

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

Info Camere Qualified Electronic Signatures

TRIBUNALE DI TRAPANI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

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

(creditore procedente) rappresentata e difesa

dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,

contro

Sig.

(debitori esegutati).

oooooooooooooooo

Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

LOTTO 3 - RELAZIONE DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Valentina D'Amico

studio tecnico: via degli Iris, 36 - TRAPANI – tel-fax.: 0923/557828-503056 e-mail: ing.valentina.damico@gmail.com
n°1110 albo ingegneri prov. Trapani C.F.: DMC VNT 72E60 D423K

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. \ (debitori
esecutati).

ASTE
GIUDIZIARIE®
oooooooooooo

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

1) Beni costituenti il lotto

Il presente lotto è costituito dagli immobili indicati come B3 e C1 in
relazione generale

2) Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto

IMMOBILE B3

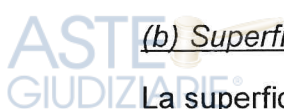
(a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo sito nel
territorio del comune di Trapani, c.da Canalottelli censito al catasto
terreni al foglio 206 p.lla **157** della superficie di 11.775 m². Il lotto di
terreno è coltivato a vigneto a spalliera impiantato da circa 15 anni.
Il terreno presenta giacitura acclive nella direzione da S-O verso N-E



ed è facilmente accessibile presentando fronte sulla S.P. 35.

Il lotto confina a nord con la particella 23 dello stesso foglio anch'essa oggetto della presente procedura, a sud con la particella 158, ad ovest con la strada provinciale 35 e ad est con strada vicinale.



(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale dell'appezzamento è di 11.775 m²



(c) Dati catastali

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti l'immobile è censito al catasto terreni del comune di Trapani con i seguenti identificativi: foglio 206 particella 157 seminativo cl.4, 11.775 m² per r.d. € 24,33 r.a. € 8,51.



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

Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lla 157) è di piena ed esclusiva proprietà del § acquisto fattone da potere di

con atto di compravendita in data 26/11/1999 n°6547 rep. rogato dal notaio e trascritto al n° 20574/16594 del 03/12/1999 (allegato 3.3), acquisto quest'ultimo escluso dal regime di comunione dei beni con la moglie in quanto

destinato all'esercizio della propria impresa agricola ai sensi dell'articolo 178 del codice civile.



(e) Ipoteche e pignoramenti

1) Trascrizione numero 17177/41077 del 13/09/2012 costituzione di servitù coattiva (atto dal 22/08/2012 emesso da Siciliacque spa numero 6159/184 di rep.) a favore del Demanio della Regione siciliana Ramo Acque sede Palermo C.F.80012000826, a carico di

rattasi di servitù di acquedotto gravante il fondo sito in Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella 157.

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 €3,30/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: $11775 \times € 3,30/m^2 = € 38.857,50$

IMMOBILE C1

(a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del comune di Trapani, c.da Canalottelli, censito al *catasto terreni del Comune di Trapani al foglio n°206, particella n°23 con superficie di 10420 m² e particella n°24 con superficie di 1360 m² per una superficie totale di 11.780 m²*. Il lotto di terreno è coltivato a vigneto a spalliera impiantato da circa 15 anni.

Il terreno presenta giacitura acclive nella direzione da S-O verso N-E ed è facilmente accessibile presentando fronte sulla S.P. 35.

Il lotto confina a nord con la particella 152 dello stesso foglio, a sud con le particelle 23 e 24, anch'esse oggetto della presente procedura 158, ad ovest con la strada provinciale 35 e ad est con strada vicinale.

Risultano presenti nella particella 23 alcune parti di muratura relitte del rudere di un piccolo fabbricato presumibilmente destinato a magazzino.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale complessiva dell'appezzamento è di 11.780 m²

(c) Dati catastali

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti l'immobile è censito al catasto terreni del comune di Trapani con i seguenti identificativi:

Foglio 206 particella 23 AA, seminativo cl.3, 9.378m² r.d. € 43,59 r.a. € 16,95, foglio 206 particella 23 AB, vigneto cl.3, 1042 m² r.d. € 7,53 r.a. € 3,77; foglio 206 particella 24 vigneto cl.3, 1360m² r.d. € 9,83 r.a. € 4,92.

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

1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lle 23-24) è di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [redacted] [redacted] usta successione in morte di [redacted] nata da [redacted] Erice il [redacted] C.F. [redacted] deceduta il [redacted] eredità devoluta in forza di legge; trascrizione numero 17624/13689 del 29/09/2017 certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 28/08/2017 numero 1346/9990/17). Cade in successione la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Trapani distinti



nel catasto terreni al foglio 206 particelle 23 e 24, nonché altri beni omissis.

2) Accettazione tacita di eredità trascritta il 28/09/2017 ai numeri 17525/13623 (atto del 26/09/2017 numero 17020/9848).

3) Trascrizione numero 8790/8081 del 07/06/1962 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di Trapani ai numeri 105/135 di rep.) in morte di

nato ad Erice il 13/03/1896 deceduto il 02/01/1962, eredità devoluta in forza di legge a favore di

..... e
..... per
l'usufrutto uxorio. Cade in successione la quota intera della piena proprietà dei terreni siti in Trapani distinti nel catasto terreni al foglio 206 particella 24 e 23, nonché altri beni omissis. Non si rileva trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.

4) Trascrizione numero 16651/14368 del 10/11/1970 compravendita (atto del 15/10/1970 numero 3147 di rep. notaio Giuseppe Di Marzo) a favore di
a carico di nato ad il avente per oggetto la quota pari ad 1/4 della piena proprietà dei terreni siti in Trapani distinti al catasto terreni al foglio 206 particella 24 e 23, nonché altri beni omissis.

5) Trascrizione numero 3079/2716 del 23/02/1972 divisione (atto del 24/01/1972 n°60574 di rep. notaio Giuseppe Di Marzo) a favore ed a



carico di [redacted], mediante il quale, in terzo luogo, viene assegnata alla signora [redacted] la quota intera della piena proprietà dei terreni siti in Trapani distinti nel catasto terreni al foglio 206 particelle 24 e 23. Nelle premesse viene specificato che la signora catalano Maria rinuncia ha i diritti di usufrutto uxorio a suo favore (allegato 3.4).



(e) Ipoteche e pignoramenti

1) Trascrizione numero 17178/14108 del 13/09/2012 costituzione di servitù coattiva (atto dal 22/08/2012 emesso da Siciliacque spa numero 6159/185 di rep.) a favore del Demanio della Regione siciliana Ramo Acque sede Palermo C.F.80012000826, a carico di Scalia Giovanna. Trattasi di servitù di acquedotto gravante il fondo sito in Trapani distinto nel catasto terreni al foglio 206 particella n°23.



2) trascrizione n°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 [redacted] (per altri beni omissis) e [redacted]. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Trapani censiti nel catasto terreni al foglio 206 particella 23, foglio 206 particella 24 foglio 239 particella 18 foglio 239 particella 32 e nel catasto fabbricati al foglio 23 particella 110 sub 5 e nel Comune di Busetto Palizzolo censiti al catasto terreni al foglio 23 particella 575 foglio 45 particella 129 foglio 23 particella 109 foglio





24 particella 228 foglio 45 particella 130. Grava inoltre beni omissis.

(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 €3,30/m² e, quindi, alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: $11.780\text{m}^2 \times \text{€}3,30/\text{m}^2 = \text{€} 38.874,00$

Valore complessivo del lotto 3 da porre a base d'asta (in cifra tonda): € 78.000,00 (Euro settantottomila/00)

Trapani, li 10/04/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE
(Dott. Ing. Valentina D'Amico)

