

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

N. Gen. Rep. **260/2014**

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

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO 4

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 N°4**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Due spezzoni di terreno contigui che costituiscono un unico lotto nello specifico:

- Uno spezzone di terreno, esteso are 16 e centiare 52, sito in Palma di Montechiaro (AG), nella C.da Gaffe censito al fog 81 particella 363
- Uno spezzone di terreno, esteso are 1 e centiare 65, sito in Palma di Montechiaro (ag), nella C.da Gaffe censito al fog 81 particella 369.

DATI CATASTALI DEL BENE:Identificativo catastale:

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, risulta così individuata nel Catasto Terreni, Comune di Palma di Montechiaro; (Vedi allegato Documenti catasto):

- Foglio 81 _ Particella 363_ Qualità Classe Seminativo_ Reddito domenicale 8,53 euro _ Reddito Agrario 2,56

Dati derivati da:

Variazione geometrica del 09/09/1998 in atti dal 09/09/1998 (n. 85667.1/1998)

Intestati:

omissis

- Foglio 81 _ Particella 369_ Qualità Classe Incolto_ Reddito domenicale 0.03 euro _ Reddito Agrario 0.02

Dati derivati da:

Variazione Geometrica del 09/09/1998 in atti dal 09/09/1998 (n. 85667.1/1998)

Intestati:

omissis

Coerenze Catastali:

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

Provenienza:

Il bene era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaiodel 13.02.2003 trascritto il 19.02.2003 ai nn. 4208/3762.

Confini catastali:

I terreni in oggetto risultano contigui e confinano a nord con la particella 666 di proprietà di e 368 di proprietà del a sud con la particella 491 di proprietà di e 191 di proprietà di a ovest con la particella 364 di proprietà di e a est con la strada.

Per una migliore identificazione di quanto detto vedasi mappale fog. 81 part 363 e 369 e visure confinanti allegate alla presente

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è un terreno di forma regolare, pressoché rettangolare con il lato più corto corrispondente alla particella 369 confinante per tutta la sua estensione con la strada: In fase di sopralluogo avvenuto il 05/10/2018 e il 03/07/2019 si mostrava in parte arato e in parte coltivato e presentava in alcuni punti dei rifiuti di abbandono; *Vedasi elaborato Tecnico N1 e fotografico N°1-2*

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

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

PIGNORAMENTI:

Poiché il certificato ipotecario risale al 20/02/2015, lo scrivente ha ritenuto opportuno integrarlo all'attualità, effettuando ulteriori visure ed ispezioni. In data 14/10/2019 viene effettuata un'ispezione telematica per tutte le formalità contro, con data dal 20/02/2015 (data indicata nel certificato ipotecario) al 10/10/2019 e con nominativo Il risultato di tale ispezione è negativa, non è stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta; non ci sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni oltre quelle riportate nella certificato ipotecario .

Per cui lo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei debitori esecutati è quello indicato nel certificato ipotecario allegato , che viene qui di seguito riportato:

DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Agrigento del 04.12.2013 per € 59.452,21/€ 80.000,00 iscritto il 22.07.2014 ai nn. 12539/654 a favore di Banca Carige Italia s.p.a

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/12/2014 ai nn.23615/17615, atto del Tribunale di Agrigento n. 6015 di rep del 14/11/2014, a favore BANCA CARIGE ITALIA spa, con sede in Genova, c.f. 02123210995, contro ..., e ... ognuno per i propri diritti di proprietà.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente CTU in data 19 Ottobre 2018 avanzava tramite pec al Comune di Palma di Montechiaro un istanza, allegata alla presente, al fine di ricevere certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto.

Il Comune in riferimento alla richiesta pervenuta, trasmette in data 11 Novembre 2018 certificato n 109 dove si certifica che:

I terreni sito in territorio di Palma Di Montechiaro in catasto al foglio 81 particelle 363-369, ricadono in zona che il vigente P.R.G. definisce

“E 1” (aree agricole) risulta sottoposto a vincolo paesaggistico art. 142, Comma 1, lett.c) D. Lgs 42/2004

In particolare per queste aree e secondo la destinazione urbanistica principale, sono previste le indicazioni dell’art.33 Zone E1 Aree Agricole,

Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

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 quello 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, unitamente ai valori medi dettati dall’OMI.

Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona **“E”** (destinazione agricola), nel comune in esame i valori mediamente oscillano tra:

- V. min €/7,00 mq
- V. max €/10,00 mq

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame si ritiene di adottare il valore medio tra i due di €/8,50 mq.

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:

$$\mathbf{V\ terreno} = 1652 \text{ mq (Particella 363)+ } 165\text{mq (Particella 369) X } 8,50 \text{ €=}$$
$$= 1.817 \text{ mq X } 8,50 \text{ € =15.444,50 €}$$

Quindi il valore di mercato del lotto 4 costituito da due spezzoni di terreno precedentemente descritti arrotondato è pari ad Euro, 15.000,00 € diconsi Euro Quindicimila/00.

AGRIGENTO IL

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO
