

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari- Procedura n. 43/2020

Parti: SIENA NPL 2018 srl - Debitore: – XXXXXXXXXX

oooooooooooo

Premesso che con provvedimento emesso all'udienza del 4 ottobre 2023 veniva chiesto al sottoscritto CTU una integrazione peritale al fine di provvedere al frazionamento del Lotto 2 ricavandone due quote di eguale valore;

ciò premesso il sottoscritto CTU, presenta la propria

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Con riferimento alla perizia estimativa del 22.10.2021 redatta dal sottoscritto CTU, il Lotto 2 è composto da n. 3 p.lle, così identificate catastalmente in catasto terreni:

- foglio 24 particella 12, qualità/classe: incolto prod- U, superficie 480 mq;
- foglio 24 particella 169, qualità/classe: seminativo 2^, superficie 11.320 mq;
- foglio 24 particella 171, qualità/classe: seminativo 2^, superficie 445.

Il valore complessivo attribuito per l'intera quota risultava pari ad € 13.480,00 per un valore unitario (ad ettaro) pari a circa 11.000,00 €/ha.

Il valore unitario attribuito prendeva in esame alcune considerazioni circa la natura dei terreni che di seguito si indicano:

- presenza di una servitù di metanodotto;
- facile accesso da strade pubbliche;
- aree a diversa qualità agraria;
- presenza di una relitto pressoché inutilizzabile (intera p.lla 171) separata dal resto dell'appezzamento;
- presenza di aree facenti parte della p.lla 169, occupate dalla realizzazione della strada vicinale Vallocchie.

Fattori, questi appena enunciati, che influiscono sul valore di mercato e, dunque, anche nell'ipotesi di un frazionamento delle stesse.

In conseguenza di questi aspetti si ritiene utile precisare che il valore complessivo del Lotto 2 può essere così suddiviso (a meno di qualche spicciolo):

p.lla	qualità	superficie mq	valore €/mq	valore area
12	incolto prod.	480	0,60	€ 288,00
169	seminativo di 2^	10.770	1,20	€ 12 924,00
	strade	550*	0,00	€ 0,00
171	seminativo di 2^	445	0,60	€ 267,00
Totali		12.245		€ 13 479,00

* superficie stimata

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

In considerazione di quanto fin qui esposto, precisando che:

- l'area delle singole particelle da frazionare viene arrotondata, secondo le pratiche catastali, alla decina di centiare quando risulta superiore ad un'ara;

- che ai fini del frazionamento vengono utilizzate le superfici catastali e non quelle reali;

è possibile ipotizzare il seguente frazionamento, che, come si evince, porta a valori pressochè simili.

PORZIONE A	p.lla	qualità	superficie mq	valore €/mq	valore area
	12	incolto prod.	480	0,60	€ 288,00
	169/A	seminativo di 2^	5.380	1,20	€ 6 456,00
	169/C	strade	290*	0,00	€ 0,00
Totali			6.150		€ 6 744,00

PORZIONE B	p.lla	qualità	superficie mq	valore €/mq	valore area
	171	seminativo di 2^	445	0,60	€ 267,00
	169/B	seminativo di 2^	5.390	1,20	€ 6 468,00
	169/D	strade	260*	0,00	€ 0,00
Totali			6.095		€ 6 735,00

* superficie stimata

Di conseguenza la "PORZIONE A" sarà composta dall'intera p.lla 12 e parte della p.lla 169 per 5.670 mq, per complessivi 6.150 mq, mentre la "PORZIONE B" sarà composta dall'intera p.lla 171 e dai rimanenti 5.650 mq della p.lla 169 per complessivi 6.095 mq.

Il frazionamento così definito permette di avere due lotti con stesse caratteristiche, ovvero:

- approssimativamente la stessa superficie;
- accesso diretto dalla strada vicinale Vallocchie.
- servitù di metanodotto su entrambi i lotti;
- aree inutilizzate (occupate dalla realizzazione della strada vicinale Vallocchie) distribuite su entrambi i lotti.

Lo studio che ha condotto a tale risultato viene riportato in allegato 1.

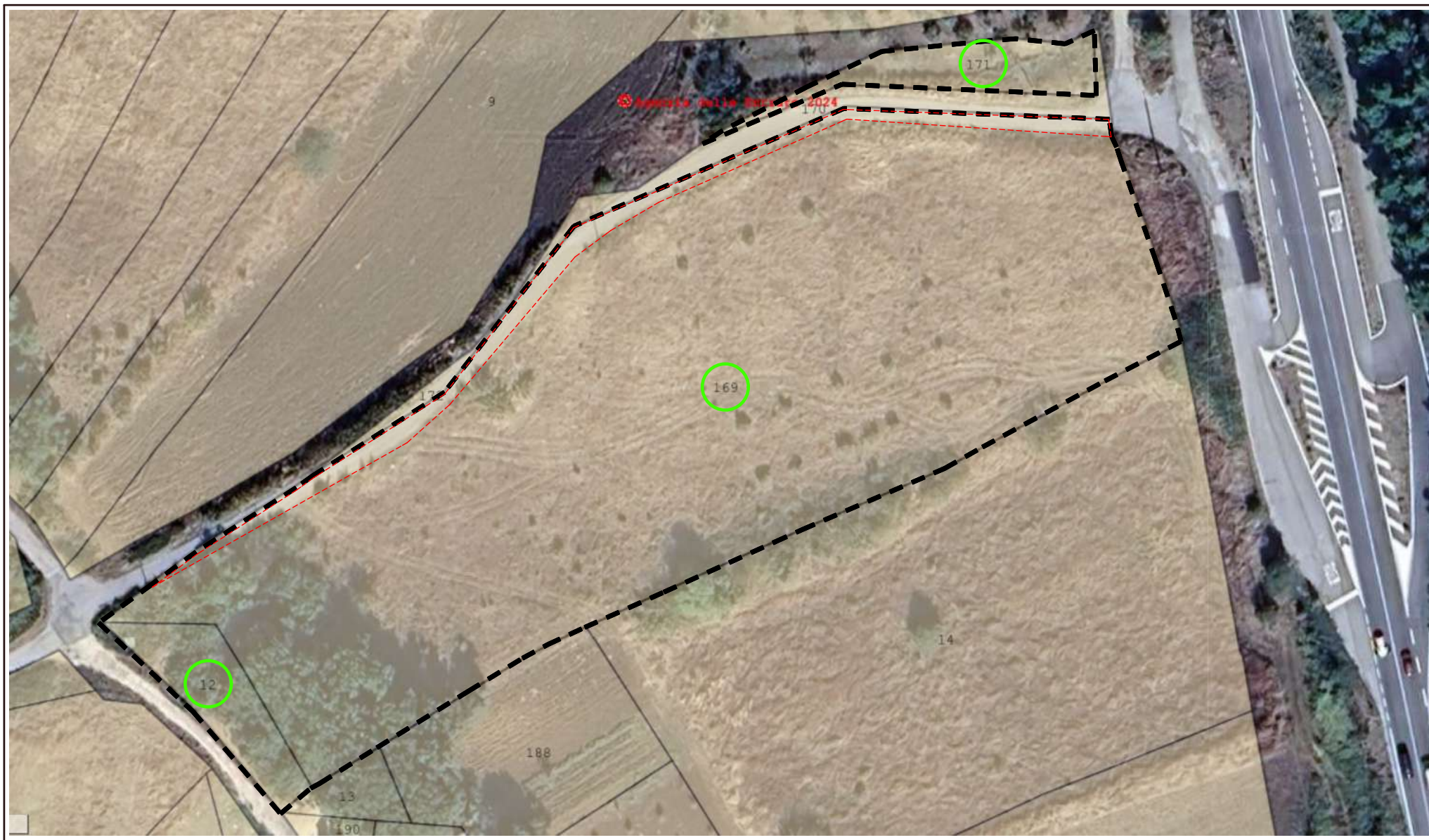
La rappresentazione grafica dell'ipotesi di frazionamento viene riportata in allegato 2.

Si precisa, infine, che il frazionamento dell'area dovrà essere elaborato -a seguito di rilievo condotto in loco mediante strumentazione elettro-ottica di precisione e tecnologia GPS- mediante un apposito software (Pregeo) e trasmesso telematicamente all'Agenzia delle Entrate-Territorio, previo deposito presso il Comune di competenza.

Termoli, lì 02.04.2024

il tecnico





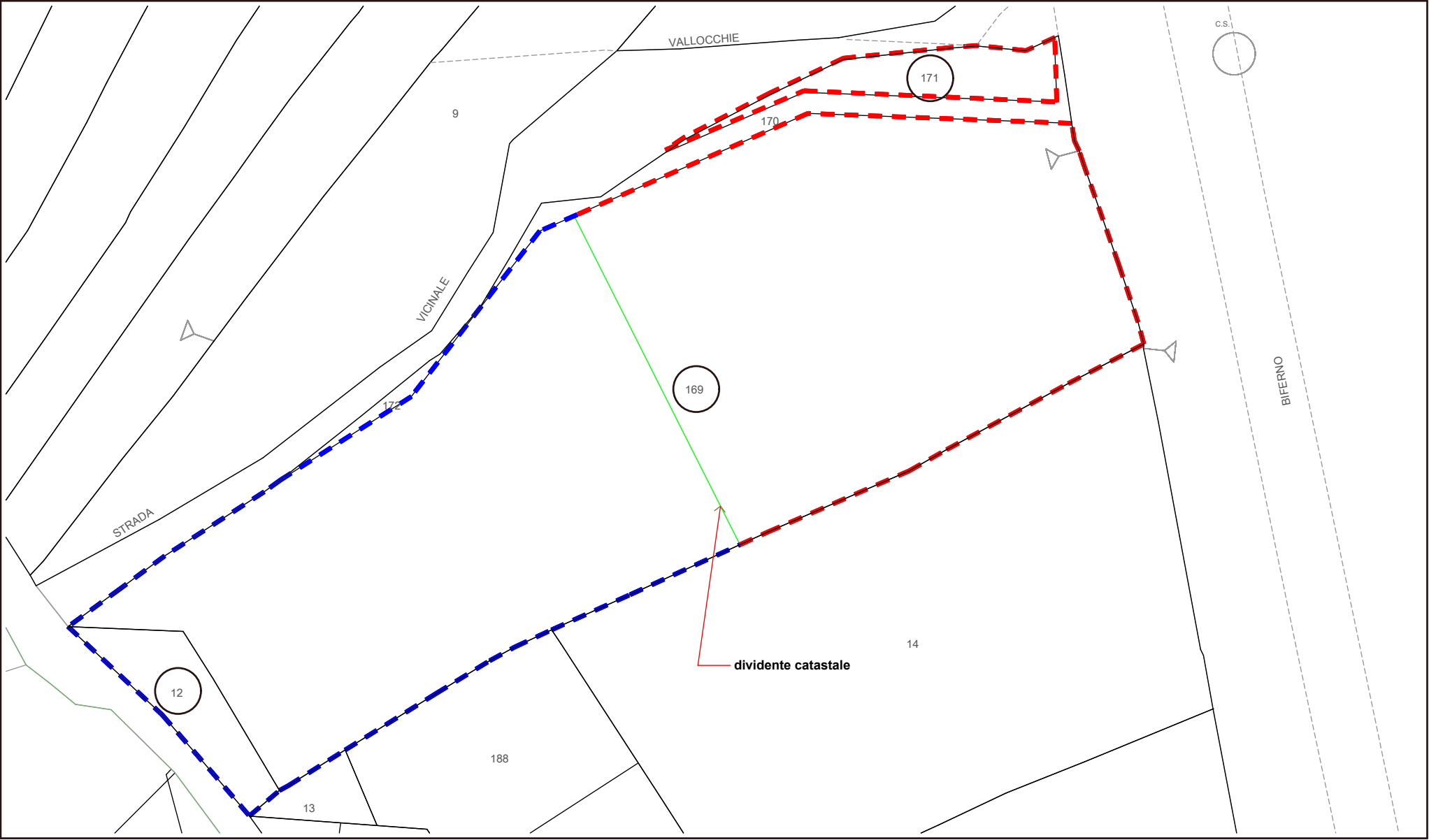
PLANIMETRIA Lotto 2
su base aerofotogrammetrica
rapp. 1/1.000



aree che compongono il Lotto 2



aree occupate dalla strada vicinale



FRAZIONAMENTO Lotto 2
su base catastale
rapp. 1/1.000

-  Porzione "A"
-  Porzione "B"