

Relazione di Stima – Lotto A

(allegato A)



*Posto Auto sito al piano terra con ingresso dalla via Trieste n.2 – Ribera – Fog. 22
part. 1372 sub 11*



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.21/2016

Promosso da

Creditore Procedente: UniCredit S.p.a. e per essa la doBank S.p.a.

Contro

Soggetto esecutato: “A”

Giudice dell’Esecuzione:



Dott. Filippo Marasà

Sezione Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ribera, 05 giugno 2017

C.T.U.:

arch. Francesco Abisso



INDICE

1. DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE	pag. 3
2. QUOTE DI PROPRIETA'	pag. 3
3. DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 3
4. DIFFORMITA' RICONTRATE E CALCOLO ONERI	pag. 4
5. DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 4
6. STATO DI POSSESSO	pag. 4
7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 5
8. METODO DI STIMA	pag. 5
9. VALUTAZIONE DEL LOTTO	pag. 5
10. ALLEGATI	pag. 7
A) Ubicazione;	
B) Visure catastali;	
C) Planimetria catastale;	
D) Estratto del foglio di mappa;	
E) Rilievo metrico;	
F) Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;	
G) Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;	
H) Elaborato fotografico.	



1. DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE

Dati catastali.

1. Posto auto, sito al piano terra di via Trieste n.2:

fog.	part.	sub	sup. catastale	categoria	classe	intestazione
22	1372	11	16 mq	C/6	1	"A"

Non è stato possibile verificare la corrispondenza con quanto pignorato perchè il posto auto, pur essendo correttamente identificato catastalmente, non risulta essere delimitato fisicamente.

Individuazione del lotto vendibile.

Non è stato possibile individuare il lotto vendibile perchè lo stesso non risulta essere ben delimitato fisicamente.

Confini.

Il sub 11 confina a Nord con il negozio catastalmente identificato al Lotto C sub13; a sud con l'ingresso al sub 12 identificato al Lotto B; ad Ovest con altra proprietà; ad Est con la via Trieste.

2. QUOTE DI PROPRIETA'

Il lotto appartiene, per una quota di 1000/1000, al soggetto esecutato sig. "A".

3. DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato risulta essere dotato della seguente documentazione tecnico-urbanistica:

- concessione edilizia n.100 del 08-10-1988 per la costruzione dell'intero fabbricato;
- autorizzazione di variante in corso d'opera del 27-09-1991 avente per oggetto una diversa distribuzione interna del solo vano cantinato;
- autorizzazione in sanatoria n. 30/97 del 15-10-1997 avente per oggetto la realizzazione di una copertura realizzata in difformità della concessione edilizia n.100 del 08-10-1988;
- autorizzazione di agibilità/abitabilità n.02-98 del 12-03-1998 nella quale si autorizza l'abitabilità e l'agibilità dell'intero fabbricato;
- autorizzazione n.44 del 25-11-2002 avente per oggetto la variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Il Lotto A, fisicamente non delimitato, risulta essere stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente.

4. DIFFORMITA' RICONTRATE E CALCOLO ONERI

Difformità urbanistiche riscontrate

Non è stato possibile appurare eventuali difformità tra quanto rilevato e quanto denunciato presso l'U.T.C. del Comune di Ribera perchè il posto auto non è fisicamente delimitato.

Difformità catastali riscontrate

Non è stato possibile confermare la conformità tra quanto rilevato e quanto denunciato al N.C.E.U. perchè il posto auto, anche se catastalmente correttamente identificato, non risulta essere fisicamente delimitato.

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione del contesto urbano

Il lotto fa parte di un complesso immobiliare che sorge nella periferia Sud-Est del centro urbano del Comune di Ribera in un contesto urbano prevalentemente costituito da fabbricati destinati a civile abitazione del tipo contiguo. Nelle vicinanze insistono diverse attività commerciali e vie ad alto flusso veicolare, mentre non sono stati riscontrati edifici di particolare pregio storico.

Il fabbricato, realizzato con struttura a scheletro indipendente in cemento armato, è prospiciente la via Verga n.18 (ove è posto l'ingresso principale) e la via Trieste n.2. E' costituito da tre piani fuori terra aventi diverse destinazioni d'uso: piano terra destinato ad attività commerciale, primo e secondo piano a civile abitazione, seminterrato a magazzino-esposizione e attività sportiva.

Il fabbricato, per quanto verificato nel corso del sopralluogo effettuato negli immobili posti al piano terra e seminterrato, versa in un complessivo perfetto stato di conservazione delle componenti di finitura e strutturali sia interne che esterne.

Descrizione del Lotto A

Il lotto destinato a posto auto scoperto, ha una superficie di 16,00 mq ed parte integrante di una superficie di circa 100,00 mq destinati anch'essi a posti auto scoperti e non delimitati fisicamente.

Il lotto, regolarmente pavimentato, non è delimitato fisicamente ed è privo di copertura. Da quanto pervenuto dagli atti di compravendita e dai dati catastali la sup. lorda del lotto è di 16,00 mq.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà ed in possesso del sig. "A". Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca è emerso che non esiste alcun contratto di locazione in merito al bene oggetto di esecuzione.

7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene immobile corrisponde, in questo specifico caso, a quello catastale:

immobile - sub 11	superficie lorda mq	sup. non residenziale		superficie commerciale
piano terra	16,00	0,00	=	16,00
Totale sup. commerciale in mq				16,00

La superficie commerciale dell'immobile è di 16,00 mq.

8. METODO DI STIMA

Per una corretta valutazione del lotto vendibile è stato preso in considerazione il solo **metodo del valore di mercato**, vista la mancanza di dati reperibili presso l'O.M.I. per categorie d'immobili simili.

Il valore di mercato di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene e si basa sul confronto dell'immobile con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini presso agenzie immobiliari presenti nel Comune di Ribera, sul valore d'immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile prezzo di mercato.

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO "A"

Posto Auto Scoperto in via Trieste n.2, Comune di Ribera

La stima è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore: ubicazione; facilità di accesso; condizioni dell'immobile ed andamento del locale mercato immobiliare.

Dalle ricerche dei valori di mercato di altri beni analoghi, è da ritenere congruo il valore di **250,00 €/mq**, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato immobiliare del Comune di Ribera ed allo stato di conservazione del bene.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore di mercato al mq di superficie e la superficie commerciale dell'immobile, ovvero:

	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	16,00	x	250,00	=	4.000,00
Valore immobile				=	4000,00

Il valore commerciale del Lotto A ammonta ad €4.000,00.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Ribera, 05 giugno 2017

In fede

il C.T.U.

arch. Francesco Abisso



10. ALLEGATI

- A. Ubicazione;
- B. Visure catastali;
- C. Planimetria catastale;
- D. Estratto del foglio di mappa;
- E. Rilievo metrico;
- F. Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;
- G. Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;
- H. Elaborato fotografico.

