

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

FASCICOLO 6

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



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>14</i>



RELAZIONE FASCICOLO 6

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 6:

- ◆ terreno sito in c.da Carlo di Patti, località Porticello a Santa Flavia (ID 16÷22)

DESCRIZIONE DEI CESPITI

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

Descrizione

Terreni siti in **Santa Flavia**, località Porticello c.da Carlo di Patti, individuati in Catasto, **al Fg. 3, p.lle n° 447, 1379, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436.**

La superficie complessiva è di circa 8954 mq.

Il lotto di terreno è recintato e si trova nell'area compresa tra la SP 23 (via Giovanni Falcone) e la via Sant'Elia .

Il terreno è pianeggiante, ben servito dalle comunicazioni viarie circostanti, e gode di un'ottima ubicazione con riguardo ad una futura edificazione (presenza di rete idrica e fognaria cittadina nelle vicinanze).

Tra le caratteristiche edificatorie si evidenzia che l'indice di fabbricabilità prevalente è pari a 0,75 mc/mq (fascia entro i 500 m dalla battigia) con alcune porzioni pari a 0,03 mc/mq in quanto classificate come "zone bianche".

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: SANTA FLAVIA
Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA -CAPO ZAFFERANO -S.ELIA
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1400	2050	L	4,6	6,6	L

Con riferimento alla **tabella 1**, sembra congruo un valore unitario (ipotesi di villette singole e/o a schiera con terreno di pertinenza) pari al valore massimo, cioè

$$V = 2.050,00 \text{ €/mq.}$$



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. Il periodo di crisi generalizzata come è quella attuale, non influisce sensibilmente sulla variabilità del valore di un immobile trattandosi di una tipologia (ville e villini) la cui richiesta si mantiene pressoché inalterata.

Richiamando la potenzialità edificatoria consentita in quest'area¹, si ha:

Superficie del lotto:		8954 mq
Volume edificabile:	8954 mq x 0,61 mc/mq =	5461,9 mc
Superficie commerciale presunta ² :		1821 mq
Valore commerciale del costruito:	1821 mq x 2.050,00 €/mq =	3.733.050,00 €
Valore del terreno fruibile:	3.733.050,00 € x 20% =	746.610,00 €

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:

$$746.610,00 \text{ €} \times 0,98 = 731.677,80 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

Lotto 6

Lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di circa 8954 mq, ubicato in c.da Carlo di Patti, località Porticello a Santa Flavia, prevalentemente in zona C1 e C3 di PRG, con indice di fabbricabilità medio pari a circa 0,61 mc/mq, in catasto al Fg. 3, p.lle n° 447, 1379, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436.

Stima €731.500,00 in c.t.

¹ Si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica. Si attribuisce una quota di circa il 20% alla zona bianca mentre la restante parte alla zona C1-C3, ottenendo un indice medio $I_f=0,61$.

² Non tenendo conto, cautelativamente, delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, etc.) e delle parti comuni interne



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



ELABORATO FOTOGRAFICO

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





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





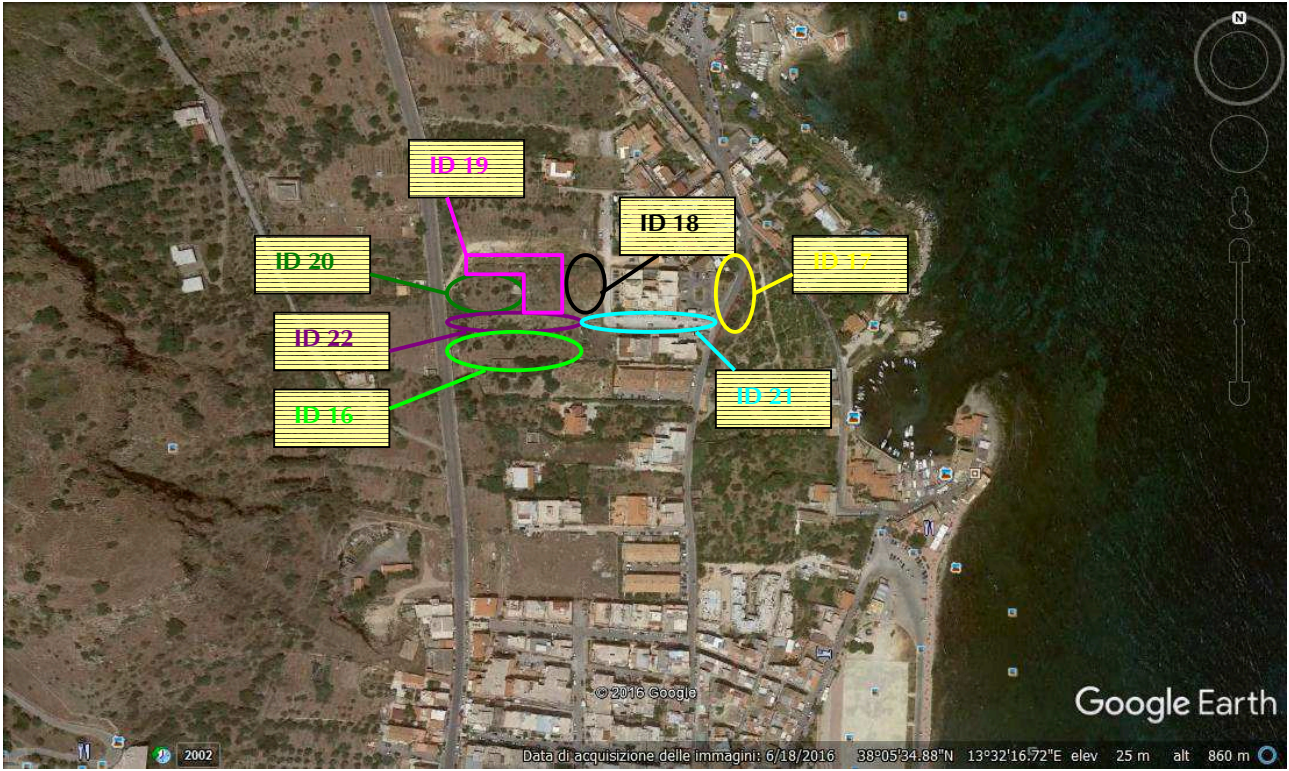
FOTO 7



ALLEGATI

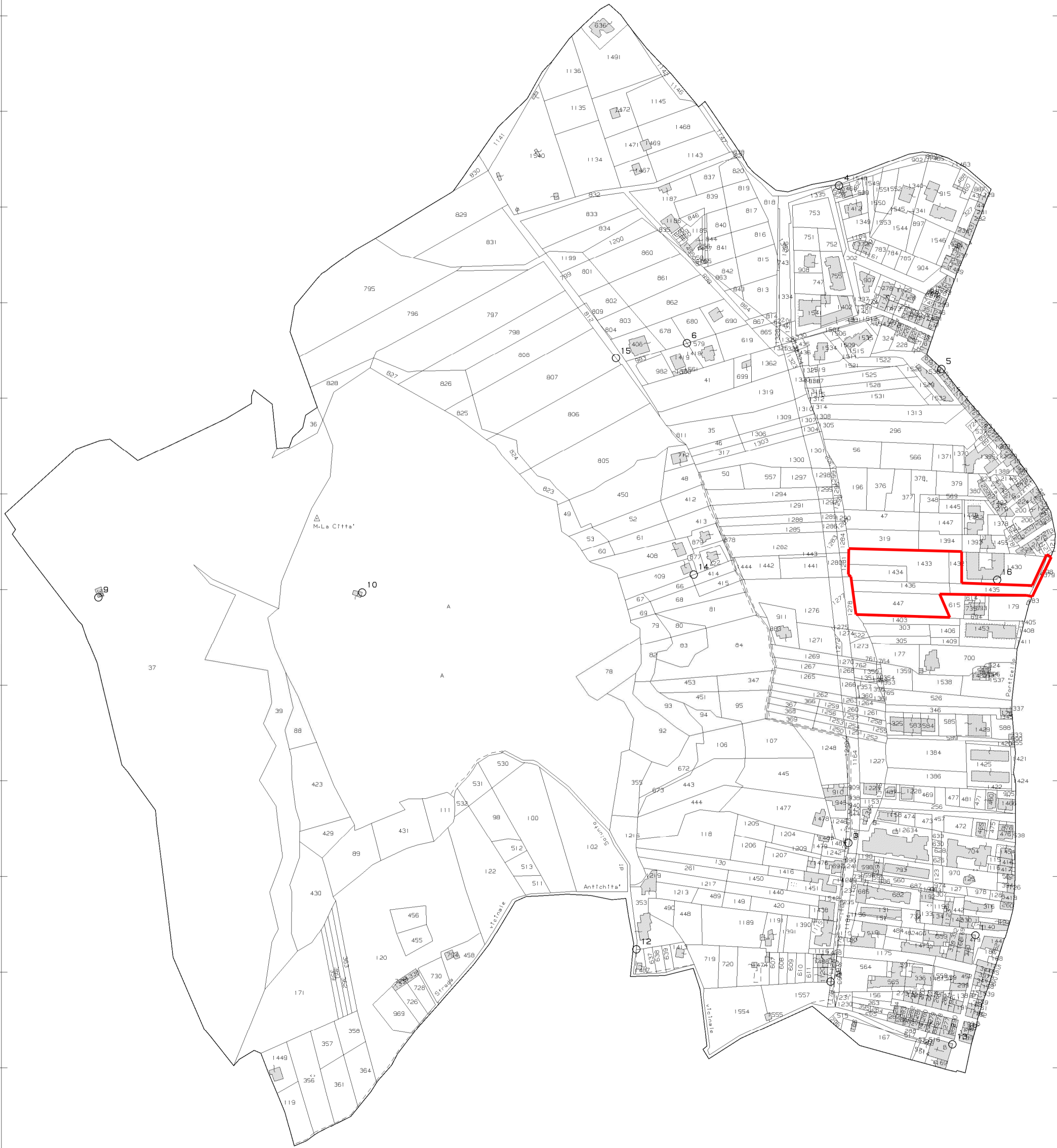
OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.





ORTOFOTO
Santa Flavia: ID 16-17-18-19-20-21-22







COMUNE DI SANTA FLAVIA

Provincia di Palermo

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Prot. N° 17882

del 28 OTT. 2016

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica

Il Responsabile dell'Area "Assetto ed Utilizzazione del Territorio"

Vista l'istanza del 17/10/2016 prot. n.17882 presentata dall'ing. Baldanza Salvatore nato a Geraci Siculo il 02/11/1966 e domiciliato in Termini Imerese via Roma nr.38, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Termini Imerese, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Santa Flavia – foglio di mappa n°3 particelle n°447, 1379, 1384, 1386, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436 e foglio di mappa n.10 particelle n.466 e 468;

Visto il vigente P.R.G.;

Vista la nota dell'Ass.to Reg.le T.A. Prot. n. 10119/U del 20.09.95 con la quale l'Assessore nel condividere il voto del C.R.U. n. 207 del 06.07.95, comunica che il P.R.G. adottato con delibera commissariale n. 1 del 12.04.89 debba essere totalmente rielaborato;

Visto con la sentenza 1090/2000 n. Reg. 3839/95 il T.A.R. Sicilia, Sez. I - Palermo, ha annullato il superiore voto del C.R.U., dando mandato di immediata esecutività della sentenza;

Visto l'art. 4 della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71;

Visto l'art.2 della L.R. 23/98;

Visto che i vincoli di P.R.G. preordinate all'esproprio sono decaduti;

Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (*P.A.I.*), ai sensi del D.L. 180/98 convertito con modificazioni, con la legge 267/98 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che il terreno individuato al foglio di mappa n°3 part.lla n°447, ricade nel vigente P.R.G. in parte in zona "centro civico", in piccola parte in zona "sede stradale", poiché l'area suddetta ricade nel P.R.G. in zona destinata a servizi pubblici, essendo trascorsi i termini per la loro attuazione e scaduti i vincoli preordinati all'esproprio, esse assume la destinazione di zona bianca e quindi edificabile con indice di 0,03 mq/mc, ai sensi dell'art.4 L. 28.01.1977 n.10 così come ripreso dal D.P.R. 380/2001; in parte in zona "C/1" con le seguenti prescrizioni: l'indice di densità edilizia territoriale viene ridotta a mc/mq 0,75, perché ricadente entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia, rapporto di copertura 5/10; H max mt.10,40, distacchi dai confini ml.5.00;

che i terreni individuati al foglio di mappa n°3 particelle n°1384 e 1386, ricadono nel P.R.G. in piccola parte in zona "B/2" con le seguenti prescrizioni: densità edilizia mc/mq. 3,00, H max 6,80, rapporto di copertura 5/10, distacchi dai confini mt. 5,00 ed in massima parte in zona "C1" con le seguenti prescrizioni: l'indice di densità edilizia territoriale viene ridotta a mc/mq 0,75, perché ricadente entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia, rapporto di copertura 5/10; H max mt.10,40, distacchi dai confini ml.5.00;

che il terreno individuato al foglio di mappa n°3 part.lla n°1434 ricade nel vigente P.R.G. in zona "Parcheggio";

che il terreno individuato al foglio di mappa n°3 part.lla n°1432 ricade nel vigente P.R.G. in parte in zona "Sede Stradale" ed in parte in zona "C3" con le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura non maggiore di 3,5/10 dell'area del lotto edificabile, distacchi dai confini ml. 5.00, distacchi dalle strade ml. 5.00,



H max 9,80, inoltre ai sensi della L.R. n°78/1976 per il sopracitato terreno, l'indice di densità edilizia territoriale viene ridotta a mc/mq 0,75, perché ricadenti entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia; che il terreno individuato al foglio di mappa n°3 part.lla n°1433 ricade nel vigente P.R.G. in parte in zona "Asilo, Scuola Materna" poiché l'area suddetta ricade nel P.R.G. in zona destinata a servizi pubblici, essendo trascorsi i termini per la loro attuazione e scaduti i vincoli preordinati all'esproprio, esse assume la destinazione di zona bianca e quindi edificabile con indice di 0,03 mq/mc, ai sensi dell'art.4 L. 28.01.1977 n.10 così come ripreso dal D.P.R. 380/2001, in parte in zona "C3" con le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura non maggiore di 3,5/10 dell'area del lotto edificabile, distacchi dai confini ml. 5.00, distacchi dalle strade ml. 5.00, H max 9,80, inoltre ai sensi della L.R. n°78/1976 per il sopracitato terreno, l'indice di densità edilizia territoriale viene ridotta a mc/mq 0,75, perché ricadenti entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia;

che i terreni individuati al foglio di mappa n°3 particelle n°1379, 1435, 1436, ricadono nel P.R.G. in zona "Sede Stradale";

Oltre a ciò i terreni individuati al foglio di mappa n°3 particelle n°447, 1384, 1386,1434, 1435, 1436, ed in parte la particella n.1433 rientrano all'interno del Piano di Recupero Carlo di Patti (L.R. n.37/85 art.14).

che i terreni individuati al foglio di mappa n°10 particelle n°466 e 468, ricadono nel P.R.G. in zona "Verde Agricolo" con le seguenti prescrizioni: densità edilizia mc/mq 0,03, H max mt. 7,20, distacchi dai confini ml. 5,00, distacchi dalle strade ml. 20,00.

Oltre a ciò i terreni individuati al foglio di mappa n°3 particelle n.447, 1433, 1434,1436, ed in parte i terreni individuati al foglio di mappa n°3 particelle n. 1384, 1386, 1432, 1435, rientrano all'interno della zona "B" dell'area costituente il "Parco Archeologico di Solunto", giusto Decreto Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 24/07/2013, pubblicato sulla GURS n.67 del 16/08/2013.

Inoltre sulle aree suddette sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico ai sensi della Legge 02/02/74 n°64;
- Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;

Ai sensi dell'art.40 del D.P.R. n.445/00, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi.



Il Responsabile dell'Area
"Assetto ed Utilizzazione del Territorio"
(Ing. Irene Gullo)

