

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

contro A)

G. ES.: Dott.ssa ALESSIA LUPO - R. G. ES. n. 16/2013

RELAZIONE DI STIMA LOTTO M

Il lotto M è composto dalla piena proprietà di un terreno sito in Caltavuturo, c.da Piano di Pianta, esteso are 8.50 distinto in Catasto al foglio 28, p.lla 327.

1. TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile allegata alla produzione risulta che il terreno è pervenuto alla società A) in virtù di atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata del 30/10/2008 a rogito Notaio Francesco Paolo Castellana, rep. 114, trascritto il 07/11/2008 ai nn. 66633/44652. Così come richiesto al punto 6 dell'incarico ricevuto il Consulente ha prodotto copia dell'atto di provenienza facendone richiesta al Notaio Castellana (All. 1).

2. DATI CATASTALI

Il terreno risulta censito al N.C.T. di Caltavuturo al foglio di mappa n° 28, part. 327 - qualità seminativo, classe 4, superficie 850 m², in testa alla ditta A) (All. 2 - visura catastale ed estratto di mappa).

3. CONFINI

Nord: Particella 596; Ovest: particella 336; Est: Particelle 567-568; Sud: Particella 601.

4. DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno è ubicato in contrada Piano di Pianta a circa due chilometri dal centro abitato di Caltavuturo e si raggiunge percorrendo la SS 120 in direzione Castellana Sicula (All. 3 - vista dal satellite), raggiunto il chilometro 33,40 si imbecca una strada sterrata (All. 5 - Foto 1) che, percorsa per circa 500 metri, porta alla particella di terreno oggetto di stima. Durante il sopralluogo eseguito in data 02/12/2015 non è stato possibile raggiungere la particella in quanto accessibile solo con fuori strada.

L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale, il terreno è privo di recinzione ed incolto così

come dichiarato dal sig. E) in sede di sopralluogo.

Considerato che la particella di terreno non è ben distinta sui luoghi è stata eseguita una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale (All. 2) e la foto dal satellite (All. 3) che è stata riportata nell'allegato

4. La parte tratteggiata in gialla rappresenta l'ingombro della particella 327 (Foto 2).

5. STATO DI POSSESSO

Il terreno è in possesso della società A).

6. VINCOLI ED ONERI

Non esistono vincoli od oneri che resteranno opponibili all'acquirente.

7. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Il debitore è una società in nome collettivo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Con richiesta presentata al Comune di Castelvetro in data 19/11/2015, prot. 14313 il sottoscritto ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima (All. 6) dal quale risulta che:

- ricade in zona "E1 - Verde agricolo della campagna produttiva";
- ricade in zona dichiarata di interesse "paesaggistico" regolamentata dall'art. 63 comma 1° delle norme di attuazione del PRG e dalle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2002 n° 137" e s.m.i.
- ricade in zona soggetta a vincolo di tutela idrogeologica ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i.
- ricade in zona sismica "2" per effetto della deliberazione Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003.

9. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico, che corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq.

10. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore del terreno si otterrà moltiplicando la superficie del terreno desunta dalla visura catastale (All.

2) per il parametro €/mq.

10.1. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Il parametro €/mq si ricava applicando il Valore Agricolo Medio dell'anno 2012 (All. 7) che viene determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. Considerato che non sono intervenuti grossi cambiamenti nella zona dall'anno 2012 ad oggi i valori agricolo medi dell'anno 2012 si possono ritenere congrui anche alla data odierna.

10.2. STIMA DEL TERRENO COL METODO SINTETICO

Come detto nel precedente paragrafo il parametro €/mq si ricava applicando il Valore Agricolo Medio dell'anno 2012 riportato nell'allegato 7. Dalla visura catastale (All. 2) ricaviamo i dati relativi alla qualità del terreno (Seminativo) e dalla tabella dei Valori Agricoli Medi per la località Caltavuturo (Regione Agraria n° 3) e per la qualità "Seminativo" si ha un parametro di € 7.600/ha pari a € 0,76/mq. pertanto si ha:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{€/mq } 0,76 \times \text{mq. } 850,00 = \quad \text{€ } 646,00$$

che rappresenta il valore del terreno oggetto di stima.

11. SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTO M

Il lotto M consiste nella piena proprietà di un di un terreno sito in Caltavuturo, c.da Piano di Pianta, esteso are 15.71 distinto in Catasto al foglio 28, p.lla 327. La superficie catastale del terreno è pari a 850,00 mq. Il terreno confina a nord con Particella 59 ad ovest con particella 336, ad Est con particelle 567-568 ed a Sud con particella 601.

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto risulta che il terreno ricade: in zona "E1 - Verde agricolo della campagna produttiva", in zona dichiarata di interesse "paesaggistico", ricade in zona soggetta a vincolo di tutela idrogeologica e ricade in zona sismica "2". Il terreno è in uso alla società A).

1) Valore Commerciale del terreno € 646,00

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 30/05/2016

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



Foto 1



Foto 2