
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/09/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela
in Contrada Piano di Cola, Strada Vicinale Lago**
**Lotto 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela
in Contrada Piano di Cola, Strada Vicinale Lago**

Esperto alla stima: Arch. Giuseppina Di Salvo
Codice fiscale: DSLGPP70B48C074I
Partita IVA: 05466400826
Studio in: Via Francesco Baracca 18 - 90014 Casteldaccia
Telefono: 3398805175
Email: giusidialvo@libero.it
Pec: giuseppina.disalvo2@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio alla data del 19/11/2021 alle ore 10:00 nel Comune di Santa Cristina Gela (PA) in Contrada Piano di Cola presso i luoghi di causa, in conformità a quanto stabilito dal Giudice Istruttore Dott.ssa Laura Di Bernardi con Decreto del 24/04/2021, come concordato unitamente con l'Avvocato Giuseppe Russitano, Custode Giudiziario relativamente all'immobile oggetto della procura.

Nel corso del sopralluogo si è rivelato che il manufatto, ancora in corso di costruzione, si presentava notevolmente degradato perché in uno stato di completo abbandono; è inagibile pertanto non è stato possibile accedere all'interno per effettuare un rilievo metrico e fotografico. Sono state fatte verifiche metriche e fotografiche dall'esterno della struttura.

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Comproprietari

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 001 – Corpo A - Edificio in corso di costruzione sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Valore complessivo intero: € 24.097,50

Prezzo base asta: € 24.097,50

Bene: Strada Vicinale Lago - Contrada Piano di Cola - Santa Cristina Gela (PA) - 90030

Lotto: 002 – Corpo B - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

Valore complessivo intero: € 9.592,00

Prezzo base asta: € 9.592,00

Beni in Santa Cristina Gela (PA)
Località/Frazione Contrada Piano di Cola
Strada Vicinale Lago

Lotto: 001 - Edificio sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO: A

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Santa Cristina Gela (PA) CAP: 90030
frazione: Contrada Piano di Cola , Strada Vicinale Lago**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fabbricato in corso di costruzione (F3) Comune di Santa Cristina Gela Contrada Piano di Cola identificato catastalmente al N.C.E.U – Foglio di mappa 10, particella 472 composto da piano terra, indirizzo: Strada Vicinale Lago, Comune Santa Cristina Gela TIPO MAPPALE del 22/09/1986 protocollo n. 395630 in atti dal 04/10/2002 (n. 26732.1/1986)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Beni in **Santa Cristina Gela (PA)**
Località/Frazione **Contrada Piano di Cola**
Strada Vicinale Lago

Lotto 002 - Terreno sito nel Comune di Santa Cristina Gela in Contrada Piano di Cola

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPO: B

Terreno sito in Santa Cristina Gela (PA) CAP: 90030 frazione: Contrada Piano di Cola, Strada Vicinale Lago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Lotto di terreno Comune di Santa Cristina Gela Contrada Piano di Cola identificato catastalmente al N.C.T. – Foglio di mappa 10, particella 106,

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,89

agrario Euro 1,05

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: **406 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 22/09/1986 Pratica n. 395630 in atti dal 04/10/2002 (n. 26732.1/1986)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Lotto di terreno Comune di Santa Cristina Gela Contrada Piano di Cola identificato catastalmente al N.C.T. – Foglio di mappa 10, particella 392,

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,88

agrario Euro 1,05

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: **405 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 22/09/1986 Pratica n. 395630 in atti dal 04/10/2002 (n. 26732.1/1986)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Lotto di terreno Comune di Santa Cristina Gela Contrada Piano di Cola identificato catastalmente al N.C.T. – Foglio di mappa 10, particella 435

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 7,38

agrario Euro 4,10

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: **1.587 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 22/09/1986 Pratica n. 395630 in atti dal 04/10/2002 (n. 26732.1/1986)

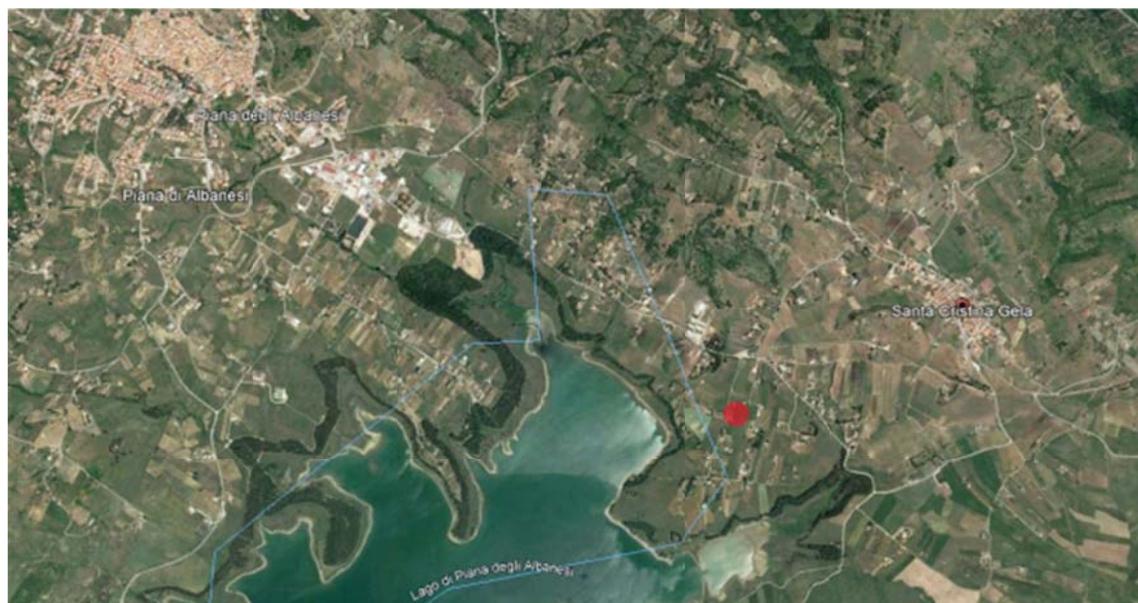


Foto satellitari







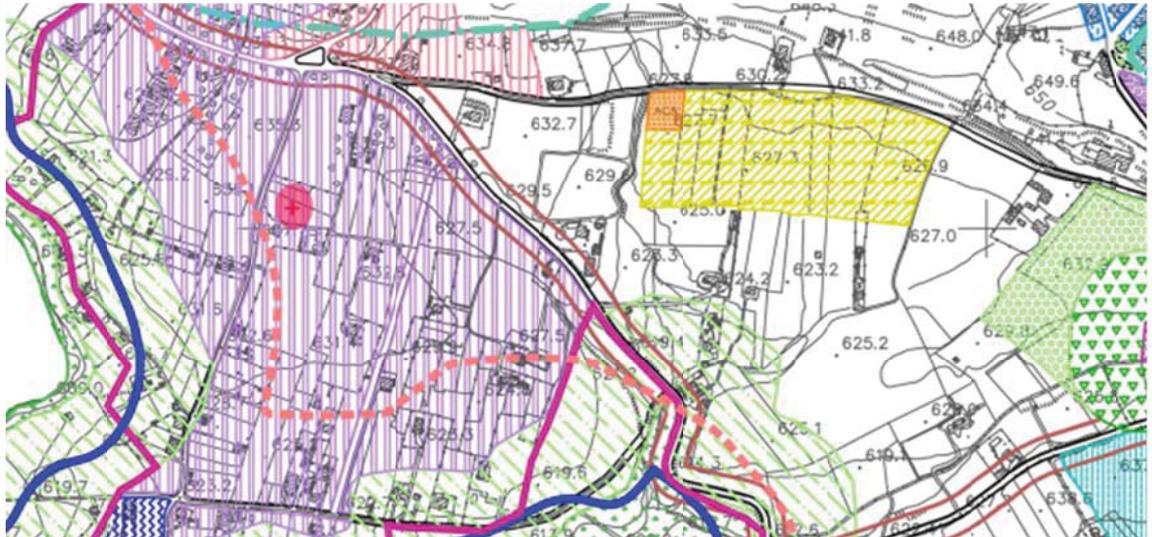
Programma di Fabbricazione

LEGENDA:

	CENTRO ABITATO B
	ZONA ATTREZZATURE
	NUOVA ESPANSIONE C, II 0,80 mc/mq
	C4 II 2,5 mc/mq
	EDILIZIA A VILLINI Cx II 0,30 mc/mq
	VERDE AGRICOLO E II 0,003 mc/mq
	VIABILITÀ DI PROGETTO
	ESISTENTE
	LIMITE DEL TERRITORIO
	ZONA CIMITERO
	ZONA ARTIGIANALE

*11/11/2020
12/11/2020*

Legenda Programma di Fabbricazione



Stralcio di P.R.G.

	Fascia di rispetto dei fiumi (10mt. per lato)		ZONA E3 : Zona
	ITA..... SIC : Siti di Interesse comunitario		ITA..... ZPS : Zone di protezione speciale
	ZONA A : Centro storico		Fascia di rispettc
	ZONE B1 : Zone edificate		ZONA E4 : Zona
	ZONE B2 : Zone edificate di completamento		Fascia di rispettc
	ZONE C1 : Zone di espansione residenziale		ZONE F : per att
	ZONE C2 : Zone di espansione residenziale		ZONA F1 : Cimiti
	ZONE C3 : Zone di espansione residenziale stagionale		ZONA F2 : Depu
	Pozzi d'acqua potabile (fascia di rispetto R.=200mt.)		ZONA F3 : Area

Legenda di P.R.G.



Estratto di mappa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in corso di costruzione identificato come **LOTTO 1 CORPO A** sorge in una zona di espansione del Comune di Santa Cristina Gela, caratterizzata da edilizie abitative residenziali stagionali. E' ubicato in Contrada Piano di Cola, in prossimità del Lago di Piana degli Albanesi. La viabilità di accesso, per raggiungere l'immobile, è abbastanza efficiente, dalla Strada Provinciale 5 si dirama la Strada Vicinale Lago su cui troviamo l'ingresso del lotto corte della costruzione. Il lotto di terreno di pertinenza della costruzione, recintato con rete e paletti in ferro, è ben esposto ed inserito in un contesto urbano periferico poco urbanizzato. La vicinanza con la Strada Provinciale 5 assicura collegamenti agevoli sia con il Comune di Santa Cristina che con l'intero comprensorio. Dal sopralluogo non è stato possibile constatare la presenza di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, come rete idrica, fognante, servizio di raccolta rifiuti; chiaramente non vi è illuminazione pubblica sulla strada Vicinale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Piana degli Albanesi, Belmonte Mezzagno, Monreale.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piana degli Albanesi, Riserva Naturale Orientata Serre della Pizzuta, cascata alla Rocca dei Fiori.

Attrazioni storiche: Chiesa Maggiore di Santa Cristina, Palazzo Musacchia, fontane di Santa Cristina Gela, Palazzo Palermo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A19 a km 38, Aeroporto di Palermo a Km 50

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**
LOTTO 1 CORPO A

L'edificio è costituito da una struttura in corso di costruzione in cemento armato. Esso è composto da un piano terra con tompagnatura in blocchetti di cemento privi di finitura esterna, presenta tramezzatura interna e solaio di copertura in latero cemento. Sopra il piano terra sono stati realizzati dei pilastri a dimostrazione che è stata interrotta la costruzione di un secondo piano. È circoscritto da corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio è privo di rifiniture interne ed esterne, in completo stato di abbandono e fortemente esposto alle intemperie, che ne hanno causato continui e lenti deterioramenti strutturali.

Il fabbricato versa in condizioni di rovina e degrado, non è agibile e non più integro.

Allo stato rustico, sprovvisto di pavimentazione, rivestimenti, intonaci, pitturazioni, impianti tecnologici, gronde, pluviali, porte e infissi sia interni che esterni ed ogni altra finitura.

La struttura portante risulta in più punti ammalorata, causa delle continue infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura, determinando la carbonatazione delle armature della struttura in cemento armato.

Deve essere sottoposto a ingenti interventi di ristrutturazione, in quanto una normale manutenzione ordinaria ma anche straordinaria, non può essere sufficiente.

Il solaio di copertura presenta rotture e fessurazioni nelle volte, lesioni strutturali e lesioni lungo le pareti di tompagno e di tramezzatura interna; sul massetto del calpestio troviamo cumuli di paglia e fieno.

Superficie Utile mq 94,00

Superficie non residenziale veranda mq 14,00

Superficie corte graffiata mq 569

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito prima del 01/10/1983

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato versa in condizioni di rovina e degrado, non è agibile né più integro.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----









3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] hanno costruito il fabbricato a proprie cure e spese in assenza delle prescritte autorizzazioni. Per esso è stata presentata Istanza di sanatoria ai sensi della [REDACTED]

Attuale proprietario: [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Giusto atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED]

4. PRATICA EDILIZIA:

Numero pratica: 205

Intestazione: Pratica di Condonò a nome di [REDACTED] volturata in data 26/03/1990, in quanto precedentemente la pratica di sanatoria era intestata al vecchio proprietario [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio Legge 47/85

Per lavori: Rilievo di un Edificio per civile abitazione

Oggetto: Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per un edificio destinato a civile abitazione realizzato senza atti autorizzativi

Presentazione Istanza di Sanatoria in data 04/08/1986 al n. di prot. 3072

Concessione edilizia non è stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo pagato (oblazioni): € 2.169,76 Importo residuo: in attesa di conteggio da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Santa Cristina Gela

NOTE: La Concessione edilizia in sanatoria non è mai stata rilasciata, in attesa della documentazione mancante e del saldo oneri, oblazioni e diritti fissi.

4.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'Edificio in corso di costruzione costituito da un piano terra e pilastratura al piano primo, è stato realizzato dai precedenti proprietari in assenza delle prescritte autorizzazioni. Per esso è stata presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 04/08/1986 prot. 3072 unitamente al pagamento dell'oblazione dichiarata nell'Istanza di sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85. In seguito all'acquisto da parte del Signor [REDACTED] viene comunicato al Comune in data 08/03/1990 prot. 800, l'intenzione a completare i lavori. Il Comune di Santa Cristina Gela negli anni ha fatto richiesta, all'attuale proprietario Signor [REDACTED] a produrre la documentazione ed i pagamenti mancanti al fine di istruire la pratica per il rilascio della Concessione in Sanatoria. In seguito a tale richieste la documentazione non è stata prodotta nè tantomeno i pagamenti degli oneri, residuo dell'oblazione e diritti fissi, pertanto per l'immobile non è stata rilasciata nessuna Licenza Edilizia in Sanatoria. Con nota del 20/03/2007 prot. 1601 rilasciata dal Comune di Santa Cristina Gela si attesta che nulla osta alla sanabilità dell'opera.

Regolarizzabili mediante: Il pagamento dell'oblazione e degli oneri dopo aver effettuato i relativi conteggi, la presentazione della documentazione mancante come da nota del 28/05/2012 prot. 3087, allegata alla presente, trasmessa dal Comune di Santa Cristina Gela, al fine dell'istruttoria della pratica e pagamento dei diritti fissi.

Descrizione delle opere da sanare: Intera struttura

4.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	P.D.F. vigente di questo Comune di cui al D.A. 58/80
Zona omogenea:	«C3»: zona di espansione residenziale stagionale
Norme tecniche di attuazione:	Parti del territorio destinati a nuovi complessi insediativi
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	P.R.G. adottato di questo Comune di cui alla Delibera di C.C. 9/2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/10 o 1/20 a secondo dell'altezza
Altezza massima ammessa:	da m. 4,50 a m. 7,50
Altro:	Edificazione costruzioni isolate Densità edilizia fondiaria: 0,30 mc/mq Distanze minima fra fabbricati: a) tra pareti finestrate di edifici antistanti > H edificio più alto > m. 10,00 (anche su strada). b) tra pareti cieche > m. 6,00; Distanze minima dal confine: metà della distanza minima prescritta tra i fabbricati; Distanza minima assoluta: m. 10,00 tra pareti finestrate, m. 6,00 tra pareti non finestrate Distanza minima dal ciglio stradale: m. 5,00 per strade sino a m. 7,00; m. 7,50 per strade sino da m. 7,00 a m. 15,00; m. 10,00 per strade oltre m. 15,00 Altezza massima assoluta: da m. 4,50 a m. 7,50 Numero massimo di piani fuori terra: uno o due secondo dell'altezza; Rapporto di copertura: 1/10 o 1/20 a secondo dell'altezza Dimensione lotto minimo: 1.500 mq Costruzioni accessorie: mq 25 per lotto minimo

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni. E' stata presenta Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 04/08/1986 prot. 3072.

Regularizzabili mediante: Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è necessario produrre la documentazione mancante nella Pratica di Sanatoria n° 205, richiesta dal Comune con nota del 28/05/2012 prot. 3087. Effettuare conteggi per l'importo dell'oblazione ai sensi della L. 47/85, importo degli oneri concessori e diritti per il rilascio della Licenza. Con nota del 20/03/2007 prot. 1601 rilasciata

dal Comune di Santa Cristina Gela si attesta che nulla osta alla sanabilità dell'opera. È stata richiesta, dalla Sottoscritta, sanabilità dell'opera in data 09/09/2021 prot. 4637 alla quale l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Cristina Gela non ha mai dato seguito.

Descrizione delle opere da sanare: L'intero immobile

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La costruzione in corso di costruzione è in stato di completo abbandono; è inagibile.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificato**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Superficie utile	sup lorda di pavimento	94,00	0,40	37,60
Superficie non residenziale veranda esterna	sup lorda di pavimento	14,00	0,20	2,80
Corte di pertinenza graffata	sup lorda di pavimento	569,00	0,05	28,45
		677,00		68,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021-Secondo semestre

Zona: Extraurbana/ZONE RURALI _ _ _ _ _

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: scadente

Valore di mercato min (€/mq): 305,00

Valore di mercato max (€/mq): 450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore commerciale di un Edificio in corso di costruzione destinato a civile abitazione, realizzato in una zona periferica nel territorio del Comune di Santa Cristina Gela. Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è consigliabile stimare l'immobile come se fosse regolarmente ultimato, e **moltiplicare tale valore per dei coefficienti di omogeneizzazione;**

unità immobiliare coeff. 0,40 - veranda coeff. 0,20 – corte di pertinenza coeff. 0,05.

Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche, grado di finitura, dotazioni di impianti, tenuto conto del relativo stato di conservazione e manutenzione.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Santa Cristina Gela;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari Locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.077,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie utile	37,60	€ 350,00	€ 13.160,00
Superficie non resid. veranda esterna	2,80	€ 350,00	€ 980,00
Corte di pertinenza graffata	28,45	€ 350,00	€ 9.957,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.097,50
Valore corpo			€ 24.097,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.097,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.097,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	68,85	€ 24.097,50	€ 24.097,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

la sottoscritta non ha potuto effettuare il calcolo dei pagamenti a saldo dell'oblazione e degli oneri per la regolarizzazione dell'immobile, in quanto necessitano documenti mancanti nella pratica di sanatoria. In data 09/09/2021 prot. 4637, è stata fatta richiesta di sanabilità dell'opera e ed eventuali importi dovuti quale Oneri Concessori, Oblazione e versamenti per diritti, alla quale richiesta l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Cristina Gela non ha mai dato seguito.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 24.097,50

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di terreno identificato come **LOTTO 2 Corpo B**, costituito dalle particelle n° 435, 392 e 106 è ubicato nella zona di espansione Sud-Ovest del Comune di Santa Cristina Gela, precisamente in Contrada Piano di Cola. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 5 in cui si innesta una stretta via, Strada Vicinale Lago.

L'accesso al lotto di terreno è a circa 200 mt dall'incrocio con la Strada Provinciale 5.

La viabilità di accesso per raggiungere la zona è abbastanza efficiente mentre le aree limitrofe sono poco urbanizzate. Secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione vigente, il lotto di terreno ricade in zona «C3»: zona di espansione residenziale stagionale, dov'è consentito l'edificazione di costruzioni isolate.

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Piana degli Albanesi, Belmonte Mezzagno, Monreale.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piana degli Albanesi, Riserva Naturale Orientata Serre della Pizzuta, cascata alla Rocca dei Fiori.

Attrazioni storiche: Chiesa Maggiore di Santa Cristina, Palazzo Musacchia, fontane di Santa Cristina Gela, Palazzo Palermo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A19 a km 38, Aeroporto di Palermo a Km 50

Descrizione: **Lotto di Terreno** di cui al punto **B**

Il Lotto di terreno indicato come **LOTTO 2 CORPO B**, identificato dalle particelle n° 435, 392 e 106 si può considerare come unico appezzamento di terreno ubicato a sud-ovest del centro abitato del Comune di Santa Cristina Gela, e precisamente in Contrada Piano di Cola. L'accesso è garantito da una stretta via, Strada Vicinale Lago, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla Strada Provinciale 5. È recintato con paletti in ferro e rete metallica; ha una conformazione pressoché regolare in quanto le tre particelle catastali contigue possono essere scomposti in spicchi di forma regolare. La sua ampiezza è sufficiente prossima a quella media della zona. Presenta una leggera pendenza che permette il defluire delle acque meteoriche. È privo di coltivazioni ma ben esposto all'irraggiamento solare. È privo di un sistema di irrigazione, né è stata rilevata la presenza di impianti fissi per l'esercizio di una attività agricola.

Superficie complessiva di circa mq **2.398,00**

Particella 106 mq 406,00

Particella 392 mq 405,00

Particella 435 mq 1587,00

Il terreno risulta di forma geometrica

Sistemazioni agrarie nessuno

Sistemi irrigui non presenti

Colture arboree non presente

Selvicolture non presente

Stato di manutenzione generale: discreto



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Attuale proprietario:
[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Giusto atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuno, trattasi di terreno libero da costruzioni

Intestazione:

Per lavori:

Oggetto:

Presentazione in data

4.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: trattasi di terreno libero da costruzioni

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	P.D.F. vigente di questo Comune di cui al D.A. 58/80
Zona omogenea:	«C3»: zona di espansione residenziale stagionale
Norme tecniche di attuazione:	Parti del territorio destinati a nuovi complessi insediativi
Strumento urbanistico Adottato:	ano Regolatore Generale
In forza della delibera:	P.R.G. adottato di questo Comune di cui alla Delibera di C.C. 9/2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mc/mq

Rapporto di copertura:	1/10 o 1/20 a secondo dell'altezza
Altezza massima ammessa:	da m. 4,50 a m. 7,50
Altro:	Edificazione costruzioni isolate Densità edilizia fondiaria: 0,30 mc/mq Distanze minima fra fabbricati: a) tra pareti finestrate di edifici antistanti > H edificio più alto > m. 10,00 (anche su strada). b) tra pareti cieche > m. 6,00; Distanze minima dal confine: metà della distanza minima prescritta tra i fabbricati; Distanza minima assoluta: m. 10,00 tra pareti finestrate, m. 6,00 tra pareti non finestrate Distanza minima dal ciglio stradale: m. 5,00 per strade sino a m. 7,00; m. 7,50 per strade sino a m. 7,00 a m. 15,00; m. 10,00 per strade oltre m. 15,00 Altezza massima assoluta: da m. 4,50 a m. 7,50 Numero massimo di piani fuori terra: uno o due secondo dell'altezza; Rapporto di copertura: 1/10 o 1/20 a secondo dell'altezza Dimensione lotto minimo: 1.500 mq Costruzioni accessorie: mq 25 per lotto minimo

Note sulla conformità:

Nessuna.

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*6.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non sussiste condominio**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuno**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuno**Millesimi di proprietà:** nessuno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** nessuno**Indice di prestazione energetica:** nessuno**Note Indice di prestazione energetica:** nessuno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Lotto di Terreno di cui al punto B**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
superficie particella 106	sup catastale	406,00	1,00	406,00
superficie particella 392	sup catastale	405,00	1,00	405,00
superficie particella 435	sup catastale	1.587,00	1,00	1.587,00
		2.398,00		2.398,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Lotto di Terreno , ricade in zona «C3»del P.R.G.: zona di espansione residenziale stagionale, Parti del territorio destinati a nuovi complessi insediativi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima). Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quelle del terreno in esame, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette d'inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche proprie del terreno in esame:

- fattori estrinseci

mercato di compravendita della zona, i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, ecc., caratteristiche del comprensorio, urbanistiche, edilizie ed economico-sociali, caratteristiche ubicazionali e servizi di zona;

- fattori intrinseci

la posizione rispetto ai centri abitati, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, salubrità del luogo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Santa Cristina Gela;

Agenzie immobiliari locali

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4,00;

8.3 Valutazione corpi:**CORPO B. Lotto di Terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.592,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie particella 106	406,00	€ 4,00	€ 1.624,00
superficie particella 392	405,00	€ 4,00	€ 1.620,00
superficie particella 435	1.587,00	€ 4,00	€ 6.348,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.592,00
Valore corpo			€ 9.592,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.592,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.592,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Lotto di Terreno	2.398,00	€ 9.592,00	€ 9.592,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.592,00**

Allegati

- Richiesta accesso agli atti Comune di Misilmeri;
- Richiesta sanabilità dell'opera;
- Atto di compravendita;
- Istanza di Sanatoria;
- Dichiarazione allegata all'Istanza di sanatoria;
- Bollettini oblazione;
- Dichiarazione stato dei lavori;
- Elaborati grafici di progetto allegati alla Pratica di Condono Edilizio;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Foto allegate all'Istanza di sanatoria;
- Richiesta integrazioni documentazione 1987;
- Documentazione catastale;
- Lettera integrazioni document.;
- Voltura pratica;
- Comunicazione ripresa lavori;
- Sentenza prefettura estinzione reato;
- Attestazione sanabilità dell'opera;
- Richiesta integrazioni documenti 2012;
- Estratto di mappa;
- Visura catastali
- Visura storica;
- Rilievo e riproduzione grafica dello stato dei luoghi;
- Documentazione fotografica;
- Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate;
- Quotazioni Borsino Immobiliare.

Data generazione:
25/07/2022

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppina Di Salvo