

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudia Camilleri

PROCEDENTI: Banca Nazionale del Lavoro spa
SERIT Sicilia spa
Banca Nuova spa

CONTRO:
(n°120/09)

C.T.U: arch. Vincenzo C Napoli

Sommario:

Premessa

Identificazione degli immobili

Descrizione degli immobili

Attuale intestazione, provenienza, quota e stato di possesso degli immobili

Vincoli e oneri a carico degli immobili

Regolarità edilizia degli immobili

Valutazione degli immobili. Criteri e metodi di stima

Procedura di valutazione degli immobili

Divisibilità degli immobili

Riepilogo

Allegati

- *Verbale di sopralluogo*
- *Documentazione fotografica del 17.01.2011*
- *Elaborati planimetrici unità immobiliari e stralci catastali dei terreni*
- *Visure catastali del 28.12.10*
- *Borsino Agenzia del Territorio Osservatorio Mercato Immobiliare*

Consulenza tecnica d'ufficio inerente gli immobili siti in Contessa Entellina di proprietà dei sigg. _____, sottoposti alla procedura di esecuzione immobiliare n°120/2010 del Tribunale di Termini Imerese.

PREMESSA

Con provvedimento di accettazione della nomina e giuramento del 25.11.2010, dinanzi il Giudice esecutore dott.ssa Claudia Camilleri, il sottoscritto arch. Vincenzo Napoli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°2552, con studio professionale in via Sammartino n°35, viene designato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Gli esecutati sono residenti in Contessa Entellina,

In data 17.01.2010 alle ore 15.30, previo concordamento con gli esecutati, il sottoscritto si è recato sui luoghi d'ubicazione degli immobili dando inizio alle operazioni peritali.

Al termine delle operazioni è stato redatto apposito verbale che si allega.

In sede di sopralluogo si è proceduto ad una accurata ricognizione dei siti, alla determinazione della consistenza dimensionale, nonché sono state ricavate alcune immagini fotografiche che documentano l'attuale stato d'uso. La documentazione fotografica costituisce allegato alla presente relazione.

Sono stati reperiti presso l'Agenzia del territorio, NCEU e NCT, gli elaborati planimetrici di tutte le unità immobiliari edilizie e gli stralci planimetrici dei terreni, nonché sono state tratte le apposite visure.

Gli elaborati figurano in allegato.

È stata esaminata la relazione notarile ipocatastale contenuta nel fascicolo dell'esecuzione redatta il 08.05.2008 dal dott. Andrea Sorrentino Notaio in Bisacchino e iscritto al Collegio notarile del Distretto di Palermo.

Sono state reperite informazioni in situ e effettuate alcune ricerche presso apposite banche dati regionali e nazionali, e in special modo è stato consultato l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, al fine di reperire indicazioni sui prezzi degli immobili. I dati salienti si allegano.

Tutto quanto sopra effettuato, il sottoscritto ha proceduto alla redazione della seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili, pignorati con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, confermati nella relazione del Notaio Andrea Sorrentino sono i seguenti:

- 1) **Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 154, sub 3, ctg C3, rendita € 120,85.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
- 2) **Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 1829, sub 1, ctg C1, rendita € 764,36.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
- 3) **Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 1829, sub 2, ctg C2, rendita € 59,39.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
- 4) **Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 1829, sub 3, ctg A10, rendita € 294,38.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
- 5) **Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 1941, sub 6, ctg C/6, rendita € 37,44.
1/6 dell'intera proprietà di
- 6) **Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.lla 1941, sub 5, ctg A/2, rendita € 271,14.
1/6 dell'intera proprietà di
- 7) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.**
Iscritto al NCT Fg 25, p.lla 504, m² 812, qualità Ortofrutticola, classe U, reddito dominicale € 10,69 agrario € 3,56.
Il terreno è compreso nella zona omogenea B del PRG di Contessa Entellina, e possiede indice di edificabilità 5,00 m³/m² max 1.000,00 m³.
Intera proprietà di
- 8) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.**
Iscritto al NCT Fg 18, p.lle 103, 105, 349 e 353, totale m² 5.190, reddito dom € 14,23 agr € 11,52, suddiviso come segue:
p.lla 103, m² 297, seminativo classe 4, redd dom € 0,46 agr € 0,09;
p.lla 105, m² 253, seminativo classe 4, redd dom € 0,39 agr € 0,08;
p.lla 349, m² 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31
m² 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;
p.lla 353, m² 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31
m² 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;
Il terreno non è edificabile ed è compreso nella zona omogenea Verde agricolo del PRG di Contessa Entellina.
Intera proprietà di

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla strada, oggi al civico n°2 di via Plescia.

L'unità è ubicata su due piani.

Il piano terra consta di un unico vano con un ripostiglio nel sottoscala posto in fondo a sinistra entrando. Il piano terra ha un'altezza di m 4,00.

Il primo piano consta di un vano con un servizio igienico. Una terrazza interna completa il piano. Il primo piano ha un'altezza di m 2,80.

Una scala a due rampe collega i due piani; la prima rampa è in ferro, la seconda in muratura con gradini in marmo botticino.

L'unità è attualmente adibita a laboratorio di panificazione coerente con la destinazione catastale di negozio. Al piano terreno è collocato un forno per la cottura oltre a ulteriori attrezzature e macchinari inerente l'attività di panificatore. Al piano superiore vi sono altri macchinari, un deposito e vi sono ubicati i servizi igienici.

L'ingresso al piano terreno avviene mediante una porta di alluminio e vetro e da una saracinesca.

L'ambiente è illuminato sia naturalmente dall'infisso d'ingresso e da un'ampia finestra che artificialmente.

La pavimentazione è in segati di marmo di ampia dimensione e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Dalla scala succitata si accede al piano superiore che presenta una stanza, una terrazza ed un servizio igienico.

Gli ambienti sono tutti illuminati sia naturalmente che artificialmente.

La pavimentazione è in segati di marmo di ampia dimensione e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Il servizio igienico al primo piano si presenta completo dei necessari sanitari e pavimentazione e rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura ceramica.

Gli impianti idrico, idraulico ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

La terrazza ha delle finiture non in buone condizioni, soprattutto gli intonaci.

Lo stabile è realizzato con struttura in c.a. e solai intermedi latero-cementizi.

Lo stabile si presenta nel complesso in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione sia nel paramento murario esterno che nelle rifiniture interne.

Ulteriori notizie circa stato attuale, disposizione, dimensioni, rifiniture e materiali sono ricavabili dai grafici planimetrici e dalla documentazione fotografica allegati

Consistenza delle superfici commerciali attuali

La superficie da computare al fine della valutazione è da intendersi al lordo (intera superficie netta, intera superficie occupata dai tramezzi, intera superficie dei muri esterni, il 50% dei muri che confinano con altre unità immobiliari).

Si ottengono così le seguenti superfici commerciali lorde:

piano terra $m \frac{(6,80+4,30)}{2} \times h \text{ media } m 9,80: m^2 54,39$

primo piano $m \frac{(6,80+5,50)}{2} \times h \text{ media } m 5,00: m^2 30,75$

terrazzo primo piano $m \frac{(4,20+3,00)}{2} \times h \text{ media } m 4,80: m^2 17,28$

Il terrazzo si deve intendere superficie accessoria e pertanto si valuta nell'ordine del 25% per equipararlo alla medesima qualità valutativa dell'immobile. Pertanto $m^2 17,28 \times 25\% = m^2 4,32$ che verranno sommati alla restante superficie lorda.

La superficie lorda complessiva da valutare è quindi pari a:

piano terra	$m^2 54,39$	laboratorio
primo piano	$m^2 30,75$	laboratorio
primo piano	$m^2 4,32$	terrazzo al 25%
Superficie lorda totale	$m^2 89,46$	

2) Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla strada, oggi al civico n°12 di via Plescia.

L'ingresso avviene mediante una saracinesca.

Consta in un unico vano con un antibagno ed un bagno posti in fondo a destra entrando. Ha un'altezza di m 3,70.

L'unità è attualmente adibita ad attività commerciale (minimarket alimentare) coerente con la destinazione catastale di negozio.

L'ambiente è illuminato sia naturalmente dall'infisso d'ingresso e da un'ampia finestra che artificialmente.

La pavimentazione è piastrelle di ampia dimensione e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Il servizio igienico si presenta completo dei necessari sanitari e pavimentazione e rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura ceramica.

Gli impianti idrico, idraulico ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

Lo stabile è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai intermedi latero-cementizi.

Lo stabile si presenta nel complesso in ottime condizioni d'uso e manutenzione sia nel paramento murario esterno che nelle rifiniture interne.

Ulteriori notizie circa stato attuale, disposizione, dimensioni, rifiniture e materiali sono ricavabili dai grafici planimetrici e dalla documentazione fotografica allegati.

Consistenza delle superfici commerciali attuali

La superficie da computare al fine della valutazione è da intendersi al lordo (intera superficie netta, intera superficie occupata dai tramezzi, intera superficie dei muri esterni, il 50% dei muri che confinano con altre unità immobiliari).

Si ottengono così le seguenti superfici commerciali lorde:

$$m\ 10,30 \times m\ 6,00 = \frac{m^2\ 61,80}{m^2\ 61,80} \quad \text{negoziò}$$

Superficie lorda totale

3) Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.

4) Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo

Pur possedendo due identificativi catastali differenti per la configurazione attuale i due immobili sono da considerarsi un unico immobile ai fini della stima e dell'eventuale vendita in quanto l'accesso da via Schilleci serve entrambi e non esiste alcuna separazione del percorso.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Schilleci. L'ingresso avviene mediante un portoncino di alluminio e salendo sei gradini si raggiunge un pianerottolo, a sinistra vi è l'unità al piano terra mentre proseguendo in fondo al disimpegno vi è una scala a chiocciola in ferro che conduce all'unità al primo piano.

Altro ingresso mediante una saracinesca ad altezza di pianale dei mezzi di carico e scarico serve l'unità magazzino.

Nello stato attuale l'immobile consta di due ampi vani, uno al piano terra (p.lla 1829 sub 2) e il secondo al piano primo (p.lla 1829 sub 3).

Al piano terra vi è un unico vano con un antibagno ed un bagno posti in fondo a sinistra entrando. Ha un'altezza di m 3,00.

L'unità è attualmente adibita a deposito coerente con la destinazione catastale di magazzino.

L'ambiente è illuminato sia naturalmente dall'infisso d'ingresso e da due finestre che artificialmente.

La pavimentazione è piastrelle di ampia dimensione e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Il servizio igienico si presenta completo dei necessari sanitari e pavimentazione e rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura ceramica.

Gli impianti idrico, idraulico ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

Al primo piano vi è un unico vano con un antibagno ed un bagno posti subito a sinistra entrando. In fondo vi è un sottotetto adibito a deposito. Ha un'altezza di m 2,70.

L'unità è attualmente adibita a ufficio coerente con la destinazione catastale.

L'ambiente è illuminato sia naturalmente da due finestre che artificialmente.

La pavimentazione è piastrelle di ampia dimensione e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Il servizio igienico si presenta completo dei necessari sanitari e pavimentazione e rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura ceramica.

Gli impianti idrico, idraulico ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

Lo stabile è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai intermedi e solaio di copertura, inclinato ad una falda, latero-cementizi.

Lo stabile si presenta nel complesso in ottime condizioni d'uso e manutenzione sia nel paramento murario esterno che nelle rifiniture interne.

Ulteriori notizie circa stato attuale, disposizione, dimensioni, rifiniture e materiali sono ricavabili dai grafici planimetrici e dalla documentazione fotografica allegati.

Consistenza delle superfici commerciali attuali

La superficie da computare al fine della valutazione è da intendersi al lordo (intera superficie netta, intera superficie occupata dai tramezzi, intera superficie dei muri esterni, il 50% dei muri che confinano con altre unità immobiliari).

Si ottengono così le seguenti superfici commerciali lorde:

piano terra	m 10,30 x m 6,00 =	m ² 61,80
primo piano ufficio	m 7,50 x m 6,00 =	m ² 45,00
primo piano sottotetto	m 2,80 x m 6,00 =	m ² 16,80

Il sottotetto si deve intendere superficie accessoria e pertanto si valuta nell'ordine del 30% per equipararlo alla medesima qualità valutativa dell'immobile. Pertanto m² 16,80x30%= m² 5,04 che verranno sommati alla restante superficie lorda.

La superficie lorda complessiva da valutare è quindi pari a:

piano terra	m ² 61,80	magazzino
primo piano	m ² 45,00	ufficio
primo piano	<u>m² 5,04</u>	sottotetto al 30%
Superficie lorda totale	m² 111,84	

5) Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.

6) Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.

Pur possedendo due identificativi catastali differenti i due immobili sono da considerarsi un unico immobile ai fini della stima e dell'eventuale vendita in quanto si tratta di un appartamento e di un garage sottostante che deve intendersi come pertinenza.

L'ingresso al garage avviene direttamente dalla via Candia. Al piano terra vi è un unico vano di altezza di m 3,25. L'unità è attualmente adibita ad autorimessa coerente con la destinazione catastale.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla via Zammandà e avviene mediante un portoncino di alluminio su strada e salendo tre rampe di scale si raggiunge l'unità al piano primo.

Nello stato attuale l'appartamento consta di tre vani, cucina, un servizio igienico e una terrazza.

Gli ambienti dell'appartamento sono illuminati sia naturalmente che artificialmente.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in monocottura ceramica e le pareti sono rifinite con gesso e idropittura.

Nell'appartamento mancano le porte interne.

Il servizio igienico si presenta completo dei necessari sanitari. Il servizio igienico e la cucina hanno pavimentazione e rivestimenti sono realizzati in piastrelle di monocottura ceramica.

Gli impianti idrico, idraulico ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'appartamento ha un'altezza di circa m 3.00.

L'unità è attualmente adibita a appartamento coerente con la destinazione catastale.

Lo stabile è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai intermedi e solaio di copertura, inclinato ad una falda, latero-cementizi.

Lo stabile si presenta nel complesso in ottime condizioni d'uso e manutenzione sia nel paramento murario esterno che nelle rifiniture interne.

Ulteriori notizie circa stato attuale, disposizione, dimensioni, rifiniture e materiali sono ricavabili dai grafici planimetrici e dalla documentazione fotografica allegati.

Ulteriori notizie circa stato attuale, disposizione, dimensioni, rifiniture e materiali sono ricavabili dai grafici planimetrici e dalla documentazione fotografica allegati.

Consistenza delle superfici commerciali attuali

La superficie da computare al fine della valutazione è da intendersi al lordo (intera superficie netta, intera superficie occupata dai tramezzi, intera superficie dei muri esterni, il 50% dei muri che confinano con altre unità immobiliari).

Si ottengono così le seguenti superfici commerciali lorde:

piano terra/seminterrato garage	m 5,60 x m 6,00 =	m ² 33,60	autorimessa
primo piano appartamento	m (6,00x5,00)+(4,50x5,50)+(3,50x2,50)+(5,00x7,50)=	m ² 101,00	
primo piano balcone	m ((4,20+3,20)x0,80)=	m ² 5,92	
primo piano terrazzo	m 2,80x5,20=	m ² 14,56	
secondo piano terrazzo	m (4,00x5,20)=	m ² 20,80	

Il garage è valutato separatamente applicando specifiche quotazioni.

Il balcone ed i terrazzi si devono intendere come superfici accessorie e pertanto si valutano nell'ordine del 33% e del 25% per equipararli alla medesima qualità valutativa dell'immobile.

La superficie lorda complessiva da valutare è quindi pari a:

piano terra/seminterrato	<u>m² 33,60</u>	autorimessa
Superficie lorda totale	m² 33,60	
primo piano appartamento	m ² 101,00	
primo piano balcone	m ² 1,95	balcone al 33%
primo e secondo piano terrazzi	<u>m² 8,84</u>	terrazzi al 25%
Superficie lorda totale	m² 111,79	

7) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.

Trattasi di lotto di terreno edificabile in zona omogenea B del PRG del Comune di Contessa Entellina.

Il lotto è costituito da un'unica particella catastale.

Dal sopralluogo si evince che il lotto è ubicato in posizione centrale, ha una ottima giacitura in lieve pendenza ed è perimetrato da due strade già configurate che consentirebbero l'accesso al futuro immobile da due fronti stradali. Buona la pezzatura e la panoramicità.

Consistenza delle superfici commerciali attuali

Fg. 25, p.lla 504

Dal certificato di destinazione urbanistica fornito dall'esecutato l'intero lotto possiede un indice di edificabilità di m^3/m^2 5,00 con la possibilità di una cubatura massima di 1.000,00 m^3 . Riportando alla massima capacità edificatoria del lotto di m^3 1.000,00/ m^2 812,00 si ottiene l'indice edificabilità di m^3/m^2 1,2315.

Superficie lorda m^2 812,00

8) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina, (PA), contrada Vaccarizzotto.

Trattasi di lotto di terreno agricolo nell'agro del Comune di Contessa Entellina.

Il lotto è composto da n°4 particelle catastali.

Dal sopralluogo si evince una posizione molto privilegiata del lotto posto su un ampio fronte della strada provinciale. Inoltre possiede una ottima giacitura in lieve pendenza, buona la pezzatura e la panoramicità.

Consistenza delle superfici commerciali attuali

Fg. 18, p.lla 103, m^2 297, seminativo classe 4, redd dom € 0,46 agr € 0,09;

p.lla 105, m^2 253, seminativo classe 4, redd dom € 0,39 agr € 0,08;

p.lla 349, m^2 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31

m^2 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;

p.lla 353, m^2 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31

m^2 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;

Superficie lorda m^2 5.190,00

ATTUALE INTESTAZIONE, PROVENIENZA, QUOTA E STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

1) Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.

Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone dal solo per procura, in regime di comunione legale di beni con il coniuge ai sensi della L. n°151 del 10.05.1975, da potere di Cotessa Entellina il 23.07.1905 e , nata a Contessa Entellina il 26.12.1942, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Andrea Sorrentino il 11.06.1981, Rep. n°3125, Racc. n°1604, registrato a Corleone il 26.06.1981 n°885 e trascritto a Palermo il 09.07.1981 ai nn°26744/21562. Il fabbricato originario è stato oggetto di intervento edilizio di ricostruzione realizzato mediante regolare concessione edilizia n°310 del Comune di Contessa Entellina rilasciata il 19.11.1982. I dati sono tratti sia dalla attestazione del Notaio Andrea Sorrentino sia tramite reperimento dei titoli citati che, in copia, sono conservati in atti del CTU. La quota di bene in possesso degli esecutati è quindi il 100%. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come laboratorio di panificazione.

2) Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.

Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone dal solo , in regime di comunione legale di beni con il coniuge ai sensi della L. n°151 del 10.05.1975, da potere di , nata a Bisacchino il 06.08.1926, (, nato a Bisacchino il 13.01.1928, , nato a Bisacchino il 18.06.1929 e , nata a Contessa Entellina il 28.12.1930, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Ruffino il 15.03.1996, Rep. n°15195, Racc. n°2625, trascritto a Palermo il 12.04.1996 ai nn°13798/10420. Il fabbricato originario ad un piano è stato oggetto di intervento edilizio di ricostruzione realizzato mediante regolare concessione edilizia n°21 rilasciata il 16.05.1997 dal Comune di Contessa Entellina. I dati sono tratti sia dalla attestazione del Notaio Andrea Sorrentino sia tramite reperimento dei titoli citati che, in copia, sono conservati in atti del CTU. La quota di bene in possesso degli esecutati è quindi il 100%. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come negozio di vendita di generi alimentari e per la casa (minimarket).

3) Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.

4) Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.

Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone dal solo in regime di comunione legale di beni con il coniuge ai sensi della L. n°151 del 10.05.1975, da potere di , nata a Bisacchino il 06.08.1926, (, nato a Bisacchino il 13.01.1928, (, nato a Bisacchino il 18.06.1929 e , nata a Contessa Entellina il 28.12.1930, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Ruffino il 15.03.1996, Rep. n°15195, Racc. n°2625, trascritto a Palermo il 12.04.1996 ai nn°13798/10420. Successivamente il fabbricato ad un piano di cui al punto 2) ricostruito nel 1997 è stato oggetto di intervento edilizio di sopraelevazione realizzato mediante regolare concessione edilizia n°3, pratica 5061/99, rilasciata il 23.02.2001 dal Comune di Contessa Entellina. I dati sono tratti sia dalla attestazione del Notaio Andrea Sorrentino sia tramite reperimento dei titoli citati che, in copia, sono conservati in atti del CTU. La quota di bene in possesso degli esecutati è quindi il 100%. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come magazzino e deposito (piano terra) e come ufficio (piano primo).

- 5) **Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.**
- 6) **Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.**

1/6 dell'intera proprietà di Messina Rosa Epifania.

Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto all'esecutato giusta atto di successione testamentaria n°41/196 de cuius nato il 20.04.1921 e deceduto il 04.08.1969, trascritto a Palermo il 08.05.2004 ai nn°21685/14034.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di intervento edilizio di ricostruzione e sopraelevazione realizzato mediante regolare concessione edilizia, pratica 6053.1/2001, rilasciata il 19.03.2001 prot. 125783 dal Comune di Contessa Entellina.

I dati sono tratti dalla attestazione del Notaio Andrea Sorrentino.

La quota di bene in possesso degli esecutati è quindi di 1/6 (pari al 16,66%).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come autorimessa al piano terra/seminterrato e come appartamento al piano primo e secondo.

- 7) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.**

Intera proprietà di

Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto all'esecutato giusta atto di divisione ricevuto dal Notaio Paolo Toscano il 18.10.2000, Rep. n°15042, Racc. n°3883, trascritto a Palermo il 25.10.2000 ai nn°40478/29824.

Il terreno era pervenuto ai , per quota indivisa, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio M. Cottone il 13.04.1967, registrato a Sciacca il 27.04.1967 n°666.

- 8) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.**

Intera proprietà di

Il bene, pignorato con atto del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821, è pervenuto all'esecutato giusta atto di divisione ricevuto dal Notaio Andrea Sorrentino il 04.08.1983.

Il terreno era pervenuto ai , per quota indivisa, giusta atto di successione testamentaria n°41/196 de cuius nato il 20.04.1921 e deceduto il 04.08.1969, trascritto a Palermo il 08.05.2004 ai nn°21685/14034.

VINCOLI E ONERI A CARICO DEGLI IMMOBILI

A carico di tutti gli immobili esiste il vincolo dell'atto di pignoramento del 06.07.2009 e trascritto il 11.08.2009 ai nn°62746/43821 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, che ha determinato la procedura esecutiva.

Oltre al pignoramento, per ciascun immobile, esistono i seguenti vincoli ed oneri.

I dati sono tratti dalla relazione del Notaio Andrea Sorrentino.

1) Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.

- Ipoteca volontaria iscritta il 29.10.1999 derivante da concessione di mutuo per totale £. 200.000.000 a favore della Banca del Popolo – e Banca Popolare - srl;
- Ipoteca legale del 19.08.2004 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 21.133,44 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;
- Ipoteca legale del 22.02.2008 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 84.994,02 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;

2) Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.

- Ipoteca volontaria iscritta il 29.10.1999 derivante da concessione di mutuo per totale £. 200.000.000 a favore della Banca del Popolo – e Banca Popolare - srl;
- Ipoteca legale del 19.08.2004 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 21.133,44 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;
- Ipoteca legale del 22.02.2008 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 84.994,02 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;

3) Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.

4) Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.

- Ipoteca legale del 19.08.2004 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 21.133,44 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;
- Ipoteca legale del 22.02.2008 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 84.994,02 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;

5) Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.

6) Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.

Nessun vincolo e onere oltre quello derivante dal pignoramento succitato.

7) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.

- Ipoteca legale del 19.08.2004 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 21.133,44 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;
- Ipoteca legale del 22.02.2008 a garanzia di tributi non pagati per un totale di € 84.994,02 a favore della Montepaschi SERIT Servizio riscossioni tributi spa;

8) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.

- Ipoteca volontaria iscritta il 29.10.1999 derivante da concessione di mutuo per totale £. 200.000.000 a favore della Banca del Popolo – e Banca Popolare - srl;

REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

1) *Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.*

L'immobile è stato realizzato mediante regolare Concessione edilizia n°310 del 19.11.1982 rilasciata dal Comune di Contessa Entellina.

È provvisto di certificato di agibilità n°110 del 05.10.1985 rilasciato dal Comune di Contessa Entellina.

È iscritto in NCEU ed è stato reperito l'elaborato planimetrico conforme allo stato attuale dell'immobile.

Dalla visita di sopralluogo appare conforme a quanto concesso e nessuna opera significativa risulta successivamente realizzata che necessitava di autorizzazione o concessione edilizia.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi perfettamente regolare.

2) *Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.*

Il fabbricato originario ad un piano è stato oggetto di intervento edilizio di ricostruzione realizzato mediante regolare concessione edilizia n°21 rilasciata il 16.05.1997 dal Comune di Contessa Entellina.

L'immobile è provvisto di certificato di agibilità n°439 del 05.05.1998 rilasciato dal Comune di Contessa Entellina.

È iscritto in NCEU ed è stato reperito l'elaborato planimetrico conforme allo stato attuale dell'immobile.

Dalla visita di sopralluogo appare conforme a quanto concesso e nessuna opera significativa risulta successivamente realizzata che necessitava di autorizzazione o concessione edilizia.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi perfettamente regolare.

3) *Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.*

4) *Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.*

Il fabbricato di cui al punto 2) ad un piano ricostruito nel 1997 è stato oggetto di intervento edilizio di sopraelevazione realizzato mediante regolare concessione edilizia n°3, pratica 5061/99, rilasciata il 23.02.2001 dal Comune di Contessa Entellina.

È iscritto in NCEU con due diversi subalterni e sono stati reperiti gli elaborati planimetrici relativi che sono conformi allo stato attuale dell'immobile.

Dalla visita di sopralluogo appare conforme a quanto concesso e nessuna opera significativa risulta successivamente realizzata che necessitava di autorizzazione o concessione edilizia.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi perfettamente regolare.

5) *Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.*

6) *Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.*

L'immobile è stato realizzato mediante regolare Concessione edilizia, pratica 6053.1/2001, rilasciata il 19.03.2001 prot. 125783 dal Comune di Contessa Entellina.

I dati sono tratti dalla attestazione del Notaio Andrea Sorrentino.

Stante la comune proprietà e considerato che l'immobile è residenza della madre dell'esecutata non è stata reperita la documentazione attestante l'agibilità rilasciata dal Comune di Contessa Entellina.

È iscritto in NCEU ed è stato reperito l'elaborato planimetrico conforme allo stato attuale dell'immobile.

Dalla visita di sopralluogo appare conforme a quanto concesso e nessuna opera significativa risulta successivamente realizzata che necessitava di autorizzazione o concessione edilizia.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi regolare.

7) *Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.*

Il terreno è nello stato naturale ed è incolto.

Nessuna costruzione insiste sul lotto.

È iscritto in NCT ed è stato reperito lo stralcio planimetrico conforme allo stato attuale dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi perfettamente regolare.

8) *Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.*

Il terreno è nello stato naturale ed è incolto.

Nessuna costruzione insiste sul lotto.

È iscritto in NCT ed è stato reperito lo stralcio planimetrico conforme allo stato attuale dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi perfettamente regolare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI. CRITERI E METODI DI STIMA

Metodo di stima per la valutazione degli immobili edilizi (fabbricati).

Il criterio adoperato per la definizione del valore venale di stima degli immobili edilizi consiste nel ricavare il valore da attribuire esclusivamente sulla base del metodo della stima diretta sintetica.

Si è ritenuta più opportuna la applicazione di tale metodologia in modo esclusivo e non la comparazione con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito in osservazione del fatto che nelle attuali congiunture economiche la redditività di un immobile è spesso sperequata rispetto al reale valore in un mercato sereno, di contro l'attuale è caratterizzato da una accentuata volatilità temporale dei prezzi.

Inoltre, nella specifica consulenza, la decisione di adottare un unico metodo di stima è stata determinata soprattutto dalla difficoltà di recupero dei valori dei canoni di affitto, sia per quantità che per qualità, in un contesto di centro abitato di dimensioni molto contenute come Contessa Entellina, effettivamente utili ad una applicazione del metodo per "capitalizzazione del reddito".

Per dare la massima precisione a base della stima sono stati utilizzati i valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati dalla Agenzia del Territorio ed aggiornati on-line al primo semestre del 2010.

Di seguito riportano i valori utili ai fini della perizia:

<i>Comune di Contessa Entellina</i>	<i>Residenziali</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Produttivo</i>
Centrale / Centro storico	Abitaz. civ. 650 - 900	Magazzini 390 - 490	Laboratori 420 - 540
	Box 445 - 650	Negozi 830 - 1100	

Tali valori indicano i prezzi minimi e massimi di compravendita, per unità di misura, in uso nel periodo più prossimo alla stima ed in relazione alla tipologia degli immobili, nonché per specifica zona o quartiere del comune richiesto.

Ai fini della stima verrà estrapolato il valore medio. Tale valore medio verrà specificamente calibrato a ciascuno degli immobili edilizi a seconda delle caratteristiche intrinseche mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di adattamento.

Coefficienti di adattamento

Opportunamente verranno applicate delle "correzioni" che direzionano il "valore medio" verso il valore più alto o più basso a seconda delle caratteristiche del contesto dove è ubicato che dell'immobile in oggetto, secondo i seguenti coefficienti variabili:

-
- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1) Coefficiente in funzione della qualità e della condizione dell'edificio rispetto agli altri limitrofi ed a seconda della zona (signorile, media, economica): | |
| inferiore | coeff. 0,80 max |
| leggermente inferiore | coeff. 0,95 |
| in media | coeff. 1,00 |
| leggermente superiore | coeff. 1,05 |
| superiore | coeff. 1,20 max |
-
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 2) Coefficiente in funzione della presenza di servizi, condominiali o privati, non ordinari (posti auto, piscine condominiali o altro) | |
| se presenti, quali | coeff. da 1,05 a 1,20 |
| se non presenti | coeff. 1,00 |
-
- | | |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 3) Coefficiente in funzione delle parti comuni dell'edificio: | |
| 1. Corpo scale | da 0 ottimo a -0,98 pessimo |
| 2. Facciate | da 0 ottimo a -0,04 pessimo |
| 3. Terrazzi e coperture | da 0 ottimo a -0,02 pessimo |
| 4. Impiantistica | da 0 ottimo a -0,02 pessimo |
| 5. Struttura | da 0 ottimo a -0,10 pessimo |
- il coefficiente è dato dalla somma ad 1 dei valori positivi e negativi dei singoli punti
-
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 4) Coefficiente in funzione della eventuale presenza di beni condominiali e dei relativi valori millesimali: | |
| se presenti | coeff. da 1,05 a 1,20 |
| se non presenti | coeff. 1,00 |

5) Coefficiente in funzione alla tipologia di distribuzione interna ed in relazione alla grandezza (un immobile di 1000 mq non può sostenere lo stesso valore per unità di misura di uno di 100, seppur nella medesima zona e con caratteristiche identiche):	
particolarmente grande	coeff. da 0,70 a 0,95
in media	coeff. 1,00
particolarmente piccolo	coeff. da 1,05 a 1,30

6) Coefficiente in funzione alla posizione dell'unità immobiliare:	
1. Piano, ascensore	da +0,10 a -0,10
2. Affacci	da +0,20 ottimi a -0,10 pessimi
3. Esposizione	da +0,20 ottima a -0,10 pessima
4. Rumori	da +0,10 silenzio a -0,10 rumore

il coefficiente è dato dalla somma ad 1 dei valori positivi e negativi dei singoli punti

7) Coefficiente in funzione dell'età, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione:	
1. Rifiniture interne rispetto lo standard di zona	
inferiore	fino a -0,20
leggermente inferiore	-0,05
in media	0
leggermente superiore	+0,05
superiore	fino a +0,20
2. Stato di manutenzione	
scarso	fino a -0,36
sufficiente	fino a -0,24
buono	fino a -0,16
ottimo	0

il coefficiente è dato dalla somma ad 1 dei valori positivi e negativi dei singoli punti

Il prodotto del valore medio per tali coefficienti determina un valore per unità di misura che tiene conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima che si avvicina all'impossibile precisione della pratica estimatoria. Il prezzo ottenuto per unità di misura, moltiplicato per la superficie commerciale lorda darà il valore complessivo dell'immobile.

Superficie da computare

Da computarsi è la superficie lorda, più le pertinenze. Per lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

Per le pertinenze si confrontino le tabelle «15/2, Tamborrino, pag. 54» e «2, Prestinenzza Puglisi, pagg. 23, 24».

Riferimenti bibliografici

- E. Guglielmi, S. Minieri, *Le stime dei beni immobili*, N.I.S., 1992;
- A. ed L. Prestinenzza Puglisi, *Guida alla stima delle abitazioni*, DEI Tipografia del Genio civile, 4° edizione 2001;
- M. Tamborrino, *Come si stima il valore degli immobili*, Il Sole 24 Ore S.p.A, Pirola, 3° edizione 2003.
- Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre 2010 - di cui si allega lo stralcio.

Temporaneità dei valori

I valori adottati e quelli risultanti sono riferiti al periodo attuale e se successivamente applicati dovranno adoperarsi, se necessari, idonei correttivi.

Per la valutazione dei terreni.

Si applicheranno due diversi criteri a seconda se trattasi di terreni a destinazione urbanistica "agricola" o se "edificabili".

Nel caso di destinazione a coltivazione agricola il più probabile valore di stima verrà determinato in base al reddito dominicale indicato nelle visure catastali o nel caso questo fosse eccessivamente ridotto verrà adottato un valore congruo di stima sulla base dei valori agricoli medi della provincia pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Nel caso di destinazione che prevede edificabilità, qualunque sia l'indice, per la determinazione del più probabile valore di stima si applicherà il metodo che si fonda sul costo di costruzione dell'edilizia residenziale corretto da specifici coefficienti, in quanto ritenuto il più obiettivo ed imparziale.

Attualmente tale costo di costruzione dell'edilizia per civile abitazione è di € 227,60 m³ (corrispondente a € 960,67 m²) estrapolato dalla Tabella 01.01. del periodico Lavori pubblici edito dalla Grafill.

Da tale valore si ricava il costo per m² del lotto edificabile moltiplicandolo per i seguenti coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento di terreno:

a - Classe demografica del Comune: (abitanti)	inferiore 10.000 tra 10.000 e 200.000 superiore 200.000	coeff. 0,80 coeff. 0,90 coeff. 1,00
b - Indice di edificabilità del lotto:	da ricavarsi dallo strumento urbanistico	
c - Incidenza demografica delle aree contigue al lotto:	vedi coefficienti di cui sopra a seconda della popolosità	
d - Ubicazione lotto nel territorio comunale:	pessima scarsa mediocre sufficiente buono ottimo	coeff. 0,10 - 0,15 coeff. 0,20 - 0,35 coeff. 0,40 - 0,55 coeff. 0,60 - 0,75 coeff. 0,80 - 0,95 coeff. 1,00
e - Mercato edilizio della zona:	vedi coefficienti di cui sopra a seconda dell'andamento corrente	
f - Caratteristiche proprie del terreno: 1. Giacitura 2. Configurazione 3. Natura fisica 4. Panoramicità 5. Esposizione 6. Fronte su strada	adoperare per ciascuna caratteristica i coefficienti di cui sopra e computarne la media aritmetica	
g - Estensione del lotto (superficie in mq)	inferiore 1.000 tra 1.000 e 5.000 superiore 5.000	coeff. 1,00 coeff. 0,90 coeff. 0,80

Il valore di stima per mq del lotto edificabile sarà quindi dato dalla formula:

Valore al m² del lotto = (Costo costruzione per m³) x a x b x c x d x e x f (media) x g

PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

1) Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.

La superficie da computarsi al fine della valutazione
m² 89,46

Valore del ristrutturato come nuovo edificato

Provincia di Palermo, Comune di Contessa Entellina, Zona Centrale/Centro storico, Laboratori: €/m² 480,00 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 420 – 540 €/m²).

Coefficienti di correzione

Per la determinazione del valore di quest'immobile con il criterio della stima diretta sintetica si è tenuto conto dei sud descritti coefficienti di correzione:

- L'edificio è in media con quelli della zona.
coefficiente K1 = 1,00
- Nessun servizio presente.
coefficiente K2 = 1,00
- Sufficiente.
coefficiente K3 = 1,00
- Non presenti.
coefficiente K4 = 1,00
- La dimensione delle unità tra i 75 ed i 150 m². Nella media.
coefficiente K5 = 1,00
- La posizione al piano terra (+0,05), affaccio su strada centrale (+0,05), esposizione buona (+0,05), facilità approvvigionamento (+0,05).
coefficiente K6 = 1,20
- In media le rifiniture in relazione allo standard della zona e buono lo stato di manutenzione generale.
coefficiente K7 = 1,00

L'elaborazione del valore per unità di misura risulta quindi:

$K_{tot} = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00) = 1,20$

€/m² 480,00 x 1,20 = €/m² 576,00

Questo è il valore per unità di misura dell'immobile di che trattasi nello stato attuale.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

m² 89,46 x €/m² 576,00 = €. 51.528,96 in cifra tonda **€ 52.000,00 (cinquantaduemila)**

2) Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.

La superficie da computarsi al fine della valutazione
m² 61,80

Valore del ristrutturato come nuovo edificato

Provincia di Palermo, Comune di Contessa Entellina, Zona Centrale/Centro storico, Negozi: €/m² 965,00 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 830 – 1100 €/m²).

Valutazione con il metodo della stima diretta sintetica

Per la determinazione del valore con il metodo della stima diretta sintetica si è tenuto conto del valore medio come sopra indicato e delle superfici commerciali computate.

Coefficienti di correzione

Per la determinazione del valore di quest'immobile con il criterio della stima diretta sintetica si è tenuto conto dei seguenti coefficienti di correzione (vedasi Prestinenza Puglisi, op. cit. pag. 28-51)

- L'edificio è superiore rispetto a quelli della zona (+0,10).
coefficiente K1 = 1,10
- Nessun servizio presente.
coefficiente K2 = 1,00
- Ottimo.
coefficiente K3 = 1,00
- Non presenti.
coefficiente K4 = 1,00
- La dimensione delle unità tra i 75 ed i 150 m². Nella media.
coefficiente K5 = 1,00

- La posizione al piano terra (0,00), affaccio su strada centrale (+0,05), esposizione buona (+0,05), rumore (-0,05).
coefficiente K6 = 1,05
- Superiore le rifiniture in relazione allo standard della zona (0,00) e ottimo lo stato di manutenzione generale (0,00).
coefficiente K7 = 1,00

L'elaborazione del valore per unità di misura risulta quindi:

$$K_{tot} = (1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00) = 1,155$$

$$€/m^2 965,00 \times 1,155 = €/m^2 1114,58$$

Questo è il valore per unità di misura dell'immobile di che trattasi nello stato attuale.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

$$m^2 61,80 \times €/m^2 1114,58 = €. 68.881,04 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 69.000,00 \text{ (sessantanovemila)}}$$

3) Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.

4) Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.

La superficie da computarsi al fine della valutazione

$$m^2 111,84$$

Valore del ristrutturato come nuovo edificato

Provincia di Palermo, Comune di Contessa Entellina, Zona Centrale/Centro storico, Magazzini: €/m² 440,00 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 390 – 490 €/m²), Abitazioni civili: €/m² 775,00 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 650 – 900 €/m²);.

In considerazione della tipologia dell'immobile, al piano terra magazzino e al piano superiore ufficio si ritiene congruo applicare un valore medio tra le medie ponderali delle tipologie negozio e abitazione civile applicando una ulteriore riduzione del 15% al valore base stante la situazione di commistione delle tipologie.

Quindi si è determinato il valore medio tra le due tipologie, pari a € 607,50 (oscillante tra 520,00 – 695,00 €/m²) e applicando la riduzione del 15% arrotondato all'euro si attiene il valore di € 516,00 (oscillante tra 442,00 – 590,00 €/m²). Tale valore è utilizzato per l'applicazione del metodo della stima diretta sintetica come sopra indicato e delle superfici commerciali computate.

Coefficienti di correzione

Per la determinazione del valore di quest'immobile con il criterio della stima diretta sintetica si è tenuto conto dei seguenti coefficienti di correzione (vedasi Prestinenza Puglisi, op. cit. pag. 28-51)

- L'edificio è superiore rispetto a quelli della zona (+0,10%).
coefficiente K1 = 1,10
- Nessun servizio presente.
coefficiente K2 = 1,00
- Ottimo.
coefficiente K3 = 1,00
- Non presenti.
coefficiente K4 = 1,00
- La dimensione delle unità tra i 75 ed i 150 m². Nella media.
coefficiente K5 = 1,00
- La posizione al piano terra e primo piano (0,00), affaccio su strada laterale (-0,05), esposizione buona (+0,05), rumore (-0,05).
coefficiente K6 = 0,95
- Superiore le rifiniture in relazione allo standard della zona (+0,00) e ottimo lo stato di manutenzione generale (0,00).
coefficiente K7 = 1,00

L'elaborazione del valore per unità di misura risulta quindi:

$$K_{tot} = (1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 1,045$$

$$€/m^2 516,00 \times 1,045 = €/m^2 539,22$$

Questo è il valore per unità di misura dell'immobile di che trattasi nello stato attuale.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

$$m^2 111,84 \times €/m^2 539,22 = €. 60.306,36 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 60.000,00 \text{ (sessantamila)}}$$

- 5) **Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.**
 6) **Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.**

La superficie da computarsi al fine della valutazione

m² 33,60 autorimessa

m² 111,79 autorimessa

Valore del ristrutturato come nuovo edificato

Provincia di Palermo, Comune di Contessa Entellina, Zona Centrale/Centro storico, Box: €/m² 547,50 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 445 – 650 €/m²), Abitazioni civili: €/m² 775,00 valore medio dell'edificato ricavato da indagini nell'areale interessato e confermate dal borsino OMI Agenzia del Territorio (oscillanti tra 650 – 900 €/m²);.

In considerazione della doppia tipologia dell'immobile, al piano terra autorimessa e al piano superiore appartamento, in presenza di entrambi i valori nell'areale, si ritiene congruo applicare i valori separatamente per i due immobili, ottenendo dalla loro sommatoria, il valore complessivo.

Coefficienti di correzione

Per la determinazione del valore di quest'immobile con il criterio della stima diretta sintetica si è tenuto conto dei seguenti coefficienti di correzione (vedasi Prestinenza Puglisi, op. cit. pag. 28-51)

- L'edificio è superiore rispetto a quelli della zona (+0,10%).
coefficiente K1 = 1,10
- Nessun servizio presente.
coefficiente K2 = 1,00
- Ottimo.
coefficiente K3 = 1,00
- Non presenti.
coefficiente K4 = 1,00
- La dimensione delle unità tra i 75 ed i 150 m². Nella media.
coefficiente K5 = 1,00
- La posizione al piano terra del garage e al primo piano (0,00), doppio affaccio su strade laterali (+0,05), esposizione buona (+0,05), rumore (-0,05).
coefficiente K6 = 1,05
- Superiore le rifiniture in relazione allo standard della zona (+0,00) e ottimo lo stato di manutenzione generale (+0,00).
coefficiente K7 = 1,00

L'elaborazione del valore per unità di misura risulta quindi:

K tot = (1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00) = 1,155

Garage €/m² 547,50 x 1,155 = €/m² 632,36

Appartamento €/m² 775,00 x 1,155 = €/m² 895,13

Questo è il valore per unità di misura dell'immobile di che trattasi nello stato attuale.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

m² 33,60 x €/m² 632,36 = €. 21.247,30 in cifra tonda € 21.000,00

m² 111,79 x €/m² 895,13 = €. 100.066,58 in cifra tonda € 100.000,00

€ 121.307,88 in cifra tonda € 121.000,00

Valutazione q.p. di 1/6 € 20.217,98 in cifra tonda € 20.000,00 (ventimila)

La valutazione della quota indivisa in cifra tonda tiene conto della difficoltà di posizionamento del bene nel mercato in caso di vendita.

7) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.

La superficie da computarsi al fine della valutazione

m² 812,00

Valore del lotto di terreno edificabile

In riferimento ai criteri indicati si applica il costo di costruzione di € 227,60 m³ ed i seguenti coefficienti:

- a) Comune di classe demografica inferiore ai 10.000 abitanti: Coeff. 0,80
- b) Indice di edificabilità zona B m³/m² 5,00 – cubatura max 1.000,00 m³ (riportando alla massima capacità edificatoria del lotto di m³ 1.000,00/m² 812,00 si ottiene l'indice edificabilità di m³/m² 1,2315)
- c) Popolosità dell'area rispetto la destinazione d'uso prevista da PRG: Media Coeff. 0,80
- d) Ubicazione lotto nel territorio comunale rispetto destinazione da PRG: Sufficiente Coeff. 0,75
- e) Mercato edilizio attuale rispetto la destinazione d'uso prevista da PRG: poco più che mediocre - appena sufficiente Coeff. 0,60

f) Caratteristiche: Giacitura ottima coeff. 1,00
Configurazione buona 0,95
Natura buona coeff. 0,95
Panoramicità ottima coeff. 1,00
Esposizione ottima coeff. 1,00
Fronte su strada ottimo coeff. 1,00
Coeff. medio 0,98

g) Estensione del lotto inferiore a 1.000 m² coeff. 1,00
Valore lotto m² = 227,60 x 0,80 x 1,2315 x 0,80 x 0,75 x 0,60 x 0,98 x 1,00 = €/m² 79,11

Questo è il valore per unità di misura del lotto di terreno.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

Valore lotto = m² 812,00 x €/m² 79,11 = € 64.237,32 in cifra tonda € **64.000,00 (sessantaquattromila)**

8) Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.

La superficie da computarsi al fine della valutazione

m² 5.190,00

Valore del lotto di terreno agricolo

Il terreno è privo di qualsivoglia possibilità edificatoria, allo stato non esiste utilizzo agricolo ed è in stato di completo abbandono.

Di contro ha una classe catastale ad uliveto e dai "Valori agricoli medi della provincia" pubblicati dall'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, si evince per il territorio di Contessa Entellina (Regione agraria n°8) riferita all'annualità 2009 e alla coltura frutteto (uliveto) il valore di 11.950,00 €/Ha che, rapportato alla unità di misura, ha un valore di €/m² 1,20.

Tale valore si ritiene debba essere fortemente incrementato per la giacitura regolare del terreno in leggera pendenza, l'assenza di trovanti rocciosi e soprattutto per la posizione sul fronte di strada provinciale. Pertanto si incrementa il valore indicato del 100% e si attribuisce al terreno un valore di stima indicativo di €/m² 2,40.

Computo del prezzo:

Superficie commerciale x costo unità di misura

Valore lotto = m² 5.190 x €/m² 2,40 = € 12.456,00 in cifra tonda € **12.000,00 (dodicimila)**

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In merito alla divisibilità i singoli immobili individuati nell'atto di pignoramento non sono in alcun modo frazionabili al fine di aumentare appetibilità e ricavo economico; anzi si è provveduto a riunire gli immobili nn°3 e 4 (magazzino e ufficio di via Schilleci), e nn°5 e 6 (autorimessa e appartamento di via Candia e via Zammandà).

Così come si intende unico immobile n°8 (terreno di contrada Vaccarizzotto) ancorché individuato da diverse particelle catastali.

RIEPILOGO

Di seguito si riporta un sintetico riepilogo dei risultati della CTU svolta:

- 1) **Unità immobiliare adibita a Laboratorio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°2, piano terra e primo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 154, sub 3, ctg C3, rendita € 120,85.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Superficie lorda commerciale m² 89,46.
Valutazione € 52.000,00 (cinquantaduemila euro)
- 2) **Unità immobiliare adibita a Negozio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Plescia n°12, piano terra.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 1829, sub 1, ctg C1, rendita € 764,36.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Superficie lorda commerciale m² 61,80.
Valutazione € 69.000,00 (sessantanovemila euro)
- 3) **Unità immobiliare adibita a Magazzino sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 1829, sub 2, ctg C2, rendita € 59,39.
- 4) **Unità immobiliare adibita a Ufficio sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Schilleci, piano terra e primo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 1829, sub 3, ctg A10, rendita € 294,38.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Superficie lorda commerciale m² 111,84.
Valutazione € 60.000,00 (sessantamila euro)
- 5) **Unità immobiliare adibita a Autorimessa sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Candia, piano seminterrato.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 1941, sub 6, ctg C/6, rendita € 37,44.
Superficie lorda commerciale m² 33,60.
- 6) **Unità immobiliare adibita a Abitazione sita nel comune di Contessa Entellina (PA), via Zammandà, piano primo e secondo.**
Iscritta al NCEU Fg 47, p.Ila 1941, sub 5, ctg A/2, rendita € 271,14.
1/6 dell'intera proprietà di
Superficie lorda commerciale m² 111,79.
Valutazione intero € 121.000,00 (centoventunomila euro)
Valutazione quota parte 1/6 € 20.000,00 (ventimila euro)
- 7) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Giarrusso.**
Iscritto al NCT Fg 25, p.Ila 504, m² 812, qualità Ortofrutticola, classe U, reddito dominicale € 10,69 agrario € 3,56.
Intera proprietà in regime di comunione di beni di
Superficie lorda commerciale m² 812,00.
Valutazione € 64.000,00 (sessantaquattromila euro)
- 8) **Lotto di terreno sito nel comune di Contessa Entellina (PA), contrada Vaccarizzotto.**
Iscritto al NCT Fg 18, p.Ile 103, 105, 349 e 353, totale m² 5.190, reddito dom € 14,23 agr € 11,52, suddiviso come segue:
p.Ila 103, m² 297, seminativo classe 4, redd dom € 0,46 agr € 0,09;
p.Ila 105, m² 253, seminativo classe 4, redd dom € 0,39 agr € 0,08;
p.Ila 349, m² 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31
m² 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;
p.Ila 353, m² 2300, uliveto classe 2, redd dom € 8,31 agr € 8,31
m² 1526, seminativo classe 4, redd dom € 2,36 agr € 0,47;
Intera proprietà di
Superficie lorda commerciale m² 5.190,00.
Valutazione € 12.000,00 (dodicimila euro)

Palermo, 10 febbraio 2010

In fede, C.T.U. arch. Vincenzo Napoli