

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 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 4**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Consiste in quattro spezzoni di terreno (in atto risultano incolti e privi di piantumazioni, è presente soltanto della vegetazione spontanea) contigui che formano unico lotto, nello specifico:

- Uno spezzone di terreno, esteso are 3 centiare 60, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 66 Particella 95
- Uno spezzone di terreno, esteso are 83 centiare 80, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 66 Particella 105
- Uno spezzone di terreno, esteso ettari 2 are 4 centiare 90, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 66 Particella 106
- Uno spezzone di terreno, esteso are 57 centiare 20, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 66 Particella 112

Superficie complessiva agraria ettari 2 are 147 ca 250 (14,83 tumuli circa, un tumulo all'interno del Comune di Campobello di Licata corrisponde a 2356 mq)
Superficie complessiva in mq 34.950,00 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 66_Particella 95**_Qualità Classe Pascolo 2_Superficie are 3 ca 60_Reddito Domenicale 0,56 euro_Reddito Agrario 0,19.
2. **Foglio 66_Particella 105**_Qualità Classe Vigneto 3_Superficie are 83 ca 80_Reddito Domenicale 86,56 euro_Reddito Agrario 34,62.
3. **Foglio 66_Particella 106**_Qualità Classe Vigneto 3_Superficie ha 2 are 4 ce 90_Reddito Domenicale 211,64 euro_Reddito Agrario 84,66.
4. **Foglio 66_Particella 112**_Qualità Classe Pascolo 2_Superficie are 57 ce 20_Reddito Domenicale 8,86 euro_Reddito Agrario 2,95.

Coerenze Catastali:

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

Provenienza:

- All'esecutat _____ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Campobello Di Licata Foglio 66 Particella 105 Particella 112 Particella 95 è pervenuta per atto di compravendita del 21/02/2001 Numero di repertorio 1370 Notaio TRENTO PAOLO Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) trascritto il 28/02/2001 nn. 3723/3316 da potere di _____
Nata _____ Codice fiscale _____
- All'esecutat _____ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Campobello Di Licata Foglio 66 Particella 106 è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1999 Numero di repertorio 41220 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede LICATA (AG) trascritto il 29/07/1999 nn. 12658/10974 da potere di _____
Nata _____ Codice fiscale _____

Confini catastali:

I terreni in oggetto risultano contigui e confinano a sud e ad ovest con bretella della SS626 Dir. Località Bifara da cui hanno accesso, sempre a sud con particella 36 del foglio di mappa 68 intestata catastalmente a _____ nord con le particelle: 126 e 2 entrambe intestate catastalmente a _____ e _____ foglio 96 e 107 intestate catastalmente alla _____ con sede in BUTERA (CL), 132 intestata catastalmente a _____ intestata catastalmente a _____

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di stima come già detto sopra si costituisce in quattro spezzoni di terreno contigui, formando un unico lotto di vendita, è un terreno di forma regolare, pressoché esagonale, in fase di sopralluogo avvenuto il 23/11/2023 si mostravano incolti e privi di piantumazioni, ad eccezione della presenza di vegetazione spontanea, inoltre il confine ad ovest era ben definito dalla bretella della SS626 Dir. Località Bifara da cui ha accesso, mentre il confine a nord era ben definito da recinzione, ad est ed a sud i confini risultavano privi 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), contro [redacted] (AG) Codice fiscale [redacted] le [redacted] 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 [redacted] n. C. [redacted] Nota [redacted] [redacted] [redacted] 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. 66 part. 95, 105, 106 e 112, ricade in Zona "E" verde agricolo del vigente P.R.G. (*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 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 €/1.000,00 a tumulo
- Valore. max €/3.000,00 a tumulo

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, che tali terreni si mostravano incolti e privi di piantumazioni, ad eccezione di vegetazione spontanea, si ritiene di adottare il valore di € 1.500,00 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 34.950,00, pertanto il cespite ha un'ensione pari a $34.950,00 \text{ mq} / 2346 \text{ (1 tumulo)} = 14,83 \text{ tumuli circa}$.

Valore terreno = 14,83 tumuli di terreno X 1.500,00 € = 22.245,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare **€ 4.449,00**

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:

€ 17.796,00 (Diciassettemilasettecentonovantasei/00)

Quindi il valore di mercato del lotto costituito da quattro spezzoni di terreno precedentemente descritti è pari a **17.790,00 €**
diconsi **€uro Diciassettemilasettecentonovanta /00**

AGRIGENTO IL 11.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

