

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2011 R.G.E.

Contro

G.E.: Dott.ssa Luciana Elisabetta Razete

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Heimdall Studio – www.hestudio.it

**Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 005****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Licata (Agrigento) frazione Plaja. Trattasi di fabbricato sito in Licata, c/da Plaja, via Soldato Ruvio. Posto al piano T e L, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **204,35**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 591 categoria A/2, classe 1, composto da vani 5 vani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ n 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**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

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

Pignoramento a favore di _____ contro _____
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: realizzazione piano terra
regolarizzabili mediante Condono Edilizio

regolarizzazione pratica edilizia - spese tecniche: € 2.500,00

oblazioni: € 400,00

Oneri totali: € 2.900,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione piano primo
regolarizzabili mediante non regolarizzabile

costo di demolizione piano primo: € 20.000,00

Oneri totali: € 20.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Difformità a seguito di edificazione piano 1

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. per lavori di Costruzione piano terra intestata a Domanda Condono edilizio. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/10/1986- n. prot. 37043

P.E. n. per lavori di Sopraelevazione piano primo intestata a Domanda Condono edilizio. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 8713

Descrizione **villa singola** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Licata (Agrigento) frazione Plaja.

Perito: Arch. Davide Natale

A carattere residenziale, l'immobile è stato edificato e più volte modificato, ampliato e sopraelevato, senza alcuna concessione edilizia. Dallo studio della documentazione agli atti, inoltre, dal rilievo e dal sopralluogo, e dalle informazioni apprese presso gli uffici competenti, l'immobile risulta essere stato edificato all'interno della fascia di inedificabilità assoluta individuata dalla Legge Regionale 78/76 art. 15, perché inserito, così come è stato dallo scrivente verificato, all'interno della fascia di 150,00 mt dalla linea di battigia individuata dalla legge regionale suddetta ad inedificabilità assoluta.

Tanto premesso il fabbricato in parola è inserito in un più ampio complesso di edifici, a prevalente carattere residenziale, costruiti a ridosso della fascia costiera del comune di Licata, in c/da Plaja. Detta zona, che ha subito nel tempo una edificazione spontanea e non autorizzata è, di fatto, in gran parte abusiva e, ad oggi, ancora oggetto di più ampi tentativi di regolamentazione urbanistica. Il fabbricato in parola, dalle informazioni assunte e riscontrabili in atti, è stato edificato intorno gli anni 75 del secolo scorso. È composto da un originario nucleo, ad una sola elevazione e di circa 80 mq, per come riportato dalla documentazione catastale. Detto iniziale corpo di fabbrica, però, ha nel tempo subito ampliamenti e sopraelevazioni, senza che questi fossero o avrebbero potuto essere autorizzati. Tali abusi riguardano l'ampliamento del portico esterno coperto al piano terreno, l'intera sopraelevazione del primo piano ed un ulteriore aumento di cubatura mediante la copertura e la chiusura di parte della veranda posta a sud del piano primo, mediante la realizzazione di una struttura precaria.

L'immobile è, ad oggi, composto da due elevazioni, oltre portico coperto e corte esterna, e segnala una consistenza come di seguito riportato:

Piano terra: mq 60,00 circa

Piano primo: mq 86,50 circa

Portico: mq 37,25 circa

Terrazze e balconi: mq 20,60 circa

Sotto il profilo urbanistico si segnalano:

- Richiesta d sanatoria edilizia prot. n. 37043 del 1/10/1986, presentata ai sensi della legge 47/85 con un pagamento della relativa oblazione pari a L. 2.014.750 e la quale riferisce esclusivamente dell'abuso al piano terreno, per detti mq 80,59.

- Richiesta d sanatoria edilizia prot. n. 8713 del 25/02/1995, presentata ai sensi del decreto legge 649/94 con un pagamento di oblazione pari a L. 2.593.000 e la quale riferisce esclusivamente dell'abuso al piano primo, per complessivi mq 84,71 mq e 168,58 mc.

Ulteriori indagini esperite presso gli uffici competenti, infine, consentono di posizionare il fabbricato in parola, ricadente per intero all'interno della fascia di rispetto, vincolata dalla legge regionale 78/76 art. 15 ad inedificabilità assoluta.

Tanto premesso si può desumere quanto segue:

La domanda in sanatoria con la quale si è richiesta concessione edilizia in sanatoria esclusivamente per il piano terreno di circa 80 mq compreso il portico, edificato così come denunciato intorno gli anni 75 del secolo scorso, e per il quale è stata già versata la somma di L. 2.256.000 è, allo stato delle verifiche effettuate dallo scrivente, ottenibile. Il completamento dell'iter prevede una ulteriore pagamento di oblazione e oneri concessori, pari ad un totale di € 400,00 circa, oltre spese tecniche.

Per quanto concerne, invece, la - richiesta di concessione in sanatoria prot. n. 8713 del 25/02/1995 questa non è ricevibile in quanto, come detto, l'abuso edilizio ricade in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluto ed edificato in data posteriore l'emanazione della legge che ne regola i parametri urbanistici. È, pertanto, da non considerarsi alienabile e, conseguentemente, da demolire. Ne consegue che, per quanto attiene la presente relazione e la stima del bene in parola, il corpo di fabbrica verrà, in prima istanza, stimato esclusivamente nella sua parte oggetto di possibile alienazione. Verranno successivamente calcolati i costi di demolizione del piano primo non sanabile e detratti dall'intero valore ottenuto.

Si precisa, infine, che il valore di stima ottenuto, come incidenza di valore intrinseco dell'immobile, e riguardante la sola parte alienabile, sarà oggetto di una rimodulazione dovendo, in quel caso, tenere conto non del valore allo stato attuale, ma dell'immobile che avrà le caratteristiche, la consistenza e l'uso futuro, ovvero dopo che questo sarà stato oggetto degli interventi di demolizione di tutte le parti non soggette ad alcuna possibile sanatoria edilizia. posto al piano T e 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **204,35**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112 mappale 591 categoria A/2, classe 1, composto da vani 5 vani.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.20.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale netta	60,00	1,00	60,00
Piano Primo	Sup. reale netta	86,50	0,00	0,00
Portico	Sup. reale netta	37,25	1,00	37,25
balconi e Terrazze	Sup. reale netta	20,60	0,00	0,00
	Sup. reale netta	204,35		97,25

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintentico/Comparativo

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	204,35	€ 135.643,75	€ 135.643,75

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.346,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 22.900,00

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:

€ 115.297,19

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:

€ 92.397,19

IN CIFRA TONDA:

€ 92.398.00

Relazione lotto 005 creata in data 23/06/2012
Codice documento: E002-00-000079-005

il perito
Arch. Davide Natale

Perito: Arch. Davide Natale