

FASCICOLETTO DI STIMA N. 8

Terreno sito in Castronovo di Sicilia, Frazione di Marcato Bianco, distinto al foglio di mappa 12 con la p.lla 323 e limitrofo fabbricato con tre elevazioni fuori terra costruito sulla p.lla 325 del fg. 12.



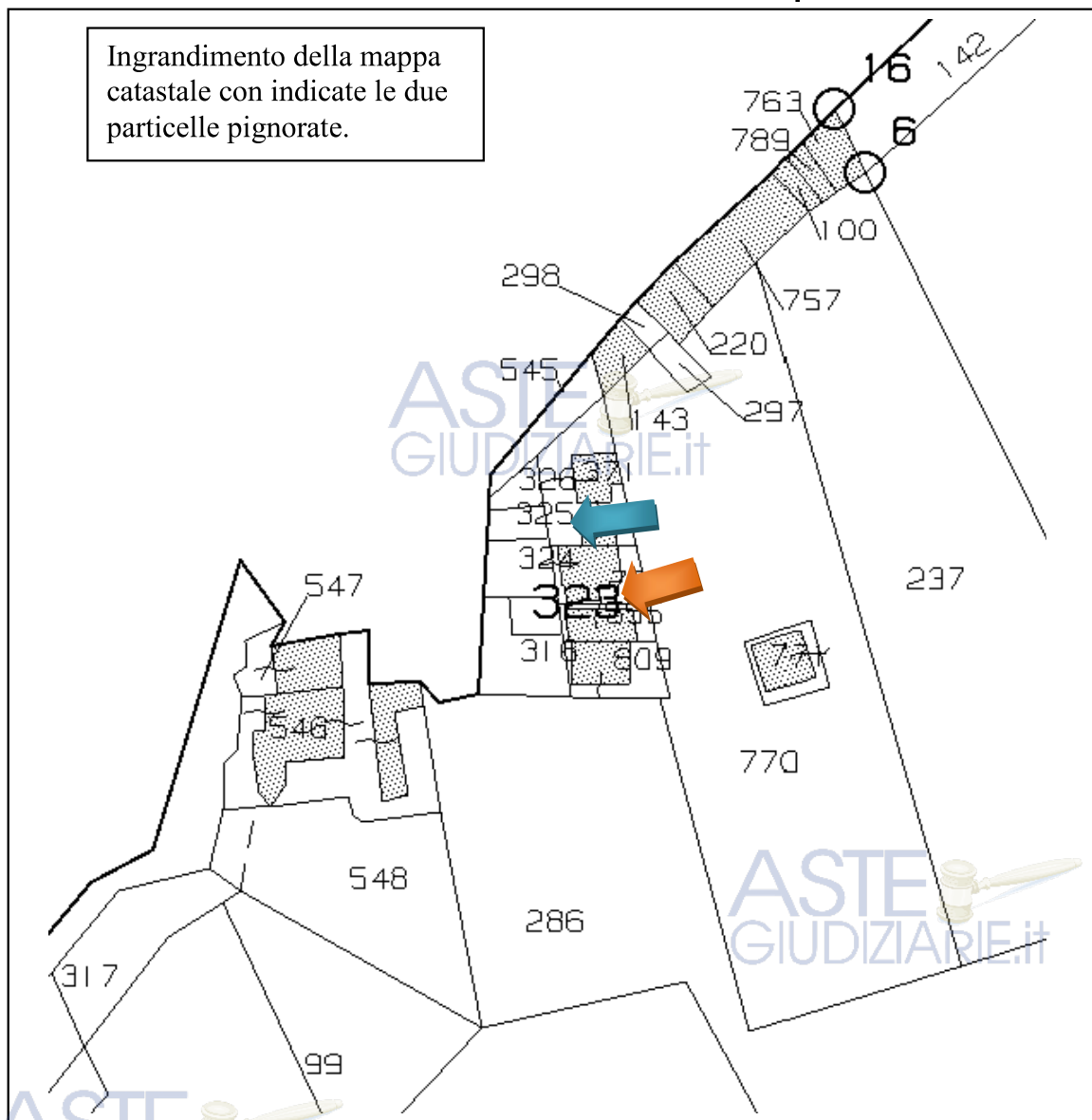
Quesiti:

- 3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- e) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno in carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).

Fondicello di mq 74 sito in territorio di Castronovo di Sicilia (PA), frazione di Marcato Bianco, distinto in catasto al foglio di mappa 12 con la p.lla 323 e fabbricato a tre elevazioni fuori terra realizzato sulla p.lla 325.



Il compendio è ubicato nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia, cittadina madonita che conta circa 3.500 abitanti, nel cuore della frazione di Marcato Bianco, a pochi passi dalla Piazza Madrice. Il terreno libero, p.lla 323 confina: a Sud e ad Ovest con la p.lla 316 di proprietà aliena; a Nord con terreno distinto dalla p.lla 324; ad Est con strada di uso pubblico la cui ampiezza è decisamente maggiore rispetto a quella che può apprezzarsi nell'estratto di mappa prima riportato. Il terreno è pressoché pianeggiante, è recintato da tutti i lati con paletti in ferro e/o legno e rete metallica e/o filo spinato e vi sono messi a dimora alcuni alberi (foto n. 1). Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea "B2.1" che sono le aree edificate e da completare nella frazione di Marcato Bianco. L'edificazione è possibile per singole concessioni nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 71/1978 che di seguito riporta.

Art. 21

Attuazione degli strumenti urbanistici nelle zone A e B

Al punto I dell'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, è aggiunto il seguente comma:

«Nei comuni dotati di strumenti urbanistici generali approvati o adottati e presentati all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, l'edificazione nelle aree libere può avvenire a mezzo di singole concessioni».

Nel secondo comma del punto II dell'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, le parole «mc/mq. 8» sono sostituite con le altre «mc/mq. 9».

A modifica di quanto prescritto nel punto II dell'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, ferme restando le altre disposizioni agevolative contenute nella predetta norma, l'attuazione degli strumenti urbanistici generali, relativamente alle zone territoriali "B", può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

(Comma abrogato dall'art. 39 della L.R. 37/85)

Sulla p.lla 325, ubicata a pochi passi dalla prima, è stato edificato, nel 1979, così riporta un graffito rinvenuto sul muro del magazzino di piano terra, un edificio di tre piani fuori terra (foto n. 2 e 3), ma senza il preventivo rilascio del titolo autorizzativo da parte del Comune di Castronuovo di Sicilia. Esso è stato elevato con una struttura portante in calcestruzzo armato fatta da travi di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero-cemento che, intersecandosi in senso orizzontale e verticale, formano una maglia chiusa. La copertura è a capanna (foto n. 4) e definita con tegumenti in laterizio; i muri di

tompagno sono in blocchi di tufo e gli intonaci esterni in malta bastarda di cemento. Confina a Nord con il fabbricato realizzato sulla p.lla 326, ad Est con la strada pubblica; a Sud con l'edificio costruito sulla p.lla 324; ad Ovest con fabbricato di proprietà aliena. Il piano terra si compone di un locale adibito a magazzino o garage (foto n. 3 e 5) che si apre sulla strada priva di denominazione con un grande portone in ferro; l'interno è totalmente allo stato grezzo e senza rifiniture.

L'accesso ai piani primo e secondo avviene da una sorta di intercapedine larga circa un metro che separa il "nostro" fabbricato da quello riconosciuto con la p.lla 324 posto a Sud (foto n. 6). Il primo livello è adibito a zona notte e vi sono una camera da letto matrimoniale (foto n. 10) con annesso ripostiglio, una camera con due lettini (foto n. 9) ed un w.c. con doccia (foto n. 11); salite le rampe di scala si perviene al secondo piano ove è stata ricavata una ampia cucina-soggiorno (foto n. 13-15), comunicante con un terrazzino munito di lavanderia (foto n. 16), ed una piccola camera da letto (foto n. 18) con annesso w.c. (foto n. 17).

In merito alle rifiniture riferisce che: la scala è rivestita con marmo granito nei toni del grigio (foto n. 7,8 e 19); le camere sono tutte pavimentate con piastrelle in ceramica di grande formato; le porte sono in legno tamburato del tipo industriale; gli intonaci sono al civile e completati con due mani di idropittura in svariati colori; i due servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle nei toni dell'avorio e nocciola, mentre la parete retrostante il blocco cucina è rivestita con mattonelle in formato 20x20 e di colore avorio; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore avorio e muniti di vetri camera; le camerette dei ragazzi non hanno finestrate di superficie adeguata alle prescrizioni sanitarie (1/8 della superficie del pavimento). Gli impianti sono tutti sotto traccia e funzionanti. Le condizioni generali dell'alloggio, che è privo di certificazione energetica (APE), sono buone.

L'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della legge 47/1985, come recepito dalla legge 326/2003, poiché le ragioni di credito per le quali si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/2003). Sul punto si consultino gli estratti di ruolo di Riscossione Sicilia ove si leggono crediti risalenti fino all'anno 2002 (il documento è accluso in allegato n. 3).

L'edificio ha una superficie coperta di mq 61,92 ed un volume di mc 574,62, mentre la superficie commerciale è di mq 181,16, calcolata secondo le norme UNI EN 15733/2011; infine, la superficie utile complessiva (s.u. + s.n.r.), da porre a base per il calcolo dei costi della sanatoria è di mq 129,84.

I costi del condono sono così riassunti:

- Oblazione, mq 129,84 x € 108,00 = € 14.022,72;
- Oneri Concessori ed urbanizzazione, mq 129,84 x € 54,00 = € 7.011,36.
- Parcella di un tecnico che dovrà approntare tutti gli elaborati necessari per conseguire la concessione in sanatoria, nonché redigere l'APE € 6.500,00;
- Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, etc.), € 1.000,00.

Il tutto ammonta ad € 28.534,08 che saranno detratti dalla stima.

Stima

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il C.T.U. si avvale, per la valutazione, dei prezzi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. (si veda la tavola acclusa in calce). L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- ✓ A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- ✓ A destinazione commerciale (negozi);
- ✓ A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- ✓ A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Sono inoltre stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

- Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme; Istat; Econpubblica - Università Bocconi; Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è affidabile ed applicabile al caso di specie. Per la zona "extraurbana, zone agricole" del

Comune di Castronovo di Sicilia, abitazioni di tipo economico, sono indicati due valori: quello minimo di € 220/mq e quello massimo di € 325/mq. Il consulente, tenuto conto che l'edificio presenta discrete rifiniture interne ed è in buono stato di conservazione, adotta il prezzo di € 400/mq, leggermente superiore al minimo. Per il magazzino di piano terra, poiché privo di tutte le rifiniture, il valore di € 220/mq.

Lotto N.	Fg. 12 P.IIe:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota 1/1	Superfic.	Valore unitario	Stima complessiva
8	323	Terreno edificabile ricadente in zona B2.1 della frazione di Marcato Bianco	1\1	74,00	a corpo	€ 10.000,00
	325	Abitazione tra il primo ed il secondo piano del fabbricato sito nella frazione di Marcato Bianco	1\1	119,24	€ 400,00	€ 47.696,00
		Magazzino al piano terra	1\1	61,92	€ 220,00	€ 13.622,40
		A detrarre i costi di sanatoria,	1\1			-€ 28.534,08
					TOTALE	€ 42.784,32

Trabia, lì 03.04.2018

Il C.T.U.
Arch. Filippo Zerilli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In calce al presente fascicoletto sono acclusi:
Le fotografie;
Lo stralcio di mappa catastale e l'ingrandimento;
Visure catastali dei terreni;
Piante dei tre livelli nello stato di fatto con l'indicazione delle superfici;
Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castronovo di Sicilia;
Tabella con i valori di stima dei fabbricati tratti dall'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 1. Il piccolo fondo distinto con la p.lla 323 è segnato dalla freccia arancione.



Foto n. 2. Il fabbricato realizzato sulla p.lla 325.



Foto n. 3. Dettaglio del prospetto principale.



Foto n. 4. Il prospetto laterale.



Foto n. 5. Il magazzino al P.T..



Foto n. 6. L'ingresso ai piani 1° e 2°.



Foto n. 7. La scala è rivestita in marmo.



Foto n. 8. Il disimpegno delle camere al 1° piano è un tutt'uno al pianerottolo di arrivo della scala.



Foto n. 9. La cameretta dei ragazzi.



Foto n. 10. La camera matrimoniale.



Foto n. 11. Il w.c. doccia del 1° piano.



Foto n. 12. Il ripostiglio sul sopra scala.



Foto n. 13. La cucina-soggiorno del 2° piano.



Foto n. 14. Immagine opposta alla precedente e relativa alla cucina-soggiorno.



Foto n. 15. Il terrazzino adiacente la cucina-soggiorno.



Foto n. 16. La lavanderia.



Foto n. 17. Il piccolo w.c. annesso alla cameretta di 2° piano.



Foto n. 18. La piccola cameretta di 2° piano.



Foto n. 19. Dettaglio dell'ingresso all'alloggio dal vicoletto.

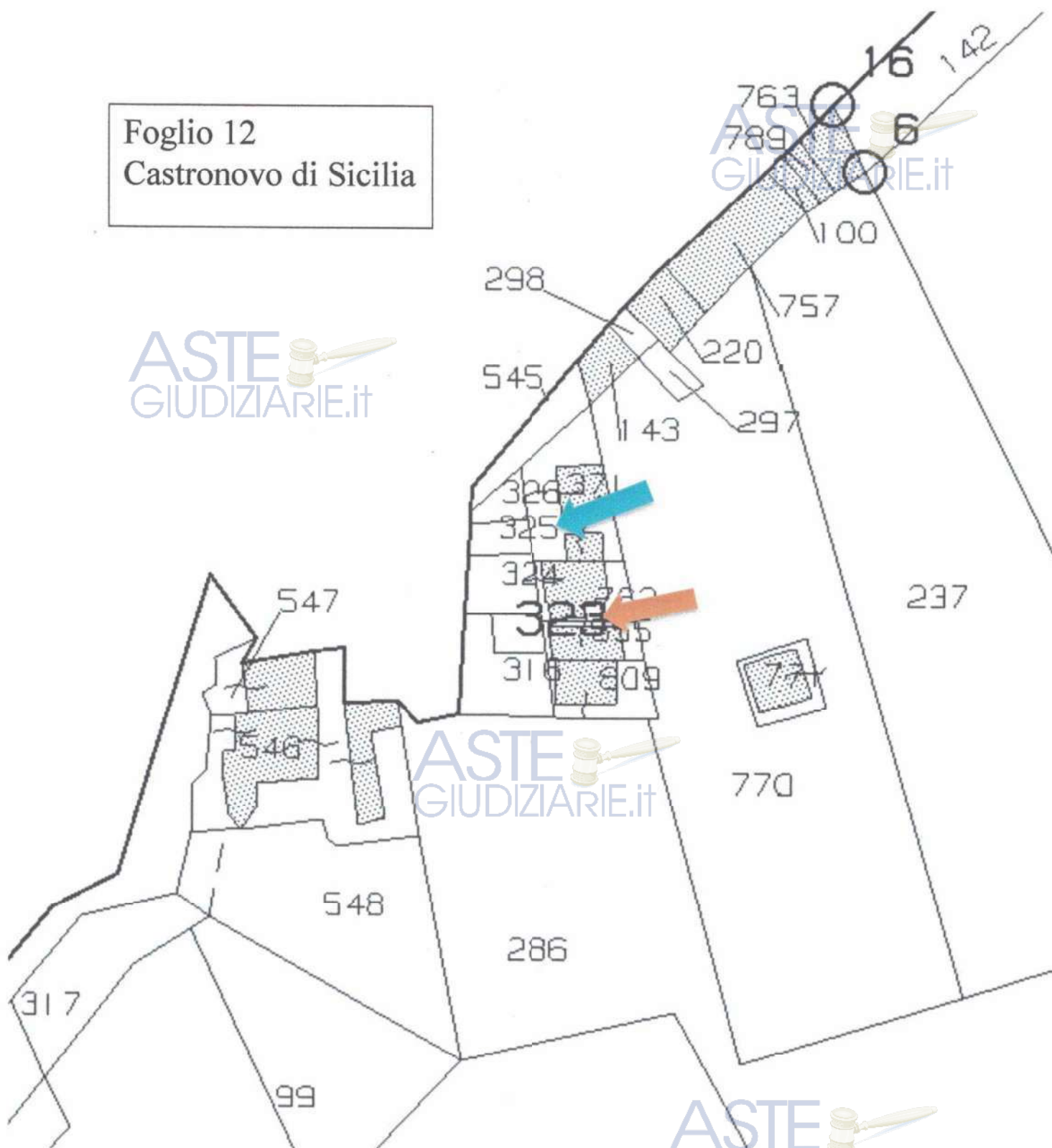
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 12
Castronovo di Sicilia

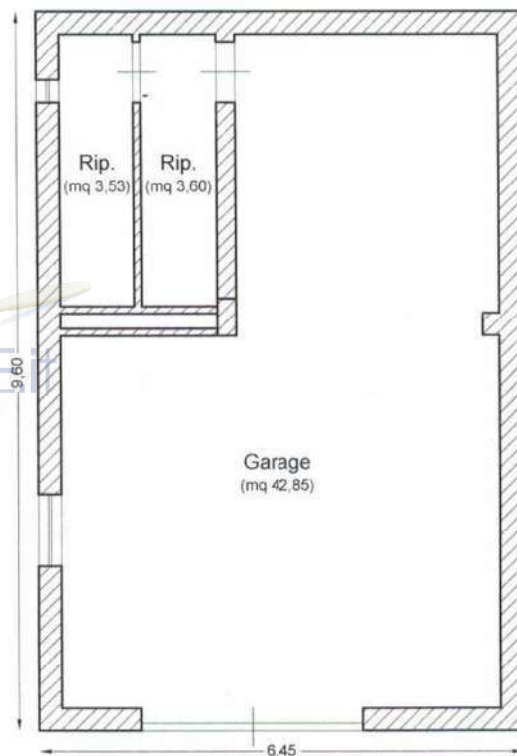


Sviluppo dell'estratto di mappa catastale della zona con segnate le p.lle 325 (oggi fabbricato) e 323 terreno libero.

ASTE GIUDIZIARIE.it

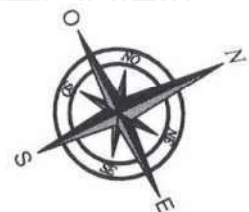
Pianta Piano Terra

H= 3,28



LEGENDA:

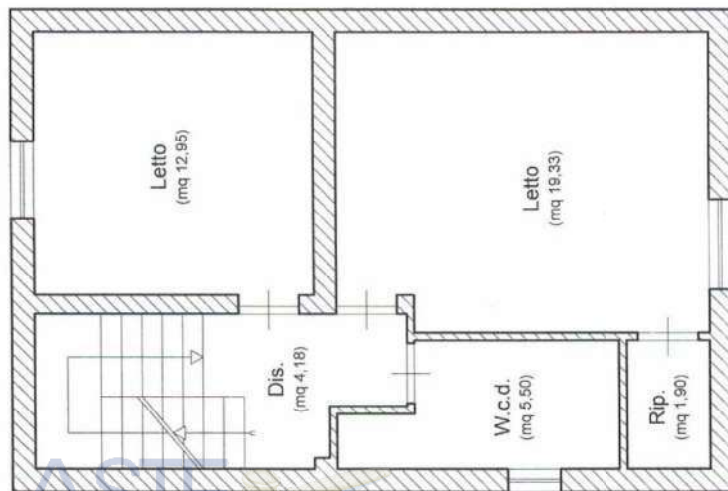
- Superficie Coperta mq. 61,92
- Superficie Utile mq. 49,98
- Volume mq. 61,92 x h 3,48= mc. 215,48



Scala 1:100

Pianta Piano Primo

H= 2,83

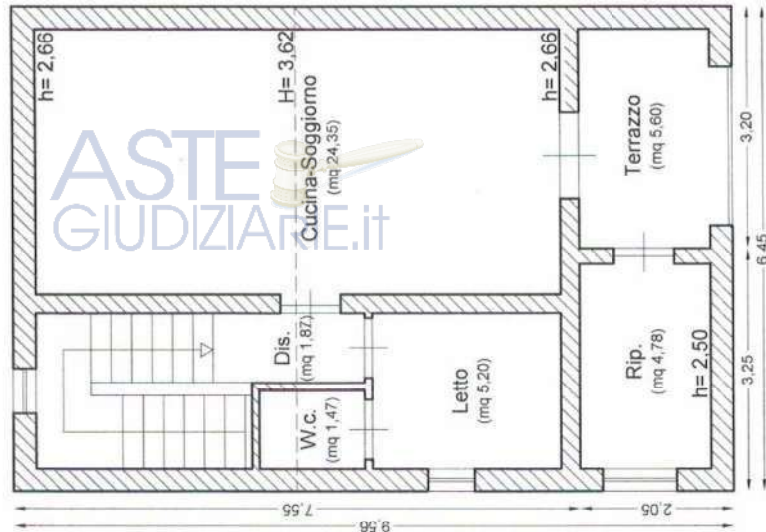


LEGENDA:

- Superficie Coperta mq. 61,92
- Superficie Utile mq. 43,86
- Volume mq. 61,92 x h 3,03= mc. 187,62

Pianta Piano Secondo

Hm= 2,98



LEGENDA:

- Superficie Coperta 7,55 x 6,45= mq. 48,70
- Superficie Coperta 2,05 x 3,25= mq. 6,66
- Superficie Terrazzo 5,60 x 0,35= mq. 1,96
- Superficie Coperta Complessiva 48,70 + 6,66 + 1,96= mq. 57,32
- Superficie Utile mq. 32,65 + (mq. 5,60 x 0,60)= mq. 3,36
- Volume mq. 48,70 x h (2,86 + 3,82 + 2,86)/3= mc. 154,87
- Volume mq. 6,66 x h 2,50= mc. 16,65
- Volume Piano Secondo mc. 154,87 + 16,65= mc. 171,52
- Superficie Commerciale Piano Terra, Primo e Secondo mq. 181,16
- Volume Complessivo Piano Terra, Primo e Secondo mc. 215,48 + mc. 187,62 + mc. 171,52= mc. 574,62