

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **103/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto -  
Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di  
Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo  
circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa  
306) + terreno agricolo residuale (Foglio 26, P.IIa  
474)**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo de Leo  
**Codice fiscale:** DLEVCN67A20G273N  
**Partita IVA:** 04941240824  
**Studio in:** Via Lombardia 9 - 90144 Palermo  
**Telefono:** 091309531  
**Fax:** 091309531  
**Email:** deleoarch@libero.it  
**Pec:** vincenzo.deleo@archiworldpec.it

## Inizio operazioni peritali

Il sottoscritto Architetto Vincenzo de Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, Dott. Daniele Gallucci, giusto decreto di nomina del 11/01/2018 e giuramento telematico del 29/01/2018, per redigere consulenza tecnico-estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 103/2017 promosso da UNIPOLSAI S.p.A. contro i coniugi OMISSIS,

- prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti, dando inizio alle operazioni peritali;
- in data 23/02/2018 estraeva visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- traeva contatti con il nominato custode giudiziario avvocato Alessandra Bova per l'organizzazione del primo accesso;
- in data 12/02/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa degli immobili e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone;
- in data 23/03/2018 effettuava accesso all'immobile con il custode giudiziario;
- verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 14-16/03/2018;
- in data 15/03/2018 inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corleone;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio traizerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- in data 17/07/2018 effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Corleone, producendo certificato di destinazione urbanistica e documentazione di condono edilizio;
- in data 17/07/2018 produceva copia degli atti di provenienza dei beni forniti dai debitori;

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 26, particella 404

**Confini:**

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 26, particella 306

**Confini:**

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 26, particella 474

**Confini:** Confina interamente con il terreno p.IIa 306 e con strada pubblica che vi insiste.

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)

**1/1 OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)

**1/1 OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)

**1/1 OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:

comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

### 3. Stato di possesso

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) +

terreno

## 6. Comproprietari

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.Illa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 306)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 474)

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.Illa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404)

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 306)

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 474)

**Misure Penali:** Non specificato

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di

Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Corpo:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

**Lotto:** 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno

**Prezzo da libero:** € 28.880,00

**Prezzo da occupato:** € 28.880,00

**Beni in Corleone (PA)**  
Località/Frazione **C.da Strasatto**

**Lotto: 004 - Corleone (PA) - C.da Strasatto - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) + terreno agricolo circostante (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, P.IIa 306) + terreno agricolo residuale (Foglio 26, P.IIa 474)**

**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 - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto**

Note: Abitazione in fabbricato rurale. 1) Presenza in atto di pignoramento: SI pag. 4, punto B1); 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa + planimetria; 3) Corrispondenza con atti catastali: SI

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione : OMISSIS, foglio 26, particella 404, scheda catastale 5595, indirizzo Contrada Strasatto, scala -, interno -, piano T.-1°, comune Corleone, categoria A/4, classe -, consistenza 4,5 vani, superficie 78,00 mq, rendita € €. 232,41

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** SI.

' Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità rispetto allo stato dei luoghi, tranne per un superfetazione esterna in muratura con tetto di lamiera ad uso magazzino, di facile demolizione.'

Note:

' Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato edificato in assenza di titoli edilizi nel 1976.'

Regolarizzabili mediante: Prosecuzione della pratica di condono edilizio n. 380 L. 47/85 intestata alla debitrice

Descrizione delle opere da sanare: Intero fabbricato.

Note: La pratica di sanatoria edilizia reca conteggi per oneri concessori pari ad €. 96,45 e per oblazione pari ad €. 1.841,00. A seguito di provvedimento di diniego della Concessione Edilizia

in Sanatoria del 31/12/2007, la debitrice ha pagato interamente sia gli oneri concessori (€ 96,45 il 17/07/2009), che l'oblazione (quella autodeterminata per £. 451.000 nel 1986 + conguaglio per € 831,00 + € 831,00 il 09/12/2009), oltre interessi fino alla data del pagamento. Ha inoltre provveduto a trasmettere la documentazione mancante (titolo di proprietà, documentazione fotografica, relazione tecnica, progetto, planimetrie dei vincoli, certificato di idoneità sismica, istanza di N.O. alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. e P.I. Sebbene la pratica sia stata proseguita, stante la presenza del diniego, la stessa potrebbe essere improcedibile, o in caso contrario sempre subordinata ai pareri delle altre amministrazioni/enti locali. Infatti, il fabbricato ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" (p.lla 404 ricompresa nella p.lla 306) che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente. Pertanto, l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, dal punto di vista strettamente tecnico è caratterizzato da una fase istruttoria propedeutica, particolarmente complessa ed elaborata, nella quale sussistono variabili legate alla completezza della documentazione, all'ottenimento di pareri tecnici anche di amministrazioni diverse da quella comunale, al rispetto delle prescrizioni igienico/sanitarie, al rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, agli adeguamenti edilizi richiesti, alle prescrizioni tecniche in materia di impianti tecnologici e consumi energetici. Dunque, non potendo il C.T.U. sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, già ampiamente e approfonditamente documentato. Il C.T.U., per fornire opportuna conoscenza, ha stimato a corpo i costi di regolarizzazione assolutamente presuntivi e con stretto riferimento alle sole competenze tecnico/professionali necessarie. Stima per la prosecuzione e il completamento della pratica, un costo tecnico di € 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di € 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e competenze amministrative residue non computabili in questa sede. Ad ottenimento della concessione edilizia in sanatore, il C.T.U. per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità mediante S.C.A (Segnalazione Certificata di Agibilità) stima un costo tecnico di € 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di € 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e di segreteria non computabili in questa sede.

Note sulla conformità catastale: Stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale, a meno di una struttura in muratura e lamiera in condizioni di precarietà, costruita in aderenza al prospetto e costituente una superfetazione ad uso deposito agricolo, graficamente non censita ne in planimetria catastale, ne in progetto di condono. Trattasi comunque di struttura di facile demolizione, per un costo calcolato a corpo in € 600,00.

**Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 306).**

**sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto**

Note: Terreno agricolo circostante il fabbricato rurale (p.lla 404). 1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 4, punto B 2); 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa; 3) Corrispondenza con atti catastali: si

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:



comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: -Il bene risulta ancora catastalmente intestato alla dante causa/donante nell'atto di donazione al rogito del Notaio in Palermo Oreste Morello del 03/06/1979, rep. 2935, racc. 1057, trascritto a Palermo il 13/06/1979 ai nn. 22537/19289, probabilmente per mancata effettuazione di voltura.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione : Cortimiglia Antonia Gioacchina , sezione censuaria Corleone, foglio 26, particella 306, qualità Vigneto + Seminativo, classe 2, superficie catastale 00,51,49, reddito dominicale: € 38,24, reddito agrario: € 12,14

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI**

Note sulla conformità catastale: Stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale, a meno di una struttura in muratura e lamiera in condizioni di precarietà, costruita in aderenza al prospetto e costituente una superfetazione ad uso deposito agricolo, graficamente non censita ne in planimetria catastale, ne in progetto di condono. Trattasi comunque di struttura di facile demolizione, per un costo calcolato a corpo in €. 600,00.

**Identificativo corpo: C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 474).**

**sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto**

Note: Terreno agricolo antistante il fabbricato rurale (p.lla 404). 1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 4, punto B 3); 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa; 3) Corrispondenza con atti catastali: si

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione : OMISSIS , sezione censuaria Corleone, foglio 26, particella 474, qualità Incolto Sterile, superficie catastale 00,14,02, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: -atto di donazione al rogito del Notaio in Palermo Oreste Morello, del 03/06/1979 rep. 2935, racc. 1057, trascritto a Palermo in data 13/06/1979 ai nn. 22537/19289, con il quale la debitrice acquisisce il bene oggetto di odierna espropriazione da OMISSIS;

Confini: Confina interamente con il terreno p.lla 306 e con strada pubblica che vi insiste.

Note: Trattasi di porzione residuale della p.lla 474, dopo la realizzazione di strada pubblica.

Note sulla conformità catastale: Stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale, a meno di una struttura in muratura e lamiera in condizioni di precarietà, costruita in aderenza al prospetto e costituente una superfetazione ad uso deposito agricolo, graficamente non censita ne in planimetria catastale, ne in progetto di condono. Trattasi comunque di struttura di facile demolizione, per un costo calcolato a corpo in €. 600,00.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona rurale del Comune di Corleone. Lotto non intercluso poichè servito da strada pubblica.

**Caratteristiche zona:** rurale Normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Nessuno con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Corleone/San Giuseppe Jato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)**

Abitazione in fabbricato rurale di vecchia edificazione, a due livelli fuori terra, con struttura verosimilmente in muratura portante a conci di tufo e solai latero-cementizi, copertura in parte a falda e in parte piana, intonaco consunto, infissi esterni in legno e ferro degradati. Su un lato esterno del fabbricato è presente una struttura in muratura e lamiera in condizioni di precarietà, costruita in aderenza al prospetto e costituente una superfetazione ad uso deposito agricolo, graficamente non censita ne in planimetria catastale, ne in progetto di condono e pertanto oggetto di remissione in pristino. Trattasi comunque di struttura di facile demolizione. L'abitazione si sviluppa interamente al piano terra, ad eccezione di un locale di sgombero sottotetto posto al piano primo e raggiungibile mediante corpo scala interno al vano cucina del piano terra. Durante le operazioni di primo accesso, non è stato possibile raggiungere detto locale di sgombero, poichè i debitori non erano in possesso delle chiavi della porta di accesso. Il piano terra è costituito da un vano cucina con accesso esterno, un vano autorimessa attiguo alla cucina con accesso carrabile esterno, ma utilizzato come camera da letto, altri due vani, un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala. Il piano 1° è costituito dal suddetto locale di sgombero sottotetto con annessa terrazza. Non vi sono sottoservizi a rete, nè impianto di riscaldamento. Lo stato fisico del fabbricato appare in mediocri condizioni per insufficienza di opere manutentive. Lo stato d'uso del fabbricato appare in scadenti condizioni per assenza di manutenzione delle componenti edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **83,24**

E' posto al piano: T. e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Scadenti sia all'esterno che all'interno.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---	----

Descrizione: di cui al punto **B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)**

Qualità catastale: Vigneto di 2<sup>^</sup> Classe + Seminativo di 1<sup>^</sup> Classe;  
 Superficie totale: 2.900 mq + 2.249 mq = 5.149 mq;  
 Stato Fisico: sufficiente;  
 Stato d'uso: sufficiente;  
 Accessibilità: facile;

Superficie complessiva di circa mq **5.149,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai  
 Sistemazioni agrarie seminativo e pascolo a rotazione  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee si  
 Colture arboree no  
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

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

Descrizione: di cui al punto **C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)**

Qualità	catastale:	Incolto	Sterile;
Superficie	totale:	1.402	mq;
Stato	Fisico:		sufficiente;
Stato	d'uso:		sufficiente;
Accessibilità:			facile;

Superficie complessiva di circa mq **1.402,00**  
 il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: mai  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee si  
 Colture arboree no  
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

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

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Oreste Morello, in data 03/06/1979, ai nn. 2935/1057; trascritto a Palermo, in data 13/06/1979, ai nn. 22537/19289.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Oreste Morello, in data 03/06/1979, ai nn. 2935/1057; trascritto a Palermo, in data 13/06/1979, ai nn. 22537/19289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404) e B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 306)

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto**

Numero pratica: 380 L. 47/85 (Condono Edilizio)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Edificazione abusiva dell'intero fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 0104434806 progressivo

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € a pratica . Importo residuo: € -

NOTE: Diritti tecnici e competenze amministrative residue non computabili in questa sede.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404)

#### 4.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato edificato abusivamente.

Regolarizzabili mediante: Prosecuzione della pratica di condono edilizio n. 380 L. 47/85 intestata alla debitrice

Descrizione delle opere da sanare: Intero fabbricato.

Stima per la prosecuzione e il completamento della pratica, un costo tecnico di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di €. 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e competenze amministrative residue non computabili in questa sede. Ad ottenimento della concessione edilizia in sanatore, il C.T.U. per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità mediante S.C.A (Segnalazione Certificata di Agibilità) stima un costo tecnico di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di €. 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e di segreteria non computabili in questa sede. Si aggiungano i costi di demolizione della superfetazione pari ad €. 600,00 e i costi di redazione dell'A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) pari ad €. 500,00. : € 4.900,00

Oneri Totali: **€ 4.900,00**

Note: Il C.T.U., per fornire opportuna conoscenza, ha stimato a corpo i costi di regolarizzazione assolutamente presuntivi e con stretto riferimento alle sole competenze tecnico/professionali necessarie. Stima per la prosecuzione e il completamento della pratica, un costo tecnico di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di €. 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e competenze amministrative residue non computabili in questa sede. Ad ottenimento della concessione edilizia in sanatore, il C.T.U. per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità mediante S.C.A (Segnalazione Certificata di Agibilità) stima un costo tecnico di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per un totale di €. 1.900,00 circa, oltre accessori, diritti tecnici e di segreteria non computabili in questa sede. Si aggiungano i costi di demolizione della superfetazione pari ad €. 600,00 e i costi di redazione dell'A.P.E.

(Attestazione di Prestazione Energetica) pari ad €. 500,00.

Note sulla conformità edilizia: Sussistono talune esigue difformità tra stato dei luoghi/planimetria catastale e il progetto allegato alla pratica di condono, relative alla diversa disposizione di un tramezzo divisorio tra le due camere da letto confinanti. Di ciò si dovrà tener conto in termini di variazione del progetto di condono edilizio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 306)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 474)

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	il fabbricato ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" (p.Illa 404 ricompresa nella p.Illa 306) che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	-

Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.Illa 404)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	Ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" (p.Illa 404 ricompresa nella p.Illa 306) che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	-

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.Illa 306)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	Ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Strada pubblica che vi insiste, occupando gran parte della particella, a meno di una superficie residuale. Inoltre ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" (p.lla 404 ricompresa nella p.lla 306) che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 474)

## 5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.lla 404)**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Corleone (PA),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Abitato dal figlio dei debitori, che in esso vi risiede con la sua famiglia.

**Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 306)**

**sito in Corleone (PA),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Coltivato dal figlio della debitrice.

**Identificativo corpo: C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 474)**



**sito in Corleone (PA),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Coltivato dal figlio della debitrice.

**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:**

Identificativo corpo: A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) sito in Corleone (PA),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** sconosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

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

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306) sito in Corleone (PA),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474) sito in Corleone (PA),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** sconosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)**

**Accessori**

A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 ,	Posto al piano terra
--	----------------------

P.IIa 404) 1. Giardino	Composto da Terreno di forma di quadrangolare, confinante con i quattro lati dell'edificio Sviluppa una superficie complessiva di 188,50 mq ragguagliati in 10,42 mq mq Destinazione urbanistica: Corte/giardino a servizio al fabbricato principale. Valore a corpo: € 2670
A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404) 2. Terrazzo	Sviluppa una superficie complessiva di 36,67 mq ragguagliati a 12,22 mq mq Valore a corpo: € 3132

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti. Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti. Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale. Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti. Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con usuale superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni. Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno. Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari. CALCOLO SUP. COPERTA LORDA ABITAZIONE: -sup. coperta netta: 72,58 mq -sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastri/muri portanti: 4,06 mq -sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 6,6 mq -sup. derivante da metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 0 mq

---

TOT. Sup. coperta lorda 83,24 mq CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORI DIRETTI: 1) Sup. totale della corte/giardino, pari a 188,50 mq . Secondo le consuete modalità di adeguamento alla superficie commerciale, tali superfici esterne di servizio al fabbricato principale saranno computate al 10% fino alla concorrenza della superficie coperta lorda del piano terra e al 2% per la superficie eccedente la consistenza della superficie coperta lorda del piano terra:  $-83,24 \text{ mq} \times 0,10 = 8,32 \text{ mq}$   $-188,50 - 83,24 \text{ mq} = 105,26 \text{ mq} \times 0,02 = 2,10 \text{ mq}$   $-8,32 \text{ mq} + 2,10 \text{ mq} = 10,42 \text{ mq}$  Totale Sup. commerciale 10,42 mq . 2) Sup. Terrazzo pari a 36,67 mq . Secondo le consuete modalità di adeguamento alla superficie commerciale, tali superfici esterne al fabbricato principale saranno computate nella misura di 1/3 della superficie reale: Tot. Sup. commerciale 12,22 mq . Totale Sup. commerciale complessiva 105,88 mq \*\*\*\*\* CALCOLO DEL VALORE VENALE DEL BENE SECONDO LE CONSUETE E CONSOLIDATE PROCEDURE ESTIMATIVE Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al fabbricato e all'abitazione. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è  $K = 1 + (p/100)$ , in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti all'edificio isolato. Coefficienti di correzione relativi al fabbricato: K1 = 1,00 Per odierna tipologia unifamiliare dell'edificio. K2 = 0,95 Per scadente manutenzione. K3 = 1,00 Per assenza di rilevanti spazi comuni. K4 = 1,00 Per assenza di impianti a servizio del fabbricato. Coefficienti di correzione relativi all'appartamento: K1 = 0,90 Per piano terra. K2 = 0,90 Per scadente manutenzione e necessità di ristrutturazione totale. K3 = 1,00 Per affaccio su tre o più lati. K4 = 1,00 Per esposizione sufficientemente assolata. K5 = 1,00 Per altezza media superiore a 2,90 mt . K6 = 1,00 Per vista

prevalentemente libera. Il prodotto dei K è pari a 0,7695 Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad €. 333,00/mq, avremo:  $Vv/mq. = \text{€}. 333,00/mq \times 0,7695 = \text{€}. 256,24/mq$   $VvN = \text{€}. 256,24/mq \times 105,88 \text{ mq} = \text{€}. 27.130,69$  Pertanto il valore di mercato, sarà pari a: VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = €. 27.130,69 VALORE VENALE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLA DETRAZIONE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA (€.2.713,06 ) E DEL VALORE DELLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (Condono €. 1.900,00 + S.C.A. €. 1.900,00 + demolizioni €. 600,00 + A.P.E. €. 500,00 per un totale di €. 4.900,00) = €. 19.517,63

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	83,24	0,77	64,05
		<b>83,24</b>		<b>64,05</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Corleone (zone rurali)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 285

Valore di mercato max (€/mq): 390

di cui al punto **B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 306)**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 5.149 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	5.149,00	1,00	5.149,00
		<b>5.149,00</b>		<b>5.149,00</b>

di cui al punto **C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.lla 474)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE COMMERCIALE: Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 1.402 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	1.402,00	1,00	1.402,00
		<b>1.402,00</b>		<b>1.402,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:**

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle seguenti risultanze.

A- Per i fabbricati:

1- dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017, per il codice di fascia/zona R2 (zone rurali) del comune di Corleone(PA);

2- dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare per il primo semestre dell'anno 2018, per zone rurali collinari del Comune di Corleone (PA);

B) Per i terreni:

1) Comparazione semplificata con le offerte locali;

2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:

REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;

Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;

3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A) Per i fabbricati:

1- Min. €. 285,00/mq, Med. €. 337,50/mq, Max. €. 390,00/mq;

2- Min. €. 269,00/mq, Med. €. 329,00/mq, Max. €. 390,00/mq;.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404). Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.295,79.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	64,05	€ 333,00	€ 21.328,65
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.328,65
Assenza di garanzia per vizi detrazione del 10.00%			€ -2.132,87
Regolarizzazione edilizia e catastale detrazione di € 4900.00			€ -4.900,00
Valore corpo			€ 14.295,79
Valore Accessori			€ 5.802,00
Valore complessivo intero			€ 20.097,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.097,79

**B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306).**

Altro Metodo di Valorizzazione.

- 1) Comparazione semplificata con le offerte locali;
- 2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:  
REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;  
Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;
- 3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";

Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.

Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo).

1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali in parte simili e in parte dissimili a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da € 0,26/mq, da € 0,41/mq, da € 0,61/mq, da € 0,70/mq, e quindi per un valore medio di € 0,495/mq .

2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, il seminativo ha un valore di € 0,82/mq (€ 8.200,00/Ha).

3) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in € 4.000,00 circa.

Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: € 4.000,00 : 1.394 mq. = € 2,86/mq .

Poichè Il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio

più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

Pertanto, estarendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:

$$P_m = \text{€} 0,495/\text{mq} + \text{€} 0,82 + \text{€} 2,86/\text{mq} = \text{€} 4,17/\text{mq} : 3 = \text{€} 1,39/\text{mq}$$

Pertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (Seminativo e pascolo a rotazione) sarà pari ad € 1,39/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.149,00	€ 1,39	€ 7.157,11
Valore corpo			€ 7.157,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.157,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.157,00

### **C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474).**

- 1) Comparazione semplificata con le offerte locali;
- 2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:  
REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;  
Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;
- 3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";

Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.

Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo).

1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali dissimili a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da € 0,26/mq, da € 0,41/mq, da € 0,61/mq, da € 0,70/mq, e quindi per un valore medio di € 0,495/mq .

2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, l'incolto ha un valore di € 0,125/mq (€ 1.250,00/Ha).

3) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in € 4.000,00 circa.

Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: € 4.000,00 : 1.394 mq. = € 2,86/mq .

Poichè il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

Pertanto, estarendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:

$Pm = \text{€} 0,495/\text{mq} + \text{€} 0,125 + \text{€} 2,86/\text{mq} = \text{€} 3,48/\text{mq} : 3 = \text{€} 1,16/\text{mq}$

Pertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (Incolto) sarà pari ad € 1,16/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	1.402,00	€ 1,16	€ 1.626,32
Valore corpo			€ 1.626,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.626,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.626,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione in Fabbricato Rurale (N.C.E.U. di Corleone al Foglio 26 , P.IIa 404)	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino, con annesso Terrazzo	64,05	€ 20.097,79	€ 20.097,79
B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 306)		5.149,00	€ 7.157,00	€ 7.157,00
C - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone al Foglio 26, p.IIa 474)		1.402,00	€ 1.626,00	€ 1.626,00

**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: € 28.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 28.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 28.880,00

**Allegati**

Per inizio operazioni peritali:

- All. 1 - Istanza UTC Corleone 1;
- All. 2 - Istanza UTC Corleone 2;
- All. 3 - Istanza Uff. Anagrafe Corleone;
- All. 4 - Istanza Demanio Trazzerale;



-All. 5 - Istanza Usi Civici;

Per indagine tecnico/amministrativa e accesso agli atti:

- All. 6 - Estratti di Mappa LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero;
- All. 7 - Estratto di Mappa LOTTI 4, 5, C.da Strasatto;
- All. 8 - Visure e Planimetrie LOTTO 1, C.da San Calogero;
- All. 9 - Visure LOTTO 2, C.da San Calogero;
- All. 10 - Visure LOTTO 3, C.da San Calogero;
- All. 11 - Visure e Planimetrie LOTTO 4, C.da Strasatto;
- All. 12 - Visure LOTTO 5, C.da Strasatto;
- All. 13 - Verbale di accesso;
- All. 14 - Nota di Risposta UTC Corleone;
- All. 15 - Nota di Risposta Usi Civici;
- All. 16 - Certificati Anagrafici Debitori;
- All. 17 - Certificato Destinazione Urbanistica;
- All. 18 - Condoni Edilizio, Lotto 4-Corpo A, C.da Strasatto;
- All. 19 - Atto di Provenienza LOTTI 1, 2, 3 - C.da San calogero;
- All. 20 - Atto di Provenienza LOTTO 4 - C.da Strasatto;
- All. 21 - Atto di Provenienza LOTTI 4, 5 - C.da Strasatto;
- All. 22 - Immagini Satellitari LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero (1);
- All. 23 - Immagini Satellitari LOTTI 1,2,3, C.da San Calogero (2);
- All. 24 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (1);
- All. 25 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (2);
- All. 26 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (3);
- All. 27 - Immagini Satellitari LOTTO 4 - CORPO A, C.da Strasatto (4);
- All. 28 - Immagini LOTTO 1 - CORPO A;
- All. 29 - Immagini LOTTO 1 - CORPO B;
- All. 30 - Immagini LOTTO 2 - CORPO A;
- All. 31 - Immagini LOTTO 2 - CORPO B;
- All. 32 - Immagini LOTTO 3 - CORPO A;
- All. 33 - Immagini LOTTO 3 - CORPO B;
- All. 34 - Immagini LOTTO 3 - CORPO C;
- All. 35 - Immagini LOTTO 4 - CORPO A;
- All. 36 - Immagini LOTTO 4 - CORPO B;
- All. 37 - Immagini LOTTO 4 - CORPO C;
- All. 38 - Immagini LOTTO 5 - CORPO A;
- All. 39 - Banca Dati OMI;
- All. 40 - Banca Dati Borsino Immobiliare;
- All. 41 - Banca Dati Regione Siciliana;
- All. 42 - Banca Dati Aste Giudiziarie;

Per invio consulenza e avvisi di deposito;

-All. 43 - Attestazioni di invio;

Data generazione:  
24-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo de Leo**