

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Ragusa, 28.10.2013



- O M I S S I S -

terreno sito in c.da
Gaspanella, nel Comune di Vittoria (RG)(Allegato fotografico).

Il lotto è raggiungibile percorrendo la S.P. 16 "Vittoria-Alcerito" in direzione Alcerito per 9,2 km circa, a destra del senso di marcia, distante dunque 13 km circa dall'ingresso di vittoria.

Al N.C.T. di Ragusa il bene pignorato è così censito (Allegato n. B1):

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
112	66		SEM.IRR.	3	53.41	55,17	19,31
112	68		SEM.IRR.	3	90.50	93,48	32,72
112	476		SEM.IRR.	3	3.80	3,93	1,37

L'immobile confina, prendendo come riferimento la particella 66, a Nord-Ovest con la particella 332 del foglio 85, a Sud-Ovest con la particella 520 del foglio 112 e prendendo come riferimento la particella 68, a Sud-Est con la S. P. 16 e a Nord-Est con la particella 609 del foglio 112;

Non si riscontrano difformità tra l'atto di pignoramento, la visura catastale e i rilievi da me svolti durante il sopralluogo.

- O M I S S I S -

- O M I S S I S -

Caratteristiche e destinazione della zona: ai sensi della zonizzazione del Piano Regolatore del Comune di Vittoria le particelle 66 e 68 fanno parte della zona "E – Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli" , inoltre la particella 68 è interessata dalla zona "G₂ – Zona sottoposta a vincolo di protezione del nastro stradale" , infine la particella fa parte della zona "sede viaria di fatto" (Allegati n. F).
Servizi offerti: La zona è dotata solo di alcune opere di urbanizzazione primaria.

- O M I S S I S -

Descrizione del bene: si tratta di un lotto sito in c.da Gaspanella, sulla S.P. 16 "Vittoria-Alcerito" in direzione Alcerito per 9 km circa, distante dunque 13 km circa dall'ingresso di vittoria (allegati fotografici lotto I – inquadramento e foto 1).

Il lotto è costituito da un terreno agricolo adibito ad impianti serricoli a coltivazione ordinaria e da una superficie di ridotte dimensioni nella quale si trova il cancello di accesso al lotto oggetto di stima e ad un altro di altra ditta .

Il lotto in questione risulta censito al N. C. T. del comune di Vittoria al F.112 part. 66, 68 e 476 e si estende su una superficie di Ha 01.47.71 di forma rettangolare.

Si precisa che gli impianti serricoli insistono sulle particelle 66 e 68, occupano una superficie complessiva di mq 8375 circa, distribuiti in 3 batterie, una di poco più di 4560 mq e le altre due più piccole prospicienti a questa e intervallati da una superficie incolta.

Si tratta di serre realizzate con piedritti in c.a. ed intelaiatura in tubolari di ferro zincato, plinti di ancoraggio in cls, tamponatura frontale (in alto a chiusura delle campate e in basso fino ad una altezza di 80 cm circa) e laterale (in basso fino ad una altezza di 80 cm circa) in policarbonato ondulato, sistema di convoglio delle acque pluviali sulla gronda, sistema manuale per la posa in opera e la trattenuta del film in PE morbido della copertura e aperture manuali laterali e frontali (allegati fotografici lotto I – foto 2, 3).

Dal punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato dal Comune di Vittoria, il bene ricade in zona territoriale omogenea "E", inoltre la particella 68 del foglio 112 è anche interessata dalla "G2"(zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale).

- O M I S S I S -

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
112	66	SEM.IRR.	53.41
112	68	SEM.IRR.	90.50
112	476	SEM.IRR.	3.80
TOTALE Ha			01.47.71

L'immobile è caratterizzato, nelle particelle 66 e 68 dalla presenza di impianti serricoli che occupano una superficie complessiva di 8375 mq circa realizzate con piedritti in c.a. ed intelaiatura in tubolari di ferro zincato, plinti di ancoraggio in cls, tamponatura frontale e laterale in policarbonato ondulato, sistema di convoglio delle acque pluviali sulla gronda, sistema manuale per la posa in opera e la trattenuta del film in PE morbido della copertura e aperture manuali laterali e frontali.

- O M I S S I S -

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

- Rapporto Immobiliare 2011 edito dell'Agencia del Territorio a cura dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- Agenzie immobiliari operanti nella zona.

STIMA CON IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO

- Stante quanto riportato in precedenza sulle condizioni generali dell'immobile e la sua ubicazione; sulle condizioni attuali di conservazione dell'immobile e delle sue finiture interne ed esterne; sul più probabile valore di mercato riferito all'area urbana in cui si trova inserito;
- considerando tutti questi elementi al momento della perizia in corso si stima:

- O M I S S I S -

- O M I S S I S -

	Sup. Commerciale Mq	Valore al mq €	Valore €
Terreno	14.771	€ 2,00	€ 29.542,00
Impianto serricolo	8.375	€ 6,00	€ 50.250,00
TOTALE			€ 79.792,00

- O M I S S I S -

- O M I S S I S -

Valore al lordo di spese e decurtazioni – LOTTO I	€ 79.792,00
Spese e decurtazioni	
Aggiornamento e/o regolarizzazione catastale	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Valore al netto di spese e decurtazioni	€ 79.792,00

- O M I S S I S -

- O M I S S I S -

VALORE FINALE DEI LOTTI ARROTONDATO	
LOTTO I	€79.000,00
(DICONSI EURO SETTANTANOVEMILA,00)	

- O M I S S I S -