

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FASCICOLO 7

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

BENI APPARTENENTI AL LOTTO.....	4
DESCRIZIONE DEI CESPITI.....	4
Descrizione	4
Dotazioni condominiali.....	4
STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	4
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	5
Trascrizioni contro.....	5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
STIMA DEI CESPITI	5
Il metodo di stima.....	6
La valutazione.....	6
RIEPILOGO DEI BENI	7
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	8
ALLEGATI DEL FASCICOLO	8
<i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	<i>9</i>
<i>ALLEGATI</i>	<i>12</i>





RELAZIONE FASCICOLO 7

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



BENI APPARTENENTI AL LOTTO

Quesito 3.a) [...] elencazione dei beni componenti il lotto [...]



Lotto 7:

◆ terreno sito in c.da Monaco a Bagheria (ID 23)

DESCRIZIONE DEI CESPITI

Quesito 3.b) [...] breve descrizione [...] dei beni [...]

Descrizione

Terreno sito in **Bagheria**, c.da Monaco, individuato in Catasto, **al Fg. 11, p.lla n. 444.**

La superficie complessiva è di circa 1022 mq.

Il lotto di terreno è parzialmente recintato e si raggiunge dalla SP 87 percorrendo la strada comunale Monaco ovvero dal prolungamento ovest di via Dante (via Monaco I).

Il terreno è pianeggiante e ben servito dalle comunicazioni viarie circostanti.

E' situato nella zona ovest d'espansione del centro urbano e gode di un'ottima ubicazione con riguardo ad una futura edificazione anche se le opere di urbanizzazione primaria sono da completare.

Tra le caratteristiche edificatorie del terreno, ricadente in zona F2 di PRG, si evidenzia che l'indice di fabbricabilità è pari a 1,2 mc/mq sul totale e la porzione fabbricabile è pari al 40% dell'intero; il 60% deve essere ceduta al Comune a titolo gratuito.

Quesito 4.a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali [...]

Dotazioni condominiali

L'immobile non è in condominio.



STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 3.c) [...] stato di possesso degli immobili [...]

L'immobile è detenuto dai legittimi proprietari.



FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quesito 3.d) [...] esistenza di formalità, vincoli o oneri [...] che resteranno a carico dell'acquirente [...]

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, al di fuori di quello legato alla zona urbanistica di cui fa parte.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Quesito 3.e) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

Non ci sono iscrizioni riguardanti i cespiti in questione.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2016, **trascritto** il 02/02/2016 ai NN. 3267/2448 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede in Licata, contro **Rif. F, Rif. A, Rif. G e Rif. D.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Quesito 3.f) se l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica [...]

Per i cespiti in questione non è prevista dotazione di attestato di prestazione energetica.

STIMA DEI CESPITI

Quesito 4.b) alla valutazione dei lotti, indicando [...] i criteri di stima utilizzati [...]

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione. Trattandosi di un'area edificabile si procederà considerando il bene in quanto suscettibile di trasformazione.

La valutazione

Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (tabella 1).



Provincia: PALERMO
Comune: BAGHERIA
Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	920	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	580	860	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,2	3	L

Con riferimento alle abitazioni civili¹ di cui alla **tabella 1**, sembra congruo un valore unitario pari alla media dei due valori minimo e massimo, cioè

$$(950,00+1250,00)/2= 1.100,00 \text{ €/mq.}$$

¹ Si trascurerà prudenzialmente l'eccedenza di valore relativa alle superfici non residenziali

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del costruito, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che indica una percentuale del 20% del valore del fabbricato.

A questo punto è doverosa una considerazione. In periodi di crisi generalizzata come è quella attuale, la variabilità del valore di un immobile si riverbera sulla modulazione delle uniche due voci suscettibili di variazione: il valore dell'area e l'utile dell'imprenditore (stante l'imprescindibilità dei costi di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dei costi accessori tra cui quelli finanziari).

Richiamando la potenzialità edificatoria consentita in quest'area², si ha:

Superficie del lotto:		1022 mq
Volume edificabile:	1022 mq x 1,2 mc/mq =	1226,4 mc
Superficie commerciale presunta ³ :		409 mq
Valore commerciale del costruito:	409 mq x 1.100,00 €/mq =	449.900,00 €
Valore del terreno fruibile:	449.900,00 € x 20% =	89.980,00 €

Per tenere conto dell'incertezza dovuta ai possibili mutamenti delle condizioni economiche dal momento dell'acquisto dell'area al momento della vendita dei manufatti finiti (da 2 a 3 anni) si ritiene opportuno apportare un abbattimento intorno al 2%.

Il valore venale del terreno sarà:

$$89.980,00 \text{ €} \times 0,98 = 88.180,40 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

² Si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica

³ Non tenendo conto, cautelativamente, delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, etc.) e delle parti comuni interne

Lotto 7

Lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di circa 1022 mq, di cui il 40% fabbricabile, ubicato in c.da Monaco a Bagheria, zona F2 di PRG, con indice di fabbricabilità sul totale pari a 1,2 mc/mq, in catasto al Fg. 11 p.lla n. 444.

Stima € 88.000,00 in c.t.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 4. c) [...] qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e **quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.**

ALLEGATI DEL FASCICOLO

Quesito 5. Alleghi [...] fotografie [...] nonché la planimetria del bene;

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico.

Si allegano inoltre:

- ortofoto;
- mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica

