

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 108/2013

PROMOSSA DA

“A” – “B” – “C”

Avv. Antonietta Alongi
Avv. Vincenzo Avanzato

CONTRO

“D”

G. E.: DOMENICA SPANO'

LOTTO 1

QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ
TERRENI SITI IN NARO NELLA CONTRADA TORRETTA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 158, PART.LLE 196-197-198-199

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@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 108/2013

PROMOSSA DA

“A” – “B” – “C”

Avv. Antonietta Alongi
Avv. Vincenzo Avanzato

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	10
4.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	10
5.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	10
6.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	12
7.	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	12
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	13
10.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	13
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	13
12.	VALUTAZIONE DEL BENE	13
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	15
14.	CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	15
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	16



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG), nella contrada Torretta.

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 indivisa pari a $\frac{1}{2}$) dei terreni siti in Naro, nella contrada Torretta, distinti al C. F. al foglio 158, particelle 196 – 197 – 198 - 199.

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Vincenzo Lentini del 31/10/1977, rep. 4107, trascritto il 23/11/1977 ai NN. 18167/16669.

Con precisazione che i terreni sono stati acquistati prima del matrimonio.

▪ **Bene pignorato**

TERRENI SITI IN NARO NELLA CONTRADA TORRETTA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 158, PART.LLE 196-197-198-199



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 ½
2	" E "	omissis	Proprietà ½

n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale totale mq	Porzione	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	158	196	2.730	AA	2.642	Pescheto	U	€ 42,30	€ 13,64
				AB	88	Pascolo Arb	2	€ 0,14	€ 0,05
2	158	197	4.210			Frutteto	U	€ 67,40	€ 21,74
3	158	198	19.740			Orto Irrig	2	€ 530,13	€ 203,90
4	158	199	18.260	AA	7.399	Seminativo	3	€ 21,02	€ 291,68
				AB	10.861	Frutteto Irrig	U	€ 7,64	€ 112,18



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 158 Particella 196

<i>Est</i>	Foglio 158 Particella 197
<i>Sud</i>	Foglio 158 Particella 198
<i>Ovest</i>	Foglio 158 Particella 2
<i>Nord</i>	Foglio 158 Particella 31

Foglio 158 Particella 197

<i>Est</i>	Foglio 158 Particella 5
<i>Sud</i>	Foglio 158 Particelle 7 e 199
<i>Ovest</i>	Foglio 158 Particella 196
<i>Nord</i>	Foglio 158 Particella 31

Foglio 158 Particella 198

<i>Est</i>	Foglio 158 Particella 199
<i>Sud</i>	Foglio 158 Particella 166
<i>Ovest</i>	Foglio 158 Particella 34
<i>Nord</i>	Foglio 158 Particelle 2 e 196

Foglio 158 Particella 199

<i>Est</i>	Foglio 158 Particelle 7 e 10
<i>Sud</i>	Foglio 158 Particella 166
<i>Ovest</i>	Foglio 158 Particella 198
<i>Nord</i>	Foglio 158 Particella 197

✓ **Coerenze intero lotto:**

<i>Est</i>	Foglio 158 Particelle 5, 7 e 10
<i>Sud</i>	Foglio 158 Particella 166
<i>Ovest</i>	Foglio 158 Particelle 2 e 34
<i>Nord</i>	Foglio 158 Particella 31

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, n. 4 particelle costituenti un unico lotto, in parte pianeggiante in parte in lieve declivio.

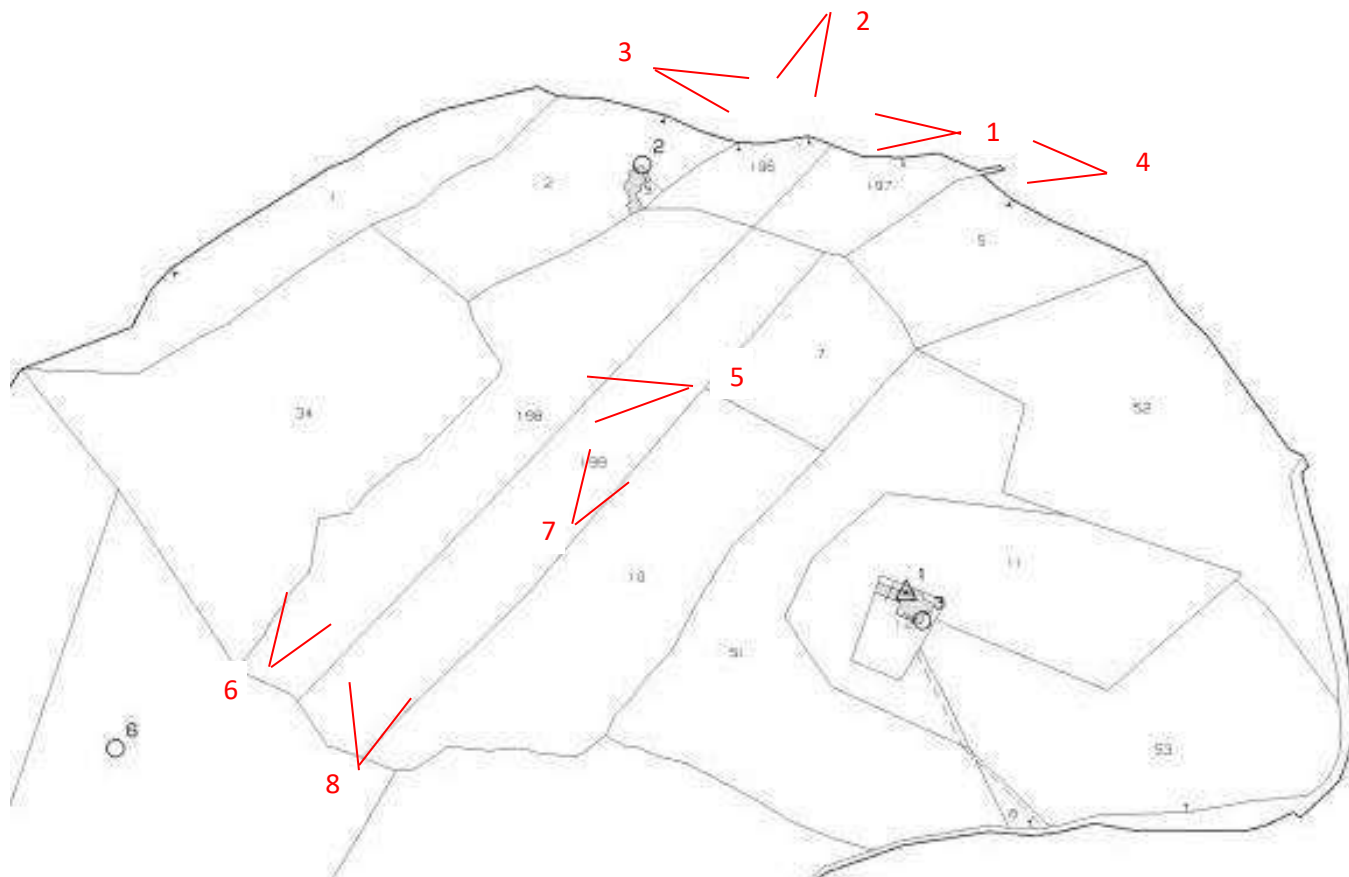
Ubicazione

I terreni sono ubicati nella contrada Torretta del comune di Naro.

Accessi

Per come si evince dal titolo di proprietà Rep. n. 4107/2479 del 31/10/1977, Notaio Vincenzo Lentini, ai terreni si accede dalla regia trazzera.





Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



PARTICELLA 196



FOTO 1 – VEDUTA DA NORD – EST



FOTO 2 – VEDUTA DA NORD



PARTICELLA 197



FOTO 3 – VEDUTA DA OVEST



FOTO 4 – VEDUTA DA EST



PARTICELLA 198



FOTO 5 - VEDUTA DA NORD - EST



FOTO 6 - VEDUTA DA SUD



PARTICELLA 199



FOTO 7 - VEDUTA DA SUD



FOTO 8 - VEDUTA DA SUD – EST



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, è del 31/10/1977 che risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto del 21/07/1984. Si rileva che già nel 1977, data antecedente alla meccanizzazione, i terreni risultavano già di proprietà dell'esecutato. pertanto la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.
- ✓ **Storia catastale del bene:**
Le particelle 196 e 197 del foglio 158 risultano derivate dalla particella 4 con frazionamento del 25/03/1999 in atti dal 25/03/1999 (n. 150396.1/1999).
Le particelle 198 e 199 del foglio 158 risultano derivate dalla particella 6 con frazionamento del 01/01/1999 Pratica n. AG0028764 in atti dal 07/02/2012 IST. 19050/12 (n. 153096.1/1999).
- ✓ **Conformità catastale:** SI

QUESITO n. 4
Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO 1
QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ TERRENI SITI IN NARO NELLA CONTRADA TORRETTA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 158, PARTICELLE 196-197-198-199

LOTTO 1:

Quota 1/2 di proprietà di terreni ubicati in Naro (AG) nella contrada Torretta, confinante con foglio 158 part. 166 a sud, con foglio 158 part. 31 a nord, con foglio 158 part. 2 e part.34 ad ovest, con foglio 158 particelle 5, 7 e 10 ad est; sono riportati nel C.T. del Comune di Naro al foglio 158, particelle 196, 197, 198 e 199.

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

PREZZO BASE euro 43.786,00;

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 1/2
2	E	omissis	Proprietà per 1/2

<i>Identificativi al Catasto Terreni</i>									
n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale totale mq	Porzione	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	158	196	2.730	AA	2.642	Pescheto	U	€ 42,30	€ 13,64
				AB	88	Pascolo Arb	2	€ 0,14	€ 0,05
2	158	197	4.210			Frutteto	U	€ 67,40	€ 21,74
3	158	198	19.740			Orto Irrig	2	€ 530,13	€ 203,90
4	158	199	18.260	AA	7.399	Seminativo	3	€ 21,02	€ 7,64
				AB	10.861	Frutteto Irrig	U	€ 291,68	€ 112,18

Note: - Le particelle 196 e 197 sono derivate dalla part. 4 con frazionamento del 25/03/1999 in atti dal 25/03/1999 (n. 150396.1/1999), le particelle 198 e 199 sono derivate dalla part. 6 con frazionamento del 01/01/1999 Pratica n. AG0028764 in atti dal 07/02/2012 IST. 19050/12 (n. 153096.1/1999).
 - *Pervenute le particelle originarie 4 e 6 ai Sig.ri "D" e "E" per atto di compravendita del 31/10/1977 del Notaio Vincenzo Lentini Rep. n. 4107, trascritto il 23/11/1977 ai NN. 18167/16669.*

5.2. Precedenti proprietari:

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

n.	Foglio	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	158	4	6.940	Mandorleto	03	€ 39,43	€ 21,51
2	158	6	38.000	Seminativo	03	€ 107,94	€ 39,25

Note: - *Pervenute le particelle originarie 4 e 6 al Sig. "F" per atto di vendita del 21/09/1968 del Notaio Francesco Lipari Rep. n. 4240.*



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 i terreni 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:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano utilizzati per le coltivazioni:
le particelle 196 e 198 del Foglio 158 coltivate da "E";
le particelle 197 e 199 del Foglio 158 coltivate da "G" come da Denuncia Inizio Attività in allegati e regolare contratto di affitto stipulato il 14/03/2022 e registrato il 05/04/2022 presso l'Ufficio di Canicattì, valido dal 24/03/2022 al 31/12/2037.

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) Pendence 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:** - **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 19/05/1994, iscritta al 01/07/1994 ai NN. 10441/928 in favore del Monte dei Paschi di Siena, contro "D" ed altri soggetti per un montante di £ 200.000.000 gravante sui terreni oggetto di pignoramento e su altri terreni;



LOTTO 1 - RELAZIONE

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Esattoriale del 30/01/2004, iscritta il 10/02/2004 ai NN. 3044/507 a favore del Montepaschi Serit spa contro "D" per un montante di € 18.873,94

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- **Atto di pignoramento immobiliare** del **26/04/2013** trascritto il 07/05/2013 ai NN. 8528/7093 in favore dei Signori "A", "B" e "C" contro "D".

N.B. Per quanto indicato dalla relata notarile in riferimento a:

- Atto di Pignoramento del 23/01/1982, trascritto il 17/02/1982, ai NN. 3064/2735, gravanti sui cespiti costituenti il lotto, **si rileva che detto pignoramento non risulta, così per come da informazioni assunte presso la cancelleria esecuzioni del tribunale di Agrigento:**

- Atto di Pignoramento del 04/02/1992, trascritto il 12/02/1992, ai NN. 3743/3386, con precisazione citata dallo stesso notaio che la restante quota di 1/2 di detto terreno si appartiene al debitore, **ma non sembra essere stato oggetto del pignoramento.**

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): **€ 200,00**
- 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) moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione (25%) moltiplicato per un moltiplicatore catastale T pari a 90;

N.	Foglio	Part.	Porz.	Sup. mq	Qualità	Classe	Reddito Domin.	Coeff. 25% del R.D.	Moltipl. Catastale T	Valore	Valore quota 1/2
1	158	196	AA	2.642	Pescheto	U	€ 42,30	€ 10,58	90	€ 4.759,20	€ 2.379,6
			AB	88	Pascolo Arb	2	€ 0,14	€ 0,035	90	€ 15,75	€ 7,875
2	158	197		4.210	Frutteto	U	€ 67,40	€ 16,85	90	€ 7.582,5	€ 3.791,25
3	158	198		19.740	Orto Irrig	2	€ 530,13	€ 132,53	90	€ 59.639,4	€ 29.819,7
4	158	199	AA	7.399	Seminativo	3	€ 21,02	€ 5,25	90	€ 2.364,75	€ 1.182,37
			AB	10.861	Frutteto Irrig	U	€ 291,68	€ 72,92	90	€ 32.814,0	€ 16.407,0

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

VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2018 REGIONE AGRARIA N. 4									
N.	Foglio	Particella	Sup nominale catastale totale mq	Porzione	Sup. mq	Qualità	Valore €/Ha	Valore del terreno	Valore quota 1/2
1	158	196	2.730	AA	2.642	Pescheto	19.468,00	€ 5.143,45	€ 2.571,72
				AB	88	Pascolo Arb	1.696,00	€ 14,92	€ 7,46
2	158	197	4.210			Frutteto	19.468,00	€ 8.196,03	€ 4.098,01
3	158	198	19.740			Orto Irrig	17.630,00	€ 34.801,62	€ 17.400,81
4	158	199	18.260	AA	7.399	Seminativo	6.299,00	€ 4.660,63	€ 2.330,32
				AB	10.861	Frutteto Irrig	34.000,00 *	€ 36.927,40	€ 18.463,70
							TOTALE	€ 81.654,00	€ 40.827
* non essendo presente tra i VAM il frutteto irriguo, il valore è stato calcolato incrementando il VAM del frutteto del 75% data la presenza dell’impianto di irrigazione, della giacitura del terreno, dell’accessibilità e delle alberature in piena produzione. N.B. i valori sopra riportati essendo dell’anno 2018 danno un valore commerciale indicativo dei terreni.									

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, da il valore di mercato dell’appezzamento di terreno.

La scrivente ha effettuato un’indagine di mercato su internet e contattando alcune agenzie immobiliari, ricercando terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto di pignoramento.



VALUTAZIONE

N.	Foglio	Particella	Sup nominale catastale totale mq	Porzione	Sup. mq	Qualità	Valore €/mq	Valore del terreno	Valore quota 1/2
1	158	196	2.730	AA	2.642	Pescheto	2,00	€ 5.284,00	€ 2.642,00
				AB	88	Pascolo Arb	0,50	€ 44,00	€ 22,00
2	158	197	4.210			Frutteto	2,00	€ 8.420,00	€ 4.210,00
3	158	198	19.740			Orto Irrig	2,50	€ 49.350,00	€ 24.675,00
4	158	199	18.260	AA	7.399	Seminativo	0,70	€ 5.179,30	€ 2.589,65
				AB	10.861	Frutteto Irrig	3,20	€ 34.755,20	€ 17.377,60
							TOTALE	€ 103.032,50	€ 51.516,25

La valutazione è stata effettuata tenendo conto anche della superficie complessiva delle quattro particelle costituenti il lotto. Difatti tali particelle rientrano nella sub zona E1 del PRG del Comune di Naro per cui edificabili secondo i parametri previsti in zona agricola, come da allegati.

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 € 103.032,50 – 15% = € 87.571,67

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 1/2 valore € 43.786,00 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: **Canicatti (Ag), Via Vignola n. 10;**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Canicatti (Ag), Via Vignola n. 10;**
- Stato civile dell'esecutato: **Coniugato, al momento dell'acquisto dell'immobile celibe.**
- In regime di separazione legale dei beni a seguito dell'atto Notaio Antonina Ferraro del 04/01/1999.

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 – Procedente
C – Procedente
D – Esecutato
E – Comproprietario
F – Precedente proprietario
G – Coniuge in separazione legale dei beni affittuaria.

Si producono i documenti in allegato per costituirne 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

