

Firmato digitalmente da:

D'AMICO VALENTINA

Firmato il 12/07/2024 16:52

Seriale Certificato: 3652193

Valido dal 12/06/2024 al 12/06/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature Co

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da

l.a. (creditore procedente) rappresentata e difesa

dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,

contro

Sig.

(debitori esecutati).

oooooooooooooooo

Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

LOTTO 2 - RELAZIONE DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Valentina D'Amico

TRIBUNALE DI TRAPANI
- Sezione Esecuzioni immobiliari -
Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

oooooooooooo

*Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da
(creditore procedente) rappresentata
e difesa dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,
contro*

*Sig. _____ A (debitori
esecutati).*

oooooooooooo

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

1) Beni costituenti il lotto

Il presente lotto è costituito dagli immobili indicati come B1 e B2 in relazione generale

2) Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto

IMMOBILE B1

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Paceco contrada Vosca censito al catasto terreni del Comune di Paceco con quattro distinte e contigue particelle del foglio n°76: particella n°120 con superficie catastale di 16640m², particella n°109 con superficie catastale di 4050m², particella n°110 con superficie catastale di 40m² e particella n°220 con superficie

catastale di 8690 m², per una superficie catastale complessiva di 29420 m².

L'appezzamento è in atto coltivato a vigneto, in parte di giovane impianto (1 anno) ed in parte con 5/6 anni. Il terreno nel suo complesso confina a nord-est con le particelle 185-296-297, a sud-est con le particelle 121 e 126, a sud-ovest con le particelle 219-226-119-111, ad nord-ovest con le particelle 185-186-111-119. Il terreno ha giacitura pseudo-pianeggiante con lieve pendenza discendente da S-O verso N-E ed di fatto accesso dalla Strada vicinale Vosca, percorso un tratto di stradella al confine tra altre proprietà (non indicata in mappa catastale né esplicitamente citata nel titolo di proprietà). Nel lotto insiste un elettrodotto aereo ed è impiantato un traliccio (alta tensione) di sostegno dello stesso. Il terreno nel vigente P.R.G. il lotto ricade in zona agricola "Zona E", mentre quota parte del lotto più a valle ricade in area a vincolo paesaggistico in relazione a "corso d'acqua" esistente. L'immobile risulta in atto coltivato da

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale dell'immobile è di complessivi 29420 m².

(c) Dati catastali

L'appezzamento di terreno descritto è censito al catasto terreni del comune di Paceco con i seguenti identificativi:

foglio 76 p.IIa 120, seminativo cl. 3, 16.640 m², r.d. € 77,34 r.a. € 30,08;

foglio 76 p.IIa 109 seminativo cl. 3, 4.050 m², r.d. € 18,82 r.a. € 7,32;

foglio 76 particella 110 area fabbricato demolito 40 m²;

foglio 76 p.lla 220 seminativo cl. 2, 8.690m², r.d. € 60,59 r.a. € 15,71;
Le sopra indicate particelle provengono per variazioni territoriale del
17/03/1979, in atti del 19/10/2006 Legge regionale numero 39/79, dal
foglio numero 169 del comune di Trapani.

(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che
l'appezzamento descritto (p.lle 120-109-110-220-185) è di piena ed
esclusiva proprietà del _____ per acquisto fatto da potere
di _____, giusto atto di compravendita in data 11/04/1996
numero 2179 di repertorio rogato dal notaio massimo Petralia,
trascritto al numero 6938/5960 del 18/04/1996 e 6939/5961 del
18/04/1996 (particella 185) e riportato in allegato n°2.3.

(e) Ipoteche e pignoramenti

1) *Inscrizione numero 10312/941 del 10/06/2015 ipoteca legale ai sensi
dell'articolo 70 DPR 602/73 (atto amministrativo del 09/06/2015
n°25/2015 emesso da Riscossione Sicilia spa sede Trapani) a favore
di Riscossione Sicilia spa sede Trapani C.F. 04739330829 (domicilio
ipotecario eletto in Trapani piazza 25 Aprile) a carico di
_____ iscritta per la somma capitale di euro 41.903,30 e per la somma
totale di euro 83.806,60. Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli
immobili siti in Comune di Paceco distinti nel catasto terreni al foglio
76 particelle 220-109-110-185-120 e per il Comune di Trapani distinto
nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni*

a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f. 97896240583 a carico di

Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paceco, distinti nel catasto terreni al foglio 76 p.lla 220-109-110-185-120, e nel Comune di Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni ommissis.

(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi), pervenendo ad un prezzo unitario di €2,50/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: $29420\text{m}^2 \times € 2,50/\text{m}^2 = € 73.550,00$

IMMOBILE B2

(a) Descrizione dell'immobile

Trattasi di una appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Paceco contrada Vosca censito al catasto terreni del Comune di Paceco al foglio numero 76 particella **185** con superficie catastale di 4150m² e contiguo ad altro appezzamento di terreno oggetto di esecuzione.

L'appezzamento è in atto coltivato a vigneto con impianto di circa 5/6 anni. Il terreno confina a nord-est con la particelle 295, a sud-est con la particelle 220, a sud-ovest con le particelle 109 e in parte con la 186, ad nord-ovest con la particella 107. Il terreno ha giacitura con lieve pendenza discendente da S-O verso N-E e nel vigente P.R.G. del comune di Paceco ricade in zona agricola "Zona E". L'immobile risulta in atto coltivato dal

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale dell'immobile è di complessivi 4150 m².

(c) Dati catastali

L'appezzamento di terreno descritto è censito al catasto terreni del comune di Paceco con i seguenti identificativi:

foglio 76 p.IIa 185 seminativo cl.3, 4.150 m², r.d. €19,29 r.a. €7,50;

La sopra indicata particella proviene per variazione territoriale del 17/03/1979, in atti del 19/10/2006 Legge regionale numero 39/79, dal foglio numero 169 del comune di Trapani.

(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lle 120-109-110-220-185) è di piena ed esclusiva proprietà del _____, o per acquisto fatto da potere d _____ giusto atto di compravendita in data 11/04/1996 n°2179 di rep. rogato dal notaio massimo Petralia, trascritto al n°6939/5961 del 18/04/1996.

(e) Ipoteche e pignoramenti

1) Iscrizione numero 10312/941 del 10/06/2015 ipoteca legale ai sensi dell'articolo 70 DPR 602/73 (atto amministrativo del 09/06/2015 n°25/2015 emesso da Riscossione Sicilia spa sede Trapani) a favore di Riscossione Sicilia spa sede Trapani C.F. 04739330829 (domicilio ipotecario eletto in Trapani piazza 25 Aprile) a carico di _____

, iscritta per la somma capitale di euro 41.903,30 e per la somma totale di euro 83.806,60. Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paceco distinti nel catasto terreni al foglio 76 particelle 220-109-110-185-120 e per il Comune di Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni omissis.

2) iscrizione numero 20036/1994 dell'8/11/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal Tribunale di Trapani n° 73/2015 di rep.) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco,

via G. Amendola numero 11/13) a carico di

, iscritta per la somma capitale di euro 10.000,00 e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in comune Paceco, distinti nel catasto terreni al foglio 76 particelle 220-109-110-185-120, e nel Comune di Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni omissis.

3) trascrizione numero 2016/1620 del 30/01/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 16/01/2017 n°58/2017 di rep. emesso dal Tribunale di Trapani a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 a carico di

Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paceco, distinti nel catasto terreni al foglio 76 particelle 220-109-110-185-120, e nel Comune di Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni omissis.

4) trascrizione numero 18930/14894 del 28/09/2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n°1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani) a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f. 97896240583 a carico di

Grava la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paceco, distinti nel catasto terreni al foglio 76 p.lla 220-109-110-185-120, e nel Comune di Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157, grava inoltre beni omissis.

(I) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi), pervenendo ad un prezzo unitario di €2,50/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: $4150\text{m}^2 \times 2,50 \text{ € /m}^2 = \text{€. } 10.375,00$

Valore complessivo del lotto 2 da porre a base d'asta (in cifra tonda): €. 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00)

Trapani, li 10/04/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Valentina D'Amico)