

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FASCICOLO 13

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

RELAZIONE FASCICOLO 13	3
BENI APPARTENENTI AL LOTTO	4
DESCRIZIONE DEI CESPITI.....	4
Descrizione.....	4
Dotazioni condominiali.....	4
STATO DI POSSESSO DEL BENE	4
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE	4
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	5
Trascrizioni contro	5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
STIMA DEI CESPITI	5
Il metodo di stima.....	5
La valutazione	6
RIEPILOGO DEI BENI	6
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	7
ALLEGATI DEL FASCICOLO	7
ELABORATO FOTOGRAFICO.....	8
ALLEGATI.....	11





RELAZIONE FASCICOLO 13

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



BENI APPARTENENTI AL LOTTO

Quesito 3.a) [...] elencazione dei beni componenti il lotto [...]



Lotto 13:

- ◆ terreno sito in c.da Serra Scirocco a Trabia (ID 39);

DESCRIZIONE DEI CESPITI

Quesito 3.b) [...] breve descrizione [...] dei beni [...]

Descrizione

L'immobile sito in c.da Serra Scirocco località San Nicola a Trabia, individuato in Catasto al **Fig. 2 p.lla 1414**, è un appezzamento di terreno coltivato ad agrumi ricadente in zona "E - Verde agricolo" del PRG. La superficie complessiva è di circa 1747 mq.

La seguente tabella mostra i parametri più significativi da utilizzarsi nella stima:

TAB. 1		
PARAMETRO	VALORE	NOTE
Fertilità	Ottima	
Giacitura	Gradonata	
Accesso	Normale	accessibile a piccoli mezzi agricoli
Forma	Regolare	
Ubicazione	Normale	non molto distante dal paese
Ampiezza	Normale	in confronto agli appezzamenti limitrofi

Quesito 4.a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali [...]

Dotazioni condominiali

L'immobile non è in condominio.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 3.c) [...] stato di possesso degli immobili [...]



L'immobile è detenuto dal legittimo proprietario.

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quesito 3.d) [...] esistenza di formalità, vincoli o oneri [...] che resteranno a carico dell'acquirente [...]



Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, al di fuori di quello legato alla zona urbanistica di cui fa parte.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Quesito 3.e) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

Non ci sono iscrizioni riguardanti il cespite in questione.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2016, **trascritto** il 02/02/2016 ai NN. 3267/2448 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede in Licata, contro **Rif. F, Rif. A, Rif. G e Rif. D.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Quesito 3.f) se l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica [...]

Per l'immobile in questione non è previsto **attestato** di prestazione energetica.

STIMA DEI CESPITI

Quesito 4.b) alla valutazione dei lotti, indicando [...] i criteri di stima utilizzati [...]

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili similari ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo



quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.



La valutazione

Per quanto riguarda il terreno si prenderanno in considerazione terreni agricoli con densità edilizia 0,03 mc/mq, con coltura simile (agrumi), ed ubicati nella stessa zona.

TAB. 2		
TERRENI SIMILARI	Superficie	Val Un.
1) Altavilla c.da S. Michele	S ₁ = 1400 mq	14,30 €/mq
2) Altavilla c.da Piano Sperone	S ₂ = 2800 mq	12,50 €/mq
3) Altavilla (pressi)	S ₃ = 3000 mq	13,33 €/mq
4) Trabia c.da Serra Scirocco	S ₄ = 4000 mq	5,5 €/mq

Come valore unitario del terreno si ritiene congruo adottare, il valore medio:

$$V_{un} = 11,41 \text{ €/mq}$$

Il valore del fondo sarà:

$$V_{\text{terreno}} = V_{un} \times S = 11,41 \times 1747 = 19.933,27 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

Lotto 13

Appezamento di terreno terrazzata coltivato a giardino (agrumi), della superficie di circa 1747 mq, sito in c.da Serra Scirocco, località San Nicola a Trabia (PA); individuata in catasto al Foglio 2, p.lla 1414.

Stima € 20.000,00 in c.t.



VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 4.c) [...] qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]



L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e **quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.**

ALLEGATI DEL FASCICOLO

Quesito 5. Alleghi [...] fotografie [...] nonché la planimetria del bene;

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico e mappa con punti di scatto.

Si allegano inoltre:

- ortofoto;
- stralcio di mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica.

