

**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](mailto: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.



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 NOGARÀ), 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] a C [redacted] Totale [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

