

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE FALLIMENTI

AL SIG. G.D. AL FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

N°90/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato, già nominato perito estimatore dei beni facenti parte della massa attiva del fallimento [REDACTED], considerato che lo scrivente ha stimato nel 2016 un tratto di terreno con le caratteristiche già esposte nella stessa relazione di stima a suo tempo depositata, visto che nel frattempo è subentrato il nuovo curatore della procedura, avv. Giorgio Romano, il quale ha richiesto, dato il tempo trascorso, un aggiornamento del valore del bene immobile, il sottoscritto è stato incaricato, con autorizzazione della S.V., di aggiornare la stima e a richiedere nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

Lo scrivente, dopo avere effettuato le nuove visure catastali, ha richiesto e ottenuto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Biancavilla.

Il tratto di terreno è ubicato in territorio della città di Biancavilla CT in contrada Martina, Via della Montagna s.n. l'ubicazione dello stesso terreno,.

Con i nuovi dati acquisiti lo scrivente espone quanto segue:

Il nuovo C.D.U. non cambia di molto la destinazione del terreno.

Il nuovo P.R.G. è stato adottato con delibera n° 1 del commissario ad ACT del 10/02/2017 e il D.D.G. n° 198 del 24/11/2020 “ P.R.G. e Norme d'attuazione”

Nel nuovo piano il tratto di terreno è individuato in zona EI “ Zona Agricola” con l'aggiunta di “ Area di Interesse Archeologico”

In pratica, rispetto al precedente PRG, non è cambiato molto se non prestare la massima attenzione durante eventuali scavi nel terreno perché si ritiene possibile che possano dissotterrare dei reperti archeologici.

Rimane lo stesso la opportunità della costruzione di un opificio per attività agricole, nella misura di 1/10 della superficie del terreno in base al nuovo art.37 , (interventi produttivi nel verde agricolo) della L.R. 19/2021, che sostituisce ex art. 22 della L.R. 71/78.

Resta inteso che l'indice dello 0,03% per terreni ricadenti in zona Agricola è sempre in vigore.

DATI CATASTALI

All'ufficio del territorio l'immobile è censito al foglio 36 del comune di Biancavilla, alla particella 2139, qualità CHIUSA di 2^a classe di are 26 e ca 62 con reddito Dominicale 19,93 €. E agrario € 11,00 in ditta [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare nella zona di Biancavilla è cambiato molto, in particolare è mutata la richiesta di opifici per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli. Già nel 2016 vi erano segni di cedimento del mercato e si sperava in un riesame del P.R.G. per avere più occasioni di miglioramento; invece, oggi si valuta un marcato abbassamento del mercato di beni simili.

Dalle indagini svolte sui luoghi, il valore di terreni con le stesse caratteristiche, (ricordando che il terreno in esame della superficie di 2662 mq. è interamente recintato), sono quotati a circa € 16/18,00. al mq. contro i € 28,00 di 8 anni fa.

Certo che anche il "vincolo" di area d'interesse archeologico nel nuovo P.R.G., fa propendere per l'attribuzione di un valore a ribasso.

Da ulteriori ricerche svolte presso operatori del settore e dalle considerazioni sopra esposte, il valore che sarà attribuito è calcolato per la superficie catastale e nello stato di fatto in cui si trova, in particolare il valore è caratterizzato più per la sua ubicazione che per la sua qualità.

Riesaminate le caratteristiche, le potenzialità del terreno, sentito gli operatori del settore immobiliare e agricolo si è addivenuti al valore medio attuale, di base, di circa 17,00 € a mq.

Quindi : Superficie catastale mq. 2.662 x €17,00 = **€45.254,00**

Questo è il più probabile ed attuale valore dell'intera proprietà nello stato di fatto in cui si trova.

Tanto si rassegna all'incarico conferito.

Catania 30/04/2024

Il perito

Geom.Vittorio Spampinato