

IMMOBILE 2 (LOTTO 2)

Quota pari alla metà indivisa di un appezzamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Suppietro, esteso mq 5870, confinante con proprietà [REDACTED], torrente e strada vicinale Suppietro - Schittino (o relativi aventi causa).

La restante metà risulta appartenere al signor [REDACTED].

Riportato nel N.C.T. al fg. 3, part.lle 314, 386, 406, 407, 481, 831, 832, 833 e 315/b.

Pervenuto ai debitori [REDACTED] con atto notaio G.

Tripoli del 30/04/1984 da potere di [REDACTED].

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003 parte in zona "E" (verde agricolo) e parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Detto terreno risulta ubicato appena all'esterno dell'abitato (circa 1,5 km a sud-est del centro), è direttamente accessibile dalla viabilità comunale sopra citata - che si innesta sulla via Cavour distante circa 500 m - e in atto non risulta occupato da fabbricati né da colture particolari.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

La giacitura del lotto è in parte scoscesa data la vicinanza all'alveo di un corso d'acqua a regime torrentizio (vallone Cubo).

Il contesto urbanistico è oggettivamente agricolo, con una edilizia rada e piuttosto distanziata, in taluni casi promiscuamente destinata a residenza ed attività artigianali (officine, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 15 €/mq, è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (22,50 €/mq) per tener conto della porzione oggettivamente inutilizzabile data la particolare orografia e le limitazioni urbanistiche.

C.T.U.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Al fine di tener conto altresì della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, il valore attribuito per la vendita è stato ottenuto applicando al valore di stima un coefficiente riduttivo del 20%.

Allegati:

- a. atto di provenienza (acquisito in sede di sopralluogo)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- e. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	5870
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	15,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	88.050,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	250,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo		R.A.L.	Euro	3.000,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre		S	Euro	450,00
			Reddito Netto		R.N.	Euro	2.550,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	Euro	72.857,14
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	Euro	80.453,57
Valore finale in c.t.						Euro	80.454
Coefficiente riduttivo per difficoltà di vendita della quota indivisa					20%	Euro	16.091
Valore della quota					$(V-16.091)/2$	Euro	32.181