

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 248/2018 R. Es.

PROMOSSA DA

A
surrogata da
B e per essa C

CONTRO

D

G. E.: DOMENICA SPANÒ

LOTTO 3

**PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1
DEL TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA ROCCA DI MENDOLA
C. T. NARO, FOG. 71, PART. 35; DEL TERRENO SITO IN NARO NELLA
CONTRADA GIULIANA CATARSO C. T. NARO, FOG. 71, PART. 41.**

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

Arch. MARIA ELENA BARBELLO
N. 1580 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 868 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 196, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3893487317
pec: arch.barbello@archiworldpcc.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 248/2018 R. Es.

PROMOSSA DA

A
surrogata da
B e per essa C



CONTRO

D

G. E.: DOMENICA SPANO'

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

1.	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E I BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	2
2.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO -	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	9
4.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	9
5.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	9
6.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	10
7.	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	10
8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	11
10.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	11
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	12
12.	VALUTAZIONE DEL BENE	12
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	13
14.	CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	13
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	14

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG), nella contrada Rocca di Mendola e nella contrada Giuliana Catarso.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

▪ **Identificazione dei diritti reali**

- Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quello in titolarità a "D", (proprietà per 1/1) dei terreni siti in Naro, nella contrada Rocca di Mendola e Giuliana Catarso, distinti rispettivamente al C. F. al foglio 71, particella 35 e particella 41.

Pervenuto con atto di compravendita del [REDACTED] del 14/12/2000, Rep. 48644/14179, trascritto il 12/01/2001 ai NN. 529/491.

Con precisazione che il terreno è stato acquistato in regime di separazione dei beni.

▪ **Bene pignorato**

TERRENO SITO IN NARO, CONTRADA ROCCA DI MENDOLA C. T. NARO, FOG. 71, PART. 35;
TERRENO SITO IN NARO, CONTRADA GIULIANA CATARSO C. T. NARO, FOG. 71, PART. 41.

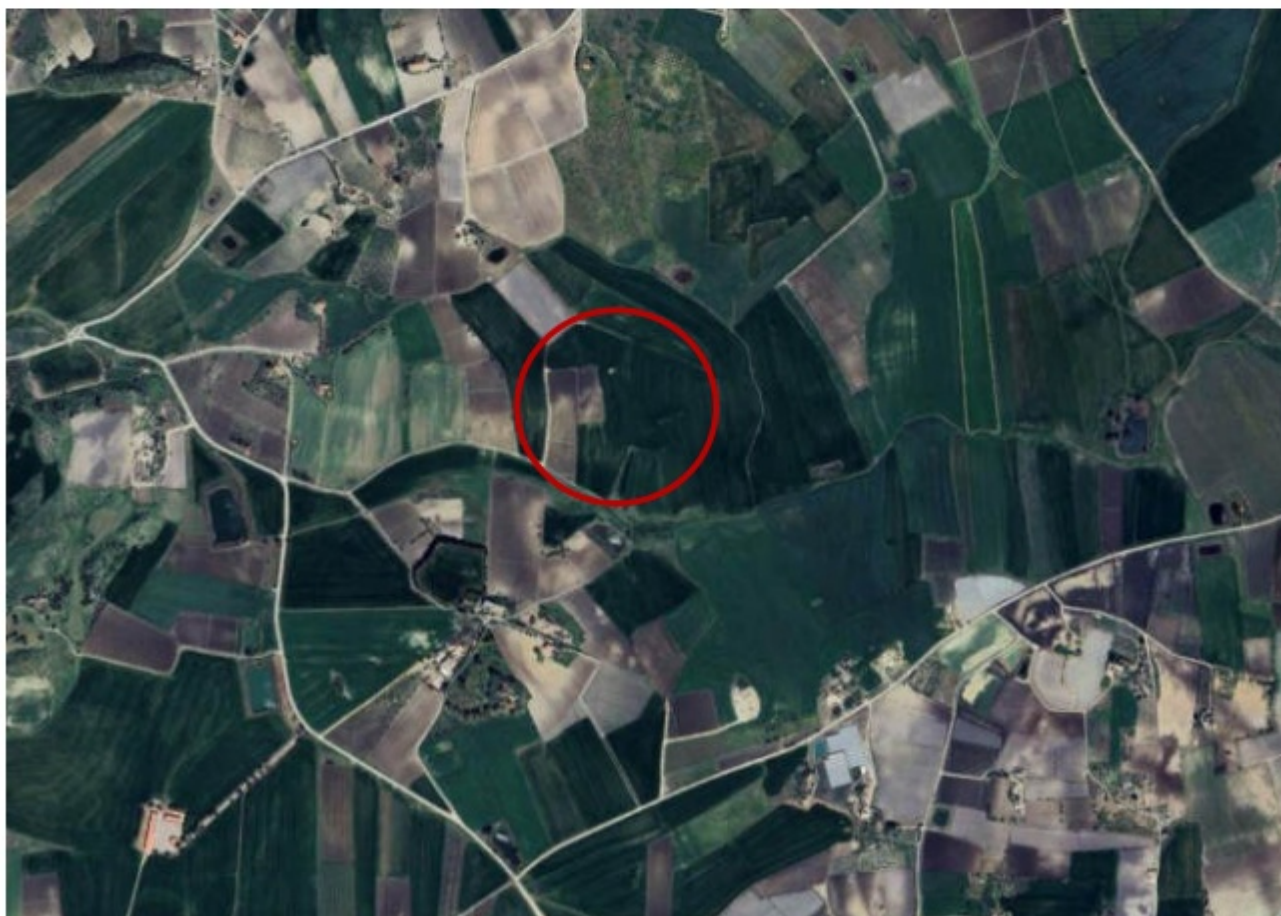


Figura 1 – Foto satellitare.

Al Catasto Terreni del comune di NARO (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	“ D ”	omissis	Proprietà 1/1

n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale tot mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	71	35	3.780	Seminativo	3	€ 10,74	€ 3,90
2	71	41	4.690	Seminativo	2	€ 21,80	€ 7,27



Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

✓ **Coerenze:**

Foglio 71 Particella 35

Est	Foglio 71 Particella 36
Sud	Foglio 72 Particella 43
Ovest	Foglio 71 Particella 34
Nord	Foglio 71 Particella 41

Foglio 71 Particella 41

Est	Foglio 71 Particella 42
Sud	Foglio 71 Particella 34, 35, 36
Ovest	Foglio 71 Particella 110, 111
Nord	Foglio 71 Particella 83

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

✓ Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi)

Tipologia

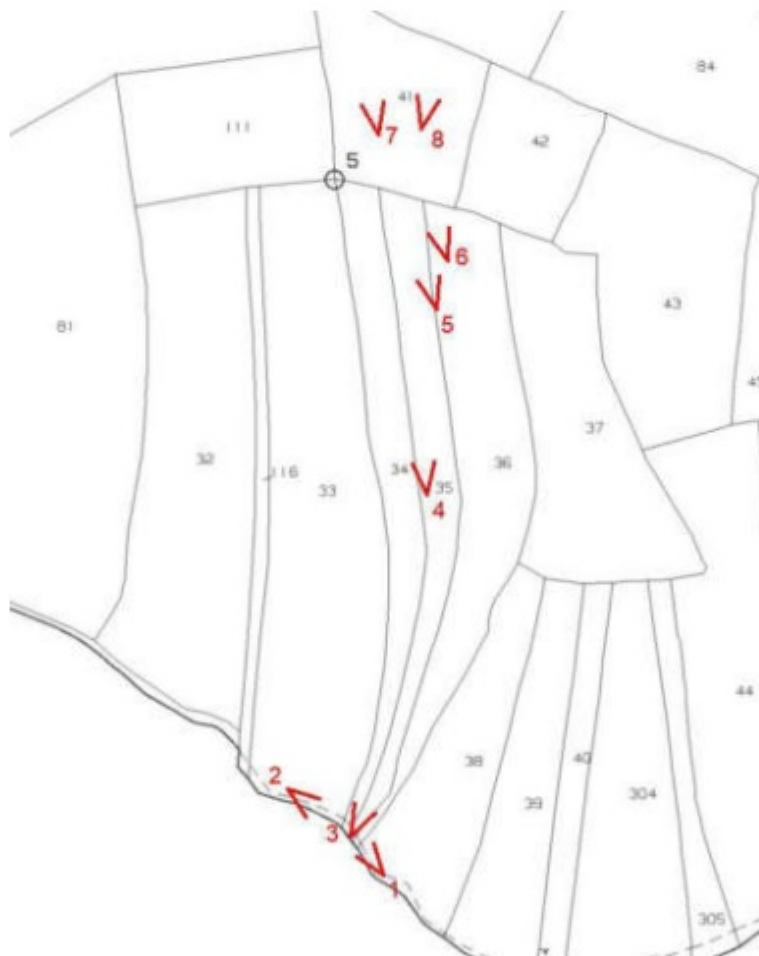
Terreni agricoli siti nel Comune di Naro, benché siano indicate due contrade diverse, le due particelle di terreno sono attigue, di forma regolare la 41, mentre è irregolare la 35, accessibile dalla prosecuzione della strada vicinale traversa Rocca di Mendola a sud, si presenta con coltura seminativo.

Ubicazione

I terreni sono ubicati nel comune di Naro nella contrada Rocca di Mendola, la particella 35, e nella contrada Giuliana Catarso la particella 41.

Accessi

Al lotto si accede da trazzera dalla prosecuzione della strada vicinale traversa Rocca di Mendola .



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



FOTO 1 - VEDUTA DA NORD – OVEST



FOTO 2 - VEDUTA DA NORD



FOTO 3 - VEDUTA DA NORD - EST



FOTO 4 - VEDUTA DELLA PARTE SUD DEL TERRENO



FOTO 5 - VEDUTA DA SUD – EST



FOTO 6 – VEDUTA DELLA PARTICELLA 41



FOTO 7 – VEDUTA DEL CONFINE NORD TRA LA PARTICELLA 41 E LA PARTICELLA 83



FOTO 8 – VEDUTA DELLA PARTICELLA 41

QUESITO n. 3
Identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ Estratto di mappa catastale: acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ Visura per immobile storica: acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ Visura per immobile attuale: acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione: la prima provenienza degli immobili pignorati anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto del 21/07/1984. Si rileva che le visure catastali storiche, prodotte in elaborato allegati, risultano esaustive.
- ✓ Storia catastale del bene:
Le particelle 35 e 41 del foglio 71 risultano particelle originarie sin dall'impianto.
- ✓ Conformità catastale: **SI**

QUESITO n. 4
Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO 3

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DEL TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA ROCCA DI MENDOLA C. T. NARO, FOG. 71, PART. 35; DEL TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA GIULIANA CATARSO C. T. NARO, FOG. 71, PART. 41.

LOTTO 3:

Quota 1/1 di proprietà di terreni ubicati in Naro (AG) nella contrada Rocca di Mendola e nella contrada Giuliana Catarso, riportati nel C.T. del Comune di Naro al foglio 71, particella 35 e particella 41.

La particella 35 è confinante con foglio 72 part. 43 a sud, foglio 71 part. 41a nord, con foglio 71 part. 34 ad ovest, con foglio 71 particella 36 ad est; la particella 41 è confinante con foglio 71 part. 34, 35 e 36 a sud, foglio 71 part. 83 a nord, con foglio 71 part. 110 e 111 ad ovest, con foglio 71 particella 42 ad est;

I terreni ricadono nella zona E1 del Piano Regolatore Generale / 2002 del Comune di Naro, zone destinate ad usi agricoli.

PREZZO BASE euro 10.000,00

QUESITO n. 5
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

<i>Intestati al Catasto Terreni del comune di Naro:</i>							
n.	Intestazione		Codice fiscale		quota		
1	D		omissis		Proprietà per 1/1		
n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale tot mq		Qualità	Classe	Reddito Agricola
1	71	35	3.780		Seminativo	3	€ 10,74

Note: - Pervenuto a "D per atto di vendita del 14/04/2000 del [REDACTED] Rep. 17259, Trascritto il 05/05/2000 ai NN. 7295/6314 .

n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale tot mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	71	41	4.690	Seminativo	2	€ 21,80	€ 7,27

Note: - Pervenuto a "D" per atto di vendita del 14/04/2000 del [REDACTED] Rep. 17259, Trascritto il 05/05/2000 ai NN. 7295/6313.

5.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Terrini del comune di Naro:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	E	omissis	Proprietà per 1/1

n.	Foglio	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	71	35	3.780	Seminativo	3	€ 10,74	€ 3,90

Note: - Pervenuta ad "E" per atto di donazione del 02/02/1972 del [REDACTED] registrato al N. 153. Trascritto il 01/03/1972 ai NN. 4008/3611.

Intestati al Catasto Terrini del comune di Naro:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	F	omissis	Proprietà per 1/1

n.	Foglio	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	71	41	4.690	Seminativo	2	€ 21,80	€ 7,27

Note: - Pervenuta ad "F" per atto di vendita del 23/12/1972 del [REDACTED] registrato al N. 277. Trascritto il 20/01/1973 ai NN. 2346/2218.

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità dei terreni sotto il profilo urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

A seguito delle indagini effettuate i terreni componenti il Lotto 3 ricadono nella zona omogenea E del PRG del Comune di Naro, sub zona E.1. Secondo le norme di attuazione la zona E è costituita dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la sub zona E.1 comprende le zone rurali in generale ove è consentita l'edificazione di impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole, nonché edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico. (Vedi norme di attuazione riportate in elaborato allegati).

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: LIBERO

Alla data del sopralluogo il terreno risulta utilizzato per le coltivazioni da "D".

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

- a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNO**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNO**
- c) Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNO**
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNO**
- e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- g) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**

❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:** - **Iscrizione n. 6404/287** del 27/03/2013 nascente da decreto ingiuntivo n. 51/2012 del Tribunale di Agrigento del 27/03/2012 a favore di [REDACTED] contro "D".
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 01/02/2019 ai NN. 1812/1587 in favore di "A", contro "D".
- 3) **Difformità urbanistico** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Nessuna**
- 4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Nessuna**

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11**Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso****RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese manutenzione ordinaria): **€ 1.000,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNA**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

QUESITO n. 12**Valutazione del bene****RISPOSTA AL QUESITO n. 12****STIMA****VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Fonti di informazione**

- Catasto Terreni di Naro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Naro;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Naro.

12.2 Criteri di Stima:

Per la valutazione si adottano due parametri:

1) il valore derivante dal reddito dominicale (che sarebbe la "rendita catastale" dei terreni agricoli) integrato del coefficiente di rivalutazione (25%) moltiplicato per un moltiplicatore catastale T pari a 90;

N.	Foglio	Part.	Sup. mq	Qualità	Classe	Reddito Domin.	Coeff. 25% del R.D.	Moltipl. Catastale T	Valore	Valore quota 1/1
1	71	35	3.780	Seminativo	3	€ 10,74	€ 13,43	90	€ 1.208,70	€ 1.208,70
2	71	41	4.690	Seminativo	2	€ 21,80	€ 27,25	90	€ 2.452,50	€ 2.452,50

Poiché dalla visura catastale la coltura è pescheto ma nella realtà esiste una coltura a vigneto, ai fini del calcolo del reddito dominicale si è proceduto ad adottare valori attribuiti per tale reddito a terreni ricadenti nello stesso foglio di mappa.

A corredo delle indagini effettuate, si è proceduto all'esame delle risultanze che emergono dai valori agricoli medi, per come riportati nella tabella seguente.

N.	Foglio	Particella	Sup nominale catastale totale mq	Qualità	Valore €/Ha	Valore del terreno	Valore quota 1/1
1	71	35	3.780	Seminativo	6.299,00	€ 2.381,00	€ 2.381,00
2	71	41	4.690	Seminativo	6.299,00	€ 2.954,24	€ 2.954,24

2) Il più probabile valore di mercato per il quale si adotta il metodo di stima sintetico, utilizzando come parametro di riferimento la superficie in metri quadrati. Si tiene conto prevalentemente delle caratteristiche agrarie e culturali che il terreno possiede, oltre alla ricettività ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione

dell'immobile offre, da ciò si deduce il valore di vendita per ettaro, che moltiplicato per la superficie totale dell'immobile in ettari, permette di ottenere il valore di mercato dell'appezzamento di terreno. La scrivente ha effettuato un'indagine di mercato su internet ed inoltre ha contattato diverse agenzie immobiliari, ricercando terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento, tenendo conto delle buone condizioni pedologiche del terreno e della sua posizione.

N.	Foglio	Particella	Sup nominale catastale totale mq	Qualità	Valore €/mq	Valore del terreno	Valore quota 1/1
1	71	35	3.780	Seminativo	1,30	€ 5.670,00	€ 4.914,00
2	71	41	4.690	Seminativo	1,30	€ 7.035,00	€ 6.097,00
Totale							€ 11.011,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Valore del terreno € 11.011,00 – 10% = € 9.909,90

QUESITO n. 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota pignorata risulta di 1/1 valore € 10.000,00 in c.t.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

- Residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento: [REDACTED]
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: [REDACTED]
- Stato civile dell'esecutato: [REDACTED]

Si rileva che:

“la partecipazione ad una asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che corrisponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il Giudice ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti. Rendersi aggiudicatario di un immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è,

senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile.”

(Cassazione Civile, Sezione III, n. 2359 del 18 dicembre 2009)

LEGENDA:

A – Procedente
B – Surrogante
C – Mandataria
D – Esecutato
E – Precedente proprietario
F – Precedente proprietario

Si producono i documenti in allegato per costituire della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA -Comune di Canicatti (AG) - Servizi Demografici;
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO;
ALLEGATO 3 - VERBALI SOPRALLUOGO;
ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA' ;
ALLEGATO 5 - DATI URBANISTICI;
ALLEGATO 6 - DATI CATASTALI;
ALLEGATO 7 - ELABORATI GRAFICI;
ALLEGATO 8 - RILIEVO FOTOGRAFICO;
ALLEGATO 9 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE -
CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO - CAMERA DI COMMERCIO AGRIGENTO.

L' ESPERTO STIMATORE

