

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 3

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 3

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 18 centiare 50, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 157
- Uno spezzone di terreno, esteso are 49 centiare 80, sito in CAMPOBELLO DI LICATA (AG) nella zona C.da Bifara censito al Foglio 67 Particella 324

Superficie complessiva agraria are 67 ca 130 (2,90 tumuli circa, un tumulo all'interno del Comune di Campobello di Licata corrisponde a 2356 mq)

Superficie complessiva in mq 6.830,00 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 157**_Qualità Classe Vigneto Irriguo
U_Superficie are 18 ca 50_Reddito Domenicale 29,62
euro_Reddito Agrario 9,55.
2. **Foglio 67 Particella 324**_Qualità Classe Vigneto Irriguo
U_Superficie are 49 ca 80_Reddito Domenicale 79,73
euro_Reddito Agrario 25,72.

Coerenze Catastali:

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

Provenienza:

- All'esecutato _____ quota dell'intero in piena proprietà in _____ dei beni degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 157 Particella 324 è pervenuta per atto di compravendita del 31/10/2007 Numero di repertorio 22322/5154 Notaio TRENTO PAOLO Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) trascritto il 23/11/2007 nn. 31046/21211 da potere di _____
Nata _____ codice fiscale _____
- _____
Nata _____ a _____
(AG) Codice fiscale _____
dell'intero in piena proprietà

degli immobili Campobello Di Licata Foglio 67 Particella 157 Particella 324 è pervenuta per atto di divisione del 20/08/1991 Notaio LO LEGGIO GIUSEPPE Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) Repertorio n. 64096 Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 1807 in data 09/09/1991 - n. 5342 del 1991 in atti dal 01/10/1992 da potere di _____ nata il 22/12/1941 a _____ nata il _____ a _____ Codice fiscale _____ nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ nata il _____ I _____ il _____

Confini catastali:

I terreni in oggetto risultano contigui e confinano: a nord con strada interpoderale da cui hanno accesso e con particella 231 intestata catastalmente a _____ est con la particella 323 intestata catastalmente all'esecutata _____ (bene estraneo all'esecuzione), a sud con la particella 157 intestata catastalmente a _____ ovest con la particella 387 intestata catastalmente a _____

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 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 inotecnario eletto VERONA PIAZZA NOGARA), contr _____ (AG) Codice fiscale _____ 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), contr

a r

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. 157 e 324, 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 3

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 reperiti 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 6.830,00, pertanto il cespite ha un'escensione pari a 6.830,00 mq / 2346 (1 tumulo) = 2,90 tumuli circa.

Valore terreno = 2,90 tumuli di terreno X 5.000,00 € = 14.500,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare € 2.900,00

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:

€ 11.600,00 (Undicimilaseicento/00)

Quindi il valore di mercato del lotto costituito da due spezzoni di terreno precedentemente descritti è pari a **11.600,00 €**
diconsi **€uro Undicimilaseicento/00**

AGRIGENTO IL 11.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

