

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 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 N°2**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Spezzone di terreno esteso are 2 e centiare 97, sito in Palma di Montechiaro (AG) nella c.da Caputo La Corsa.

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 26 _ Particella 903_ Qualità Classe Orto irrig_ Reddito domenicale 7.13 euro _ Reddito Agrario 4.29

Dati derivati da:

Istrumento (atto pubblico) del 03/10/2002 protocollo n. AG0433458 in atti dal 07/12/2007. Eseguita ai soli fini della continuità storica (n.18849.1/2007)

Intestati:

omissis

Coerenze Catastali:

Il cespite così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento. Le proprietà risultano regolarmente censite.

Provenienza:

Il bene era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio del 03.10.2002 (rep.12153) trascritto il 21.10.2002 ai nn. 19363/17024.

Confini catastali:

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 904 di proprietà di Comune di Palma di Montechiaro a sud con la particella 1419 di proprietà di a ovest con la particella 1749 di proprietà di.....e e a est con strada; *Per una migliore identificazione di quanto detto vedasi mappale fog. 26 part 903 e visure confinanti allegate alla presente*

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è un terreno di forma regolare, in fase di sopralluogo del 03.07.2019 si mostra in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea ed è privo di recinzioni e/o delimitazioni; per l'accesso all'area, vi si accede infatti direttamente dal lato corto confinante per tutta la sua consistenza con la strada; *per una maggiore identificazione di quanto detto vedasi allegato tecnico N 1 e fotografico N 1.2. allegati alla presente.*

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è 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.

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

Il terreno sito in territorio di Palma Di Montechiaro in catasto al foglio 26 particella 903, ricade in zona che il vigente P.R.G. definisce "C 1" (aree di espansione urbana) e **costituisce il lotto edificabile n.28 del P.d.L. Lombardo-Baldacchino di cui alla Del. C.C. n. 78 del 23.07.1996**, risulta sottoposto a vincolo paesaggistico L.n. 1497/39 (D.A. n.3177 del 03.12.1990).

In particolare per queste aree e secondo la destinazione urbanistica principale, sono previste le indicazioni dell'art.23 Zone C1 Aree di espansione urbana.

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 quello oggetto della presente valutazione.

I valori 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.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni del terreno e della ubicazione, visto che il terreno ricade in zona **C 1**” (aree di espansione urbana), cioè costituisce lotto edificabile, si ritiene che a corpo il bene abbia un valore di mercato pari a **20.000,00 €**, **diconsì € ventimila/00**.

AGRIGENTO IL

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO
