

Tribunale Ordinario di Gela



Esecuzione Immobiliare n° 97/2009 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Lo Porto Valentina C.

Creditore procedente



Creditori intervenuti:



Esecutato:



CTU: Dott. Arch. De Martino Cataldo

RELAZIONE DI STIMA (integrazione)

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. De Martino Cataldo, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, con riferimento al provvedimento emesso dalla S.V.I. all'udienza del 30/03/2022 con il quale autorizzava lo scrivente a procedere alla regolarizzazione/aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di stima e disponeva, inoltre, il deposito di una nuova relazione estimativa del bene, avendo ultimato gli adempimenti connessi all'incarico, espone di seguito i risultati della consulenza.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della procedura espropriativa è costituito da una unità immobiliare abitativa indipendente con annessa corte, costituita da piano terra e piano primo, sita nel Comune di Gela in contrada Manfria, alla via Del Riso snc, censita in catasto fabbricati al foglio 102, particella 1075 sub. 1, nella categoria A7 (Abitazioni in villino).

Confinante con la via Del Riso ad ovest, con strada nuova a nord, con la particella 1074 ad est e con la particella 1072 a sud.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un'abitazione indipendente con annessa corte distribuita su due livelli (piano terra e primo).

Il piano terra comprende l'ingresso principale al quale si accede tramite un'ampia veranda coperta.

In questo livello trovano posto sia il corpo cosiddetto originario (quello oggetto di domanda di condono edilizio) composto da un'ampia sala soggiorno, cucina e ripostiglio, sia la porzione di fabbricato costruita in ampliamento (circa 50 mq.), non sanabile se non con ripristino, composta da ingresso/corridoio,



due camere con bagno interno e da un servizio igienico.

Esternamente la corte ospita un forno e due docce scoperte.

Dalla sala soggiorno si accede tramite una scala di tipo a chiocciola al piano primo, il quale risulta composto da tre camere, di cui due dotate di balcone, e un servizio igienico.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva legittima di mq. 91.

ACCATAMENTO

Il sottoscritto ha provveduto alla presentazione sia del tipo mappale (Pregeo) finalizzata all'introduzione in mappa della porzione di immobile realizzata in ampliamento (cfr. Allegato n. 3) sia della planimetria aggiornata del bene mediante procedura Docfa (cfr. Allegato n. 4).

Situazione catastale attuale (cfr. Allegato n. 2):

Ubicazione: Via Del Riso snc – Gela (CL)

DATI IDENTIFICATIVI						
Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Descrizione	Piano
Fabbricati	102	1075	1	A/7	Abitazioni in villino	T-1

Intestazione

– Proprietà (1/1)

CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICA-EDILIZIA

Lo stato di fatto non corrisponde al progetto architettonico allegato alla domanda di condono edilizio.

In particolare, sono stati riscontrati l'ampliamento del corpo di fabbrica oggetto di domanda di condono (cosiddetto corpo "*originario*"), la modifica del ripostiglio esistente e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Sulla scorta delle normative vigenti, tali difformità sono da ritenersi non sanabili, per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto architettonico allegato alla domanda di condono edilizio in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per le difformità non sanabili evidenziate, i costi per la rimessa in pristino dei luoghi ammontano ad € 16.000,00.

Invece, l'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile (definizione della pratica di condono edilizio in sanatoria) è pari ad € 3.900,00.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'unità immobiliare comprendono il pagamento dell'oblazione a conguaglio, degli oneri concessori e delle spese di notifica.

Per cui, nel determinare il valore di mercato dell'immobile da porre in vendita, i suddetti costi (sia quelli relativi alla demolizione della porzione ampliata sia quelli relativi al ripristino e alla regolarizzazione del corpo di fabbrica originario) verranno portati in detrazione.

Inoltre, la superficie realizzata in ampliamento, non essendo legittima, verrà computata come area esterna anziché come locale abitativo.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per l'immobile staggito il prezzo da porre a base d'asta per la vendita, pertanto, l'aspetto economico da considerare è il più probabile valore di mercato.

Secondo la definizione delle Linee Guida ABI rilasciate il 14/12/2015 il Valore di Mercato è «l'importo

stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La valutazione è generalmente effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ricavato, dunque, moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale.

Al fine di tenere conto delle modalità di vendita dei beni, si è proceduto, inoltre, ad individuare il **Valore di Vendita Forzata (linee guida ABI punto A.1.4), denominato anche Valore di Realizzo.**

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo diretto presso l'immobile staggito e di indagini di mercato effettuate nella zona interessata, con riferimento alle quotazioni correnti; l'indagine è stata svolta anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per gli immobili aventi le caratteristiche di quello in esame.

Per cui, prendendo in esame il cespite staggito, si ha:

ABITAZIONE INDIPENDENTE (Categoria A/7)							
Dati catastali	Piano	Descrizione	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)		
Fgl. 102, part. 1075 sub. 1	terra primo	vani principali e acc.	85	100	85		
Fgl. 32, part. 1075 sub. 1	terra primo	veranda e balconi	15	30	5		
Fgl. 32, part. 1075 sub. 1	terra	forno	4	25	1		
Fgl. 32, part. 1075 sub. 1	terra	corte	202	0	0		
					Totale superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
					91	1.317	119.847,00
¹Costi di regolarizzazione							3.900,00
Costi di ripristino							16.000,00
Valore di mercato							99.947,00

Pertanto, il valore di mercato complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito è di € 100.000,00 (Euro Centomila/00).

¹ L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione comprende il pagamento dell'oblazione a conguaglio, degli oneri concessori e delle spese di notifica (cfr. nota prot. 52232-17 del 08/05/2017).



Mentre, il presumibile valore di "vendita forzata", tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nell'80% del valore di mercato stimato e dunque in € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00).

Il suddetto bene verrà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore, le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

LOTTO DI VENDITA

Considerate la natura e le caratteristiche dell'unità immobiliare, si consiglia la formazione di un unico lotto di vendita, avendo cura di dare rilievo all'esistenza sia dell'abuso sanabile (corpo originario) sia di quello non sanabile (corpo realizzato in ampliamento).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di avere assolto il mandato assegnatogli, rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Allegati:

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Visura storica;
- 3) Estratto di mappa catastale aggiornato;
- 4) Planimetria catastale aggiornata.

Con osservanza

Gela, 22/09/2022

ASTE 
L'esperto stimatore
(Dott. arch. Cataldo De Martino)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

