessi convenzionali determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nell'originario contratto di mutuo e nei successivi atti; - la parte mutuataria ha inoltre chiesto in aggiunta alle rate scadute e non pagate di sospendere il pagamento di n. 1 rata di rimborso del mutuo a decorrere dalla rata scadente il 31 dicembre 2010. - Pertanto, il capitale residuo alla data del 30 giugno 2009, di importo corrispondente a quello residuo al momento dell'ultima rata pagata di soli interessi, risulta pari a euro 1.011.771,87 (un milione undicimila settecentosettantuno virgola ottantasette). - Gli interessi che matureranno sul citato capitale residuo dalla data del 01 luglio 2009 (giorno successivo al pagamento dell'ultima rata) alla data del 31 dicembre 2010 (scadenza ultima rata sospesa) saranno determinati secondo i criteri e le modalità pattuite nel contratto di mutuo e nei successivi atti, ed il cui ammontare sarà comunicato dalla Banca mutuante alla parte mutuataria alla scadenza dell'ultima rata sospesa; detti interessi verranno ripartiti in quote uguali e rimborsati con le successive n. 18 (diciotto) rate di ammortamento. Su detti interessi non si applicherà capitalizzazione periodica; - la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con deliberazione del 14 dicembre 2010 ha accolto la richiesta suddetta alle condizioni in essa stabilite. Il





### **FORMALITA' N. 13**

**Ipoteca giudiziale** (derivante dalla decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 6 febbraio 2014, numero repertorio 1465) iscritta il **10 ottobre 2014** al numero **4991** del Registro Generale ed al numero **352** del Registro Particolare, a favore della [redacted] con sede nei [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), per un importo capitale di Euro 238.215,17 e per un totale iscrizione di Euro 300.000,00. Si mette in evidenza che gli immobili citati nel quadro B della nota di iscrizione sono i seguenti<sup>45</sup> (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di iscrizione del 10 ottobre 2014 riportata quale allegato n. 4.14 della presente relazione peritale):

#### **Unità negoziale n. 1:**

*pagamento delle rate di rimborso del mutuo verrà sospeso per n. 3 (tre) rate semestrali a partire da quella scaduta e non pagata il 31.12.2009 sino a quella scadente il 31.12.2010. Sulle rate scadute dal 31.12.2009 al 30 06 2010 la Banca rinuncia agli interessi di mora maturati a seguito del mancato pagamento alle scadenze contrattualmente pattuite. La parte mutuataria si impegna a corrispondere gli interessi di cui al precedente comma, previa divisione in quote uguali, con le successive n 18 (diciotto) rate di ammortamento. A partire dalla rata scadente il 30 06 2011 e per tutta la residua durata dell'ammortamento, pertanto, le semestralità saranno composte da: - quota di capitale; - interessi al tasso convenzionale che matureranno a seguito dell'ammortamento del mutuo determinati nella misura pattuita nel contratto di mutuo; - quota corrispondente agli interessi maturati sul capitale residuo nel periodo di sospensione, divisi per le n 18 (diciotto) rate residue di rimborso del mutuo. Su detti interessi non si applicherà alcuna capitalizzazione periodica.*

*[redacted] rappresentata dagli amministratori e legali rappresentanti con firma disgiunta signor [redacted]*

*[redacted] contra [redacted] presente atto beneficia delle agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dal d.p.r. 601/1973".*

<sup>45</sup> In ordine ai beni siti nel comune di Pizzo, si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali preordinate alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).



- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di **Francavilla Angitola** al **foglio di mappa 1, particella 31**, consistenza catastale are 84 (ovvero 84 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 273**, qualità ente urbano, consistenza catastale ettari 7.64.30 (ovvero 76.430 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 212**, consistenza catastale ettari 1.66.70 (ovvero 16.670 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 213**, consistenza catastale ettari 1.25.95 (ovvero 12.595 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 214**, consistenza catastale are 16.05 (ovvero 1.605 metri quadrati);
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 215**, consistenza catastale are 8.50 (ovvero 850 metri quadrati);
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 216**, consistenza catastale ettari 1.12.67 (ovvero 11.267 metri quadrati);
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 217**, consistenza catastale ettari 1.12.67 (ovvero 11.267 metri quadrati);
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 218**, consistenza catastale are 83.80 (ovvero 8.380 metri quadrati);
- **immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 219**, consistenza catastale are 32.70 (ovvero 3.270 metri quadrati);



- **immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 220**, consistenza catastale are 5.30 (ovvero 530 metri quadrati);
- **immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 13**, consistenza catastale are 8 (ovvero 800 metri quadrati);
- **immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al **foglio di mappa 2, particella 144**, consistenza catastale ettari 1.95.00 (ovvero 19.500 metri quadrati).

**Spese per la cancellazione della presente formalità:** Euro 300.000,00 x 0,50%, pari a **Euro 1.500,00**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di (eventuale) cancellazione della presente formalità di **Euro 1.594,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

#### **FORMALITA' N. 14**

**Pignoramento** trascritto il **29 ottobre 2014** al numero **12529** del Registro Generale ed al numero **10300** del Registro Particolare, a favore della [REDACTED] con sede nei [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/1 per il diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 1/1 per il diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1). Si precisa che l'immobile citato nel quadro "B" della nota di trascrizione è il seguente (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di trascrizione del 29 ottobre 2014 riportata quale allegato n. 4.15 della presente relazione peritale):

#### **Unità negoziale n. 1**



- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio 42, particella 6**, consistenza catastale **ettari 1.12.91** (ovvero 11.291 metri quadrati).

Le **spese per la cancellazione della presente formalità** sono pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** (ovvero **€uro 40,00**) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di (eventuale) cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00** (ovvero **€uro 299,00**), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

### **FORMALITA' N. 15**

**Pignoramento** trascritto il **18 novembre 2014** al numero **5966** del Registro Generale ed al numero **5070** del Registro Particolare, a favore della

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1); si precisa che detta formalità grava sui seguenti<sup>46</sup> immobili (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di trascrizione del 18 novembre 2014 riportata quale allegato n. 4.16 della presente relazione peritale):

#### **Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Francavilla Angitola al **foglio di mappa 1, particella 31**, consistenza catastale **are 84** (ovvero 84 metri quadrati);

<sup>46</sup> In ordine ai beni siti nel comune di Pizzo, si ribadisce che lo scrivente c.t.u. è stato autorizzato dal g.e. a non espletare le indagini peritali preordinate alla presente procedura esecutiva (cfr. comunicazione, datata 22 giugno 2015, riportata nell'allegato n. 7 della presente relazione peritale).



- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 273, qualità ente urbano, consistenza catastale ettari 7.64.30 (ovvero 76.430 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 212, consistenza catastale ettari 1.66.70 (ovvero 16.670 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 213, consistenza catastale ettari 1.25.95 (ovvero 12.595 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 214, consistenza catastale are 16.05 (ovvero 1.605 metri quadrati);
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 215, consistenza catastale are 8.50 (ovvero 850 metri quadrati);
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 216, consistenza catastale ettari 1.12.67 (ovvero 11.267 metri quadrati);
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 217, consistenza catastale ettari 1.12.67 (ovvero 11.267 metri quadrati);
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 218, consistenza catastale are 83.80 (ovvero 8.380 metri quadrati);
- **immobile n. 10:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 219, consistenza catastale are 32.70 (ovvero 3.270 metri quadrati);
- **immobile n. 11:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 220, consistenza catastale are 5.30 (ovvero 530 metri quadrati);



- **immobile n. 12:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 13, consistenza catastale are 8 (ovvero 800 metri quadrati);
- **immobile n. 13:** individuato in Catasto Terreni del comune di Pizzo al foglio di mappa 2, particella 144, consistenza catastale ettari 1.95.00 (ovvero 19.500 metri quadrati).

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** (ovvero **€uro 40,00**) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di (eventuale) cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00** (ovvero **€uro 299,00**), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

#### FORMALITA' N. 16

**Pignoramento** trascritto il **26 gennaio 2015** al numero **959** del Registro Generale ed al numero **811** del Registro Particolare, a favore della "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1); si precisa che detta formalità grava sul seguente immobile (cfr. ispezione ipotecaria inerente alla nota di trascrizione del 26 gennaio 2015 riportata quale allegato n. 4.17 della presente relazione peritale):

#### **Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 42, particella 6.

Le spese per la cancellazione della presente formalità sono pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di





- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al foglio di mappa 2, particella 4;
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al foglio di mappa 2, particella 14;
- immobile n. 4: individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al foglio di mappa 2, particella 56;
- immobile n. 5: individuato in Catasto Terreni del **comune di Pizzo** al foglio di mappa 2, particella 143.

**Unità negoziale n. 2:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 408;
- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 58;
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 403;
- immobile n. 4: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 52;
- immobile n. 5: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 535<sup>49</sup>;
- immobile n. 6: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 164;
- immobile n. 7: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 165;
- immobile n. 8: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 161;
- immobile n. 9: individuato in Catasto Terreni del **comune di Filadelfia** al foglio di mappa 34, particella 162;

<sup>49</sup> Si precisa che dalla disamina dell'ispezione ipotecaria in esame, in ordine all'immobile n. 5, si evince quanto segue: "identificativo dell'immobile nella formalità precedente: comune Filadelfia - Catasto Terreni - Foglio 34 - Particella 419".







particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85, quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

### Risposta al quesito n. 12

Al fine di fornire una risposta esauriente al quesito in esame, considerato che nel caso di specie gli immobili staggiti sono terreni, lo scrivente provvedeva a chiedere, per mezzo p.e.c., in data 25 giugno 2015, ai comuni di Curinga, Francavilla Angitola e Filadelfia, i certificati di destinazione urbanistica in ordine ai beni oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 100, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*” trasmessa al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga, riportata quale allegato n. 10.1 della presente relazione peritale – cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 101, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*” trasmessa al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Filadelfia, riportata quale allegato n. 10.2 della presente relazione peritale – cfr. nota del 25 giugno 2015, protocollo n. 102, recante in oggetto “*Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - (art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)*” trasmessa al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Francavilla Angitola (VV), riportata quale allegato n. 10.3 della presente relazione peritale). In ordine al bene sito nel **comune di Curinga** (individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 42, particella 6**), dalla



disamina del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 21 ottobre 2015 dall'area urbanistica del medesimo comune, si evince che il terreno è caratterizzato da una destinazione d'uso agricola, ricade in parte in una zona di rispetto ed è sottoposto a vincolo paesaggistico. Nello specifico, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue: *“il terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 42, p.lla n. 6, viene estesa, per effetto dell'art. 1, comma 1 lett. a) della L.R. 28 Luglio 2014, n. 13, la destinazione agricola, con l'utilizzazione di cui agli articoli 50, 51 e 52 della Legge Regionale n° 19 del 16.04.2002 e s.m.i. Si precisa inoltre, che la suddetta particella ricade in parte in zona di rispetto delle strade pubbliche in ottemperanza al D.P.R. 495/92 (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs N. 285/92 Nuovo Codice della strada modificato ed integrato dal D.P.R. n. 147/93). Inoltre, insiste vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 22/01/2004, n. 42, art. 142 comma 4, in quanto ricompreso nel D.M.02/10/1967 emesso ai sensi della legge 29/06/1939, n. 1497. Si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né risultano trasmessi per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”* (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica riportato quale allegato n. 10.1-bis della presente relazione peritale). Per quanto concerne i terreni siti nel **comune di Filadelfia** (individuati in Catasto Terreni, **foglio di mappa 34**, dalle **particelle 52, 58, 59, 160, 161, 162, 164, 165, 403, 408 e 535**), dalla disamina del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13 ottobre 2015, si evince che **i beni in esame ricadono in zona omogenea agricola**. In particolare, nel Certificato di Destinazione Urbanistica in esame è riportato quanto segue: *“[...] l'area di cui fa parte il terreno sito in Filadelfia distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 con le particelle n. 52, 58, 59, 160, 161, 162, 164 (fabbricato rurale), 165, 403, 408, 535 ha la seguente destinazione*



urbanistica con le seguenti prescrizioni: NEL VIGENTE P.R.G. (approvato con Deliberazione Commissariale n. 47 del 24.02.1997), e con Decreto del Presidente della Regione N. 69 del 16/2/99 ed in considerazione delle applicazioni dell'art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/02 e s.m.i, ricade in zona definita: **Classe E1 (Zona Agricola)** per gli interventi ed i criteri per l'edificazione in zona agricola si demanda a quanto previsto dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale del 16/04/2002 e s.m.i. [...]” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica riportato quale allegato n. 10.2-ter della presente relazione peritale). In relazione al terreno sito nel **comune di Francavilla Angitola**, (individuato in Catasto Terreni, **foglio di mappa 1, particella 31**), dalla disamina del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13 giugno 2015, si evince che il terreno è caratterizzato da una destinazione d'uso agricola. In particolare, dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica in esame si evince che “l'area di cui fa parte il terreno sito nel comune di Francavilla Angitola, località [...] distinto in catasto al foglio di mappa 1 particella 31 nel P.S.C. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 06/03/2012 è prevista la seguente destinazione: **Sistema agricolo**. Si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori e non soggiace ad alcuno dei vincoli previsti dalla legge 428/93 e s.m. ed integrazioni” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica riportato quale allegato n. 10.3-ter della presente relazione peritale).

**Quesito n. 13:** “determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più



vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise?

### Risposta al quesito n. 13

Ai fini della determinazione del valore venale più probabile dei beni staggiti si applicherà il procedimento di stima noto come sintetico-comparativo. Il metodo in esame è basato sulla stima del valore venale unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie complessiva dell'immobile) con riferimento ad immobili aventi simili caratteristiche e ubicati nel medesimo comparto urbanistico del comprensorio di riferimento, ovvero in zone del comprensorio aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle della zona di ubicazione del bene oggetto di stima. Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo occorre determinare la superficie commerciale equivalente<sup>50</sup> di ciascun immobile oggetto di stima; il valore venale degli immobili si ottiene moltiplicando il valore venale più probabile unitario per la superficie commerciale equivalente (posta pari, nel caso di specie, alla superficie catastale). Pertanto, ai fini dell'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo fondamentali sono i due parametri rappresentati dalla superficie commerciale e dal valore di mercato unitario. A tal riguardo, si precisa che lo scrivente, allo scopo di valutare il valore di mercato unitario di beni di peculiarità simili agli immobili oggetto



della presente relazione peritale, ha provveduto ad espletare indagini e ricerche di mercato presso operatori economici del settore immobiliare operanti nelle zone in cui sono ubicati i terreni staggiti.

Si procede di seguito alla stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui alla risposta al quesito n. 4, anche dagli allegati della presente relazione peritale, in particolare dal reperto fotografico, dalle visure storiche per immobile nonché dalla tabella riportata quale allegato n. 14 della presente relazione peritale.

### 13.1 STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA MEDIANTE IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

#### 1) Terreno individuato dalle particelle 52, 58, 59, 160, 161, 162, 164, 165, 403, 408 e 535 del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia:

la superficie catastale del terreno in esame, desunta dalle relative visure storiche (cfr. allegati dal n. 2.16 al n. 2.26 e allegato n. 2.28) per immobile, risulta complessivamente pari a **141.902 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**141.902 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 141.902,00** (cfr. "tabella di stima immobili oggetto di procedura esecutiva" riportata quale allegato n. 14 della presente relazione peritale), che si arrotonda (al multiplo di €uro 1.000,00) a **€uro 142.000,00**;

2) Terreno individuato dalla particella 31 del foglio di mappa 1 del comune di Francavilla Angitola: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **8.400 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato,

<sup>50</sup> Si mette in evidenza che nel caso in esame, trattandosi esclusivamente di beni immobili della tipologia terreni, la superficie commerciale equivalente è stata assunta pari alla superficie catastale desunta dalle relative visure catastali.



attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 3,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 3,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**8.400 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 25.200,00** (cfr. "tabella di stima immobili oggetto di procedura esecutiva" riportata quale allegato n. 14 della presente relazione peritale);

**3) Terreno individuato dalla particella 6 del foglio di mappa 42 del comune di Curinga**: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **11.291 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 4,50**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 4,50) per i metri quadrati di superficie equivalente (**11.291 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 50.809,50** (cfr. "tabella di stima immobili oggetto di procedura esecutiva" riportata quale allegato n. 14 della presente relazione peritale), che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00) a **€uro 50.800,00**;

**Quesito n. 14:** "corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura, per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"



### Risposta al quesito n. 14

Lo scrivente, nel corso delle operazioni peritali *in situ* del giorno 17 giugno 2015 ha provveduto ad espletare i rilievi fotografici, metrici e topografici (in relazione ai beni siti nel comune di Francavilla Angitola) degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, individuati nel Catasto Fabbricati e Terreni del **comune di Filadelfia, foglio di mappa 34, particelle 52, 58, 59, 160, 161, 162, 164, 165, 403, 408 e 535**; immobili individuati nel Catasto Terreni del **comune di Francavilla Angitola, foglio di mappa 1, particella 31**; immobili individuati nel Catasto Terreni del **comune di Curinga, foglio di mappa 42, particella 6**. Si procede al riepilogo o descrizione finale dei **tre lotti**.

**LOTTO N. 1:** piena proprietà (quota pari a 1/1), in testa alla società esecutata [redacted], degli immobili siti nel **comune di Filadelfia (VV)**, individuati in catasto fabbricati e terreni del medesimo comune, **foglio di mappa 34**, dalle seguenti particelle: **1) particella 52**, di qualità seminativo di classe 3, superficie catastale **are 54.40** (ovvero 5.440 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,02, reddito agrario Euro 2,81; **2) particella 58**, di qualità bosco ceduo di classe 1, superficie catastale **are 24.20** (ovvero 2.420 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,87, reddito agrario Euro 0,75; **3) particella 59**, di qualità seminativo irriguo di classe 3, superficie catastale **ettari 3.06.40** (ovvero 30.640 metri quadrati), reddito dominicale Euro 110,77, reddito agrario Euro 23,74; **4) particella 160**, di qualità uliveto di classe 3, superficie catastale **are 21.60** (ovvero 2.160 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,25, reddito agrario Euro 5,02; **5) particella 161**, di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **ettari 1.26.90** (ovvero 12.690 metri quadrati), reddito dominicale Euro 49,15, reddito agrario Euro 16,38; **6) particella 162**, di qualità pascolo di classe U, superficie catastale **ettari 3.09.50** (ovvero 30.950 metri quadrati), reddito dominicale Euro 28,77, reddito agrario Euro 19,18; **7) particella 164**,





fabbricato rurale di superficie catastale di **centiare 89** (ovvero 89 metri quadrati); **8) particella 165**, di qualità seminativo di classe 4, superficie catastale **ettari 1.41.50** (ovvero 14.150 metri quadrati), reddito dominicale Euro 8,77, reddito agrario Euro 4,38; **9) particella 430**, di qualità pascolo di classe U, superficie catastale **centiare 30** (ovvero 30 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02; **10) particella 408**, di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **are 37.60** (ovvero 3.760 metri quadrati), reddito dominicale Euro 14,56, reddito agrario Euro 4,85; **11) particella 535**, di qualità seminativo arborato di classe 2, superficie catastale **ettari 3.95.73** (ovvero 39.573 metri quadrati), reddito dominicale Euro 153,28, reddito agrario Euro 51,09. La superficie catastale totale del lotto è pari a 141.902 metri quadrati.

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina con i beni individuati dalle seguenti particelle individuate in catasto terreni del foglio di mappa 34 del comune di Filadelfia: particelle 42, 53, 54, 55, 56, 76, 168, 169, 170, 171, 195, 199, 200, 267, 276, 278, 279, 280, 281, 371, 372, 373, 374, 375, 402, 406, 407, 420 e 421; inoltre, il lotto n. 1 confina con gli immobili individuati dalle seguenti particelle del foglio di mappa 35 del comune di Filadelfia: particelle 31, 391, 474, 475 e 478.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 1:** il lotto, sì come predisposto, è accessibile mediante la strada comunale denominata (come si evince dagli estratti di mappa catastali riportati rispettivamente quale allegato **n. 3.2** e **n. 3.3** della presente relazione peritale) "Carta".

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** i beni costituenti il lotto in esame sono pervenuti alla società esecutata denominata

**in virtù dell'atto di conferimento beni in società del 15 maggio 2013**, per notar Gianluca Perrella da Catanzaro, numeri **95648/22191**, trascritto a Vibo Valentia il **7 giugno 2013** al numero **3390** del Registro Generale ed al numero **2589** del Registro Particolare, contro i signori



FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

IMMOBILI: A) iscrizione (ipoteca volontaria; Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del giorno 15

dicembre 2005, numero 7599 del Registro Generale e numero 2228 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A.", con sede in Firenze, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1) [redacted]

[redacted] la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [redacted]

[redacted] la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), per un importo capitale di **€uro 1.700.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 3.400.000,00**; spese per la cancellazione della presente formalità: €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 35,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori;

B) iscrizione (ipoteca volontaria; Servizio Pubblicità



Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del 17 gennaio 2006, numero 586 del Registro Generale e numero 30 del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro "[redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted]

[redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. [redacted])

[redacted] quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un

totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 35,00; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si

aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; C) iscrizione (privilegio speciale industriale; Servizio Pubblicità Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del 17 gennaio 2006 al numero 587 del Registro Generale ed al numero 31 del Registro Particolare,

a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà (relativamente a tutte unità negoziale n. 1), con [redacted]

[redacted] con sede [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente



all'unità negoziale n. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un

totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 35,00; oltre

alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si

aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **D) pignoramento**

trascritto a Vibo Valentia il 29 gennaio 2015 al numero 383 del Registro

Generale ed al numero 336 del Registro Particolare, a favore della "MPS

Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze, codice

fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

(relativamente a tutte le unità negoziali), contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 200,00 per imposta

ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T;

Euro 35,00 (ovvero Euro 40,00) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un

totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00



(ovvero Euro 299,00), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

**L'IMMOBILE NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva della società debitrice escussa

, inoltre, il bene risulta allo stato attuale in affitto alla

in virtù di "Contratto di affitto di fondi rustici" del 7 ottobre 2013, registrato a Vibo Valentia il 24 ottobre 2013, al n. 2715, serie 3<sup>a</sup>, avente scadenza il 30 settembre 2033 (trattasi quindi di contratto di affitto opponibile all'acquirente sub-asta, ai sensi dell'articolo 2923, comma 2, codice civile, fino al 6 ottobre 2022, cioè nei limiti del novennio dalla stipula, atteso che trattasi di contratto ultranovennale non trascritto).

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE**

Trattandosi di lotto costituito di un terreno, si precisa che è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Filadelfia (VV).

**PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 142.000,00 (Euro centoquarantaduemila/00).**

**LOTTO N. 2:** piena proprietà (quota pari a 1/1), in testa alla società esecutata, dell'immobile sito nel comune di Francavilla Angitola (VV), individuato in catasto terreni del medesimo comune, foglio di mappa 1, particella 31, di qualità agrumeto di classe 3, superficie catastale are 84.00 (ovvero 8.400 metri quadrati), reddito dominicale Euro 106,29, reddito agrario Euro 73,75.

**CONFINI DEL LOTTO:** la particella 31 confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con le particelle 60 e 124 del foglio di mappa 1 del comune di Francavilla Angitola e con le particelle 218, 217 e 219 del foglio di mappa 2 del comune di Pizzo.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 2:** il lotto, sì come predisposto, è accessibile si accede, dalla strada statale 18 Tirrena Inferiore, mediante una strada interpodereale che si presenta asfaltata.



TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il bene è pervenuto alla società  
esecutata [redacted] all'atto di  
compravendita del 5 dicembre 2005, per notar Mario Bilangione da nocera  
Terinese, numeri 87420/24989, trascritto il 15 dicembre 2005 al numero  
7598 del Registro Generale ed al numero 5073 del Registro Particolare, a  
favore della società odierna esecutata, contro il signor [redacted]

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 2, CHE  
SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

IMMOBILI: A) iscrizione (ipoteca volontaria; Servizio Pubblicità  
Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del giorno 15  
dicembre 2005, numero 7599 del Registro Generale e numero 2228 del  
Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per  
l'Impresa S.p.A.", con sede in Firenze, per la quota pari a 1/1 del diritto di  
proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente  
all'unità negoziale n. 1) [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del  
diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà (relativamente  
all'unità negoziale n. 2), [redacted]

[redacted] per la quota pari a  
1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2),  
[redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/4 del diritto di  
proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), per un importo capitale di  
Euro 1.700.000,00 e per un totale iscrizione di Euro 3.400.000,00; spese  
per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00 per tassa



Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. avverso [redacted]

ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 35,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori; **B) iscrizione** (ipoteca volontaria; Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del 17 gennaio 2006, numero 586 del Registro Generale e numero 30 del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro [redacted] con sede in [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1) [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 35,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori; **C) iscrizione** (privilegio speciale industriale; Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia) del 17 gennaio 2006 al numero 587 del Registro Generale ed al numero 31 del Registro Particolare, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in



[redacted]  
Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte unità negoziale n. 1), contro [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2), [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 35,00; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **D) pignoramento** trascritto a Vibo Valentia il **29 gennaio 2015** al numero **383** del Registro Generale ed al numero **336** del Registro Particolare, a favore della "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente a tutte le unità negoziali), contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 1), [redacted]

[redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unità negoziale n. 2); spese per la (eventuale) cancellazione della presente formalità: Euro 200,00 per





imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** (ovvero **€uro 40,00**) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00** (ovvero **€uro 299,00**), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'IMMOBILE NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva della società debitrice escussa

oltre, il bene risulta allo stato attuale in affitto alla

in virtù di

“Contratto di affitto e contestuale contratto preliminare di vendita condizionata di azienda” del 7 ottobre 2013, registrato a **Milano 6** il **9 ottobre 2013**, al n. **22921**, serie 1T, avente scadenza (non rinnovabile tacitamente) il **30 settembre 2016** (trattasi quindi di contratto di affitto opponibile all'acquirente *sub-asta* fino al **30 settembre 2016**).

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE

Trattandosi di lotto costituito di un terreno, si precisa che è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica presso il **comune di Francavilla Angitola (VV)**.

**PREZZO BASE LOTTO N. 2 (quota di proprietà pari a 1/1): €uro 25.200,00 (€uro venticinquemiladuecento/00).**

LOTTO N. 3: piena proprietà (quota pari a 1/1), in testa alla società esecutata all'immobile sito nel **comune di Curinga (CZ)**, individuato in catasto terreni del medesimo comune, **foglio di mappa 42, particella 6**, di qualità agrumeto di classe 2, superficie catastale **ettari 1.12.91** (ovvero 11.291 metri quadrati), reddito dominicale €uro 169,11, reddito agrario €uro 69,98.

CONFINI DEL LOTTO: la particella 6 confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con la **particella 12 del foglio di mappa 42**



del comune di Curinga e con le particelle 273 e 144 del foglio di mappa 2 del comune di Pizzo.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 3: il lotto, sì come predisposto, è accessibile dalla strada statale 18 Tirrena Inferiore, mediante una strada interpodereale che si presenta bitumata.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il bene è pervenuto alla società esecutata [redacted] in virtù dell'atto di compravendita del 5 dicembre 2005, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, numeri 87420/24989, trascritto il 15 dicembre 2005 al numero 7598 del Registro Generale ed al numero 5073 del Registro Particolare, a favore della società odierna esecutata, contro il signor [redacted]

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 3, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: **A) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno 13 dicembre 2005 al numero 26568 del Registro Generale ed al numero 6639 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 35,00; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **B) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno 17 gennaio 2006 al numero 1235 del Registro Generale ed al numero 111 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] con sede in [redacted] codice



[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; **spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 35,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; C) **iscrizione** (privilegio speciale industriale) del giorno 17 gennaio 2006 al numero 1236 del Registro Generale ed al numero 112 del Registro Particolare, a favore della "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; **spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 35,00**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; D) **pignoramento** trascritto il 29 ottobre 2014 al numero 12529 del Registro Generale ed al numero 10300 del Registro Particolare, a favore della società [redacted] con sede in [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; **spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** (ovvero **Euro 40,00**) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 294,00** (ovvero **Euro 299,00**), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; E) **pignoramento** trascritto il 26 gennaio 2015 al numero 959 del Registro Generale ed al numero 811 del Registro Particolare, a favore della "MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A." con



Tribunale di Lamezia Terme - G.E. dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 95/2014 R.E. promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. avverso

Relazione peritale

sede i [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] con sede in

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; spese per la cancellazione della presente formalità: Euro

200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 (ovvero Euro 40,00) per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00 (ovvero Euro 299,00), oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

L'IMMOBILE NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, essendo di proprietà esclusiva della società debitrice escussa [redacted]

[redacted] e, il bene risulta allo stato attuale in affitto alla [redacted]

[redacted] cooperativa agricola a responsabilità limitata", in virtù di

"Contratto di affitto e contestuale contratto preliminare di vendita condizionata di azienda" del 7 ottobre 2013, registrato a Milano 6 il 9 ottobre 2013, al n. 22921, serie 1T, avente scadenza (non rinnovabile tacitamente) il 30 settembre 2016 (trattasi quindi di contratto di affitto opponibile all'acquirente sub-asta fino al 30 settembre 2016).

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE

Trattandosi di lotto costituito di un terreno, si precisa che è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Curinga (CZ).

**PREZZO BASE LOTTO N. 3 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 50.800,00 (Euro cinquantamilaottocento/00).**

**Quesito n. 15:** "estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni"

**Risposta al quesito n. 15**

 **Ing. Francesco Dattilo**  
consulente tecnico d'ufficio  
Via Mistani, 69 » 88046 Lamezia Terme (CZ) » e-mail dattilo.francesco@libero.it  
tel/fax 0968.27931 » cell 338.8899549 » p.iva 00949460792 » c.f. DTTFNC63M31F888B

Dott. Ing. Francesco Dattilo

Pagina n. 96 di 97



Il reperto fotografico, effettuato in occasione del sopralluogo del 17 giugno 2015, è riportato nell'allegato n. 1 (n. 31 fotografie a colori commentate su n. 16 pagine numerate).

Ausplicando che la presente relazione peritale possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare, dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

L'ESPERTO

**Dott. Ing. Francesco Dattilo**

