

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: *dr.ssa Valentina Imperiale*

Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 238/2015

RAPPORTO DI STIMA LOTTO UNICO

Appartamento in S. G. Jato (PA), via Nuova nr.39,
piano Terzo, e Terreni, seconda parallela della via Montana

Tecnico incaricato: *Arch. Fausto Sutera*

iscritto all'albo della Provincia di Palermo N.5561

C.F.: STRFST77E30G273H

indirizzo: Palermo via Romania 2 – c.a.p. 90135

cell.: 3713620918

e.mail: sutera.fausto@archiworldpec.it - archsutera@gmail.com

Data di consegna: 12.02.2018

Firma



Arch. FAUSTO SUTERA
N. 5561
PALERMO SETTA SEZIONE A



SOMMARIO

PREMESSA	4
RISPOSTA AI QUESITI	
1) QUESITO n. 1	7
2) QUESITO n. 2	8
2.a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento	9
2.b) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia	10
2.c) Identificazione catastale	12
2.d) Accertamento conformità catastale	13
3) QUESITO n. 3 – Lotto Unità abitativa	13
3.a) Individuazione del bene componente il lotto	13
3.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile	14
3.c) Stato di possesso	17
3.d) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
3.e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
3.f) Attestato di conformità energetica	18
4) QUESITO n. 4	
4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali	19
4.b) Valutazione del lotto unico	19
3) QUESITO n. 3 – Lotto Terreni	23
3.a) Individuazione del bene componente il lotto	23
3.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile	24
3.c) Stato di possesso	25
3.d) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
3.e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
4) QUESITO n. 4	
4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali	25
4.b) Valutazione del lotto unico	25
4.c) Verifica della comoda divisibilità	27



ALLEGATI

- 1 – Documento di specifica delle sigle corrispondenti alle persone coinvolte nel procedimento e certificato residenza dell'esecutata
- 2 – Avviso 1° operazione peritale e avvisi di ricevimento raccomandate
- 3 - Verbale delle operazioni peritali – 1° sopralluogo
- 4 - Estratto di mappa e stralcio P.R.G. – individuazione unità abitativa
- 5 - Estratto di mappa e stralcio P.R.G. – individuazione terreni
- 6 – Planimetria catastale
- 7 – Visura storica dell'immobile
- 8 – Visura terreni
- 9 – Descrizione dei vani - Cucina
- 10 – Descrizione dei vani - Vani letto
- 11 – Descrizione dei vani – Ingresso
- 12 – Descrizione dei vani - Wc
- 13 - Computo metrico per il ripristino di alcune parti dell'immobile
- 14 – Descrizione dei terreni



PREMESSA

Il presente elaborato peritale è redatto ai fini dell'individuazione del più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto a pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al R. Es. n. 238/2015.

Il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Gabriella Giammona, disponeva la nomina del sottoscritto arch. Fausto Sutera a consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 238/2015, promosso da Unicredit Leasing S.p.a e per essa, Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro **(A)** e **(B)** (allegato nr. 1). Per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.I. fissava l'udienza per il 10.01.2017. Accettato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione e prestato giuramento di rito, il sottoscritto accoglieva i quesiti che testualmente trascrive:

- 1) ***“Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché i documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento) segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***
- 2) ***Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):***
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*



- b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno adeguatamente indicati e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;*
- c) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- d) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre anch'essi dal valore di stima).*

3) Rediga quindi, in fascioletti 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, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; 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 della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa;*
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) *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 a 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 resteranno 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);*

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*



RISPOSTA AI QUESITI

1) QUESITO N. 1

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di avere preliminarmente controllato e verificato la completezza dei documenti presentati dal creditore:

DOCUMENTI DEPOSITATI DI CUI ALL'ART. 567 secondo comma C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo, agli atti della produzione del creditore precedente risultano:

- **Nota di deposito documenti** del 30.07.2015, redatto dall'avvocato Maria Settimi, rappresentante legale della Unicredit Credit Management Bank s.p.a., in cui attesta di depositare la certificazione notarile ipocatastale, la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e l'avviso ai creditori;
- **Certificazione notarile ipocatastale** del 23.07.2015, redatta dal notaio di Palermo Maria Angela Messana, incaricata da Unicredit Leasing s.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a.;
- **Avviso fissazione udienza** del 29.12.2016, redatto dall'avv. Maria Settimi;
- **Procura generale** del notaio Maurizio Marino di Verona, del 16.09.2010, con repertorio nr. 67585 e raccolta nr. 18662, rilasciata da Unicredit Credit Management Bank s.p.a.;
- **Atto di pignoramento** del 24.04.2015, redatto dall'avvocato Maria Settimi;
- **Avviso ai creditori** del 31.07.2015, redatto dall'avvocato Maria Settimi;
- **Memoria / Istanza** del 26.11.2016, redatta dall'avvocato Maria Settimi;
- **Memoria integrativa** del 26.01.2016, redatta dall'avvocato Maria Settimi;
- **Atto di vendita** del 01.07.2015, redatto dall'avvocato Maria Settimi;



- **Fascicolo N.R.G.E. 412/2016** per unificazione di (B) con (A) per il procedimento di pignoramento
- **Atto di pignoramento** del 15.08.2016, redatto dall'avvocato Maria Settimi;
- **Atto di vendita** del 02.09.2016, redatto dall'avvocato Maria Settimi;

Dall'atto di compravendita del 01.04.1976 a firma del notaio Guido Mancuso di S. Giuseppe Jato, con repertorio nr. 63460 e trascritto il 17.04.1976 al nr. 13450/11212, si evince che l'immobile, oggetto del procedimento, è stato trasferito dai coniugi **(C)** ad **(A)**. Dall'atto di compravendita del 12.02.1976 a firma del notaio Guido Mancuso di S. Giuseppe Jato, con repertorio nr. 63254 e trascritto il 12.02.1976 al nr. 5103/4121, si evince che i terreni, oggetto del procedimento, sono stati trasferiti dai signori **(D)** ad **(A)**.

2) QUESITO N. 2

Esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto comunicava con preavviso del 11.01.2017, al debitore e al creditore procedente, la data per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 26.01.2016, ore 09.30, sui luoghi, in S. G. Jato, via Nuova nr. 39 e seconda parallela alla via Montana (allegato nr. 2).

Lo scrivente, in data stabilita, si recava sul luogo menzionato in precedenza, e convenivano, oltre al C.T.U.:

- il debitore, (A);

Nessuno era presente per il creditore.

Il sottoscritto procedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

- ricognizione dei luoghi;

- rilievo metrico;

- rilievo fotografico interno ed esterno.

Le operazioni venivano chiuse alle ore 11.30, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede (allegato nr. 3).



2.a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Vi è l'opportunità di procedere alla formazione di uno o due lotti per la vendita:

- prima soluzione: lotto unico
- seconda soluzione: due lotti, uno dell'unità abitativa e l'altro dei terreni

UNITA' ABITATIVA sita in comune di S. G. Jato (PA), via Nuova n. 39, piano terzo e composta dai seguenti vani:

Piano terzo:

- 2 camere da letto
- ingresso
- corridoio
- cucina
- bagno con anticamera
- camere da letto con ripostiglio

Terrazza praticabile

TERRENI siti in comune di S. G. Jato (PA), e così suddivisi:

- Foglio 5, part. 3473 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3474 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3475 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3476 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3477 - Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75

L'UNITA' ABITATIVA, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 110,00 + mq 50 (terrazza)**.

La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.

I TERRENI, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **are 08 75**.

La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.



2. b) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Secondo il vigente strumento urbanistico adottato (P.R.G.), l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di vendita, è ricadente in zona "B" (allegato nr. 4) così come i terreni oggetto di vendita (allegato nr. 5).

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE riportano quanto segue:

Zone B : per l'unità abitativa oggetto di procedimento

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi a mezzo di singole concessioni. In tali aree sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente. Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate, a scopo residenziale, avverrà con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- È consentita la costruzioni sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 5,00 mc/mq
- l'altezza massima è fissata in mt 11,00, comunque, in non più di tre elevazioni fuori terra;
- possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei;
- i colori degli intonaci dei paramenti murari esterni, dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente;
- per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta al confine sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza

Inoltre, per i lotti di superficie inferiore a mq 200, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi regionali 19/1972 e 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni. All'interno ed al margine delle aree B tutte le strade e gradonate con pietra a faccia vista devono essere accuratamente conservate e restaurate.



CONFORMITA' URBANISTICA

Difficoltà riscontrate: nessuna

CONFORMITÀ EDILIZIA

Difficoltà riscontrate:

La realtà dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo, è rispondente alla planimetria catastale (n. prot. PA0371348 del 08.07.2009 – allegato nr. 6). Vi è una variazione della distribuzione interna, presentata al catasto in data 08.07.2009, ma il sottoscritto non può avere alcun riscontro all'edilizia privata, causa assenza di documentazione.

Pratiche edilizie: nessuna in atto

2.c) Identificazione catastale

Dal confronto tra l'atto di compravendita e le visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, ed infine il sopralluogo effettuato dalla scrivente, si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato nella procedura di vendita.

VISURA STORICA PER IMMOBILE (Protocollo n. PA0379752 del 13.07.2009 – allegato nr. 7) in cui il bene risulta censito come segue:

COMUNE CENSUARIO: *S. G. Jato (PA)*

FOGLIO: **3**

PARTICELLA: **235**

SUBALTERNO: **5**

CATEGORIA: **A/2**

CLASSE: **3**

CONSISTENZA: **6 vani**

RENDITA CATASTALE: euro **356,36**

INDIRIZZO: **via Nuova nr. 39, piano terzo.**

INTESTAZIONE: **(A), proprietà per la quota di 1/1**

PLANIMETRIA CATASTALE (n. prot. PA0371348 del 08.07.2009 – allegato nr. 6)

COMUNE CENSUARIO: *S. G. Jato (PA)*

Arch. Sutera Fausto

Largo Albania n. 5 Palermo

Tel. 3290781097

e-mail: sutera.fausto@archiworldpec.it



FOGLIO: 3

PARTICELLA: 258

SUBALTERNO: 7

VISURA TERRENI (Protocollo n. T48545 del 04.04.2017 – (allegato nr. 8) in cui il bene risulta censito come segue:

COMUNE CENSUARIO: *S. G. Jato (PA)*

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 3473, 3474, 3475, 3476, 3477

QUALITA' CLASSE: **seminativo 2**

Superficie totale: **are 08 75**

REDDITO Domenicale: euro **0,81 cadauno**

REDDITO Agrario: euro **0,32 cadauno**

INDIRIZZO: seconda parallela della via Montana

INTESTAZIONE: **(A)**, *proprietà per la quota di 1/1 in condivisione dei beni con* **(B)**

2.d) Accertamento conformità catastale

Lo stato di fatto del bene pignorato è coincidente con l'attuale planimetria catastale (allegato nr. 6).

LOTTO UNITA' ABITATIVA

3) QUESITO 3

3.a) Individuazione del bene componente il lotto

UNITA' ABITATIVA sita in comune di S. G. Jato (PA), via Nuova n. 39, piano terzo e composta dai seguenti vani:

Piano terzo:

- 2 camere da letto
- ingresso
- corridoio



- cucina
- bagno con anticamera
- camere da letto con ripostiglio

Terrazza praticabile

LOTTO UNITA' ABITATIVA, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 110,00 + mq 50 (terrazza)**.

La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.

In Catasto Urbano del Comune di San Giuseppe Jato, l'immobile è così censito:

FOGLIO: **3**

PARTICELLA: **235**

SUBALTERNO: **5**

CATEGORIA: **A/2**

CLASSE: **3**

CONSISTENZA: **6 vani**

RENDITA CATASTALE: **€ 356,36**.

ACCESSO all'appartamento: avviene da un portone di ingresso con civico denominato 39, sulla via Nuova.

In Catasto Urbano del Comune di San Giuseppe Jato, la terrazza è così censita:

FOGLIO: **3**

PARTICELLA: **258**

3.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile

Ubicazione e accessibilità

L'unità abitativa, di tipo civile, è ubicata al civico 39, sita nel comune di San Giuseppe Jato, in via Nuova.

La via in cui è inserito il bene oggetto di stima, è ubicata non al centro della città, ma in una zona



cittadina prima della periferia, tra via degli ulivi e la via G. Garibaldi;

Collegamenti pubblici

I collegamenti sono sufficienti e la zona è servita da autobus

Attrezzature e servizi pubblici

Scuole materne, elementari e medie, mercato, in zona ma non vicine

Aree di parcheggio pubblico

Presente nella zona

Verde

Presente nella zona

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare rientra nella categoria catastale A/2 (abitazioni, di tipo civile, unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale).

L'unità immobiliare si trova al denominato numero civico 39 e si compone dei seguenti vani:

Piano terzo:

- 2 camere da letto
- ingresso
- corridoio
- cucina
- bagno con anticamera
- camere da letto con ripostiglio

Terrazza praticabile

L'unità abitativa è esposta:

a sud-ovest: cucina, wc e un balcone;



a nord-est: ingresso, 2 camere da letto e un balcone;
 a nord-ovest: cucina, ripostiglio, ingresso e camera da letto;
 a sud-est: wc, disimpegno, corridoio, ingresso e corpo scala.

Le caratteristiche funzionali possono essere riassunte:

l'illuminazione naturale dell'unità abitativa è sufficiente per ogni stanza, infatti è presente una finestra per locale principale.

La cucina è spaziosa; la cucina e una camera da letto hanno una uscita in balcone. I locali sono sufficientemente ampi e dal punto di vista distributivo, considerato l'impianto planimetrico dell'unità immobiliare, la posizione delle aperture esterne e quella degli impianti tecnici, è possibile affermare che l'appartamento risulta, nel complesso, diviso in maniera sufficientemente comoda e funzionale. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

2,80 mt locali con controsoffitto;

3,00 mt i restanti locali.

Nel complesso, l'unità immobiliare si trova in mediocre/sufficiente stato di manutenzione e conservazione; l'impianto elettrico è a norma di legge, l'impianto di riscaldamento è presente e costituito da radianti.

Descrizione dei vani:

Cucina

Vi si accede percorrendo l'ingresso e il corridoio e confina con: la camera da letto, il wc, un disimpegno, il balcone e l'esterno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma con la necessità di ritinteggiare. La pavimentazione è marmette, di qualità media ed in buono stato. Il vano presenta un controsoffitto e gli infissi in legno (allegato nr. 9).

Vani letto

Sono di buona dimensione e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma con la presenza di qualche infiltrazione di acqua con rigonfiamento e parziale distacco dell'intonaco. La pavimentazione è in buone condizioni (allegato nr. 10).



Ingresso

Vi si accede da una porta di ingresso in legno. La pavimentazione, così come quella dei rimanenti vani si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma con la presenza di qualche infiltrazione di acqua con rigonfiamento e parziale distacco dell'intonaco (allegato nr. 11).

Wc

Le dimensioni sono sufficienti. Sono rifiniti con materiali di discreta qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione e le pareti, fino ad una certa altezza, sono realizzate con piastrelle in gres. La qualità e lo stato di manutenzione e conservazione sia dei pezzi sanitari che della rubinetteria, sono buoni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma con la presenza di qualche infiltrazione di acqua con rigonfiamento e parziale distacco dell'intonaco (allegato nr. 12).

Gli infissi sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia, allacciato alla linea idrica comunale;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Riscaldamento idrico-sanitario;
- Impianti citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radianti;
- Gas di città.

3.c) Stato di possesso

Attualmente non risulta abitato da (A) e (B).



3.d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- Quote condominiali insolute facenti capo alla proprietaria: **Nessuna**
- L'attestazione della prestazione energetica APE : **€ 250**
- Certificazione impianto elettrico: **€ 250**
- Certificazione impianto idrico: **€ 250**
- Certificazione impianto gas: **€ 250**

Avendo valutato il ripristino dello stato dei luoghi, si è proceduto alla stima dei relativi costi, per un ammontare di **€ 2.296** (allegato nr. 13).

TOTALE COSTI da detrarre dal valore della stima del lotto unico (in cifra tonda): € 3.296

3.e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Pignoramenti:**

Istanza di pignoramento contro (A) notificato in data 24.04.2015, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

- **Vendita:**

Istanza di vendita contro (A) notificato in data 01.07.2015, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

3.f) Attestato di conformità energetica

L'attestazione della prestazione energetica APE non è presente, quindi lo scrivente ha provveduto a stimarne i costi di realizzazione, da parte di un tecnico abilitato, per un ammontare di € 250.



4) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO UNITA' ABITATIVA

4.a) *Indicazione di eventuali dotazioni condominiali*

L'edificio in cui è ubicato l'immobile, oggetto della vendita, risulta costituito in un piccolo condominio.

4.b) *Valutazione del lotto unità abitativa*

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del bene immobile pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato della scrivente.

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*".

La norma UNI 10750 "*Servizi – Agenzie immobiliari –Requisiti del servizio*", elaborata dall'UNITER (ente federato UNI), approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 20.03.1998 per definire i requisiti caratteristici dei servizi forniti da un'agenzia immobiliare, riporta i criteri di computo della superficie commerciale che l'agente deve considerare, così di seguito indicati:

- somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- 4) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);



Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 5) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 6) 60% delle verande;
- 7) 15% dei giardini dell'appartamento;
- 8) 10% dei giardini di ville e villini.

Computo della superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Residenziale	110	100%	110	Sufficienti
Balconi	10,4	25%	2,6	Buone
Terrazza	25	25%	6,25	Buone
Terrazza	30	2%	0,6	Buone
Totale	175,4		119,45	

In cifra tonda, la consistenza commerciale dell'appartamento è pari a mq. **119**

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'immobile sito in San Giuseppe Jato, via Nuova n. 39, piano terzo, si è ritenuto di procedere ad un'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato ove l'appartamento risulta ubicato, che all'immobile stesso.

Sono state valutate le seguenti caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive:

- collocazione geografica - ubicazione, contesto e qualificazione dell'ambiente esterno
- vicinanza alle attrezzature collettive - livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti – difficoltà di posteggio in zona – esposizione, luminosità e panoramicità - grado di inquinamento ambientale ed acustico - età e qualità dell'edificio – impianti tecnologici -



grado di finitura - ampiezza dei vani – quota rispetto al piano strada – oneri manutentivi – suscettività alla vendita e alla locazione, etc

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** del Ministero dell'Economia e delle Finanze, del **Sole 24ore** e delle **agenzie immobiliari** presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** del Ministero dell'Economia e delle Finanze è pari a **595,00 € /mq** (per civile abitazione, in zona cittadina del comune di San Giuseppe Jato, in stato di conservazione e manutenzione normale);
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni di **Immobiliare.it** è pari a **595,00 € /mq**;
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Borsino immobiliare** è pari a **595,00 € /mq** (per abitazioni con caratteristiche assimilabili a quelle dell'appartamento oggetto di stima)

Dai prezzi così reperiti, di cui al punto 1) 2) 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento: $(595 + 595 + 595)/3 = 595 \text{ € /mq}$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.



In riferimento alla stima in oggetto si è ritenuto idoneo considerare i seguenti coefficienti correttivi:

- Piano Terzo senza ascensore - 0,85
- Orientamento: Nessun orientamento prevalente – 1,00
- Esposizione: Su due lati – 1,00
- Taglio: > mq 100 con 1 bagno – 0,90
- Balconi: Con 2 balconi -1,05
- Luminosità: Poco luminoso -0,95
- Finitura: Migliore della media della zona -1,10
- Riscaldamento: Autonomo -1,05
- Stabile: Civile -1,00
- Parcheggio: Normale - 1,00
- Traffico: Normale - 1,00
- Zona: nella media -1,00

Coeff. globale di differenziazione:

$$0,85 \times 1 \times 1 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = \mathbf{0,652211}$$

Pertanto si ritiene di elaborare la cifra espressa ai punti precedenti dell'analisi su esposta, tramite il "Coeff. Globale di differenziazione" al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$\text{€ } 595 \times \mathbf{0,652211} \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = \text{€ /mq } \mathbf{388,07}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$\text{€ /mq } \mathbf{388,07} \times 119 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{46.180}$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Totale costi da detrarre dal valore di stima, conteggiate al punto 3d): € 3.296



Riepilogo**Valutazione del LOTTO UNITA' ABITATIVA:**

LOTTO UNITA' ABITATIVA	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore al netto delle decurtazioni (in cifra tonda)
Via Nuova n. 39 piano terzo	mq 119	€ 46.180	€ 42.884

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore intero dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.884 (euro quarantaduemila e ottocentoottantaquattro/00)

LOTTO TERRENI**3) QUESITO 3****3.a) Individuazione del bene componente il lotto**

TERRENI siti nella seconda parallela alla via Montana, comune di S. G. Jato (PA), e così suddivisi:

- Foglio 5, part. 3473 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3474 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3475 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3476 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3477 - Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75

LOTTO TERRENI, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **are 08 75**.

La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.



3.b) Descrizione complessiva e sintetica del terreno**Ubicazione e accessibilità**

L'unità abitativa, di tipo civile, sono ubicati lungo la via Cap. D'Aleo, sita nel comune di San Giuseppe Jato, con accesso dalla seconda parallela di via Montana.

Caratteristiche della zona

E' la zona di accesso alla cittadina. Provvista di attività commerciali di vario genere, e il livello del servizio di collegamento dei mezzi di trasporto pubblico è sufficiente.

Gli insediamenti e la destinazione d'uso dei fabbricati in zona sono prevalentemente residenziali.

Collegamenti pubblici

I collegamenti sono sufficienti e la zona è servita da autobus

Attrezzature e servizi pubblici

Scuole materne, elementari e medie, mercato, in zona ma non vicine

Aree di parcheggio pubblico

Presente nella zona

Verde

Presente nella zona

Descrizione dei terreni (allegato nr. 14)

I terreni sono di qualità seminativo e di classe 2, incolti, dislocati in una superficie collinare e con la presenza, intorno, di fabbricati.

Impianti e canalizzazioni

Non vi è impianto di irrigazione



3.c) Stato di possesso

Attualmente non risulta coltivato da (A) e (B).

3.d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**▪ Pignoramenti:**

Istanza di pignoramento contro (A) e (B) notificato in data 15.08.2016, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

Vendita:

Istanza di vendita contro (A) e (B) notificato in data 02.09.2016, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

4) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI LOTTI SEPARATI**4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali**

I terreni, oggetto della vendita, risultano abbandonati e incolti.

4.b) Valutazione del lotto*Criterio di stima*

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del terreno pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.



Computo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie	Condizioni
Terreni	175 x 5	mediocre
Totale	875	

In cifra tonda, la superficie dei terreni è pari a mq. **875**

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate.

Il VALORE AGRICOLO MEDIO di terreni sono descritti dalle quotazioni del V.A.M. (Valori Agricoli Medi), dell'Agenzia delle Entrate presso la quale sono state svolte le indagini di mercato:

1) Il valore agricolo medio dei terreni, dalle quotazioni V.A.M. è pari a **8650,00 €/ha** (per terreni seminativi, tabella dei valori agricoli medi Sicilia 2012);

2) Il valore unitario che si considera applicabile al seminativo con giacitura collinare risulta: - 15%, e quindi $8.650 \text{ €/ha} - 15\% = 7.352 \text{ €/ha}$

3) 1 ha = 100 mq , 75 centiare = 75 mq

Quindi 1 are e 75 centiare = 175 mq x 5 terreni uguali = 875 mq

$8650 \text{ €/mq} / 175 \text{ mq} \times 0,85$ (ovvero - 15%) $\times 175 \text{ mq} = 7.289 \text{ €/mq}$

Tale valore si moltiplica per la quantità dei terreni (ovvero 5):

$\text{€/mq } 7.289 \times 5 \text{ mq} = \text{€ } 36.445$

RiepilogoValutazione dei TERRENI:

LOTTE	Superficie Commerciale	Valore intero
Seconda traversa parallela dopo la via Montana	are 08 75	€ 36.445



PREZZO BASE D'ASTA DEI TERRENI

Valore intero dei terreni è di € **36.445** (euro trentaseimila equattrocentoquarantacinque/00)

4.c) *Verifica della comoda divisibilità*

Valutato lo stato dei luoghi, il C.T.U. dichiara che i beni, oggetto di stima, sono separabili.

FONTI BIBLIOGRAFICHE E DI INFORMAZIONE

- **Codice delle valutazioni Immobiliari**, *Italian Property Valuation Standard*”, TECNOBORSA, seconda edizione, Roma - maggio 2002.
- Quotazioni **O.M.I.** "Osservatorio Mercato Immobiliare", a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze, direzione centrale Agenzia del Territorio, quotazioni anno 2016, 1° Semestre.
- **Agenzie Immobiliari:**
 - TOSCANO;
 - CASA.IT;
 - IMMOBILIARE .it;
 - TROVIT case.
- Quotazioni **V.A.M.** "Valori Agricoli Medi", a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze, direzione centrale Agenzia del Territorio, quotazioni anno 2012, Sicilia.

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Palermo, 12.02.2018

Il C.T.U.



Arch. FAUSTO SUTERA
N. 5561
PALERMO, SICILIA



Arch. Fausto Sutera
Studio: via Romania n. 2 – 90135 Palermo
Cell.: 371-3620918
E-mail: archsutera@gmaill.com
sutera.fausto@archiworldpec.it

**All'ill.mo Giudice,
dr.ssa Valentina Imperiale
Sezioni Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale di Palermo**

OGGETTO: Deposito chiarimenti richiesti in relazione alla perizia, consegnata dal sottoscritto C.T.U. in data 14/02/2018, procedimento R.es. nr. 238/2015

Il sottoscritto arch. Fausto Sutera,

DICHIARA CHE

In data 26.01.2017 lo scrivente effettuava il primo sopralluogo ai beni, oggetto del procedimento su indicato, nel comune di San Giuseppe Jato e subito dopo si recava all'ufficio Edilizia Privata dello stesso, per reperire le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico assegnatogli.

Il sottoscritto, leggendo le varie disposizioni standardizzate nel documento di nomina del C.T.U., compreso questa riportata di seguito: "Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza", interpretava tale disposizione come acquisizione di informazioni e non con l'obbligatorietà nell'avere direttamente il documento cartaceo. Quindi, in maniera errata, lo scrivente non richiese il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, ma acquisì le informazioni direttamente dall'impiegato comunale. Quest'ultimo, in buona fede, lesse in modo errato la legenda dei vincoli presenti sui terreni, ovvero il vincolo idrogeologico che, secondo lui, trasformava i terreni da edificabili ad uso agricolo. Quindi, lo scrivente considerava i terreni agricoli, pur ricadendo in zona edificabile "B" del P.R.G., e questo ovviamente ha falsato la valutazione.



Lo scrivente, inoltre, a causa della stanchezza (la perizia veniva espletata prevalentemente nelle ore notturne) commise anche un altro errore nei calcoli di stima, non trasformando una unità di misura, facendo innalzare il valore ipotetico dei terreni agricoli.

Mi accorsi degli errori solo dopo la telefonata del curatore, avv. Arcudi, e dopo un'ulteriore verifica all'ufficio Edilizia Privata di San G. Jato, in cui questa volta, per sicurezza, richiesi il certificato di destinazione urbanistica.

Quindi appresi che i terreni, nonostante la presenza del vincolo idrogeologico, fossero edificabili e non agricoli, perché il vincolo non andava ad inficiare la natura fisica e burocratica del terreno.

Lo scrivente apportava le dovute correzioni di calcolo alla stima, producendo una nuova relazione peritale per i terreni, a sostituzione della prima, e a fornire, come richiesto da lei ill.mo giudice, un documento di chiarimenti sull'operato del sottoscritto.

La nuova relazione è riportata di seguito e lo scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Palermo, li 18/10/2018

Il C.T.U.



Arch. FAUSTO BUTERA
N. 5561
PALERMO TERZA SEZIONE A



LOTTO TERRENI

Individuazione del bene componente il lotto

TERRENI siti nella seconda parallela alla via Montana, comune di S. G. Jato (PA), e così suddivisi:

- Foglio 5, part. 3473 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3474 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3475 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3476 – Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 75
- Foglio 5, part. 3477 - Qualità seminativo, classe 2, sup. are 01 00

LOTTO TERRENI sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **ha 00 are 08 ca 00**, quindi se 1 ara = 100 mq otteniamo 800 mq.

La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.

Identificazione catastale

VISURA TERRENI (Protocollo n. T48545 del 04.04.2017) - in cui il bene risulta censito come segue:

COMUNE CENSUARIO: *S. G. Jato (PA)*

FOGLIO: **5**

PARTICELLA: **3473, 3474, 3475, 3476, 3477**

QUALITA' CLASSE: **seminativo 2**

Superficie totale: **are 08 00**

REDDITO Domenicale: euro **0,81 cadauno**

REDDITO Agrario: euro **0,32 cadauno**

INDIRIZZO: seconda parallela della via Montana

INTESTAZIONE: **(A)**, *proprietà per la quota di 1/1 in condivisione dei beni con* **(B)**



Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Secondo il vigente strumento urbanistico adottato (P.R.G.) e i P.P.R.E., i terreni oggetto di stima sono ricadenti in zona “B1” e sotto vincolo “**idrogeologico**”. Quest’ultimo non inficia l’edificabilità dei terreni, ma attraverso parametri e normative da seguire, qualora il terreno fosse edificato, renderebbe i fabbricati più sicuri. (Allegato certificato destinazione urbanistica)

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE riportano quanto segue:

Zone B1 : per i terreni oggetto di procedimento

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell’art. 2 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. In dette zone sarà consentita la trasformazione per i singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni e ampliamento, nonché la costruzione a scopo residenziale dei lotti residui con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l’indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 5,00 mc/mq. Nell’ambito di tali zone, per non ingenerare disparità di trattamento rispetto a quanto già consentito dall’art. 53 del R.E. allegato al P. di F. ed in considerazione delle assai modeste maggiori volumetrie conseguibili, tale densità fondiaria, per i lotti aventi superficie non superiore a 120 mq, potrà essere acconsentita fino ad un massimo di 9 mc/mq, fermo restando che l’altezza massima degli edifici rimane fissata in 11 metri e comunque per non più di 3 elevazioni fuori terra, con riferimento al piano stradale più basso;
- per i lotti con superfici comprese tra 120 mq e 200 mq, fermi restando in precedenti limiti esposti in ordine alle altezze, il volume massimo consentito sarà di 1.000 mc.
- In questi ultimi due casi, solo per gli edifici esistenti da trasformare, con specifica esclusione delle demolizioni e ricostruzioni delle sopraelevazioni e delle costruzioni di nuovo impianto, sarà consentito, in deroga a quanto disposto al punto 2 dell’art.9 del D.M. n. 1444/68, il mantenimento del preesistente allineamento stradale. Per tutti gli altri casi sarà prescritta la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Dal computo delle volumetrie potranno essere esclusi, in quanto ritenuti



strettamente necessari, i volumi tecnici adibiti al mascheramento dei serbatoi idrici, all'extracorsa degli ascensori, ai vasi d'espansione degli impianti di riscaldamento e ai vani scala posti al di sopra delle linee di gronda, purchè organicamente inseriti e compresi entro una inclinata a 45° rispetto alla linea orizzontale;

- Saranno consentite le costruzioni in aderenza e di tipo lineare;
- Saranno consentite, con esclusione dal conteggio delle volumetrie relative, le realizzazioni di copertura a tetto, purchè contenute entro il rapporto 1:1, e saranno altresì consentite le realizzazioni di cortili e chiostrine.

Descrizione complessiva e sintetica del terreno

Ubicazione e accessibilità

I terreni sono ubicati parallelamente alla via Cap. D'Aleo, sita nel comune di San Giuseppe Jato, con accesso dalla seconda parallela di via Montana

Caratteristiche della zona

E' la zona di accesso alla cittadina. Provvista di attività commerciali di vario genere, e il livello del servizio di collegamento dei mezzi di trasporto pubblico è più o meno sufficiente. Gli insediamenti e la destinazione d'uso dei fabbricati in zona sono prevalentemente residenziali

Collegamenti pubblici

I collegamenti sono sufficienti e la zona è servita da autobus

Attrezzature e servizi pubblici

Scuole materne, elementari e medie, mercato, in zona ma non vicine

Aree di parcheggio pubblico

Presente nella zona

Verde

Presente nella zona



Descrizione dei terreni

I terreni sono di qualità seminativo e di classe 2, incolti e con la presenza massiccia di rocce da asportare, dislocati in una superficie collinare e con la presenza, intorno, di fabbricati.

Impianti e canalizzazioni

Non vi è impianto di irrigazione

Stato di possesso

Attualmente non risulta coltivato da (A) e (B).

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ***Pignoramenti:***

Istanza di pignoramento contro (A) e (B) notificato in data 15.08.2016, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

- ***Vendita:***

Istanza di vendita contro (A) e (B) notificato in data 02.09.2016, in favore di Unicredit Leasing S.p.a e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank S.p.A con sede in Verona.

Valutazione tecnico-economiche

Prima di affrontare la valutazione dell'intero lotto, il sottoscritto C.T.U. espone le motivazioni che l'hanno indotto a considerare i terreni, oggetto di stima, come unico lotto e quindi si consiglia la vendita totale degli stessi:

- 1) le p.lle nn. 3476 e 3473 confinano a nord con la particella 4073, avente un fabbricato a breve distanza; a sud con le particelle 3475 e 3474; ad ovest, la particella 3473 è separata dalla 513 da una striscia di terreno; ad est, la particella



3476 confina con la 3477. Il loro indice di densità fondiaria è di mc/mq 5,72;

- 2) la p.lla 3477, di forma rettangolare particolarmente allungata e stretta, risulta contigua alla p.lla 3476 e alla 3475, il lato lungo esposto ad est è collegato ad una piccola strada perpendicolare alla via capitano d'Aleo, invece il lato lungo ad ovest è collegato alle due particelle su indicate. Inoltre, le ridotte dimensioni e i parametri dettati dalle norme di attuazione, rendono la particella non edificabile da sola. Il suo indice di densità fondiaria è di mc/mq 9,00;
- 3) le p.lle 3475 e 3474 confinano: a nord con le particelle 3476 e 3473, a sud un appezzamento di terreno, ad est con la particella 3477 e ad ovest con una striscia di terreno che la separa dalla particella 513. Il loro indice di densità fondiaria è di mc/mq 5,72.

A causa delle dimensioni ridotte di ogni singola particella, e in alcuni casi, rese non edificabili dai parametri delle norme di attuazione, come spiegato prima, per ottenere un'accettabile estensione della superficie sono state accorpate in un unico lotto, avente una dimensione totale di 800mq (8 are) e con il medesimo indice di densità fondiaria di mc/mq 5,00.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DI UN UNICO LOTTO DI TERRENI

Indicazione di eventuali dotazioni condominiali

I terreni, oggetto della vendita, risultano abbandonati e incolti.

Valutazione del lotto - Criterio di stima

I procedimenti utilizzati per la valutazione del valore di mercato del lotto in esame sono:

1. **Metodo di Incidenza Percentuale** determinante il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzato, mediante percentuale di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove. *“Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (I.A.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente)”*.

Nella fase di stima del lotto di terreni, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.



2. **Metodo Analitico**, basato sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell’area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi **Va = Vm - K** “il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n, \text{ dove:}$$

Va = valore attuale dell’area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione = **K1 + K2 + K3**

K1 = costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d’impresa e sistemazioni esterne, in questo caso abbiamo il valore di **240,67 €/mq**

K2 = oneri professionali: progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo

K3 = contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

La procedura eseguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati, calcolando il valore finale della stima attraverso la media dei due metodi.



Metodo di incidenza percentuale

$$\mathbf{Va} = \mathbf{Vumf} \times \mathbf{Ia} \quad , \quad \mathbf{Ia} = \mathbf{Va}/\mathbf{Vumf}$$

In cui:

Va = valore di incidenza dell'area al momento ipotetico di ultimazione del nuovo fabbricato

Vumf = valore medio unitario di mercato del fabbricato (valore acquisito dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio).

Ia = coefficiente di incidenza (in genere 10-30%)

Nel nostro caso abbiamo:

$$\mathbf{Vumf} = 490 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{Ia} = 10\%$$

$$\mathbf{Va} = 490 \text{ €/mq} \times 10\% = 49 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{Vaf} = \mathbf{Va} \times \mathbf{Slp}$$

In cui:

Vaf = valore dell'area finale dopo la trasformazione

Slp = superficie lorda di piano vendibile

$$\mathbf{Slp} = \mathbf{Ve} / \mathbf{H int}$$

In cui:

Ve = volume edificabile

H int = altezza di piano standard

$$\mathbf{Ve} = \mathbf{SF} \times \mathbf{If}$$

In cui:

Sf = superficie fondiaria, ovvero la superficie del lotto oggetto di stima

If = indice di edificabilità = $\mathbf{Ve} / \mathbf{Sf}$ mc/mq



Nel nostro caso abbiamo:

Sf = 800 mq = 4 particelle di 175 mq e 1 particella di 100 mq

If = 5 mc/mq - secondo le norme attuative

Ve = 800 mq x 5 mc/mq = 4.000 mc

Slp = 4.000 mc / 3.20 m = 1.250 mq

Vaf = 49 €/mq x 1.250 mq = 61.250 €

Vai = Vaf x CT x Σc

In cui:

Vai = valore dell'area iniziale

CT = coefficiente teorico fisso = 0.65

Σc = somma coefficienti di differenziazione, ovvero dei valori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media e contrariamente, qualsiasi valore superiore a 1 produce un aumento di tale quotazione. La somma dei coefficienti si ottiene moltiplicando tra loro tutti i valori considerati

C orientamento = 1.04

C vista = 1.03

C rumorosità = 1.05

C asservimento logistico = 1.04

C vincoli = 0.97

Σc = 0.97 x 1.03 x 1.04 x 1.04 x 0.97 = 1.1347

Vai = 61.250 € x 0.65 x 1.1347 = **45.175 €**

Vua = Vai / Sf

In cui:

Vua = valore unitario dell'area

Vua = 45.175 € / 800 mq = 56.45 €/mq ...arrotondiamo a 56 €/mq



Metodo Analitico

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$$\sum K = K_1 + K_2 + K_3$$

K₁ = 240,67 €/mq determinato dal documento emesso dal settore tecnico di San G. Jato 2013, come aggiornamento sugli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – 234.80 € + 2.5%

$$K_2 = 24\% \text{ di } K_1$$

$$K_3 = 10,57 \text{ €/mc} \times V_e$$

$$I_p = 7\% \text{ di } \sum K + P$$

P = 10-20% di V_m oppure 10-25% di $\sum K$, in questo caso prendiamo 25% di $\sum K$

$$r = 7\%$$

$$n = 3 \text{ anni}$$

$$V_{um} = 490 \text{ €/mq}$$

$$V_e = S_f \times I_f$$

$$V_e = 800 \text{ mq} \times 5 \text{ mc/mq} = 4.000 \text{ mc}$$

$$S_{lp} = V_e / H_{int}$$

$$S_{lp} = 4.000 \text{ mc} / 3.20 \text{ m} = 1.250 \text{ mq}$$

$$V_m = V_{um} \times S_{lp}$$

$$V_m = 490 \text{ €/mq} \times 1.250 \text{ mq} = 612.500 \text{ €}$$

$$K_1 = 240,67 \text{ €/mq} \times 1.250 \text{ mq} = 300.837 \text{ €}$$

$$K_2 = 24\% \text{ di } 300.837 \text{ €} = 72.201 \text{ €}$$

$$K_3 = 10.57 \text{ €/mq} \times 4.000 \text{ mc} = 42.280 \text{ €}$$

$$\sum K = 300.837 \text{ €} + 72.201 \text{ €} + 42.280 \text{ €} = 415.318 \text{ €}$$



$$P = 25\% \text{ di } 415.318 \text{ €} = 103.829 \text{ €}$$

$$I_p = 7\% \text{ di } 103.829 \text{ €} + 415.318 \text{ €} = 36.340 \text{ €}$$

$$V_a = \frac{612.500 \text{ €} - (415.318 \text{ €} + 36.340 \text{ €} + 103.829 \text{ €})}{(1 + 0.07)^3} =$$

$$= \frac{57.013 \text{ €}}{1.225043} = 46.540 \text{ €}$$

$$V_{ua} = V_a / S_f$$

$$V_{ua} = 46.540 \text{ €} / 800 \text{ mq} = 58.17 \text{ €/mq} \dots \text{arrotondiamo a } 58 \text{ €/mq}$$

CONCLUSIONI

Tenuto conto dei due prezzi di stima ottenuti con i due diversi metodi, si ritiene ragionevole indicare come più probabile valore di mercato la media fra i due:

$$V_a = (45.175 \text{ €} + 46.540 \text{ €}) / 2 = 45.857,50 \text{ €}$$

$$V_{ua} = 45.857,50 \text{ €} / 800 \text{ mq} = 57 \text{ €/mq}$$

Riepilogo - Valutazione dei TERRENI:

LOTTO	Superficie Lotto intero	Superficie Edificabile	Volume Edificabile	Valore Lotto
Particelle 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, Fog. 5, San Giuseppe Jato	800 mq	1.250 mq	4000 mc	45.857,50 €

PREZZO BASE D'ASTA DEI TERRENI

Valore Tot. dei terreni è di € 45.857,50 (euro Quarantacinquemilaottococinquantesette /50)

Il valore finale ottenuto trova riscontro con i dati acquisiti dall'unica agenzia immobiliare "Lupo" presente nella cittadina di San Giuseppe Jato.



FONTI BIBLIOGRAFICHE E DI INFORMAZIONE

- **Codice delle valutazioni Immobiliari**, *Italian Property Valuation Standard*”, TECNOBORSA, seconda edizione, Roma - maggio 2002.
- Quotazioni **O.M.I.** "Osservatorio Mercato Immobiliare", a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze, direzione centrale Agenzia del Territorio, quotazioni anno 2016, 1° Semestre.
- **Agenzie Immobiliari:**
 - TOSCANO;
 - CASA.IT;
 - IMMOBILIARE .it;
 - TROVIT case.

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Palermo, 18.10.2018

Il C.T.U.





COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO

Città Metropolitana di Palermo

SETTORE TECNICO

Sportello Unico per l'Edilizia

prot. 11804 del 17 OTT. 2018



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO E LL.PP.

Vista la domanda annotata al prot. gen. n. 16640 del 01/10/2018, avanzata dal Sig. **Sutera Fausto**

Visto il Decreto Assessoriale del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.°51 che approva il Piano Regolatore Generale di questo Comune.

Visto il Decreto n. 515 del 26/10/2012 dell'Assessore Reg.le per il Territorio e l'Ambiente e s.m.i.

Considerato che sono scaduti i vincoli imposti dallo Strumento Urbanistico.

CERTIFICA

Che il terreno facente parte di questo territorio comunale, identificato in Catasto terreni al foglio di mappa 5 particelle 3473-3474-3475-3476-3477 secondo il P.R.G. Vigente, secondo i P.P.R.E. approvato ricadono in zona "B1" del piano di recupero.

Le particelle secondo il Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico approvato con D.P.R. N°515/2012 ricadono in parte in area franosa a livello pericolosità "Moderato" (P.1);

Il terreno è sottoposto al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 1923 e al vincolo sismico di cui alla Legge n° 64/74.

Prescrizioni urbanistiche per le zone territoriali omogenee "B.1-B.2" secondo i P.P.R.E.

Sono le parti del territorio, originariamente indicate dal P. di F. quali Zone omogenee B1 a B2 ed ora unificate in quanto progressivamente saturate a con caratteristiche planivolumetriche indistinguibili, totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell'art.2 del D.M.2 Aprile 1968, n°1444.

In dette Zone sarà consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione a ampliamento, nonché la costruzione a scopo residenziale dei lotti residui con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. - La densità fondiaria resta fissata in 5,00 mc/mq. Nell'ambito di tali zone, per non ingenerare disparità di trattamento rispetto a quanto già consentito dall'art.53 del R.E. allegato al P.di F. ed in considerazione delle assai modeste maggiori volumetrie conseguibili, tale densità fondiaria, per i lotti aventi superficie non superiore a 120 mq, potrà essere acconsentita fino ad un massimo di 9 mc/mq, fermo restando che l'altezza massima degli edifici rimane fissata in mt. 11,00 e comunque per non più di 3 elevazioni fuori terra, con riferimento al piano stradale più basso. Per i lotti con superfici comprese tra mq 120,00 a mq 200,00, fermi restando i precedenti limiti esposti in ordine alle altezze, il volume massimo consentito sarà di mc 1.000.

In questi ultimi due casi, solo per gli edifici esistenti da trasformare, con specifica esclusione delle demolizioni e ricostruzioni delle sopraelevazioni e delle costruzioni di nuovo impianto, sarà consentito, in deroga a quanto disposto al punto 2 dell'art.9 del D.M. n. 1444/68, il mantenimento del preesistente allineamento stradale. Per tutti gli altri casi sarà prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate, a pareti di edifici antistanti.

2. - Dal computo delle volumetrie potranno essere escluse in quanto ritenuti strettamente necessarie, i volumi tecnici adibiti al mascheramento dei serbatoi idrici, all'extracorsa degli ascensori, ai vasi di espansione degli impianti di riscaldamento e ai vani scala posti al di sopra delle linee di gronda, purché organicamente inseriti e compresi entro una inclinata a 45° rispetto alla linea orizzontale.

3. - Saranno consentite le costruzioni in aderenza e di tipo lineare.

4. - Saranno consentite, con esclusione dal conteggio delle volumetrie relative, le realizzazioni di copertura a tetto, purché contenute entro il rapporto 1:1, e saranno altresì consentite le realizzazioni di cortili e chiostrine.

DESTINAZIONI DI ZONA

Le zone indicate con il segno grafico corrispondente al simbolo B1 si riferiscono alle zone residenziali, prevalentemente destinate ad abitazione e dove sono consentiti:

- a) Negozi e botteghe;
- b) Studi professionali e commerciali;

- c) Magazzini o depositi limitatamente al seminterrato o scantinato degli edifici, sempre che non ne conseguono difficoltà al traffico, pericoli, molestie o disturbi. Sono esclusi in ogni caso, i depositi all'aperto, i capannoni, le tettoie;
- d) Laboratori, nei soli piani scantinati o terreni, dove si eserciti una attività non nocive, né molesta, né rumorosa, a carattere artigianale, ferme restando le disposizioni di cui al D.M. luglio 1921;
- e) Case di cura ed ambulatori, a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separati, buon isolamento acustico ecc.);
- f) Alberghi e pensioni;
- g) Teatri e cinematografi chiusi;
- h) Locali di divertimento e di svago con impianti relativi;
- i) Autorimesse pubbliche o private;
- l) Grandi magazzini di vendita;
- m) Banche e agenzie assicurative.

Disciplina delle aree di pericolosità geomorfologiche (P.1 rischio moderato)

Nelle aree classificate franose a livello di pericolosità "Moderato" (P.1) è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'articolo 18 della legge statale n. 47/85

San Giuseppe Jato Il

17 OTT. 2018



Il Responsabile del Settore Tecnico e LL.PP.

(Ing. Filippo Roppolo)

