

Procedimento



dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,

contro

Sig.  (debitori eseguiti).

oooooooooooooooo

Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

LOTTO 6 - 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
[REDACTED] *(creditore procedente) rappresentata*
e difesa dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,
contro

Sig. [REDACTED] *(debitori*
esecutati).

oooooooooooo

LOTTO 6 - RELAZIONE DI STIMA**1) Beni costituenti il lotto**

Il presente lotto è costituito dall'immobile indicato come C.7 in relazione generale

2) Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto**IMMOBILE C7**

L'immobile in oggetto è costituito da due separati appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Trapani, fraz. Fulgatore, nella contrada Baglietto, censiti al catasto terreni di Trapani al foglio di mappa n°239, particella n°18, seminativo, con superficie di 16.560m² e particella n°32, seminativo, con superficie di 27.950 m² per un totale di 44.510 m².





La particella n°18 confina a nord con particella n°17 dello stesso foglio a sud con particella n°19 ad ovest con stradella interpodereale di accesso e ad est con particelle 18 e 19 del foglio 222. Il terreno, destinato a seminativo, presenta giacitura acclive da N-E verso S-O.

La particella n°32 confina a nord con particella n°31 dello stesso foglio, a sud con particella n°34 e 36 ad ovest con la particelle 11 e 15 del foglio 238 e ad est con la particella 33 del foglio 239. Il terreno, destinato a seminativo, si presenta in parte moderatamente acclive nella direzione da est verso ovest.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale della particella n°18 è di 16.560m² mentre la particella n°32 ha superficie catastale di 27.950 m² per un totale di 44.510 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 239 particella 18 AA, seminativo classe 5, 16.557 m², R.D. €25,65, R.A. € 10,26;
- foglio 239 particella 18 AB, vigneto classe 2, 3 m², R.D. €0,01, R.A. € 0,03;
- foglio 239 particella 32, 27.950 m², seminativo classe 5 r.d. €43,30 r.a. € 17,32

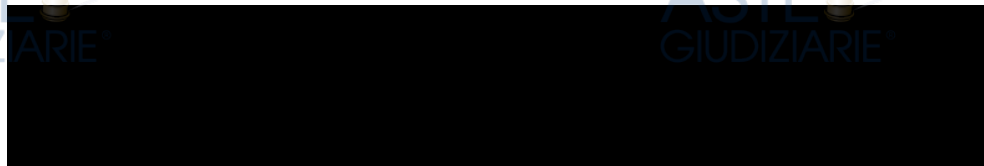
ambidue intestati a Mangiapane Caterina, proprietà 1/1.





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

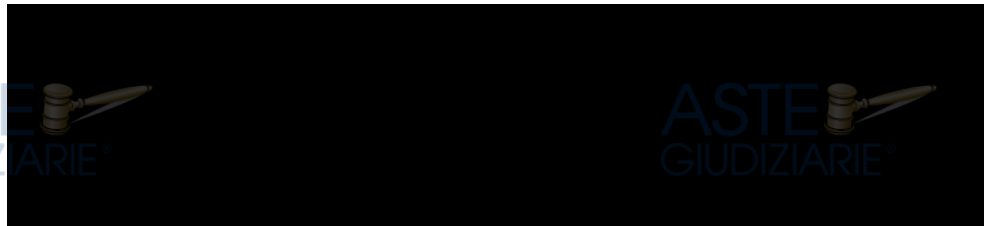
1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lle 18-32) è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] giusta trascrizione numero 733/663 del 10/01/2012 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di Trapani in data



in forza di testamento pubblico registrato a Trapani il 18/05/2011 al n°389 a favore della [REDACTED]. Cade in successione la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in comune Busetto Palizzolo distinti nel nuovo catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 p.lla 130, nonché terreni siti in Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.la 18 e 32 e al catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 Sub 5.

2) Accettazione di eredità trascritta il 13/09/2013 ai numeri 17449/14274 (atto del 05/08/2013 numero 86279/13986 di rep, notaio La Fata Guglielmo).

3) trascrizione numero 4416/3958 del 01/03/1993 divisione (atto del 05/02/1993 n°14139 di rep. notaio Gino Attilio Di Vita) a favore ed a





assegnata la quota intera di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Trapani distinti nel catasto terreni al foglio 239 particelle 18 e 32.



(e) Ipoteche e pignoramenti (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli)

1) 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,



e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti al catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 particella 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 sub 5, nonché beni in Trapani al foglio 239 p.lle 18 e 32. Grava inoltre beni omissis.

2) 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



immobili siti nel Comune di Buseto Palizzolo distinti nel catasto terreni





al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 p.lla 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 sub 5 e nel Comune di Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.lla 18 e 32.

3) 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.

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 Buseto 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 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 € 1,00/m² e, quindi alla stima di cui sotto:



Valore di stima dell'appezzamento: 44.510m²x€ 1,00/m²=€ 44.510,00

Valore complessivo del lotto 6 da porre a base d'asta (in cifra tonda): € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)



Trapani, lì 10/04/2024

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



