

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 5/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.re **Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: Terreno sito in Piazza Armerina di 1.220 mq



Lotto 2

INDICE

Dati Catastali

Lotto 2

Terreno in Piazza Armerina di 1.220 mq

Dati Catastali: C.T. foglio 96 particella 170

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 2.300,00

LOTTO 2

(TERRENO IN PIAZZA ARMERINA DELL'ESTENSIONE DI MQ 1220)

10 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina piccolo appezzamento di terra esteso complessivamente mq 1.220.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
coniugato in regime di comunione dei beni.

**Si precisa, che il bene è stato acquistato con atto di compravendita
n. 159 del 14/01/2008 prima del matrimonio del 17/08/2011 (all. 5).**

1.3 Identificati al catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina (En) come segue: (all. 8)

Intestati:

Proprietà **1/1**

Dati identificativi: **fg. 96 part. 170**

Dati classamento: vigneto – classe 3 – Superficie 1200 mq – R.D. € 6,30, R.A. € 3,78.

Dati derivanti da: Visura Catastale presso - Direzione Provinciale di Enna - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali.

1.4 Coerenze (all. 8)

L'unità immobiliare risulta coerente con quanto riportato in Catasto.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non si sono riscontrate discrepanze

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: All'interno della fascia di rispetto di 2 Km dell'Area SIC

Destinazione: E Verde Agricolo

Tipologia prevalente: Agricolo

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione trattandosi di un piccolo

appezzamento in aperta campagna.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 6,2)

Piccolo appezzamento di terra, con andamento pianeggiante di forma allungata e quindi praticamente inadeguato per eventuali edificazioni dovendo rispettare i distacchi dai confini.

2.3 Breve descrizione della zona (all. 3)

Ubicato a Nord dell'abitato di Piazza Armerina a circa 4 Km e raggiungibile attraverso la SP 12 e alcune stradine interne. L'area di cui fa parte il terreno ricade nella fascia di rispetto dell'area SIC e risulta edificata con la presenza di numerose case singole di tipo rurale.

2.4 Certificazioni di destinazione urbanistica (all. 7)

Vedi allegato 7.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene (all. 1)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla presenza e collaborazione della parte debitrice, la stessa ha dichiarato che l'immobile è in possesso del debitore stesso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- proprietà per la
quota di 1/1 dal 09/01/2008.

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. M.P. Renda di Piazza Armerina in data 09/01/2008 rep nn. 71272 registrato a Enna al n. 159 e trascritto a Enna in data 15/01/2008 ai nn. 662/551.

4.2 Precedenti proprietari

Il bene era di proprietà di _____ e _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 4) alla data del si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

I vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente riguardano quelli di carattere generale derivanti dagli atti di compravendita e quelli di carattere particolare esplicitamente citati negli atti di compravendita.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Pignoramenti

Pignoramento del 13/01/2023 rep. 27/2021 trascritto il 06/03/2023 ai nn. 1746/1531 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CRIAS Cassa Regionale per le Imprese artigiane con sede in Catania c.f. 00239850878

6 CONSISTENZA

6.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie è stata desunta dalla visura catastale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Terreno	mq	1220,0		1220,0

7 STIMA

7.1 Criteri

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della estensione, della coltivazione in atto, della forma geometrica, della raggiungibilità e dell'appetibilità commerciale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base stimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti d'informazione

- AGENZIE IMMOBILIARI DEL LUOGO.

7.3 Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore ha	Valore Complessivo
Terreno	Vigneto	1.220 mq	€ 20.000,00	€ 2.440,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto	€	2.440,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€	122,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni in c.t.	€	2.300,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

8 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono emerse criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Ing Michele Maggio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.S.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Per quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Nicosia li: 10/01/2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Foto terreno
- 3) Vista d'insieme con ubicazione terreno
- 4) Formalità
- 5) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 6) Mappa catastale terreno
- 7) CDU
- 8) Visura storica terreno