

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 2

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 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Consiste in due spezzoni di terreno (coltivazione in atto piantumati con vigna) contigui che formano unico lotto, nello specifico:

- Uno spezzone di terreno, esteso are 64 centiare 30, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 287
- Uno spezzone di terreno, esteso are 5, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 325

Superficie complessiva agraria are 69 ca 30 (2,94 tumuli circa, un tumulo all'interno del Comune di Campobello di Licata corrisponde a 2356 mq)

Superficie complessiva in mq 6.930,00 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 287**_Qualità Classe Vigneto Irriguo
U_Superficie are 64 ca 30_Reddito Domenicale 102,95 euro_Reddito Agrario 33,21.
2. **Foglio 67 Particella 325**_Qualità Classe Vigneto Irriguo
U_Superficie are 5_Reddito Domenicale 8,01 euro_Reddito Agrario 2,58.

Coerenze Catastali:

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

Provenienza:

- All'esecutata a quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 287 Particella 325 è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/2008 Numero di repertorio 24900/6366 Notaio TRENTO PAOLO Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) trascritto al n. 32604/22669 da potere di \
- Codice fiscale
ato il
fiscale
Nata il
dice fiscale
nata il

 CAMPOBELLO DI LICATA (AG) Codice fiscale

- A

 fiscale Nata il
 Codice fiscale
 Nata il
 Codice fiscale
 la piena proprietà degli immobili
 Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 287 Particella 325 è
 pervenuta per successione in MORTE di
 nato il

 Voltura n. 5777.1/2007 - Pratica n. AG0165045 in atti dal
 05/04/2007.
- A RAVANUSA
 (AG) Codice fiscale la piena proprietà
 degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 287
 Particella 325 è pervenuta per atto di divisione del 20/08/1991
 Notaio G. LO LEGGIO Sede CAMPOBELLO DI LICATA
 (AG) Repertorio n. 64096 - Registrazione n. 1807 in data
 09/09/1991 - Voltura n. 5343.1/1991 - Pratica n. AG0121875 in
 atti dal 05/09/2006.

Confini catastali:

I terreni in oggetto risultano contigui e confinano: a nord con strada interpoderale da cui hanno accesso e con fabbricato particella 408 intestata catastalmente all'esecutata Auria Carmela (bene estraneo all'esecuzione), a est con le particelle: 166 intestata catastalmente a Falsone Gaetano, 167 intestata catastalmente a Guarneri Rosalba, Licata Calogero, a sud con la particella 159 intestata catastalmente a Lauricella Calogero e a ovest con le particelle: 322 e 7 intestata catastalmente all'esecutata Auria Carmela (beni estranei all'esecuzione).

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di stima come già detto sopra si costituisce in due spezzoni di terreno contigui, formando un unico lotto di vendita, è un terreno di forma regolare, pressoché rettangolare, in fase di sopralluogo avvenuto il 23/11/2023 si mostrava piantumato con vigna, inoltre il confine a nord era ben definito dalla strada interpoderale da cui ha accesso, mentre il confine ad est, sud ed a ovest 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 riportata:

- 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: VERONA, VIA S. PIETRO, 10 VERONA, PIAZZA NOGARA), contro

Il mutuo ha un 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. 287 e 325, 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 2

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 piantumati con vigna, 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 dell'lotto oggetto di stima in mq risulta essere circa 6.930,00, pertanto il cespite ha un'ensione pari a $6.930,00 \text{ mq} / 2346 \text{ (1 tumulo)} = 2,94$ tumuli circa.

Valore terreno = 2,94 tumuli di terreno X 5.000,00 € = **14.700,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare € **2.940,00**

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:

€ 11.760,00 (Undicimilasettecentosessanta/00)

Quindi il valore di mercato del lotto costituito da due spezzoni di terreno precedentemente descritti è pari a **11.760,00 €** diconsi **€uro Undicimilasettecentosessanta /00**

AGRIGENTO IL 11.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

