TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IMMOBILIARE

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Esecuzione immobiliare promossa da

BCC Gestione Crediti

Per conto di

Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo S. O.

contro

"A"

(R. Es. 824/2012)

Lotto n.5

Ordine Arch. Pian. Paes. Cons.
Provincia di Palermo
Arch. Salvatore Corsale
N° 4890

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Salvatore Corsale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

LOTTO N.5

4.5 Individuazione ed ubicazione dell'immobile

L'immobile identificato come Lotto 5 è costituito dalla piena proprietà, di un lotto di terreno, con fabbricato rurale annesso, sito in contrada Serpe.

Al lotto si accede da una strada a servizio di più proprietari, posta sulla Strada Provinciale 20, in direzione Camporeale, senza numero civico.

Il terreno, oggi denominata Lotto 5, risulta in catasto al foglio 13 particella 255, classe Vigneto 3 con superficie di ha 32,00 .

5.5 Caratteristiche e stato di conservazione del fabbricato e del terreno.

Dal rilievo effettuato il terreno si presenta parzializzato, con area utilizzata come deposito e parcheggio mezzi, mentre la nella restante parte viè un piccolo fabbricato di recente costruzione con struttura in muratura e copertura con pannelli di Isolpak.

Lungo il perimetro del terreno vi sono alberi di alto fusto che rendono il terreno gradevole.

Dal sopralluogo effettuato, in generale lo stato di conservazione del terreno con annesso fabbricato si può definire mediocre.

6.5 Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

Per tanto il Lotto 5 è composto da un terreno di circa 3200 mq con annesso fabbricato rurale.

Il terreno è recintato con paletti prefabbricati in cls e rete metallica, l'accesso è garantito da un portone in ferro. Il terreno è perimetrato da alti pini, ed è parzializzato da diverse tipologie di colture ossia alberi di olive e piante ornamentali. Di recente costruzione è il fabbricato rurale, come dimostrato dalle foto aeree, composto da un unico ambiente con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

annesso bagno con caratteristiche non di pregio e con materiali di scara qualità. Entrando nell'immobile si accede ad un ampio vano, con annesso un piccolo servizio igienico, tutto pavimentato con mattoni in di ceramica, e le pareti sono ultimate con mano di rinzaffo di calce, sestiate e traversate rifinite con gesso del tipo scagliola, e trattate successivamente con idropittura lavabile del tipo ducotone, mentre le pareti del bagno sono piastrellate con ceramica scarsa qualità.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in ferro di scarsa qualità.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con tubi in polietilene ignifugo, ma non conforme alle prescrizioni della vigente normativa concernente sia la funzionalità che la sicurezza.

L'impianto idrico del servizio igienico è stato realizzato sottotraccia, alimentato mediante allacciamento alla rete idrica comunale.

Sotto il profilo igienico sanitario l'immobile non risulta avere tutti i requisiti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di edilizia civile.

In terreno e con l'immobile annesso sommariamente si presenta in condizioni di abbandono, con finiture di scarsa qualità.

7.5 Dati metrici dimensionali

Superficie del lotto mq 3200,00

Altezza utile interna	H 3.00 ml
Superficie lorda coperta del fabbricato rurale	mq 40.26 c.a.
Volume F.R.	mc 120.78 c.a.

8.5 Dati catastali

Il sottoscritto in data 12.09.2017, ha richiesto all'ufficio del catasto di Palermo, il rilascio della visura e della planimetria catastale del bene oggetto della seguente relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Dall'esame della planimetria catastale si evince che il fabbricato non risulta inserito in mappa, che il terreno risulta ancora intestato alla signora C e D, cioè non risulta ancora volturato il testamento già citato nella relazione ipocatastale.

Il suo identificativo catastale, è:

Catasto terreni del Comune di Camporeale, foglio 13, p.lla 255, Classe Vigneto 3, superficie 32.00 ha.

9.5 Provenienza, stato di possesso e stato d'uso dell'immobile

Per la provenienza dell'immobile il sottoscritto rimanda alla relazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Pietro Costamante . Nella suddetta relazione il notaio non annota anomalie nelle trascrizioni dei titoli precedenti.

Allo stato attuale l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato con la sua famiglia.

10.5 Regolarità urbanistica ed edilizia

L'immobile in oggetto è posizionato urbanisticamente in una zona territoriale omogenea, definita dal Piano Regolatore vigente "E6 Zona Verde Agricolo Periurbano".

NTA:

E6: verde agricolo periurbano, che costituisce una cortina di verde intermedia tra l'area urbana e il verde agricolo. Nel verde periurbano sono compresi anche i giardini e gli orti privati. Vanno mantenuti gli impianti arborei esistenti e sono ammessi interventi di miglioramento dei percorsi, delle siepi, delle recinzioni e delle colture arboree. E' ammessa, altresì, la costruzione di piccoli fabbricati rurali per il ricovero deimateriali e degli attrezzi nella misura dello 0,05 mq/mq della superficie fondiaria e comunque non eccedente i 30 mq. di S.L.P.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

L'altezza massima consentita è di 3,50 m.

Dalla visione delle foto aeree allegate si è potuto accertare che l'edificazione del manufatto è avvenuta in data successiva al 2006.
Vista l'epoca di realizzazione del fabbricato, nonché la data delle ragioni del credito vantato, non è possibile prevedere alcuna regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'ex art.40 della legge 47/85.
Neanche è possibile regolarizzare il fabbricato in oggetto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la conformità urbanistica ai sensi dall'art. 39 NTA del PRG vigente, infatti questo, prevede un Indice di fabbricabilià di 0.05 mc/mq è cioè una capacità edificatoria di mc 160.00, ma comunque non oltre i 30,00mq, e pertanto il fabbricato rurale esistente è fuori dai parametri consentiti e dalla volumetria consentita.
Per quanto sopra esposto il sottoscritto, nella valutazione dell'immobile prevederà, i costi la per la demolizione del fabbricato rurale.

11.5 Elenco delle formalità pregiudizievoli

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, ci si riporta integralmente alla relazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Pietro Costamante e alle visure ipotecarie allegate.
Dalle risultanze catastali e documentali in genere, verificate dal sottoscritto, gli estremi identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento risultano parzialmente corretti. Risulta completa la documentazione agli atti, ai sensi c.p.c.

12.5 Criteri e metodi di stima

Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta del metodo estimativo applicato:

- *Metodo di stima sintetico*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Come é noto, ad un bene economico é possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto all'obiettivo della stima.

Il problema estimativo consiste in questo caso nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'attualità.

Il sottoscritto procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto, (*stima sintetica*), che si esplica attraverso due fasi:

a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima lo scrivente ha eseguito una serie di accertamenti su compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ed ovviamente avvenute in tempi recenti, ed avvalendosi di agenzie immobiliari ha richiesto i prezzi relativi alla zona, presentandosi come possibile acquirente.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio dei valori immobiliari realizzato a cura del dipartimento del territorio nazionale, direzione centrale SS.TT.EE.;

13.5 Determinazione del prezzo di vendita

Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto delle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n.138 ".

Superficie lotto mq 3200,00 c.a.

- ***Stima a valore commerciale (stima sintetica)***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato con riferimento ai valori di mercato attuali, sono stati presi a riferimento i valori forniti sia da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

operatori del settore operanti nella zona che variano da €/mq 5,00 a €/mq 7,00.

Per lo stato le caratteristiche sopra descritte che per le potenzialità future che il bene potrà avere si prenderà in considerazione il valore di €/mq 5,00, e si calcola:

Superficie lotto	mq 3200,00
Costo al mq	€/mq 5,00
mq 3200,00 x €/mq 6,00 =	**€ 16.000,00**

Detrazioni per:

- ✓ Oneri e competenze tecniche per la demolizione del fabbricato rurale; Euro 5000,00

Valore dell'immobile (arrotondato) Euro **11.000, 00**

14.5 Scheda riassuntiva

Lotto 5 – Piena proprietà terreno sito in Contrada Serpe risultante in catasto terreni, al foglio 13 particella 255, classe Vigneto 3 con superficie di ha 32,00.

***Valore stimato: €* = 11.000,00** *(diconsi Euro Undicimilaeuro,00).*

15.5 Elenco della documentazione allegata

- Allegato 1 :
  - Anagrafica;
- Allegato 2 :
  - Rilievo fotografico;
  - Stralcio PRG;
  - Stralcio Ortofoto;
  - Rilievo Stato di fatto;
  - Foto Aeree;
  - Visura catastale;
  - Planimetria catastale
- Allegato 3
  - N. 2 Verbali di sopralluogo;
  - Certificato stato civile;
  - Certificato di residenza storico;
  - Estratto di matrimonio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. Es., e ringraziando per la fiducia rimette alla S.V. I. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 23 Marzo 2018

Il C.T.U.
Dott. Arch. Salvatore Corsale
Ordine Arch. Plan. Paes. Cons.
Provincia di Palermo
Arch. Salvatore Corsale
N° 4890

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6