

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 4/2012

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°27 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

immobili in Grotte (AG), C/da Faro

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Giudice: Ill.mo Sig. Giudice Dott. N. G. Mangiameli

Curatore: Dott. Lo Franco Filippo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

**Beni nel Comune di Grotte
c/da Palo**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Proprietà per la quota di 1/1 a nome di S.R.L., relativamente a lotto di terreno sito in Grotte, c/da Palo censito al N.C.T. Foglio 16 p.la 959 su cui insiste un fabbricato adibito a stalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Identificati in catasto:
terreni**

Foglio	P.la	sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.
16	959		Seminativo arborato	1	24 80	€ 19,85	€ 5,12

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U. nel presente procedimento, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi svolti in data 14/05/2013, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Grotte (AG) c/da Palo

Caratteristiche zona: urbana - semicentrale

Caratteristiche zone limitrofe: zona urbana residenziale

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una discreta quantità di servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato è attualmente utilizzato come ricoveri di animali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiari del 20/07/2010 rep. 28432/13616 trascritta il 02/08/2010 ai nn° 17876/2383 a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia e contro

-
-
-
-
-

Importo totale ipoteca € 240.000,00

- Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 13/01/2004 rep. 20122/2003 trascritta il 22/01/2004 ai nn° 1604/268 a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. con sede in Agrigento e contro

-

Importo totale ipoteca € 19.163,08

- Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 20/06/2011 rep. 16684/2011 trascritta il 28/06/2011 ai nn° 14116/1752 a favore di SE.RI.T. Sicilia S.p.A. con sede in Agrigento e contro

-

Importo totale ipoteca € 26.603,46

Pignoramenti:

nessuno

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 Grotte, per il fabbricato insistente sul lotto di terreno di cui alla p.lla 959 non risultano rilasciati atti autorizzativi.

(Si allega nota prot. 9215 del 06/08/2013 rilasciata dal Comune)

4.3.2 Conformità catastale:

Il manufatto adibito a stalla e ricovero animali non risulta censito in catasto mentre il terreno è identificato al N.C.T. al foglio 16 p.lla 959 con qualità seminativo-arborato

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: (Antecedente la sentenza dichiarativa di fallimento)

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1		1/1

Alla società .r.l. l'immobile è pervenuto con atto di conferimento in società del 13/07/2011 rep. 29522 Notaio Comparato Giuseppina trascritto ad Agrigento il 21/07/2011 ai nn. 16211/12796 da potere di:

per la quota di 1/4

A la quota di ¼ del bene immobile è pervenuta con atto di donazione del 23/12/2010 rep. 28879 Notaio Comparato Giuseppina trascritto ad Agrigento il 30/12/2010 ai nn. 29084/22451 da potere di

A la quota di $\frac{1}{4}$ del bene immobile è pervenuta con atto di donazione del 23/12/2010 rep. 28879 Notaio Comparato Giuseppina trascritto ad Agrigento il 30/12/2010 ai nn. 29083/22450 da potere di

Ai comproprietari

(per la quota complessiva di 666/1000) ed alla

madre (per la quota di 334/1000) nata a , il

terreno è pervenuto per successione apertasi il 25/03/1992 in morte di

nato a – Denuncia di successione n. 862 vol. 153 del 25/09/1992

trascritta ad Agrigento il 07/12/1992 ai nn. 22885/19907.

Con atto di donazione del 23/12/2010 rep. 28879 notaio Comparato Giuseppina trascritto ad Agrigento il 30/12/2010 ai nn. 29082/22449, la sig.ra dona la propria quota di 334/1000 ai figli in parti uguali.

Al sig. (de cuius) il bene era pervenuto con atto di divisione del

01/12/1983 rep. 35037 ai rogiti del notaio Francesco Sena trascritto ad Agrigento il 14/12/1983 ai nn. 21832/19172.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno ubicato nella zona sud-est dell'abitato di Grotte e più precisamente nell'area posta a limite tra il centro storico e la nuova espansione urbana in prossimità delle vie Italia e Liguria.

In particolare l'appezzamento confina a nord con aree urbane, ad est con stradella di accesso, e nei restanti lati con altri appezzamenti di terreno.

La forma è irregolare con giacitura in pendenza verso il lato ovest e la superficie

complessiva ammonta a mq. 2480.

Sul terreno insiste un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra costituito da struttura in parte in muratura portante con blocchi di tufo ed in parte definita da setti in cemento armato. Anche i solai sono eterogenei ovvero la parte centrale è coperta da soletta in c.a., un'altra porzione è coperta con solaio in legno con orditura semplice ed in ultimo vi è la zona identificata dai setti in c.a. che risulta coperta con pannelli coibentati tipo isolpack.

Le tre differenti soluzioni costruttive identificate i rispettivi vani adibiti a ricovero cavalli e, per tale scopo, dotati di accessi esterni indipendenti.

La superficie complessiva lorda del manufatto ammonta a mq 57 circa con un'altezza media di 2,95m ed un volume lordo pari a 168 mc circa.

Le rifiniture interne ed esterne, data la destinazione d'uso, sono assenti e gli infissi esterni sono costituiti da porte in ferro a battente del tipo per box cavalli.

Sulla copertura del corpo centrale sono posti due serbatoi in polietilene per l'approvvigionamento idrico.

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare sono scarse.

La restante area di terreno risulta incolta ad eccezione della presenza di qualche albero di ulivo mentre una porzione di circa 300 mq è stata resa piana e, mediante un riempimento in sabbia, adibita a spazio per l'equitazione.

Nelle previsioni del P.R.G. del comune di Grotte, l'intero terreno ricade in zona omogenea C1 (zona edificabile per edilizia convenzionata) con indice di edificabilità pari a 3,00 mc/mq.

Tale zona C1 comprende le parti di territorio in cui è consentita l'edificazione tramite piani di lottizzazione convenzionati.

La superficie minima da lottizzare è fissata in mq. 5000 per cui non è possibile ottenere singole concessioni per il lotto in esame.

Per le altre prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente e rilasciato dall'U.T.C. di Grotte.

Per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica del fabbricato non è possibile ottenere concessioni in sanatoria poiché come detto la zona è destinata a edilizia convenzionata subordinata a piani di lottizzazione con lotto minimo di mq. 5000 a fronte di mq. 2480 di quello in esame.

Per cui il manufatto non è sanabile e nella stima che segue verranno computati i costi di demolizione.



TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<u>Fabbricato:</u>					
Vani ricovero animali	56,88 mq	1	56,88	N-S-E-O	scarse
terreno	2480 mq	1	2480	/	/



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Trattandosi di area edificabile il valore di mercato verrà stimato con il procedimento analitico del “valore di trasformazione” che è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (ovvero del fabbricato costruibile) e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Inoltre poiché l'area in esame risulta inferiore al lotto minimo edificabile ma confinante con altre particelle fondiarie edificabili appartenenti a proprietari diversi, il valore di mercato ottenuto subirà un abbattimento del 50%.

Determinazione del valore del fabbricato costruibile

zona PRG C1

indice di edificabilità 3,0 mc/mq

estensione area edificabile mq 2480

In linea con le prescrizioni di zona si ha una volumetria realizzabile pari a 7440 mc

Ipotizzando di costruire un edificio costituito da 3 elevazioni fuori terra con un'altezza media di piano di ml 3,20 (compreso solaio) ed altezza complessiva del fabbricato ml. 9,60 si avrà una superficie coperta pari a:

$$mc\ 7440 / 9,60\ ml = mq\ 775$$



Tale superficie coperta rientra nei limiti imposti dall'indice di copertura che non deve essere superiore ad 1/3 dell'area.

Quindi ogni piano della costruzione avrà un'impronta di mq 775 destinando il piano terra ed i piani soprastanti ad appartamenti di civile abitazione e le aree esterne a parcheggio.

Considerando che l'edificio, data l'ampia superficie, abbia bisogno di almeno due accessi da corpi scala separati e che ogni corpo scala occupi una superficie lorda di mq. 20 si ha:

$$\text{mq. } (775 - 40) = \text{mq } 735$$

Tale superficie può essere suddivisa in n.5 appartamenti per piano con un taglio commerciale di mq. 147 di superficie lorda cadauno.

Per la determinazione del prezzo di futura cessione degli immobili si fa riferimento alle quotazioni immobiliari dell'OMI presso l'Agenzia del Territorio nonché ai prezzi indicati dagli osservatori del mercato locale.

Per immobili a destinazione residenziale di nuova costruzione (appartamenti) il prezzo di mercato ammonta mediamente ad €/mq 1.000,00.

Quindi il valore dell'edificio fabbricabile ovvero il “*valore di mercato del bene trasformato*” sarà pari a:

$$\text{n.3 piani} \times \text{n. 5 appartamenti} \times \text{mq. } 147 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 2.205.000,00$$

Occorre ora determinare il costo della trasformazione ovvero il costo di costruzione del fabbricato.

Il costo unitario di costruzione aggiornato all'1/1/2013 per abitazioni è pari ad €/mc 230,00 ottenuto rivalutando quelli relativi alla Circolare C.N.P.A.I.A. n.40 del 20/11/1984.

Moltiplicando tale costo per il volume lordo dell'edificio si ha il costo totale di costruzione:
 $\text{mc } 7440 \times \text{€/mc } 230 = \text{€ } 1.711.200,00$

A tale costo occorre aggiungere quello relativo alle sistemazione esterne (che si assume pari al 10% del costo di costruzione), quello relativo alle spese tecniche (che si assume pari al 2% del costo di costruzione), nonché agli oneri di urbanizzazione (determinati complessivamente in €/mc 7,12 per l'anno 2013) ed il contributo sul costo di costruzione

(determinato ai sensi del D.M. 10/05/77).

Costo sistemazioni esterne € 1.711.200,00 x 0,10 = € 171.120,00

Costo spese tecniche € 1.711.200,00 x 0,02 = € 34.224,00

Oneri urbanizzazione primaria e secondaria €/mq 7,12 x mq 7440 = € 52.972,80

Contributo sul costo di costruzione (calcolato ai sensi della legge n.10/77)= € 36.225,00

Valore di trasformazione = € (1.711.200,00+171.120,00+34.224,00+52.972,80+36.225,00)
= € 2.005.741,80

Valore dell'area= valore di mercato del bene trasformato – valore di trasformazione
= € 2.205.000,00 - € 2.005.741,80 = € 199.258,20

Valore dell'area unitario = € 199.258,20 / mq 2480 = **€/mq 80,35**

Applicando a tale valore unitario un abbattimento del 50% per quanto detto in precedenza sul lotto minimo edificabile si ha:

Valore unitario dell'area edificabile = €/mq 80,35 / 2 = €/mq 40,17

Valore di mercato dell'immobile
€/mq 40,17 x mq 2480 = € 99.621,60

Quindi il valore di mercato del bene ammonta ad **€ 99.600,00** in c.t.
euro (novantanovemilaseicento/00)

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Grotte.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di mercato del bene	€ 99.600,00
Spese occorrenti per la demolizione dei manufatti abusivi presenti e trasporto a discarica	€ 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 93.600,00
---	-------------

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 pari a:

Valore b.a. = € 93.600,00 (novantatremilaseicento/00)

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Racalmuto lì, _____

IL C.T.U.
Arch. Carmela Linda Cino