

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

FASCICOLO 13

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



Sommario

<i>RELAZIONE FASCICOLO 13</i>	3
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	4
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	5
Trascrizioni contro	5
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
STIMA DEI CESPITI	5
Il metodo di stima.....	5
La valutazione	6
RIEPILOGO DEI BENI	6
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	7
ALLEGATI DEL FASCICOLO	7
 <i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	 8
 <i>ALLEGATI</i>	 II



RELAZIONE FASCICOLO 13

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 13:

- ◆ terreno sito in c.da Serra Scirocco a Trabia (ID 39);

DESCRIZIONE DEI CESPITI

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

Descrizione

L'immobile sito in c.da Serra Scirocco località San Nicola a Trabia, individuato in Catasto al **Fg. 2 p.IIa 1414**, è un appezzamento di terreno coltivato ad agrumi ricadente in zona "E - Verde agricolo" del PRG. La superficie complessiva è di circa 1747 mq.

La seguente tabella mostra i parametri più significativi da utilizzarsi nella stima:

TAB. 1		
PARAMETRO	VALORE	NOTE
Fertilità	Ottima	
Giacitura	Gradonata	
Accesso	Normale	accessibile a piccoli mezzi agricoli
Forma	Regolare	
Ubicazione	Normale	non molto distante dal paese
Ampiezza	Normale	in confronto agli appezzamenti limitrofi

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 dal legittimo proprietario.

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 il cespite 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 l'immobile in questione non è previsto 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.

La valutazione

Per quanto riguarda il terreno si prenderanno in considerazione terreni agricoli con densità edilizia 0,03 mc/mq, con coltura simile (agrumi), ed ubicati nella stessa zona.

TAB. 2		
TERRENI SIMILARI	Superficie	Val Un.
1) Altavilla c.da S. Michele	S ₁ = 1400 mq	14,30 €/mq
2) Altavilla c.da Piano Sperone	S ₂ = 2800 mq	12,50 €/mq
3) Altavilla (pressi)	S ₃ = 3000 mq	13,33 €/mq
4) Trabia c.da Serra Scirocco	S ₄ = 4000 mq	5,5 €/mq

Come valore unitario del terreno si ritiene congruo adottare, il valore medio:

$$V_{un} = 11,41 \text{ €/mq}$$

Il valore del fondo sarà:

$$V_{\text{terreno}} = V_{un} \times S = 11,41 \times 1747 = 19.933,27 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

Lotto 13

Appezamento di terreno terrazzata coltivato a giardino (agrumi), della superficie di circa 1747 mq, sito in c.da Serra Scirocco, località San Nicola a Trabia (PA); individuata in catasto al Foglio 2, p.lla 1414.

Stima €20.000,00 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 e mappa con punti di scatto.

Si allegano inoltre:

- ortofoto;
- stralcio di 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



ALLEGATI

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





ORTOFOTO

Trabia: ID 39





COMUNE di TRABIA

via Spalla ♦ 90019 TRABIA ♦ PALERMO
Telefono 091 8146208 ♦ Fax 091 8147479

AREA III URBANISTICA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 100 del 18 NOV. 2016

Il Responsabile dell'area III Urbanistica

VISTA l'istanza via P.E.C. presentata in data 10/10/2016 dal Sig. Salvatore Baldanza nella qualità di C.T.I. del Tribunale di Termini Imerese;

VISTO il PRG approvato con D.A. n° 43 del 27/03/77 e relative norme tecniche di attuazione;

VISTO il PRG approvato con D.A. n° 185 del 10/11/79 e relative norme tecniche di attuazione;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni (Testo unico dell'edilizia);

VISTO l'art. 10 della legge 0021/11/2000 n° 353 e successive modifiche ed integrazioni (Legge quadro in materia di incendi boschivi);

SI CERTIFICA

in base al Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 43 del 27/03/77 e D.A. n° 185 del 10/11/79 la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO: 2, PARTICELLA: 335

- Strada di progetto di PRG, l'area interessata ha un'estensione di circa 13.9731% della superficie totale della particella;

- Strada esistente di PRG, l'area interessata ha un'estensione di circa 1.6128% della superficie totale della particella;

- Zona C3 - Zone di espansione abitato. Parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S.Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini. Disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, l'area interessata ha un'estensione di circa 84.4132% della superficie totale della particella;

FOGLIO: 2, PARTICELLA: 1414

- Zona E - Verde agricolo: parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo. Disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79;

- Interamente ricadente in Area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale: fascia di rispetto fluviale 150 m dall'argine. Disciplinata ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142 comma 1 lettera C

- Area sottoposta a vincolo: fascia di rispetto valloni 25 metri. Secondo P.R.G. vigente approvato con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, l'area interessata ha un'estensione di circa 19.1565% della superficie totale della particella;

- Area sottoposta a vincolo: fascia di rispetto torrentizia di 10 metri disciplinata ai sensi del R.D. 523/194, l'area interessata ha un'estensione di circa 1.2038% della superficie totale della particella;

Tutte le particelle sopra elencate sono soggette a vincolo Sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969

Si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

- stralcio catastale;
- stralcio PRG.;

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il presente certificato contiene esclusivamente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi, con esclusione, pertanto, di eventuali vincoli e/o limitazioni e/o prescrizioni nascenti da situazioni di fatto, di diritto, servitù attive e/o passive, atti di asservimento di qualunque natura ecc.

Ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia il presente in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

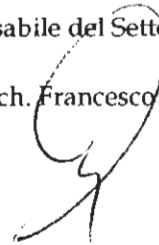
Il Responsabile del procedimento

Marino Vivinetto



Il Responsabile del Settore Urbanistica

Arch. Francesco Moreci



-Strada di progetto-

Area destinata a "Strada di progetto" individuata nel PRG vigente approvato con D.A. n° 43 del 27/03/77 e D.A. n° 185 del 10/11/79.



-Strada esistente di PRG-

Strada esistente individuata nel PRG vigente approvato con D.A. n° 43 del 27/03/77 e D.A. n° 185 del 10/11/79.



Art. 12
-Zona C3 -
" a villini "

Per le zone "C3 a villini" è obbligatoria la predisposizione di idonei piani di lottizzazione.

La densità fondiaria di tali zone resta fissata in mc/mq. 0,40 per villini e 1.00 mc/mq. per complessi turistici alberghieri.

Il tipo di edilizia deve essere (a villini) con non più di due piani fuori terra, per un „altezza complessiva di ml. 8.00 e una superficie coperta non superiore al 20% (venti per cento) della superficie del lotto.

Per i complessi turistici-alberghieri l'altezza massima sarà di ml.11.00 tranne quelli ricadenti tra la S.S. 113 ed il mare, per cui l'altezza massima resta fissata in mt. 8.00 e superficie coperta 25%.

Il distacco minimo delle strade ml. 10.00 e dai confini ml. 10.00 per i villini; per le attrezzature turistiche-alberghiere distanza dai confini e dalle strade ml. 10.00.

Sono ammesse costruzioni accessorie non abitabili con una altezza non superiore a ml. 3.00 su non più di 1/25 dell'area scoperta.

Le aree a parcheggio devono prevedersi in conformità dell'art. 41 sexies della Legge 1150 del testo vigente e successive modifiche ed integrazioni.

Gli obbligatori piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di 4 ha per i complessi turistici alberghieri e di 2 ha per i villini.

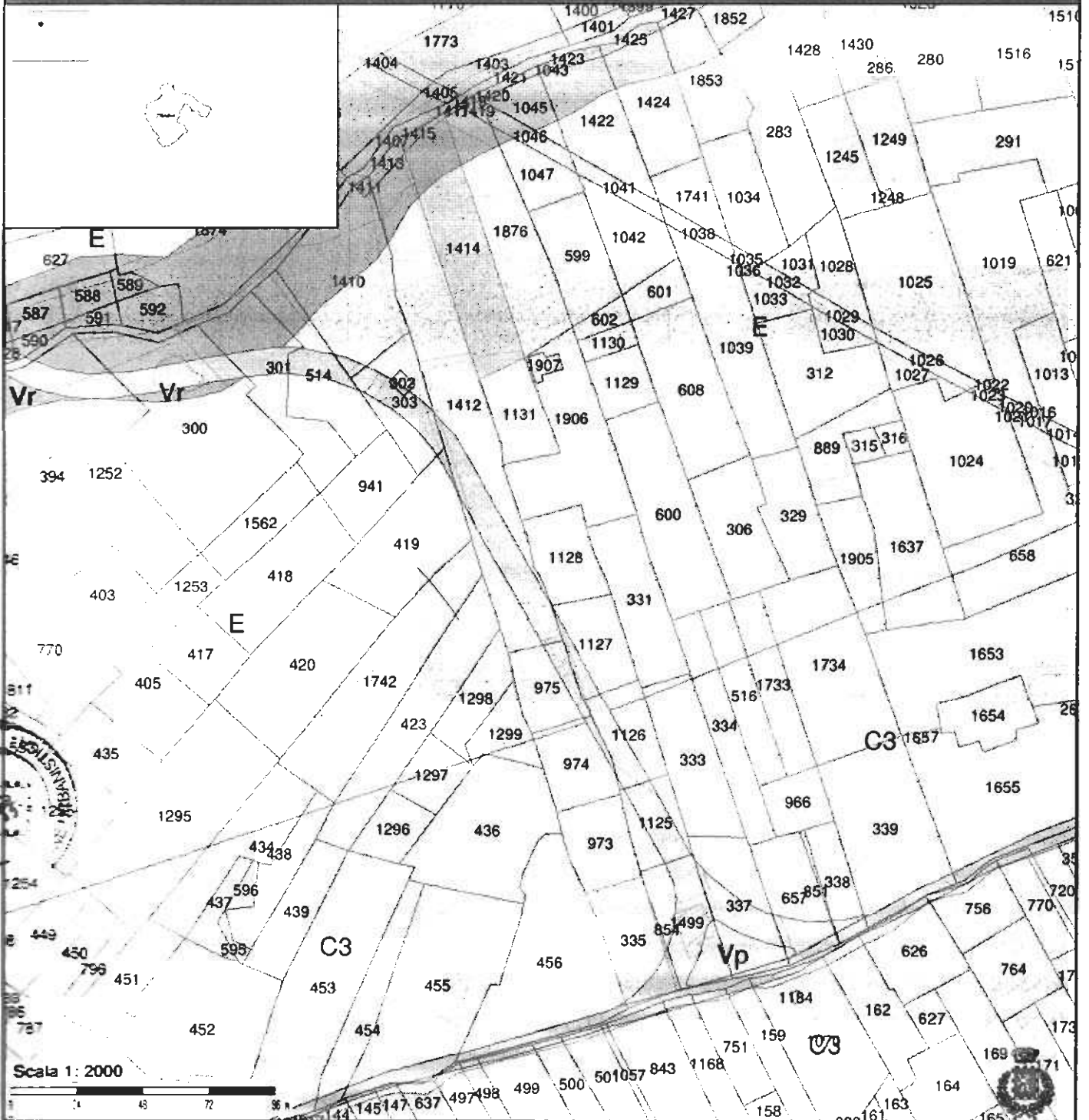
Nella predisposizione dei piani di lottizzazione o particolareggiati, le attrezzature localizzate nel P.R.G. non debbono intendersi restrittive, ma bensì orientative, potendosi, variarne la posizione con gli strumenti urbanistici esecutivi.

E' fatto obbligo di prevedere nei piani di lottizzazione o particolareggiati la attrezzature a servizio nella misura non inferiore a 25 mq. x abitante per quelle zone in cui non ricadono attrezzature di piano; per le altre invece, la quantità minima di 25 mq. x abitante dovrà essere integrata con quelle previste.

Art. 19
-Zona E-
"a verde agricolo"

Per la zone "E" a verde agricolo è prevista una densità fondiaria di mc./mq. 0,03, distacco dai confini mt. 7,50, dai fabbricati mt. 15,00 e dai torrenti ml. 25,00, altezza massima ml. 8,0.





Catasto (Valori indicativi)

Particelle

Piano Regolatore Generale

Piano Urbanistico

- Area di rispetto monumentale
- Ferrovia
- Strada esistente
- Zona A - Centro storico - artistico
- Zona B2 - Zone territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente a villette

- Commercializzazione prodotti
- Strada di progetto
- Vasca raccolta acqua-esistente
- Zona B1 - Edificato parzialmente o totalmente
- Zona Bianca