

TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°3/2013

ESPERTO
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 - 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO 2

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi

**Beni in Ribera (AG)
c/da Scirinda**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A Terreno agricolo con fabbricato sito in Ribera c/da Scirinda al N.C.T. foglio 9 p.lle 24 e 25 propr. per la quota di 1/1 a nome della ditta “*Edilmar di Carmelina Oliveri C. s.a.s.*”

Identificati in catasto:

N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	24	<i>Uliveto</i>	1	60 90	€ 48,75	€ 28,31
9	25	<i>Uliveto Pascolo</i>	1 3	44 06 28 24	€ 35,27 € 2,48	€ 20,48 € 0

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e del sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Ribera (AG) c/da Scirinda

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole e periferiche*

Principali collegamenti pubblici: S.S. n. 386

La zona non offre servizi

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Ribera e più precisamente nella zona agricola posta a nord dell'abitato da cui dista circa 1 km. Vi si arriva dal centro urbano di Ribera percorrendo sulla S.S. 386 direzione Calamonaci per poi proseguire su strada interpoderale per circa 300m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Provvedimento esecutivo sequestro preventivo della Procura della Repubblica del 12/03/2015 rep. 11381/2008 trascritto ad Agrigento il 26/03/2015 ai nn. 5059/3875*

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:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2012 rep. 9661/2012 trascritta ad Agrigento il 11/09/2012 ai nn. 17934/1141 a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 80.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2011 rep. 4384/2011 trascritta ad Agrigento il 12/10/2011 ai nn. 21526/2389 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 95.000,00;

4.2.2. Pignoramenti: *nessuno*

4.2.3. Altri oneri: nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'interno dell'appezzamento di cui alla p.lla 24 del foglio 9 è presente un manufatto composto da una tettoia e un vano ipogeo di circa 19 mq di cui non sono state reperite Concessioni o Autorizzazioni edilizie.

Per tale motivo sono stati effettuati ulteriori accertamenti al fine di individuare l'epoca di costruzione dei manufatti.

Dall'esame del titolo di provenienza del 21/05/2007 rep. 26084 rogato dal notaio M. Borsellino si evince che viene trasferito il solo terreno individuato al foglio 9 p.lle 24 e 25 senza alcun riferimento a costruzioni ivi insistenti.

Dall'analisi cartografica eseguita sulla scorta delle riprese aerofotogrammetriche della zona risalenti al periodo anno 2005 non si rileva né la sagoma del manufatto edilizio né dell'invaso presente all'interno del lotto, mentre su orto-foto eseguite successivamente (anno 2009) si riesce a notare la presenza della sagoma edilizia nella posizione attuale e nell'ortofoto successiva (anno 2010) del laghetto.

Per cui in definitiva si può affermare che il manufatto è stato realizzato tra il 2007 (anno dell'acquisto) e il 2009.

Difformità riscontrate:

Dalla certificazione di destinazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico comunale CDU N. 12 del 01/02/2023 si è riscontrato che i terreni ricadono in zona territoriale omogenea “E – agricola” disciplinata dall'art. 20 punto 5 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale.

La tettoia occupa una superficie di circa 90 mq mentre il vano chiuso ipogeo circa 19 mq.

Per la regolarizzazione dello stesso, tenendo conto della destinazione urbanistica del lotto in esame (agricola), è possibile presentare richiesta di

permesso in sanatoria ai sensi della L.R. 16/2016 i cui costi si assumono forfettariamente pari ad € 5.000,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

4.3.1. Conformità catastale:

I terreni risultano censiti al NCT foglio 9 p.lle 24-25 in qualità uliveto e pascolo. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza della tettoia e del vano interrato che non risultano censiti.

Pertanto è possibile presentare atti di aggiornamento catastale i cui costi si stimano forfettariamente pari ad € 1.500,00 da detrarre dal valore finale di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile

già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

Edilmar di Carmelina Oliveri C. s.a.s. con sede in Ribera C.F. E P.IVA 02047440843

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ditta proprietaria gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 21/05/2007 rep. 26084/6010 Notaio Matteo Borsellino trascritto ad Agrigento il 24/05/2007 ai nn. 13779/9076 da potere di Ciancimino Francesco nato a Ribera il 30/01/1955 e Gagliano Maria nata a Ribera il 28/11/1960.

Ai suddetti comproprietari, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, i terreni sono pervenuti in parte (mappale 25) con atto di compravendita del ai rogiti del notaio Pelella del 09/03/2006 rep. 47818 reg. in Sciacca il 20/03/2006 al n. 458 ed in parte (mappale 24) con atto di compravendita rogato dallo stesso notaio del 05/10/2006 rep.48657 reg. in Sciacca il 30/10/2006 al n. 1777.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il fondo agricolo di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Ribera in c/da Scirinda, zona agricola posta a nord/est dell'abitato da cui dista circa 1 km.

L'appezzamento, dalla superficie catastale complessiva pari a mq. 13.320 , è composto dai mappali 24 e 25 confinanti tra loro a formare un rettangolo che confina a sud con strada di accesso interpodereale.

La giacitura del terreno è in pendenza lungo l'asse sud/est-nord/ovest.

Per quanto riguarda lo sfruttamento del suolo la superficie agraria risulta per metà circa occupata da un uliveto con alberi piantumati a sesto regolare mentre la restante parte è interessata dalla presenza di un laghetto per l'accumulo di acqua piovana, infine nella porzione più a monte sono ubicati una tettoia di circa 90mq a copertura di uno spazio destinato a zona pranzo con arredi fissi in pietra di tufo e forno a legna oltre che un vano ipogeo chiuso ricavato all'interno di un affioramento roccioso.

Tali manufatti usufruiscono di un piazzale pertinenziale pavimentato con masselli autobloccanti.

Il fondo è privo di recinzione ad eccezione della zona occupata dal laghetto che risulta parzialmente recintata.

Infine si rileva che nella mappa catastale, all'interno della porzione di lotto

ricadente sulla particella 24, è presente una sagoma identificata con il numero 258 di mappale censita come fabbricato rurale ed intestata a terzi.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie p.lla 24	6090 mq		
Superficie p.lla 25	<u>7230 mq</u>		
Sommano	13320 mq		
Tettoia	90 mq		
Vano ipogeo	19 mq		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Secondo i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si registrano prezzi unitari di circa 3-5 €/mq

Mentre per quanto attiene la tettoia costituita da semplice struttura leggera si assume un valore di €/mq 40,00 da estendere anche al vano ipogeo.

Per cui in base a quanto sopra ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare

terreno agricolo	€/mq. 5,00
tettoia e accessori	€/mq. 40,00

Per cui si ha:

Vm <i>terreno</i>	= €/mq. 5,00 x 13320 mq. = € 66.600,00
Vm manufatti	= €/mq. 40,00 x 109,00 mq. = € 4.360,00

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad **€ 70.960,00**
euro (settantamilanovecentosessanta/00)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per

assenza di garanzia per vizi occulti	€ 10.644,00
--------------------------------------	-------------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
---------------------------------------	------------