

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 2

QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ

TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA MARCATOBIANCO DAMMISA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 144, PART. 72

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	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 Marcantonio Dammissa.

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 $\frac{1}{2}$) del terreno sito in Naro, nella contrada Marcatobianco Dammissa, distinto al C. F. al foglio 144, particella 72.

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Antonina Ferrara 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 NELLA CONTRADA MARCATOBIANCO DAMMISA
C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 144, PART.72



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	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	144	72	28.230	Pescheto	U	€ 451,97	€ 145,80



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

<i>Est</i>	Foglio 144 Particella 90
<i>Sud</i>	Foglio 144 Particella 13
<i>Ovest</i>	Foglio 144 Particella 88
<i>Nord</i>	Strada



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

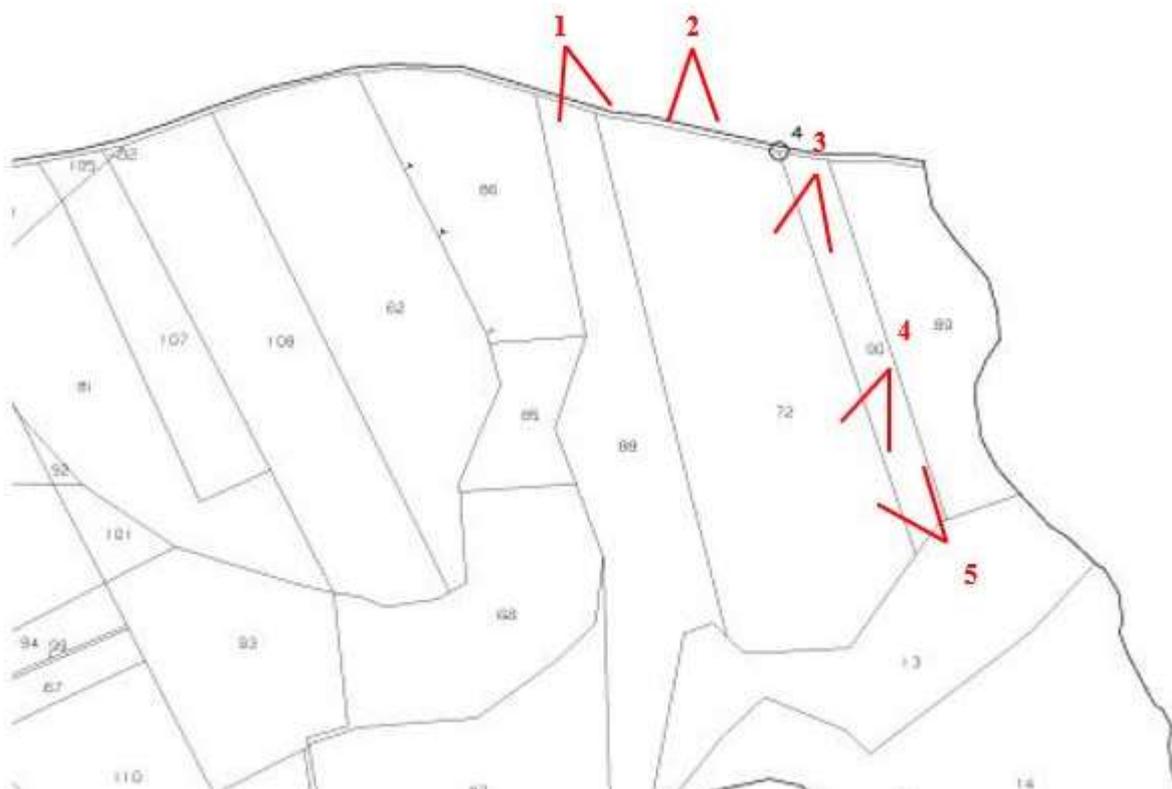
Terreno agricolo sito nel Comune di Naro, in lieve declivio, di forma pressappoco rettangolare, accessibile dalla strada, si presenta con una coltura a vigneto di nuovo impianto.

Ubicazione

Il terreno è ubicato nella contrada Marcatobianco Dammisa del comune di Naro.

Accessi

Per come si evince dal titolo di proprietà del Notaio Antonina Ferrara del 14/12/2000, Rep. 48644, trascritto il 12/01/2001 ai NN. 529/491, ai terreni si accede dalla strada con la quale confina a Nord.



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



P 1 – VEDUTA DELLE COLTURE





P 2 – PARTICOLARE DELLE COLTURE

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 06/12/1976 che risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto del 21/07/1984. Si rileva che la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva poiché dall'impianto fino al 06/12/1976 il bene risulta intestato ad altro soggetto "T".

✓ **Storia catastale del bene:**

La particella 72 del foglio 144 risulta particella originaria sin dall'impianto.

✓ **Conformità catastale: NO**

N.B. - Esiste difformità catastale relativa alla coltura riportata.

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO 1

QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ TERRENO SITO IN NARO NELLA CONTRADA MARCATOBIANCO DAMMISA C.F. DEL COMUNE DI NARO AL FOGLIO 144, PART. 72

LOTTO 1:

Quota 1/2 di proprietà di terreno ubicato in Naro (AG) nella contrada Marcatobianco Dammisa, confinante con foglio 144 part. 13 a sud, la strada a Nord, con foglio 144 part. 88 ad ovest, con foglio 144 particelle 90 ad est; riportato nel C.T. del Comune di Naro al foglio 144, particella 72.

Il terreno ricade nella zona E1 del Piano Regolatore Generale / 2002 del Comune di Naro, zone destinate ad usi agricoli ed in piccola porzione marginale ricade nella zona E5, zone soggette alle limitazioni della L. 431/85 (Galasso), per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio Antonina Ferrara del 14/12/2000, Rep. 48644/14179, trascritto il 12/01/2001 ai NN. 529/491.

PREZZO BASE euro 23.973,00

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

n.	Foglio	Part.	Sup nominale catastale totale mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	144	72	28.230	Pescheto	U	€ 451,97	€ 145,80

N.B. La coltura catastale indicata in visura, pescheto, dovrà essere rettificata poiché da rilievo effettuato si è accertato che trattasi di vigneto.



5.2. Precedenti proprietari:

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

n.	Foglio	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	144	72	28.230	Seminativo	03	€ 80,19	€ 29,16

Note: - Pervenuta ai Sig. **"F"** ed **"H"** per atto di compravendita del 06/12/1976 del Notaio Vincenzo Lentini
Trascritto il 14/12/1976 ai NN. 20017/18389 da potere di **"I"**

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. Una porzione del terreno risulta vincolato ai sensi della L.N. n. 431/85. (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 "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;
- **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): **La coltura catastale indicata in visura, pescheto, dovrà essere rettificata poiché da rilievo effettuato si è accertato che trattasi di vigneto.** La spesa prevista per la regolarizzazione ammonta ad € 200,00

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	Valore quota 1/2
1	144	72	28.203	Vigneto	2	€ 364,11	€ 91,03	90	€ 40.962,6	€ 20.481,3

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 1/2
1	144	72	28.203	Vigneto	14.578,00	€ 41.114,33	€ 20.557,17

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 1/2
1	144	72	28.203	Vigneto	2,00	€ 56.406,00	€ 28.203,00

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 € 56.406,00 – 15% = € 47.945,10

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 € 23.973,00 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: **Canicattì (Ag), Via Vignola n. 10;**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Canicattì (Ag), Via Vignola n. 10;**
- Stato civile dell'esecutato: **Coniugato.**
- 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.
- H – Precedente proprietario
- I – 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



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maria Elena Barbello". To the left of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO", "Arch. Barbello Maria Elena", "N. 1596", "Sezione A", "SOTTILE A", "Agrigento".

