

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.

Promosso da BANCA SELLA S.P.A.

contro

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 dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò

LOTTO N. 2
Beni in Naro (AG)
c/da Torrazza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

B Terreno agricolo con fabbricato e corpo accessorio siti nel Comune di Naro c/da Torrazza propr. per la quota di 1000/1000 a nome degli eredi d' _____

Identificati in catasto:

CESPITE B:

Comune di Naro – N.C.E.U.

c/da Torrazza – piano terra

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	277 ²	2	A/4	3	7,5 vani	€ 189,80
7	292 ²	/	C/2	1	11 mq	€ 13,07

Comune di Naro – N.C.T.

terreno agricolo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	293 ²	Vigneto	1	49 32	€ 78,96	€ 25,47
7	89	Seminativo	4	03 30	€ 0,68	€ 0,14
7	56	Seminativo arb.	4	42 80	€ 8,84	€ 1,77

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Naro (AG) contrada Torrazza

Caratteristiche zona: agricola

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole periferiche – Lago San Giovanni

Principali collegamenti pubblici: SS410 di Naro

La zona non offre servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

1 Deceduta nel 2007

2 Identificativi catastali variati a seguito di presentazione Tipo Mappale prot. AG0011024 del 02/02/2015 e prot. AG 0025702 del 09/03/2015 che hanno soppresso l'originale particella 90

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti

4.1.1. *Domande giudiziali:* **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:* **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/07/2005 rep. 23066/9352 Notaio G. Comparato trascritta ad Agrigento il 06/07/2005 ai nn. 16514/4302 a favore della Banca di Palermo S.p.A. con sede in Palermo
Importo totale ipoteca € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto di pignoramento immobiliare del 09/04/2013 rep. 240/2013 trascritto ad Agrigento il 21/05/2013 ai nn. 9338/7779 a favore della Banca Sella S.p.A. con sede in Biella

Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Naro a seguito di richiesta prot. 4436 del 10/04/2014 risulta che il fabbricato insistente sulla ex particella 90 è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 61/93 rilasciata in data 06/07/1993.

Mentre dalla certificazione di destinazione urbanistica prot. 58/2014 del 19/06/2014, il lotto di terreno identificato al foglio 7 p.lle 56, 89 e 90 ricade in zona territoriale omogenea "E1 ZONA AGRICOLA".

Difformità riscontrate:

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale presente all'interno dell'appezzamento agricolo si rileva un ampliamento dello stesso sul fronte sud-ovest con la realizzazione di una veranda chiusa da infissi e vetrate oltre a corpi accessori quali ripostigli, servizi igienici e vano cucina il tutto per una superficie lorda complessiva dell'ampliamento pari a mq. 64 circa.

Anche l'originario porticato antistante l'accesso è stato trasformato in veranda chiusa con l'apposizione di infissi esterni.

Inoltre è stato edificato un corpo aggiuntivo separato dall'abitazione nei pressi del confine est costituito da un unico piano fuori terra adibito a magazzino, forno e accessori per una superficie lorda pari a mq. 16 circa.

Con riferimento alla sanabilità di dette opere edili difformi si precisa che per la destinazione residenziale, poiché l'immobile è ricadente in zona agricola E1 del vigente P.R.G., la volumetria assentibile è stata completamente assorbita con la C.E. n. 61/93 per cui gli ulteriori ampliamenti rispetto alle previsioni del progetto autorizzato andrebbero rimosse.

Tuttavia, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione per le zone E1 all'art. 24 comma d) è possibile utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria fino a 0,10 mc/mq per la destinazione d'uso di insediamenti di ristoro (ristoranti, pizzerie e similari) e/o punti di vendita di prodotti tipici alimentari.

Con tale previsione urbanistica sulla superficie complessiva del lotto pari a 9710 mq sarebbe possibile edificare un volume massimo di mc 971 nel quale rientrerebbero i corpi abusivi realizzati successivamente. In considerazione di quanto detto e nell'ipotesi dell'ottenimento di una concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, in quanto le opere sono già realizzate, occorrerà stipulare atto di vincolo decennale per il mantenimento della nuova destinazione d'uso dell'immobile.

Al valore di stima più avanti determinato verranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica tenendo conto della suddetta ipotesi di sanabilità o demolizione delle porzioni di fabbricato non regolari.

4.3.2 Conformità catastale:

I fabbricati presenti nel lotto sono stati oggetto di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio con notifica prot. AG0087894 del 02/07/2012 poiché non denunciati in catasto. Pertanto la sottoscritta ha provveduto all'esecuzione di rilievi topografici con idonea strumentazione ed alla presentazione dei necessari atti di aggiornamento per il completamento della denuncia delle unità immobiliari con tipi mappali prot. AG0011024 del 02/02/2015 e prot. AG 0025702 del 09/03/2015 che hanno soppresso l'originale particella 90 generando le nuove particelle n. 292, 293 e 277. Successivamente sono state redatte le pratiche catastali DOCFA per l'inserimento delle planimetrie dei corpi edilizi e l'attribuzione della rendita definitiva con dichiarazione di nuova costruzione prot. n. AG0026145 del 11/03/2015 (p.la 277 sub 2 cat. A/4 abitazione) e prot. n. AG0012620 del 05/02/2015 (p.la 292 cat. C/2 magazzino).

Le restanti particelle di terreno n. 89 e 56 risultano regolarmente censite con qualità seminativo e non sono state oggetto di modifiche.

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:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	Eredi di _____	1/1

Alla signora Salustro l'appezzamento di terreno di terreno di cui ai mappali n. 56-89-90 del foglio 7 era pervenuto con atto di compravendita del 06/11/1992 del Notaio Comparato trascritto ad Agrigento il 26/11/1992 ai nn. 22215/19304.

Mentre il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 61/93.

Si precisa infine che dalle verifiche effettuate nei RR.II. non è stata riscontrata nessuna denuncia di successione in morte di _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 61/93 del 06/07/1993 di cui si allega copia con relativi elaborati grafici.

DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 2

Gli immobili di cui al presente cespite sono ubicati nell'agro del Comune di Naro in contrada Torrazza (a circa 5km dal centro abitato) e più precisamente nella zona a nord del lago San Giovanni e sono composti da un unico appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato destinato ad abitazione stagionale ed un corpo accessorio utilizzato come magazzino e forno.

Il terreno è suddiviso catastalmente su più particelle ma di fatto si estende interamente senza alcuna suddivisione interna occupando una superficie catastale complessiva pari a mq. 9710 circa.

Il fondo ha una forma trapezoidale allungata con giacitura inclinata in corrispondenza dell'asse nord-sud ed esposizione sul versante sud verso il lago. Dal punto di vista produttivo è per lo più incolto ad eccezione di qualche albero da frutto presente nella porzione a monte e alcune piante ornamentali poste nei pressi del fabbricato. Il lotto risulta parzialmente recintato in corrispondenza della particella 56 con rete metallica e paletti.

L'accesso avviene da stradella carrabile privata che si diparte dal confine sud tramite cancello in ferro a doppia anta e si sviluppa lateralmente lungo la particella 90 sino ad arrivare in una piazzola nei pressi dei fabbricati.

Questi ultimi sono costituiti da manufatti ad una elevazione fuori terra di cui il primo adibito a residenza stagionale ed il secondo corpo accessorio usato come deposito, forno e barbecue.

Il fabbricato principale occupa una superficie lorda pari a mq. 150 circa di cui mq. 85

costituita dall'abitazione vera e propria con struttura in muratura portante e solaio laterocementizio mentre la restante parte da verande e manufatti accessori edificati successivamente per lo più con struttura vetrata e copertura in lamiera.

Il locale accessorio destinato a magazzino è anch'esso in muratura portante di conci di tufo e parte rivestito in pietra, il tutto per una superficie di circa 16 mq.

La porzione di abitazione destinata a residenza è composta da due stanze comunicanti suddivise cucina e soggiorno ed una camera da letto oltre a servizio igienico e ripostiglio, quest'ultimo con accesso dal retro. Nella parte antistante è presente un portico successivamente chiuso e ampliato mediante la creazione di una veranda chiusa da infissi metallici sul fronte principale e ulteriori vani accessori (ripostiglio, vano cucina e w.c.) sul lato ovest rivestiti interamente in pietra. Le rifiniture interne sono caratterizzate da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, infissi esterni in metallo a vetro singolo

All'esterno è presente una scala in ferro a chiocciola, parzialmente divelta, che conduce al terrazzo di copertura praticabile.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi si rimanda agli elaborati grafici e fotografici prodotti in allegato.

Le condizioni generali di manutenzione sono pessime dovute sia allo stato di abbandono e vandalizzazione dell'immobile che a fenomeni di dissesto del piano di fondazione che hanno causato gravi lesioni passanti e crepe alla muratura perimetrale. Anche il corpo aggiunto della veranda è interessato da dissesti strutturali del basamento.

Per quanto riguarda il corpo accessorio destinato a magazzino anche qui si rilevano dissesti alla struttura muraria e pessime condizioni di manutenzione.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona E1 destinata ad attività agricole secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. ed è sottoposta a vincolo paesaggistico. Si rimanda ai contenuti del certificato di destinazione urbanistica che si allega.

TABELLA COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
LOTTO 2					
Terreno agricolo	mq. 9710				
a detrarre area di sedime fabbricati	mq. 166				
Superficie netta	mq. 9544		9544	sud	
Fabbricato residenziale	mq. 65,55	1,00	65,55		
portico	mq. 18,38	0,60	11,03		
veranda chiusa e acc.	mq. 63,58	0,60	38,14		
terrazzo praticabile	mq. 65,55	0,35	22,94		
Locale di deposito	mq. 16,00	0,20	3,20		
totale			140,86		

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE risultanti dall'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006 e s.m.i.:

In ragione delle caratteristiche costruttive e dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli isolamenti, degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

Abitazione foglio 7 p.IIa 277 sub 2

- Prestazione energetica globale = 503,98 Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) corredato da ricevuta di presentazione presso il C.E.FA. della regione Sicilia.

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'idonea 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 complesso immobiliare 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; |
| p_o | = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato; |
| S_b | = superficie convenzionale del bene oggetto di stima. |

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
<i>terreno agricolo</i>	€/mq 1,50
<i>fabbricati</i>	€/mq 250,00

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

terreno

Vmb = €/mq. 1,50 x mq. 9544 = € 14.316,00

fabbricati

Al valore di mercato di cui sopra verrà applicato un abbattimento del 50% in relazione alle condizioni di dissesto statico e funzionale delle unità immobiliari.

Vmb = €/mq. 250,00 x 0,50 x mq. 140,86 = € 17.607,50

Quindi il valore di mercato del lotto ammonta ad € (14.316,00+17.607,50) = € 31.923,50 euro (trentunomilanovecentoventitre/50)

8.2. Fonti di informazione

OMI Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Naro.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 25% per difformità urbanistiche valido sia per la sanabilità delle opere edili difformi così come definite nel paragrafo 4.3.1 che per l'eventuale demolizione delle stesse

€ 7.980,87

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra:

€ 23.942,63

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente,

risulta essere, in cifra tonda, pari a:

Vmb = € 23.950,00 (euro ventitremilanovecentocinquanta/00)

Racalmuto, 02/04/2015

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI MESSINA' around the perimeter, 'Carmela Linda Cino' in the center, 'N. 1418' below the name, 'Sezione A' below the number, and 'Architettura' at the bottom. A small logo with the letters 'Ad' is also present at the bottom of the stamp.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.

Promosso da BANCA SELLA S.P.A.

contro

A white, rounded rectangular redaction mark covers the name of the party being sued, positioned below the word 'contro'.

ESPERTO

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

Documentazione fotografica
LOTTO 2

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



ACCESSO AL FABBRICATO - LATO SUD/EST



CANCELLO E STRADA DI ACCESSO





TERRENO CONO OTTICO 1



TERRENO CONO OTTICO 2



VISTE DELLE VERANDA CENTRALE CHIUSA





ACCESSO SECONDARIO
ALLA VERANDA



VERANDA E INGRESSO FABBRICATO

DISIMPEGNO

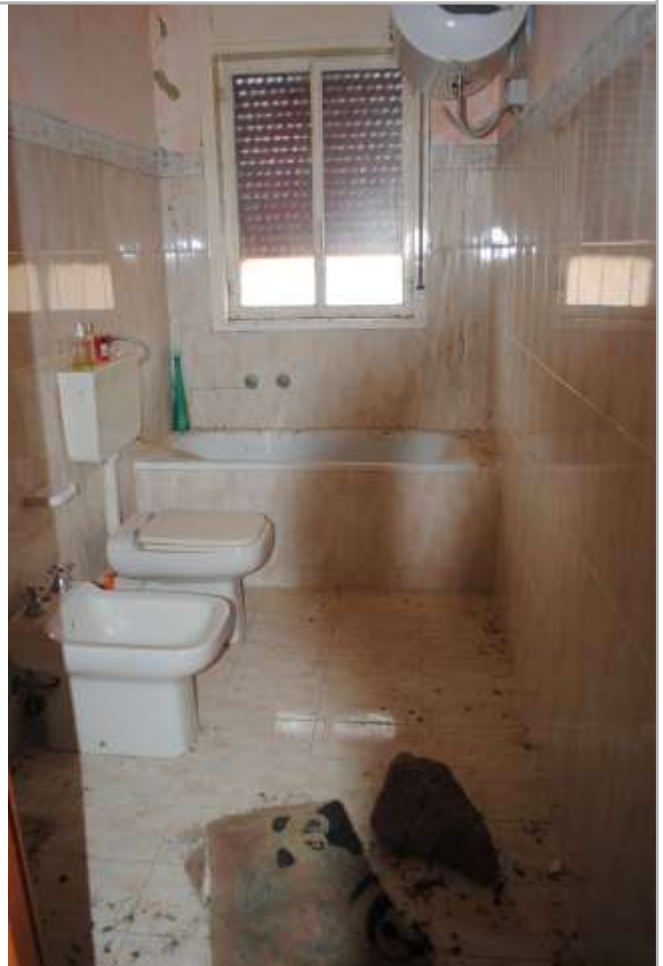


VANO CUCINA



CAMERA

SERVIZIO





PARTICOLARE CREPE E DISSESTI PRESENTI NEL VANO CAMERA





AREA ANTISTANTE L'INGRESSO CON IL VANO MAGAZZINO



APERTURE - LATO SUD/OVEST

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.

Promosso da BANCA SELLA S.P.A.

contro

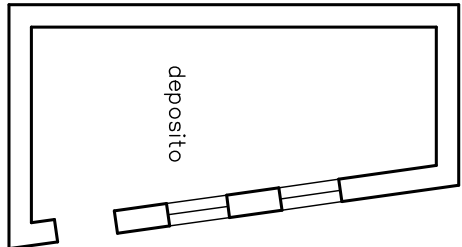
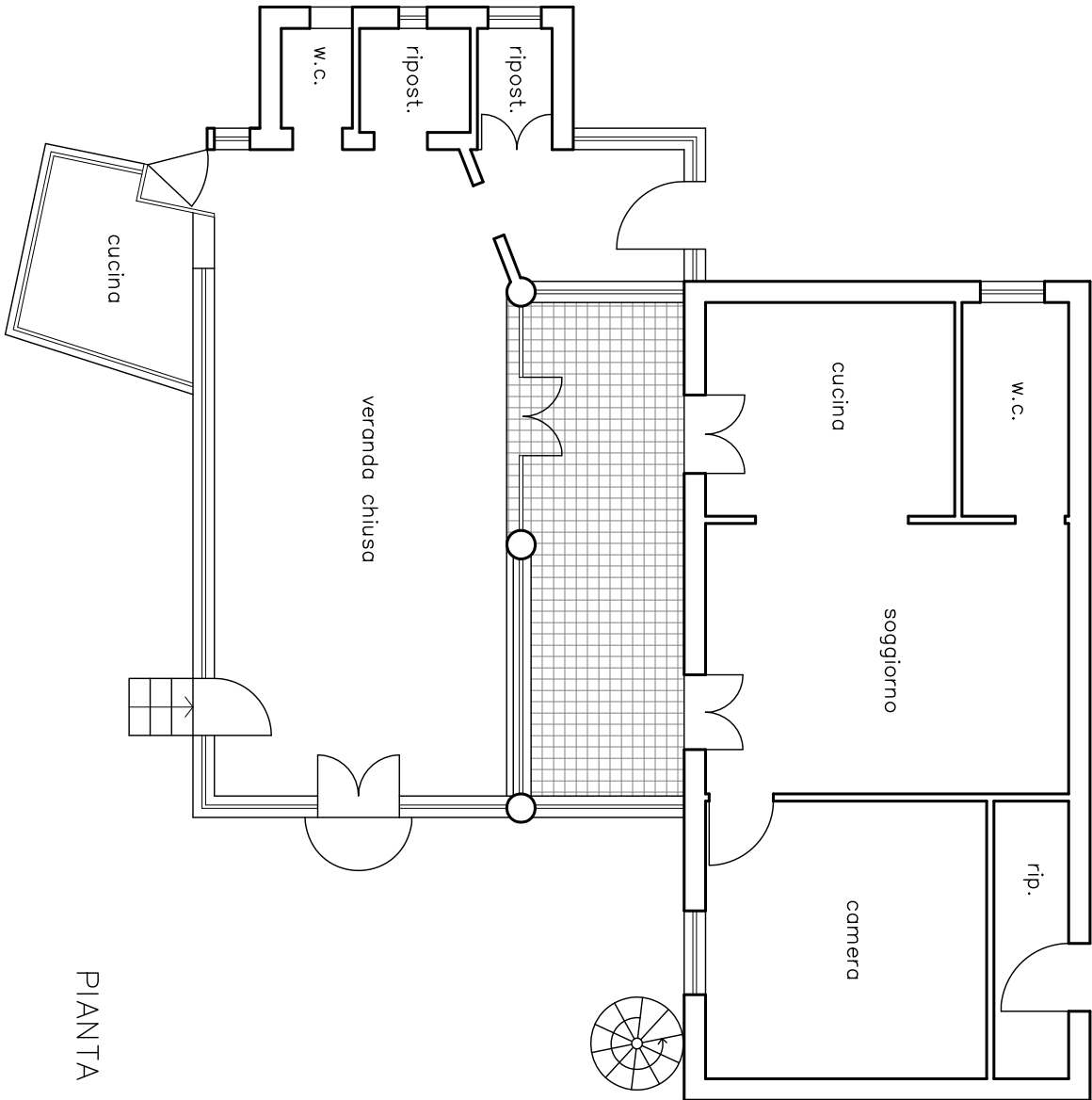


ESPERTO

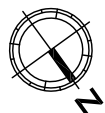
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Elaborati grafici
LOTTO 2

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò



PIANTA PIANO TERRA



TAV.	OGGETTO	SCALA
	LOTTO 2	1:100