

**TRIBUNALE DI PALERMO
IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA al
CONCORDATO PREVENTIVO N. 29/2014 della**

GIUDICE: DR. MONICA MONTANTE

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIOVANNI BARRESI

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE A.7
Terreno sito in Ventimiglia di Sicilia, distinto al N.C.T. al foglio 1, p.lle
354, 434, 435, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020**

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli



TRIBUNALE DI PALERMO
IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 29/2014

SOCIETA':

GIUDICE DR. MONICA MONTANTE

* * *

RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE A.7

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	1
2. DATI CATASTALI E PROVENIENZA	1
3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	2
4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	2
5. STIMA DEL BENE	3
6. CONCLUSIONI.....	4
ELENCO ALLEGATI.....	5

* * *

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto di terreno oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Ventimiglia di Sicilia, contrada Traversa, è accessibile per il tramite di stradella privata (v. Allegato 1 – Foto n. 1).

* * *

2. DATI CATASTALI E PROVENIENZA

Il lotto di terreno oggetto di stima è costituito da alcune particelle contigue aventi i seguenti identificativi catastali:

1. foglio n. 1, particelle 435, 1015, 1019, qualità seminativo, classe terza, superficie catastale complessiva pari a mq 3.698 (v. Allegato 2.1 – Stralcio foglio di mappa ed Allegato 2.2 – Visure catastali).
2. foglio n. 1, particelle 354, 434, 1013, 1014, 1016, 1017, 1018, 1020, 1021, qualità seminativo, classe terza, superficie catastale complessiva pari a mq 7.657 (v.

Allegato 2.1 – Stralcio foglio di mappa ed Allegato 2.2 – Visure catastali).

Si precisa che:

- il terreno di cui al precedente punto 1 è pervenuto alla società ' ' con sede in Palermo da potere delle signore ' ' e ' ' per atto di compravendita (Rep. n. 49555, Raccolta 10.851) rogito in Palermo in data 10/12/2003 dal Notaio, Dr. Tommaso Porcelli (v. Allegato 3, Doc. 1).
- il terreno di cui al precedente punto 2 è pervenuto alla società ' ' con sede in Palermo da potere delle signore ' ' e ' ' per atto di compravendita (Rep. n. 46672, Raccolta 4.900) rogito in Palermo in data 21/07/1999 dal Notaio, Dr. Ignazio Margiotta (v. Allegato 3, Doc. 2).

* * *

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica riportato in Allegato "B" all'atto rogito in data 21/07/1999 dal Notaio Ignazio Margiotta avente Rep. n. 46672, Racc. 4.900 risulta che le originarie particelle 435, 434 e 354 ricadevano in Zona Territoriale Omogenea D, "verde agricolo" del Comune di Ventimiglia di Sicilia. La densità fondiaria massima prevista è pari a 0,03 mc/mq (v. Allegato 3, doc. 2).

* * *

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

I terreni *de quo*, oggi distinti al N.C.T. del Comune di Ventimiglia di Sicilia al foglio 1, particelle 435 – 1015 – 1019, 1058 – 1013 – 1014 – 1016 – 1017 – 1018 – 1020 – 1021 – 354 - 434, ed ubicati in c.da Traversa, sono accessibili da una stradella privata (v. Allegato 1 - Foto n. 1). Secondo quanto desumibile dall'esame della documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima redatta dall'arch. Baiamonte il terreno *de quo* è incolto. Dall'esame della Foto n. 1 riportata in Allegato n. 1 alla presente relazione di

stima emerge la presenza di un piccolissimo manufatto edilizio rurale insistente sul fondo in argomento.

* * *

5. STIMA DEL BENE

1. Criterio di stima:

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno in argomento si procederà alla relativa valutazione applicando il criterio di stima comparativa.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie (estensione catastale in mq) ed il più probabile prezzo di mercato di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini al bene da stimare.

* * *

I suddetti parametri sono stati assunti e/o estrapolati sia attraverso indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari di zona, sia attraverso la consultazione di riviste o pubblicazioni specifiche di settore. Sono stati consultati anche i valori agricoli medi noti.

* * *

2. Valore del terreno secondo il criterio di stima comparativa:

Da indagini svolte dal C.T.U., aventi per oggetto terreni siti in zone simili, per caratteristiche estrinseche (esposizione, altitudine, ubicazione, collegamenti, accessibilità, vicinanza alla viabilità) ed intrinseche (giacitura del fondo, lavorabilità, pendenza, tessitura, presenza di recinzione, estensione, destinazione urbanistica, fattori limitanti l'edificabilità), al bene *de quo* risulta che il più probabile prezzo medio di mercato applicabile per estrapolazione alla zona in esame può essere ragionevolmente assunto, detraendo prudenzialmente il costo di eventuale demolizione del manufatto edilizio insistente nel fondo ove realizzato in difformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della sua edificazione o non sanabile, in €/mq 2,80.

* * *

Considerato che la superficie complessiva del terreno è di 11.355 mq, il più probabile valore di mercato del bene *de quo* può essere ragionevolmente assunto in:

$$11.355 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 2,80 = \text{€ } 31.794,00 \text{ in c.t. € } 31.800,00$$

* * *

6. CONCLUSIONI

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato del bene *de quo* può essere ragionevolmente assunto in **€ 31.800,00**.

* * *

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato alle conclusioni sinteticamente esposte si rimanda alla lettura dell'intera relazione di consulenza.

* * *

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto consulente stimatore, Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/ integrazioni.

Palermo li, Maggio 2014

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

