

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 Canicatti' (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 Canicatti (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 Canicatti (Agrigento) frazione San Luca .
sviluppa una superficie lorda 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)

oblazioni 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. intestata a Concono Edilizio. Concono 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 |
| | Sup. reale netta | 23.335,00 | | 23.335,00 |

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 Canicatti, l'immobile è sanabile e risultano già versate, a titolo di oblazione, somme pari ad € 1230,20. 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 |
| | Sup. reale netta | 544,40 | | 407,38 |

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 Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicatti, Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

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

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:

€ 651.849,28

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:

€ 624.184,79

IN CIFRA TONDA:

€ 624.185,00

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

il perito
Arch. Davide Natale