

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**

**N. 79/2011 R.G.E.**

*Contro*

*G.E.: Dott.ssa Luciana Elisabetta Razete*

***RELAZIONE DI STIMA***

***LOTTO 6***

**Tecnico incaricato: Arch. Davide Natale**  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1251  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 677  
C.F. NTLDVD72R30A089Q

con studio in Agrigento via Esseneto, 51  
telefax: 092222616  
cellulare: 3393236077  
e-mail: arch.davidenatale@alice.it

**Beni in Canicattì (Agrigento)**  
**Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Canicattì (Agrigento) frazione San Luca .

Superficie complessiva di circa mq **23335**.

Identificato al catasto terreni: foglio 87 mappale 203 qualità 1, classe 2, - reddito agrario: 30,13, - reddito domenicale: 108,46.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare sito in Canicattì (Agrigento) frazione San Luca .

sviluppa una superficie linda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **544,4**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 87 mappale 204

B.1. **Scuderia:**

B.2. **Scuderia:**

B.3. **Ricovero animali:**

B.4. **deposito:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) a favore di \_\_\_\_\_  
con atto iscritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data 21/03/2008  
ai nn. 7730/1576

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_  
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data 11/02/2012 ai nn. 3160/2563

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_  
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data 23/05/2011 ai nn. 11258/8675

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: costruzione intero corpo di fabbrica regolarizzabili mediante Condono Edilizio

oblazioni condono edilizio pratica n. 1591: € 13.664,49

spese tecniche: € 4.000,00

Oneri totali: € 17.664,49

Sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione corpi di fabbrica secondari regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

obblazioni e spese tecniche di regolarizzazione: € 8.000,00

Oneri totali: € 8.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Accatastamento corpi secondari regolarizzabili mediante

accatastamento corpi secondari: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.** intestata a Condomo Edilizio. Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/10/1986- n. prot. 25880 - 1591

**P.E. n.** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 22/06/2012

#### Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Canicattì (Agrigento) frazione San Luca .

Superficie complessiva di circa mq 23335.

Identificato al catasto terreni: foglio 87 mappale 203 qualità 1, classe 2, - reddito agrario: 30,13, - reddito domenicale: 108,46.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia sub orizzontale

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera adeguamento al D. Dir. n. 256 del 15.03.2006 l'immobile è identificato nella zona E1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale netta	23.335,00	1,00	23.335,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>23.335,00</b>		<b>23.335,00</b>

#### Accessori:

#### Descrizione villa unifamiliare di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare sito in Canicattì (Agrigento) frazione San Luca .

Da rilevare, in prima istanza, che a seguito del sopralluogo effettuato sul terreno oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, lo stesso è risultato in parte edificato.

Detta edificazione, a prevalente uso residenziale, risulta essere del tutto abusiva, ed è tuttora in fase di regolarizzazione: sono infatti presenti:

- presso l'Agenzia del Territorio attraverso aggiornamento di tipo mappale presentato in data 08/05/2012.
- domanda in sanatoria, ex lege 47/85 prot. n. 25880 del 1/10/1986.
- presentazione domanda in sanatoria ex lege 47/85 art. 13, a seguito dell'edificazione di alcuni piccoli corpi accessori. Il tutto come in dettaglio riportato nella relazione di stima Lotto 6.

Dalle informazioni assunte presso il comune di Canicattì, l'immobile è sanabile e risultano già versate, a titolo di oblazione, somme pari ad € 1.230,20. La pratica in esame non è ancora completata e al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria risultano da corrispondere, ad oggi, oneri di oblazione a conguaglio pari ad € 13.664,49 oltre spese per oneri concessori e spese tecniche calcolate in € 4.000,00.

Nel complesso il compendio edilizio in parola risulta essere più che apprezzabile.

È composto, come detto, da un corpo di fabbrica principale, a tre elevazioni e da diversi corpi di fabbrica.

Si presenta in uno stato di conservazione e di uso più che buono.

La corte esterna, inoltre, anche essa adibita ad uso residenziale risulta curata in ogni sua parte.

Inoltre, il terreno su cui insistono i fabbricati, per giacitura dimensioni garantisce carattere residenziale di pregio.

*È composto ed identificato come si seguito descritto.*

#### **CORPO PRINCIPALE**

##### Piano terra -

Residenziale coperto 82,50 circa ;  
Portico 125 mq circa;

##### Piano Primo -

Superficie Residenziale 183,00 mq circa;  
Terrazze e balconi 10,00 mq circa;

##### Piano Secondo -

Sottotetto 81,00 mq circa;  
Terrazze e balconi 1,00 mq circa;

#### **Deposito**

Locali deposito - 22,00 mq circa;  
Locali deposito sottotetto - 45,00 mq circa;

#### **Legnaia**

6,90 mq circa;

#### **CORPI ACCESSORI**

Sul terreno in parola, inoltre, sono presenti ulteriori corpi accessori, di seguito descritti ed in corso di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 - art.. 13 - e non ancora accatastati.

##### **Corpo A - Scuderia - 34,45 circa**

Trattasi di fabbricato adibito a ricovero animali - scuderia.

La struttura portante è composta da muratura in tufo, con copertura a falda lignea inclinata.

È presente anche una tettoia lignea aperta su più lati.

##### **Corpo B - Scuderia - 51,70 mq circa**

Trattasi di fabbricato adibito a ricovero animali/ scuderia.

La struttura portante è composta da muratura in tufo, con copertura a falda lignea inclinata e rivestimento in lamiera.

##### **Corpo C - Locale ricovero animali (pollaio) - 9,30 mq circa**

Trattasi di fabbricato adibito a ricovero animali - pollaio.

Composto da un unico vano, con copertura lignea a falde inclinate.

##### **Corpo D - Deposito - 17,80 mq circa**

Composto da tre piccoli vani. La struttura portante è composta in blocchi prefabbricati con copertura lignea.

sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 544,4

Identificato al catasto fabbricati: foglio 87 mappale 204  
 L'edificio è stato costruito nel 1975.  
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera adeguamento al D. Dir. n. 256 del 15.03.2006

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale netta	82,50	1,00	82,50
Portico	Sup. reale netta	125,00	0,50	62,50
Terrazza	Sup. reale netta	1,00	0,20	0,20
Legnaia	Sup. reale netta	6,90	0,20	1,38
Deposito	Sup. reale netta	65,00	0,20	13,00
Piano Primo	Sup. reale netta	183,00	1,00	183,00
Piano Secondo	Sup. reale netta	81,00	0,80	64,80
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>544,40</b>		<b>407,38</b>

**Accessori:****B.1. Scuderia:**

è composto da un solo vano delle dimensioni di mq 34,45 viene calcolata e stimata per un valore del 20% - pari a mq 6,89.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 34,45

**B.2. Scuderia:**

è composto da n. quattro vani per complessivi mq 51,70 viene calcolata e stimata per un valore del 20% - pari a mq 10,34.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 51.70

**B.3. Ricovero animali:**

è composto da singolo vano delle dimensioni di mq 9,30 viene calcolata e stimata per un valore del 20% - pari a mq 1,86.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 9.30

**B.4. deposito:**

è composto da tre piccoli vani delle dimensioni complessive di mq 17,80 viene calcolata e stimata per un valore del 20% - pari a mq 3,56.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 17.80

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico/Comparativo

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Osservatorio Valori Immobiliari.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>terreno agricolo</b>	23335	€ 75.002,50	<b>€ 75.002,50</b>
B	<b>villa unifamiliare con annesso scuderia, scuderia, ricovero animali, deposito.</b>	544,4	€ 691.879,00	<b>€ 691.879,00</b>
			€ 766.881,50	<b>€ 766.881,50</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 115.032,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 27.664,49
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:  
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**IN CIFRA TONDA:**

€ 651.849,28  
€ 624.184,79  
€ 624.185,00

Relazione lotto 006 creata in data 23/06/2012  
Codice documento: E002-00-000079-006

il perito  
Arch. Davide Natale