

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

BANCO BPM S.p.a

N. Gen. Rep. **126/2022**

Giudice dell'esecuzione Dr. **Dott.ssa Vitalba Maria PIPITONE**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO 1

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*

*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare:3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com*

LOTTO 1**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Consiste in sei spezzoni di terreno (coltivazione in atto in parte piantumati con vigna nuova, in parte piantumati con vigna vecchia e in parte incolti) contigui che formano unico lotto, nello specifico:

- Uno spezzone di terreno, esteso ettari 1 are 12 centiare 60, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 199
- Uno spezzone di terreno, esteso ettari 1 are 7, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 198
- Uno spezzone di terreno, esteso are 13, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 55
- Uno spezzone di terreno, esteso are 73 centiare 60, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 206
- Uno spezzone di terreno, esteso are 19, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 207
- Uno spezzone di terreno, esteso ettari 1 are 9 centiare 40, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 205

Superficie complessiva agraria ettari 3 are 133 ca 160 (18,45 tumuli circa, un tumulo all'interno del Comune di Campobello di Licata corrisponde a 2356 mq)
Superficie complessiva in mq 43.460,00 circa.

DATI CATASTALI DEL BENE:Identificativo catastale:

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare, risulta così individuato nel Catasto Terreni, Comune di Campobello di Licata; (*Vedi allegato Documenti catasto*):

1. **Foglio 67_Particella 199**_Qualità Classe Vigneto 1_Superficie ha 1 are 12 ca 60_Reddito Domenicale 180,27 euro_Reddito Agrario 58,15.
2. **Foglio 67_Particella 198**_Qualità Classe Frutteto Irriguo U_Superficie ha 1 are 7_Reddito Domenicale 259,73 euro_Reddito Agrario 171,31.
3. **Foglio 67_Particella 55**_ Particella divisa in 2 porzioni:

Porzione AA, Reddito dominicale Euro 0,09, Reddito agrario Euro 0,05, Superficie ca 15, Qualità ULIVETO Classe 2.

Porzione AB, Reddito dominicale Euro 31,19, Reddito agrario Euro 20,57, Superficie are 12 ca 85, Qualità FRUTTETO IRRIGUO, Classe U.

Totale particella: Reddito dominicale Euro 31,28_ Reddito agrario Euro 20,62_ Superficie are 13.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni sopra indicate presenti in visura catastale.

4. **Foglio 67_Particella 206**_Qualità Classe Frutteto Irriguo Superficie are 73 ce 60_ Reddito Domenicale 178,65 euro_ Reddito Agrario 117,83.

5. **Foglio 67_Particella 207**_Qualità Classe Frutteto Irriguo U Superficie are 19_ Reddito Domenicale 46,12 euro_ Reddito Agrario 30,42.

6. **Foglio 67_Particella 205**_ Particella divisa in 3 porzioni:

Porzione AA, Reddito dominicale Euro 104,07, Reddito agrario Euro 33,57, Superficie are 65, Qualità Vigneto Irriguo Classe U.

Porzione AB, Reddito dominicale Euro 2,48, Reddito agrario Euro 1,49, Superficie are 24, Qualità Pascolo Arborato, Classe 2.

Porzione AC, Reddito dominicale Euro 38,98, Reddito agrario Euro 21,60, Superficie are 20 ca 40, Qualità Orto Irriguo Classe 2.

Totale particella: Reddito dominicale Euro 145,53_ Reddito agrario Euro 56,66_ Superficie ha 1 are 9 ca 40.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni sopra indicate presenti in visura catastale.

Coerenze Catastali:

I cespiti così come riportati in Catasto coincidono esattamente con i beni in argomento. Le proprietà risultano regolarmente censite.

Provenienza:

- All'esecuta quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 199 è pervenuta per atto di compravendita del 31/03/2005 Numero di repertorio 50997/14532 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede CANICATTI' (AG) trascritto il 11/04/2005 nn. 7973/5311 di potere di
 - In riferimento alla provenienza in capo al
- fiscale , si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

- Agli esecutori in parti uguali, quota pari ad 1/2 ciascuno degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 207, 55 e 198 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/1989 Repertorio n. 10296 Notaio Marino M. Sede Ravanusa (AG) trascritto il 17/02/1989 nn. 3586/3219 da potere di [redacted]
 - Agli esecutori in parti uguali, quota pari ad 1/2 ciascuno degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 206 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/1989 Repertorio n. 10296 Notaio Marino M. Sede Ravanusa (AG) Registrato al Volume SIV n. 407 in data 08/02/1989 - Voltura n. 272589 in atti dal 02/09/1991, trascritto il 17/02/1989 nn. 3587/3220 da potere di [redacted]
 - All'esecutore in quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 205 è pervenuta per atto di compravendita del 12/12/2008 Numero di repertorio 25028/6466 Notaio TRENTO PAOLO Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) trascritto il 02/01/2009 nn. 26/25 da potere di [redacted]
- [redacted] RAVANUSA (AG) Codice fiscale [redacted]
- [redacted] RAVANUSA (AG) Codice fiscale [redacted]
- [redacted] in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 205 è pervenuta per atto di compravendita del 14/04/1978 Notaio [redacted]
- [redacted] 26/04/1978 - n. 2621/1/1978 in atti dal 13/02/1997 da potere di DI [redacted]

Confini catastali:

I terreni in oggetto risultano contigui e confinano a sud e ad ovest con strada interpodereale da cui hanno accesso, a nord con le particelle: 204 intestata catastalmente a [redacted] intestata catastalmente a [redacted] e [redacted] e [redacted] intestata a Cooperativa [redacted] intestata a [redacted] la [redacted] Particella [redacted]

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di stima come già detto sopra si costituisce in sei spezzoni di terreno contigui, formando un unico lotto di vendita, è un terreno di forma regolare, pressoché trapezoidale, in fase di sopralluogo avvenuto il 23/11/2023 si mostrava in parte incolto ed in parte piantumato con vigna nuova e in parte piantumato con vigna

vecchia, inoltre i confini a sud e ad ovest erano ben definiti dalla strada interpoderale da cui hanno accesso, mentre il confine a nord ed a est risultava privo di recinzioni. (*Vedasi elaborato fotografico*)

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul lotto oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale e sono in piena disponibilità della parte eseguita.

PIGNORAMENTI:

Poiché il certificato ipotecario è di recente data ovvero del 24/11/2022, lo scrivente non ha ritenuto opportuno integrarlo all'attualità effettuando ulteriori visure ed ispezioni.

Per cui lo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei debitori eseguiti è quello indicato nella certificazione ipocatastale allegata, che viene qui di seguito riportato:

- ISCRIZIONE NN. 15943/816 del 29/08/2013 IPOOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO del 09/08/2013 Numero di repertorio 31547/10562 Notaio TRENTO PAOLO Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG), a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA Codice fiscale 03700430238 (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA NOGARA), conti (AG) Codice fiscale

capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 10 anni.

Grava su Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 198, Particella 206, Particella 207, Particella 55, Campobello Di Licata Foglio 66 Particella 105, Particella 106, Particella 112, Particella 95, Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 157, Particella 199, Particella 205, Particella 287, Particella 324, Particella 325.

- TRASCRIZIONE NN. 20956/18287 del 18/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 07/10/2022 Numero di repertorio 337 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO, a favore di BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 09722490969 (Richiedente: STUDIO LEGALE MONTEROSSO VIA V.E. ORLANDO N. 56 CATANIA), contro

Grava su Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 198, Particella 206, Particella 207, Particella 55, Campobello Di Licata Foglio 66 Particella 105, Particella 106, Particella 112, Particella 95, Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 157, Particella 199, Particella 205, Particella 287, Particella 324, Particella 325.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente CTU in data 02 Novembre 2023 avanzava tramite pec al Comune di Campobello di Licata un'istanza, allegata alla presente, al fine di ricevere certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto.

Il sottoscritto non avendo ricevuto riscontro alcuno da parte del Comune di Campobello di Licata, Servizio I, in data di sopralluogo ovvero il 23/11/2023, recatomi presso la segreteria dell'ufficio Urbanistica, ritiravo in formato cartaceo a brevi mani il certificato di destinazione urbanistica richiesto.

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince che:

Il terreno sito in agro di questo Comune, iscritto in Catasto al Foglio n. 67 part. 206, 55, 207, 198, 205 e 199, ricade in Zona "E" verde agricolo del vigente P.R.G.

Detto terreno è sottoposto a vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ss. mm.ii. (*Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente*)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Criterio di Stima

Il terreno è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quell'oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona **"E" (verde agricolo)**, nel comune in esame i valori mediamente oscillano tra:

- Valore. min €/4.000,00 a tumulo
- Valore. max €/8.000,00 a tumulo

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, che tali terreni si mostravano in parte incolti ed in parte piantumati con vigna nuova e in parte piantumati con vigna vecchia, si ritiene di adottare il valore di €/5.000,00 a tumulo

Valutazione

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Un tumolo di terreno all'interno del Comune di Campobello di Licata corrisponde a 2356 mq, l'estensione del lotto oggetto di stima in mq risulta essere circa 43.460,00, pertanto il cespite ha un'ensione pari a $43.460,00 \text{ mq} / 2346 \text{ (1 tumolo)} = 18,45$ tumuli circa.

Valore terreno = 18,45 tumuli di terreno X 5.000,00 € = **92.250,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare € **18.450,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 73.800,00 (Settantatremilaottocento/00)

Quindi il valore di mercato del lotto costituito da sei spezzoni di terreno precedentemente descritti è pari a **73.800,00 €**
diconsi **€uro Settantatremilaottocento/00**

AGRIGENTO IL 11.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

