

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 248/2018 R. Es.

PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

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	8
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	10
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 Mintina.

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", (in quota 1/1) del terreno sito in Naro, nella contrada Mintina, distinto al C. F. al foglio 191, particella 91.

Pervenuto con atto di compravendita del [REDACTED] del 31/08/2001 Rep. 18381, trascritto il 14/09/2001 ai NN. 15707/14004.

Con precisazione che il terreno è stato acquistato come bene personale.

▪ **Bene pignorato**

**TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA MARCATOBIANCO MINTINA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 191, PART.91**



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 totale mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	191	91	14.880	Seminativo	3	€ 42,27	€ 15,37



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 144 Particella 72

Est	Foglio 191 Particella 92
Sud	Foglio 191 Particella 99
Ovest	Foglio 191 Particella 257, particella 258, particella 259
Nord	Foglio 191 Particella 204

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

Terreno agricolo sito nel Comune di Naro, in lieve declivio, di forma pressappoco rettangolare, non accessibile dalla strada, si presenta con una coltura a seminativo.

Ubicazione

Il terreno è ubicato nella contrada Mintina del comune di Naro.

Accessi

Per come si evince dall'atto di vendita del [redacted] del 06/09/1965 Rep. 1283, trascritto il 10/09/1965 ai NN. 16692/15371, "fa parte della vendita il diritto di accesso al terreno a mezzo di viottolo praticato ed esistente sul fondo Mintina e il diritto di acqua sulla sorgente esistente sul fondo Mintina in comproprietà con altri aventi diritto".



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



FOTO 1 - VEDUTA DA NORD



FOTO 2 - VEDUTA DEL CONFINE



FOTO 3 - VEDUTA DA NORD-OVEST



FOTO 4 - VEDUTA DA NORD

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 dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risale al 06/09/1965 che risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto del 21/07/1984. Si rileva che la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.
- ✓ Storia catastale del bene:
La particella 91 del foglio 191 risulta già alla data dell'impianto meccanografico.
- ✓ Conformità catastale: SI

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO 2

QUOTA 1/1 DI PROPRIETÀ TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA MINTINA C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 191, PART. 91

LOTTO 1:

Quota 1/1 di proprietà di terreno ubicato in Naro (AG) nella contrada Mintina, confinante con foglio 191 part. 99 a sud, con la part. 204 a Nord, con foglio 191 part. 257, 258 e 259 ad ovest, con foglio 191 particella 92 ad est; riportato nel C.T. del Comune di Naro al foglio 191, particella 91.

Il terreno ricade nella zona E1 del Piano Regolatore Generale/2002 del Comune di Naro, zone destinate ad usi agricoli.

PREZZO BASE euro 20.000,00

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:

Intestati al Catasto Terreni del comune di Naro:

n.	Intestazione			Codice fiscale	quota		
1	D			omissis	Proprietà per 1/1 personale		
n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale totale mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	191	91	14.880	Seminativo	3	€ 42,27	€ 15,37

N.B. Pervenuta a "D" per di vendita del [redacted] del 31/08/2001 Rep. 18381.
Trascritto il 14/09/2001 ai NN. 15707/14004.

5.2. Precedenti proprietari:

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Naro:</i>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	E	omissis	Proprietà per 1/2
2	F	omissis	Proprietà per 1/2

n.	Foglio	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	191	91	14.880	Seminativo	3	€ 42,27	€ 15,37

Note: - *Pervenuta ai Sig. "E" ed "F" per atto di vendita del 06/09/1965 del [redacted] di Naro. Trascritto il 10/09/1965 ai NN. 16692/15371.*

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità dei terreni sotto il profilo urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Si rileva che a seguito delle indagini effettuate il terreno ricade 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: OCCUPATO

Alla data del sopralluogo il terreno risulta utilizzato per le coltivazioni da un conduttore con regolare contratto di locazione stipulato il 21/06/2018 e registrato il 13/07/2018 presso l'Ufficio di Canicattì, valido dal 21/06/2018 al 20/06/2038.

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 ██████████ 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

12. 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
1	191	91	14.880	Seminativo	3	€ 42,27	€ 10,57	90	€ 4.755,6

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
1	191	91	14.880	Seminativo	6.299,00	€ 9.372,92

- 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 tot mq	Qualità	Valore €/mq	Valore del terreno
1	191	91	14.880	Seminativo	1,50	€ 22.320,00

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 € 22.320,00 – 10% = € 20.088,00

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 € 20.000,00 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 Naro (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

Handwritten signature: Maria Barbara