

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n°04/2002 promossa da

Italfondario S.p.a. ed altri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

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

► Relazione Integrativa Definitiva del 31-01-2021 per i Lotti D ◀

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 393-5281852, 392-2947300

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MATRAXIA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4591153e807e47c55d995173a460c0ad



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza emanata il 04-11-2020 da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO**, il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, CTU nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, era invitato a prestare alcuni chiarimenti ed integrazioni in riferimento alla relazione integrativa del 15-10-2020. Il G.E.:

letta la relazione integrativa depositata il 15.10.2020 dal CTU;

ritenuto che può essere disposta la vendita dei beni identificati in seno alla relazione integrativa depositata il 15.10.2020 dal CTU, quali lotti 1A, 2A, 1B, 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, al prezzo e secondo le condizioni ivi indicate;

rilevato che, quanto ai beni di proprietà di [REDACTED] (beni di cui ai lotti 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D e 8D), risulta che sugli stessi sia stato trascritto pignoramento in data 26.07.2003 ai nn. 11153/9661, sia contro [REDACTED] e che contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

considerato che con provvedimento del 23.05.2017 è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura n. 35/2003 R.G. limitatamente alla quota di $\frac{1}{2}$ dei beni di proprietà della [REDACTED];

considerato che con provvedimento del 23.05.2017 è stata dichiarata l'estinzione della procedura n. 35/2003 R.G.;

ritenuto necessario che il CTU chiarisca se i beni identificati come lotti 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D e 8D siano quelli in comproprietà dei [REDACTED] ed in caso affermativo ad indicare se siano o meno divisibili, ed in ogni caso ad indicare il valore della quota di proprietà di [REDACTED];

p.q.m.

dispone la vendita dei beni identificati in seno alla relazione integrativa depositata il 15.10.2020 dal CTU, quali lotti 1A, 2A, 1B, 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, al prezzo e secondo le condizioni ivi indicate, rimettendo a tal fine gli atti al professionista delegato;



INTEGRAZIONE ALLE RELAZIONI PRECEDENTI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, in riferimento al quesito posto che viene analizzato nelle sue parti, **integra la relazione del 15-10-2020 e corregge la relazione del 10-01-2021 con la presente relazione definitiva** riproponendo documenti già in precedenza allegati alla relazione iniziale ed allegando le nuove ricerche, anche in riferimento ai chiarimenti avuti nella seconda settimana di Gennaio 2021 dallo stesso Giudice dell'Esecuzione.

Occorre dapprima analizzare e precisare quanto evidenziato dal G.E. che:

-per i beni di proprietà di [REDACTED] (beni di cui ai lotti 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D e 8D), risulta che sugli stessi è stato trascritto il pignoramento in data 26.07.2003 ai nn. 11153/9661, sia contro [REDACTED] che contro il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, come da Nota di Trascrizione registro generale n°11153 registro particolare n°9661, presentazione n°19 del 26/07/2003 (Allegato P1, che ha generato la procedura n°35/03 contro [REDACTED]), compresa la Particella n°31 del Foglio n°7 dalla quale derivano le particelle n°223 (Lotto 8-D) e 224 (Lotto 7-D) del Foglio n°7.

-invece con la Nota di Trascrizione registro generale n°403 registro particolare n°379, presentazione n°30 del 16/01/2002 (che ha generato la procedura n°04/2002 contro [REDACTED]), risulta che per i beni di proprietà di [REDACTED] (beni di cui ai lotti 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D e 8D) è stato trascritto il pignoramento contro [REDACTED] per la quota di 1/1, compresa la Particella n°31 del Foglio n°7 dalla quale derivano le Particelle n°223 (Lotto 8-D) e 224 (Lotto 7-D) del Foglio n°7.

In riferimento alla prima parte del quesito il sottoscritto CTU, considerato che [REDACTED], C.F. [REDACTED], è [REDACTED] con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio che riporta



nessuna annotazione, chiarisce con le seguenti considerazioni quanto richiesto sui beni identificati come lotti 1-D, 2-D, 3-D, 4-D, 5-D, 6-D, 7-D e 8-D per verificarne la comproprietà [REDACTED], dopo le ulteriori analisi degli atti depositati, delle ispezioni ipotecarie effettuate (Allegato P2) e delle ispezioni all'archivio notarile (Allegato P8).

I beni inseriti nella presente procedura costituenti i Lotti D, indicando in rosso quelli espunti, sono n°21 particelle di terreno, ubicate nei Comuni di Caltanissetta e Marianopoli, censite al Catasto Terreni:

- (Bene Pignorato n°1-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°201, seminativo di Classe 2, di 600 m², Reddito Dominicale € 2,48 e Reddito Agrario € 0,93 (LOTTO 1-D con indicata in visura la proprietà in regime di comunione dei beni per effetto dell'Atto Notaio Torretta del 21-05-1990 rep. 23853 e trascritto il 05-06-1990 ai nn. 6658/5679, confermata dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Vancheri del 07-05-2002 che indica la provenienza "per acquisto fattone in regime di comunione dei beni");
- (Bene Pignorato n°2-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°221, seminativo di Classe 3, di 1.040 m², Reddito Dominicale € 2,69 e Reddito Agrario € 1,34 (LOTTO 3-D con indicata in visura la proprietà in regime di comunione dei beni per effetto dell'Atto Notaio Torretta del 21-05-1990 rep. 23853 e trascritto il 05-06-1990 ai nn. 6658/5679, confermata dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Vancheri del 07-05-2002 che indica la provenienza "per acquisto fattone in regime di comunione dei beni", gravata da quanto evidenziato nella Relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Salvatore Romano del 11-09-2003, cioè che "Nella nota di trascrizione di detto atto è stato indicato che "Il terreno con la particella 221 è gravata e a sua volta gode di servitù di passaggio a favore e contro il terreno di [REDACTED] da esercitarsi a mezzo di un viottolo largo mt.2,50".-");
- (Bene Pignorato n°3-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4,

Particella n°271, mandorleto di Classe 2, di 1.310 m², Reddito Dominicale € 6,09 e Reddito Agrario € 3,72 (LOTTO 2-D con indicata in visura la proprietà in regime di comunione dei beni per effetto dell'Atto Notaio Torretta del 21-05-1990 rep. 23853 e trascritto il 05-06-1990 ai nn. 6658/5679, confermata dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Vancheri del 07-05-2002 che indica la provenienza "per acquisto fattone in regime di comunione dei beni");

- **(Bene Pignorato n°4-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°48, di complessivi 2.810 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 2.609 m², Reddito Dominicale € 4,04 e Reddito Agrario € 1,08, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 201 m², Reddito Dominicale € 1,09 e Reddito Agrario € 0,31 (LOTTO 6-D con indicata in visura la proprietà per 1/1 senza regime di comunione dei beni, acquisito da [REDACTED] con rogito Notaio Pilato del 29-01-1986 rep. 29906 racc. 5901 nel quale, nella pagina segnata con il numero 144 verificata dal sottoscritto CTU all'Archivio Notarile il 22-01-2021 -Allegato P8-, si legge che "[REDACTED] come sopra rappresentata, dichiara che l'assegnatario [REDACTED] in base alla documentazione dallo stesso prodotta, risulta essere coniugato ed in comunione legale dei beni")**;

- **(Bene Pignorato n°5-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°49, di complessivi 49.250 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.248 m², Reddito Dominicale € 73,20 e Reddito Agrario € 19,52, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 2.002 m², Reddito Dominicale € 10,86 e Reddito Agrario € 3,10 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48)**;
- **(Bene Pignorato n°6-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°53, di complessivi 48.100 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 43.000 m², Reddito Dominicale € 66,62 e Reddito Agrario € 17,77, e con Porz. AB, pascolo, di 5.100 m², Reddito Dominicale € 13,17 e Reddito Agrario € 2,63 (LOTTO**



6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);

- **(Bene Pignorato n°7-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°51, di complessivi 46.500 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 40.000 m², Reddito Dominicale € 61,97 e Reddito Agrario € 16,53, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 6.500 m², Reddito Dominicale € 35,25 e Reddito Agrario € 10,07 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°8-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°52, di complessivi 46.800 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 43.700 m², Reddito Dominicale € 67,71 e Reddito Agrario € 18,06, e con Porz. AB, pascolo, di 3.100 m², Reddito Dominicale € 8,01 e Reddito Agrario € 1,60 (espunto dal lotto 6-D);**
- **(Bene Pignorato n°9-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°42, di complessivi 49.760 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 33.740 m², Reddito Dominicale € 52,28 e Reddito Agrario € 13,94, con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 4.606 m², Reddito Dominicale € 24,98 e Reddito Agrario € 7,14, e con Porz. AC, pascolo arboreo, di 11.414 m², Reddito Dominicale € 29,47 e Reddito Agrario € 5,89; (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°10-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°45, di complessivi 49.600 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.000 m², Reddito Dominicale € 75,92 e Reddito Agrario € 20,25, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 600 m², Reddito Dominicale € 3,25 e Reddito Agrario € 0,93 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°11-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°47, seminativo di Classe 4, di 3.100 m², Reddito Dominicale € 4,80 e Reddito Agrario € 1,28 (espunto dal lotto 6-D);**



- **(Bene Pignorato n°12-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°44, di complessivi 49.340 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.140 m², Reddito Dominicale € 76,14 e Reddito Agrario € 20,30, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 200 m², Reddito Dominicale € 1,08 e Reddito Agrario € 0,31 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°13-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°43, di complessivi 49.540 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 48.639 m², Reddito Dominicale € 75,36 e Reddito Agrario € 20,10, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 901 m², Reddito Dominicale € 4,89 e Reddito Agrario € 1,40 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°14-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°50, di complessivi 48.700 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.000 m², Reddito Dominicale € 72,82 e Reddito Agrario € 19,42, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 1.700 m², Reddito Dominicale € 9,22 e Reddito Agrario € 2,63 (espunto dal lotto 6-D);**
- **(Bene Pignorato n°15-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°46, seminativo di Classe 4, di 2.160 m², Reddito Dominicale € 3,35 e Reddito Agrario € 0,89 (LOTTO 6-D con le precisazioni della precedente particella n°48);**
- **(Bene Pignorato n°16-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°37, Particella n°13, seminativo di classe 3, di 5.750 m², Reddito Dominicale € 17,82 e Reddito Agrario € 7,42; (LOTTO 4-D con indicata in visura la proprietà per 1/1 senza regime di comunione dei beni, confermata dall'Atto di Mutuo Ipotecario Notaio Amico del 30-12-98 rep. 9021 trascritto il 05-01-99 ai nn.64/5 -Allegato P3- che ipoteca la particella n.30 per 1/2 a ciascuno dei coniugi, mentre le particelle 3sub2 – 158 - 159 del Foglio 38 e la particella 13 del Foglio 37 vengono ipotecate con quota di 1/1**



██████████ in quanto acquistate con Atto Notaio Amico del 28-12-98 rep. 9012 con piena proprietà di ██████████ così come rilevato nella Relazione ex art. 567 c.p.c. dal Notaio Salvatore Romano, datata 11-09-2003, nella quale il suddetto gruppo di beni "è certamente di proprietà del solo signor ██████████ sopra indicato, avendo lo stesso dichiarato nell'atto di acquisto, trattarsi, ai sensi della legge 19.05.1975 n.151, di bene destinato alla propria attività professionale di coltivatore diretto e pertanto escluso dalla comunione legale dei beni. E ciò anche confermato dal proprio coniuge signora ██████████ in sede di stipula, come risulta dalla nota di trascrizione relativa.");

Dalla mappa catastale si evince che la particella n°13 confina a Nord con la Particella n°153 del Foglio n°37, ad Est con Torrente Rio dello Stretto, a Sud con Fiume Salito e con Strada Vicinale Antinello, **quest'ultima confinante con la particella n°158 del Foglio n°38 eliminata dal Lotto 4-D.**

Si ritiene che **per la particella suddetta non si possa avere interesse specifico** per effetto della sua ubicazione e per effetto soprattutto dell'eliminazione, dal precedente lotto 4-D, delle particelle n°158-159 del Foglio n°38 collocate nelle immediate vicinanze della suddetta particella n°13 e per questo motivo inserite inizialmente nello stesso lotto 4-D.

- **(Bene Pignorato n°17-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°3, sub. 2, Porzione di Fabbricato Rurale, senza superficie e senza rendita catastale, insistente su superficie catastale di 230 m² (espunto in precedenza dalla procedura);**
- **(Bene Pignorato n°18-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°158, seminativo di classe 3, di 41.430 m², Reddito Dominicale € 128,38 e Reddito Agrario € 53,49 (espunto dal lotto 4-D);**
- **(Bene Pignorato n°19-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38,**



Particella n°159, seminativo di Classe 4, di 94.050 m², Reddito Dominicale € 145,72 e Reddito Agrario € 38,86 (espunto dal lotto 4-D);

- **(Bene Pignorato n°20-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°30, di complessivi 45.400 m², con Porz. AA, seminativo di Classe 5, di 26.700 m², Reddito Dominicale € 27,58 e Reddito Agrario € 8,27, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 4, di 18.700 m², Reddito Dominicale € 28,97 e Reddito Agrario € 7,73; (LOTTO 5-D con indicata in visura la proprietà in regime di comunione dei beni per effetto dell'Atto Notaio Torretta del 06-10-97, confermata dall'Atto di Mutuo Ipotecario Notaio Amico del 30-12-98 rep. 9021 trascritto il 05-01-99 ai nn.64/5 -Allegato P3- che ipoteca la particella n.30 per 1/2 a ciascuno dei coniugi, confermata dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Vancheri del 07-05-2002 che indica la provenienza "per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, ...");**

- **(Bene Pignorato n°21-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°224, seminativo di Classe 5, di 6.671 m², Reddito Dominicale € 6,89 e Reddito Agrario € 2,07 (LOTTO 7-D con indicata in visura la proprietà per 1/1 senza regime di comunione dei beni, la quale particella deriva dalla particella n°31 appartenente a [REDACTED] per 1/4 fino al 14-09-1979 e di seguito per l'intera quota per effetto del rogito Notaio Pilato del 14-09-1979, rep. 13270, trascritto il 08-10-79 ai nn. 10902/9339 -Allegato P4-. Le suddette quote sono meglio chiarite nel citato atto di acquisto in quanto l'ESA aveva assegnato l'originaria particella n°31 a [REDACTED], padre di [REDACTED] la quale particella venne erroneamente inserita nella successione del 24-08-1970 dello stesso [REDACTED] deceduto il 25-02-1970. Di conseguenza [REDACTED] assegnava per l'importo di £ 212.720 le particelle n°31-73 a [REDACTED], ma non veniva indicato il regime con la moglie, che non interveniva nell'atto e pertanto, come chiarito in seguito, il bene è da considerare [REDACTED]**



con [REDACTED] Si rileva altresì, come evidenziato nella Relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Salvatore Romano del 11-09-2003, che "risulta in data 12.05.1982 ai nn.5415/391 annotamento di affrancazione, in dipendenza dell'atto di affrancazione in Notar G.Pilato di Caltanissetta il 23.03.1982, Rep.n.19713.");

Si ritiene che **per la particella suddetta non si possa avere interesse specifico se frazionato** per effetto della sua ubicazione e soprattutto della non facile divisibilità in quanto ingloba la particella urbana n°223.

ed anche n°3 unità immobiliari urbane, ubicate nel Comune di Caltanissetta (così come da allegati Panepinto), censite al Catasto Urbano al:

- **(Bene Pignorato n°22-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 2 categoria A/3 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 278,37, con diritto al B.C.N.C. del Foglio n°7 Particella n°223 sub 1; (LOTTO 8-D con indicata in visura la proprietà per 1/1 senza regime di comunione dei beni, la quale particella deriva dalla particella n°31 con le precisazioni della precedente particella n°224 che invece consentono di individuare il bene [REDACTED]);**
- **(Bene Pignorato n°23-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 3, categoria D/10, rendita catastale € 564,00, con diritto al B.C.N.C. del Foglio n°7 Particella n°223 sub 1 (LOTTO 8-D con indicata in visura la proprietà per 1/1 senza regime di comunione dei beni, la quale particella deriva dalla particella n°31 con le precisazioni della precedente particella n°224 che invece consentono di individuare il bene in comunione con [REDACTED]);**
- **(Bene Pignorato n°24-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 1, Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3 del Foglio n°7 (LOTTO 8-D, la quale particella deriva dalla particella n°31 con le precisazioni della precedente particella n°224 che invece consentono di individuare il bene in comunione**



con [REDACTED]:

Il sottoscritto CTU sottolinea altresì che lo stesso Notaio Salvatore Romano, nella sua Relazione ex art. 567 c.p.c. del 11-09-2003, tranne per gli immobili di cui al Lotto 4-D, riteneva "opportuno verificare, non risultando la [REDACTED] in nessuna nota di trascrizione degli atti di acquisto effettuati dal [REDACTED], l'Estratto dell'atto di Matrimonio dei [REDACTED] per stabilirne il regime patrimoniale al momento dell'acquisto."

L'annotazione **nessuna** nell'estratto dell'atto di matrimonio è datata 1972, cioè prima della riforma del diritto di famiglia (**articolo 228 legge 19 maggio 1975 n. 151**), che interessa il periodo **dal 20 settembre 1975** – data di entrata in vigore della riforma – **al 15 gennaio 1978**. Il **regime legale ante riforma** del 1975 è quello della separazione dei beni. Dal 20 settembre 1975 al 15-16 gennaio 1978 si ha il periodo transitorio di separazione. Le **famiglie costituite prima del 20 settembre 1975, decorso il termine di due anni** (prorogato al 16 gennaio 1978), sono assoggettate al regime della **comunione legale** dei beni per gli **acquisti successivi al 20 settembre 1975, salvo volontà contraria** di uno dei coniugi manifestata entro lo stesso termine con convenzione o atto unilaterale notarile o dell'ufficiale civile del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio **con cui si assoggettano alla separazione dei beni gli acquisti successivi al 20 settembre 1975** (articolo 228, primo comma).

Nonostante si scelga il regime di separazione dei beni, ed i patrimoni di ognuno degli sposi restano separati, questo non impedisce di avere uno o più beni in comune.

Nella **comunione dei beni non rientrano** in modo esclusivo **alcune categorie di acquisti** (come da **art. 179 c.c. "Beni Personali"**) quali:

- a) *i beni di cui, prima del matrimonio, il coniuge era proprietario o rispetto ai quali era titolare di un diritto reale di godimento;*
- b) *i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità o nel testamento non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione;*



- c) i beni di uso strettamente personale di ciascun coniuge ed i loro accessori;
- d) i beni che servono all'esercizio della professione del coniuge, tranne quelli destinati alla conduzione di una azienda facente parte della comunione;
- e) i beni ottenuti a titolo di risarcimento del danno nonché la pensione attinente alla perdita parziale o totale della capacità lavorativa;
- f) i beni acquisiti con il prezzo del trasferimento dei beni personali sopraelencati o col loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto.

L'acquisto di beni immobili, o di beni mobili elencati nell'articolo 2683, effettuato dopo il matrimonio, è escluso dalla comunione, ai sensi delle lettere c), d) ed f) del precedente comma, quando tale esclusione risulti dall'atto di acquisto se di esso sia stato parte anche l'altro coniuge.

Tale precisazione risulta quindi necessaria perchè l'indicazione **nessuna annotazione** è inserita nel certificato di matrimonio del 1972, cioè ante 1975, con il significato di separazione dei beni, ma **nessuna annotazione è stata effettuata dopo il 1975**.

Di conseguenza, essendo affermativo che i suddetti beni sono quasi tutti in comunione (tranne per il Lotto 4-D) tra i coniugi [REDACTED] ha verificato se i beni siano o meno divisibili.

Dalla verifica già indicata, la divisione dei beni (riconosciute le quote dei lotti al 50%) porterebbe a lotti in vendita con scarso mercato, sia per l'ubicazione di gran parte delle particelle, come per i lotti 3-D e 4-D, che soprattutto per le ridotte dimensioni delle stesse, come per i lotti 1-D, 2-D e 3-D. Anche gli immobili dei lotti 7-D e 8-D sono di difficile divisione per le dimensioni degli stessi immobili e della loro differente destinazione d'uso. Analogo ragionamento si effettua per le particelle dei lotti 5-D e 6-D in quanto il loro singolo frazionamento porterebbe a particelle di minori dimensioni non idonee ad essere utilizzate in maniera remunerativa per fini agricoli.

È altresì necessario sottolineare che l'ispezione ipotecaria (Allegato P2) effettuata a favore



e contro di [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
 [REDACTED], riporta le iscrizioni ipotecarie (Allegati P5 e P6) effettuate dall' [REDACTED] il 23-11-2002 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco, ma non risulta la trascrizione contro del pignoramento dell'Allegato P1 e non risulta la trascrizione contro che ha generato la presente procedura 04/2002: infatti, la successiva trascrizione contro, dopo le citate ipoteche del 2002, è una Espropriazione per Pubblica Utilità (Allegato P7) trascritta il 10-06-2016 ai nn. 5948/4989 di particelle non inserite nella presente procedura.

Pertanto, potrebbe essere utile alla procedura la possibilità di effettuare una ulteriore rimodulazione dei lotti, che tengano conto della quota di [REDACTED], eliminando i lotti con scarso mercato e ponendo in vendita al 100% le quote dei lotti con mercato migliore fino al raggiungimento della quota di [REDACTED]

In riferimento all'ultima parte, ed in ogni caso ad indicare il valore della quota di proprietà di [REDACTED] si è pertanto provveduto a calcolare la quota di proprietà di [REDACTED] come da prospetto della seguente **TABELLA LOTTI D** che considera i beni acquistati in comunione dei beni da quelli acquistati in piena proprietà.

Pertanto la quota finale ed i beni da porre in vendita sono i seguenti (tenendo conto delle vendite dei lotti con un totale calcolato in eccesso rispetto alla quota totale di [REDACTED] calcolata con le indicazioni delle documentazioni prima citate per ogni particella pignorata):

TABELLA LOTTI D

		Quota di [REDACTED] 50%	Quota di [REDACTED] 100%	75% (50%)	25% (100%)	Quota Totale [REDACTED]	Lotti da disporre in vendita 100%	Lotti eliminabili dalla vendita 0%
Lotto 1-D	19.000,00 €	9.500,00 €	0,00 €				19.000,00 €	0,00 €
Lotto 2-D	18.000,00 €	9.000,00 €	0,00 €				18.000,00 €	0,00 €
Lotto 3-D	1.000,00 €	500,00 €	0,00 €				0,00 €	1.000,00 €
Lotto 4-D	1.400,00 €	0,00 €	1.400,00 €				0,00 €	1.400,00 €
Lotto 5-D	11.000,00 €	5.500,00 €	0,00 €				0,00 €	11.000,00 €
Lotto 6-D	64.000,00 €	32.000,00 €	0,00 €				64.000,00 €	0,00 €
Lotto 7-D	6.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	6.000,00 €
Lotto 8-D	71.000,00 €	35.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	71.000,00 €
	191.400,00 €	95.000,00 €	1.400,00 €	0,00 €	0,00 €	96.400,00 €	101.000,00 €	
		A	B	C	D	E=A+B+C+D	Totale asta	
						VERIFICATO		

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU deposita la presente relazione definitiva di chiarimento, con inserito l'elenco LOTTI D (2021) corretti da una imprecisione nel lotto 8-D della precedente indicazione, nonché con gli Allegati P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Si sottolinea altresì che l'ispezione ipotecaria dell'Allegato P2 effettuata a favore e contro di [REDACTED], C.F.: [REDACTED], riporta le iscrizioni ipotecarie (Allegati P5 e P6) effettuate [REDACTED] a favore della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco, ma non risulta la trascrizione contro del pignoramento dell'Allegato P1 e non risulta la trascrizione contro che ha generato la presente procedura 04/2002: infatti, la successiva trascrizione contro, dopo le citate ipoteche del 2002, è una Espropriazione per Pubblica Utilità (Allegato P7) trascritta il 10-06-2016 ai nn. 5948/4989 di particelle non inserite nella presente procedura.

Avendo espletato il mandato conferito si rassegna la presente relazione.

Caltanissetta, 31-01-2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

