

TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

STIMA LOTTO 2

Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 79/2012 R.G.E.

PROMOSSO DA

[REDACTED], rappresentata e difesa
dall'Avv. [REDACTED] del Foro di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Sciacca
presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

Fascicolo stima lotto 2

Il seguente fascicolo costituisce parte integrante della relazione tecnica d'ufficio relativa al
Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 79/2012 R.G.E., in particolare i beni che
compongono detto lotto sono siti nel comune di Santa Margherita di Belice ed identificati
catastralmente al:

- **F.M. 40 Part. 537** appezzamento di terreno sito in C.da Cannitello confinante con
proprietà di terzi (derivante da ex part.IIa 66) catastalmente così composta:
 - Seminativo Arboreo classe 4 Are 08 centiare 24 reddito dominicale 3,40 €
- **F.M. 40 Part. 538** (derivante da ex part.IIa 66) catastalmente così composta:
 - Categoria A/4 classe 5 consistenza 2,5 vani Rendita € 90,38

Il lotto consta di una casa rurale ad un piano fuori terra con annesso piccolo lotto di ter-
reno (foto 1-2-6).

L'immobile, tipica residenza stagionale, ha una superficie di circa 56 mq oltre a una tet-

	<p>toia sul fronte principale di circa 15 mq (foto 2) e un'altra tettoia posta sul retro della casa di circa 3,5 mq (foto 5). E' costituito all'interno da una cucina soggiorno, una camera da letto matrimoniale, e un bagno (foto 9-10-11-12), una piccola lavanderia, invece, accessibile solo dall'esterno e posta sul retro dell'immobile (foto 5). Le rifiniture interne sono di discreta qualità con pavimenti in ceramica tipica degli anni 80'. Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha potuto appurare che in origine esisteva solo la parte dell'attuale soggiorno e del bagno e, che solo successivamente, in tempi recenti, è stato realizzato la restante porzione di immobile adesso adibita a lavanderia e camera da letto.</p> <p>Quanto detto si evince dalle lesioni verticali presenti al limite dei due corpi (foto 3-4) e dalla diversa tipologia di copertura. Il lotto è costituito anche da due piccoli appezzamenti di terreno, il primo antistante l'abitazione che fuorge da viale di ingresso lungo circa 41,95m (foto 1), il secondo sulla parte retrostante adibito a giardino aromatico con un albero di ulivo, due alberi di gelsi, due alberi di cachi, due viti e due alberi di limoni.</p> <p>Al fine di rispondere ai quesiti del giudice lo scrivente ha provveduto a consultare ed ottenere presso gli uffici competenti in copia la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Istanza di Sanatoria per abusi edilizi (D.L. 551 del 29/09/1994 e succ.) del 01/03/1995 prt. N. 3430; <p>Dall'esame della documentazione sopra citata e dal confronto di questi con lo stato di fatto dei luoghi si è potuto appurare quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il lotto di terreno ricade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ in parte e relativamente alla porzione edificata in "Zona agricola ad forte densità insediativa", detta zona in seguito alle considerazioni del Decreto di approvazione del PRG vengono considerate come "... zone agricole impropriamente edificate ..."
	pag. 2/6

▪ In parte in zona agricola "E"

o Con l'istanza di Sanatoria per abusi edilizi (D.L. 551 del 29/09/1994 e succ.) del

01/03/1995 prt. N. 3430 il [redacted] nella qualità di proprietario

chiedeva il rifascio della Concessione in Sanatoria per l'immobile sito nel Comune

di Santa Margherita Belica in C.da Cannitello, avendo eseguito in data compresa

tra il 16/03/1985 ed il 31/12/1993 opere in assenza di concessione edilizia. Il [redacted]

[redacted] dichiarava, inoltre, che l'opera oggetto di richiesta è identifica-

ta al F.M. 40 part.li 66, che alla data di inizio lavori ricadeva in zona omogenea

"E", che l'immobile era destinato a prima abitazione del proprio nucleo familiare.

Inoltre, dichiarava che l'importo dell'oblazione pari a £ 4.063.000 veniva applicato

una riduzione del 50% in base al reddito e di 0.85 in base al coefficiente di ubica-

zione per cui l'importo è pari a £ 1.727.000. A tale cifra veniva applicata una ridu-

zione pari a 1/3 in base al D.M. 694/94 per la prima casa, per cui l'importo dovuto

è di £ 1.152.000 versato in data 31/12/1994 tramite bollettino postale. Gli oneri

concessori invece, sono stati versati tramite bollettino postale in data 01/03/1995

per un importo di £ 792.000. Tuttavia tale documentazione risulta sprovvista di e-

laborati grafici previsti dalla normativa in materia.

o La pratica di sanatoria dovrà dunque essere completata dando incarico ad un pro-

fessionista di espletare le documentazioni previste dalla legge.

METODI DI STIMA APPLICATI

➤ Rivalutazione valore catastale

Il presente metodo costituisce una prima approssimazione del valore dei terreni in oggetto, in

Particolare la stima verrà effettuata con Riferimento articolo 13, comma 4, Decreto Legge

n.201/211 convertito dalla legge n.214/11 e successive modificazioni, ai fini del calcolo del valore imponibile IMU per i fabbricati la rendita catastale va rivalutata del 5% e moltiplicata per il moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale, per i terreni agricoli si considera il reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 nello specifico:

o	<u>F.M. 40 Part. 537</u> Seminativo Arboreo classe 4 = $3,40 \text{ €} * 1,25 * 135 =$	573,75 €
o	<u>F.M. 40 Part. 538</u> Categoria A/4 classe 5 = $90,38 * 1,05 * 160 =$	15.183,84 €
	Somma	15.757,59 €

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 15 500,00**

➤ Metodo sintetico

Di seguito si provvederà a stimare l'immobile con riferimento al sito <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>, sito dell'agenzia del territorio,

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
 Comune: S MARGHERITA DI BELICE
 Fascia/zona: Periferica/V.TOGLIATTI-MODIGLIANI
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	370	L	0,8	1,2	L

Lo scrivente, visti i valori proposti dall'agenzia del territorio, avendo effettuato una analisi di mercato, ritiene equo per un immobile nuovo di tipo economico, un valore di mercato unita-

rio pari a 250 €/mq di superficie utile per immobili costruiti nella seconda metà degli anni ottanta del secolo XX, per superficie utile di seguito si intenderà la somma della superficie netta + il 20% della superficie dei balconi/verande, 5% delle superficie scale e degli ingressi più il 33% delle superficie dei locali con altezza inferiore ai 2,70 m. Si precisa che i valori unitari risultano essere così bassi in quanto a Santa Margherita di Belice la domanda di immobili risulta essere quasi nulla ed in ogni caso di gran lunga inferiore alla potenziale offerta.

Casa rurale

sup. lorda abitabile mq	sup. balconi / verande mq	scale e ingressi mq	locali con altezza inferiore a 2,70 m	sup. comm. lorda mq
56	18,8	0	0	59,76

Il coefficiente di vetustà viene posto pari ad 1 in quanto il valore unitario è riferito ad appartamenti coevi, il coefficiente di obsolescenza viene posto uguale ad 0,90 al fine di tener conto del non perfetta funzionalità degli ambienti.

Valore appartamento = 250 €/mq * 59,76 mq * 1 * 0,90 = **13 446,00 €**

Giardino

Con riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dall'O.M.I. nel 2010 per la regione agraria n°2 della provincia di Agrigento (che comprende il Comune di Santa Margherita di Belice), per i frutteti si ha un valore di 16.693,57 €/ha, mentre per il seminativo arborato si ha un valore di 7.059,11 nel caso in esame, lo scrivente ritiene che si possa applicare un valore unitario di 12.000 €/ha:

Valore appartamento = 12.000 €/ha * 0,0824 ha = **988,80 €**

Somma **14.434,80 €**

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 14 500,00**

> STIMA DEI COSTI SANATORIA

Come già detto la pratica di sanatoria è priva degli elaborati tecnici imposti dalla legge, per la redazione degli stessi si ipotizza un costo complessivo di € 3.000,00 che va detratto al valore del lotto calcolato con i metodi sopra menzionati, va precisato che il probabile acquirente potrà trovarsi nella condizione di non utilizzare il bene come prima casa e di non poter beneficiare delle riduzioni sull'oblazione già pagata legate al reddito, dunque è verosimile che il Comune di Santa Margherita di Belice possa chiedere una integrazione all'oblazione già pagata per una cifra stimabile in € 1.200,00 .

> STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Si procede ad effettuare una media dei valori ottenuti dai due metodi di stima:

$V_{imm} = (\text{€ } 14.500,00 + \text{€ } 15.500,00) / 2 = 15.000,00 \text{ €}$ a detta cifra vanno sottratti i costi di espletamento degli elaborati tecnici per ottenere la concessione in sanatoria a 3.000 € e

l'eventuale cifra posta ad integrazione dell'oblazione stimata in 1.200 €:

$V = 15.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} - 1.200 \text{ €} = 10.800,00 \text{ €}$

Il sottoscritto ritiene equa quale valore di vendita del lotto la cifra di € 11 000,00.

Sciacca, li 30 Settembre 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.