

- Procedimento N.111/2013 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Creditore Procedente: Findomestic Banca SPA

Debitore:

Procedimento : N° 111/13 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa LUPO Alessia

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. BELLAVIA Davide

TAVOLA 1

RELAZIONE TECNICA

Le presente relazione comprensiva di tutti gli allegati, è stata inoltrata in data odierna 13/06/2014 tramite PEC alle parti.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Lupo Alessia

Procedura esecutiva n. 111/2013 R.G.Es.

Promossa da

Findomestic Banca SPA

Contro

Tecnico Incaricato

Ing. Davide Bellavia

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data conferimento dell'incarico: 13 Febbraio 2014;
- Scadenza del termine originario: 14 Aprile 2014;
- Proroga richiesta il: 08 Aprile 2014 (+ 60gg dal 14/04/2014);
- Scadenza ultima per deposito : 13/06/2014;

Premessa

La FINDOMESTIC BANCA Spa, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore, con sede in Firenze via Jacopo da Diacceto n°48 (partita I.V.A. n°03562770481) ed elettivamente domiciliata in Palermo via Libertà n°107, presso lo studio dell'avv. Francesco Namio (codice fiscale: NMA FNC 77S25 G273 G) (fax 091/349119; email francesconamio@pecavvpa.it), che rappresenta, assiste e difende, giusta procura generale alla liti autenticata dal notaio Michele Santoro di Firenze il 9.4.2008, repertorio n°68807, depositata presso la cancelleria della Corte di Appello di Palermo al n° 7/08 R.G. procure – ed elettivamente domiciliata in Termini Imerese (PA) via Vito Jevolella n°4 , presso lo studio dell'Avv. Lorenzo Mannino

PREMESSO CHE

- con decreto ingiuntivo n°282/2012 del 28.5.2012, depositato il 29.5.2012, il Tribunale di Termini Imerese ha ingiunto al sig. _____ e, solidamente, alla sig.ra _____ di pagare, in favore della FINDOMESTIC BANCA Spa, rispettivamente, la somma di € 54.671,75 e di € 48.983,35, oltre interessi di mora su tali importi al tasso dello 0,040% giornaliero, pari al 14,60% annuo – nel rispetto della normativa antiusura – dalla notifica del superiore titolo all'effettivo saldo;
 - con il medesimo decreto ingiuntivo, il Tribunale di Termini Imerese ha, altresì, condannato i debitori al pagamento delle spese processuali liquidate in € 1.691,00 oltre C.P.A. ed I.V.A. di legge;
 - il decreto ingiuntivo n°282/2012, notificato ai debitori il 9.7.2012, è stato dichiarato esecutivo, per la mancata opposizione nei termini di legge, con decreto presidenziale del 20.11.2012 e spedito forma esecutiva il 4.12.2012;
 - con atto di decreto del 12.2.2013, notificato il 25.3.2013, la FINDOMESTIC BANCA Spa ha intimato ai sig.ri _____ e, solidamente, alla sig.ra _____ di pagare, nel termine di dieci giorni, rispettivamente la somma di € 61.437,53 e di € 55.253,31, oltre alle spese successive occorrente e gli interessi di mora fino alla data dell'effettivo soddisfo, avvertendo gli intimati debitori che, trascorso infruttuosamente il termine di giorni dieci dalla notifica, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata, nei modi di legge;
- la suddetta intimazione è rimasta priva di esito alcuno.

tanto premesso, l'istante

a sottoposto a pignoramento ed esecuzione forzata per espropriazione immobiliare il seguente immobile, con ogni frutto, accessione, servitù attive e passive e tutto quanto su di esso eventualmente insista:

- Abitazione ctg. A/7 – sita in Termini Imerese (Pa) Contrada Canna, p. terra vani 5,5 – annotata al N.C.E.U. di Palermo Fg.64 part.899 di proprietà dei sig.ri _____ e I. _____ e.

Su istanza della FINDOMESTIC BANCA Spa, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore, _____, con sede in Firenze via Jacopo da Diacceto n°48 (partita I.V.A. n°03562770481) e rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. Lorenzo Mannino, ai sensi degli artt. 492 e 555 c.p.c., io sottoscritto ufficiale giudiziario addetto all'U.N.E.P. preso il Tribunale di Termini Imerese, visti il titolo esecutivo e l'atto di precetto indicati in premessa,

HA INVITATO

I debitori, sig.ri _____ e _____

ad effettuare, presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice;

HA AVVISATO

i debitori, sig.ri _____ e _____

, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., potranno chiedere di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di ammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt.530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti d'intervento, dedotti i versamenti di cui deve essere data prova documentale

HA PIGNORATO

il bene immobile prima descritto di proprietà dei sig.ri _____

, nato a _____

(codice fiscale: C_____)

, nata a _____

il _____ (codice fiscale: I_____)

)
con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessori, estensioni e con tutto quanto su di esso insiste, e con tutti i diritti e servitù attive e passive, e al contempo

HA INGIUTO

ai debitori, sig.ri C_____

O e _____

, di astenersi da qualunque

atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito sopra indicati il bene ed i diritti immobiliari sopra descritti.

In data 02/04/2014 è intervenuta la UNICREDIT SPA, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato per la complessiva somma di € 53.369,42.

Premesso quanto sopra, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Claudia Camilleri, con provvedimento del 13 febbraio 2014 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, durante l'udienza di giuramento, conferiva l'incarico di esperire tutti

gli accertamenti. Successivamente il sottoscritto CTU è stato messo a conoscenza della nomina del nuovo Giudice Dott.ssa ALESSIA LUPO.

Corrispondenza e comunicazioni

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U., con PEC del 20.02.2014, ha richiesto alla parte attrice FINDOMESTIC BANCA SPA e per conoscenza all'Avv. Francesco Namio, acconto giusta fattura n° 006/2014 del 20.02.2014, come disposto da Giudice. Successivamente con PEC del 25.02.2014, posta ordinaria, e con raccomandata A/R n° 14498261651-4, comunicava alle parti, FINDOMESTIC BANCA SPA, AVV. FRANCESCO NAMIO, il giorno in cui si sarebbero aperte le operazioni peritali e precisamente il 13.03.2014 alle ore 09:30 presso l'immobile sito in C.da Canna nel Comune di Termini Imerese (PA), immobile identificato in catasto al fg. 64, p.lla 899, invitando gli esecutati a produrre copia delle planimetrie degli immobili oggetto di stima.

In data 05.03.2014 il sottoscritto CTU, tramite PEC alla parte attrice FINDOMESTIC BANCA SPA e per conoscenza all'Avv. Francesco Namio, richiede II acconto trasmettendo giusta fattura n°10/2014 del 05.03.2014.

In data 13.03.2014, in vista dell'apertura delle operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Termini Imerese, il sottoscritto inoltra ufficiale richiesta all'Amministrazione Comunale di accesso agli atti per reperire e verificare tutta la documentazione urbanistica presente negli archivi Comunali. In pari data il sottoscritto recatosi presso gli uffici Comunali, reperisce tutta la documentazione presente relativa all'immobile oggetto di stima.

In data 12.03.2014 il sottoscritto, riesce a reperire tramite servizio telematico catastale, le planimetrie catastali relativa l'immobile oggetto di stima, sottoscrivendo opportuna delega per l'accesso alle planimetrie catastali, in qualità di Autorità Giudiziaria.

Tutta la documentazione descritta sopra è allegata alla presente relazione di stima, nella sezione "corrispondenza e comunicazioni", e nella sezione "documentazione catastale".

Sopralluoghi, verbali e reperimento documentazione urbanistica

Al fine di dar inizio alle operazioni peritali, il C.T.U., tramite PEC del 25.02.2014, posta ordinaria, e con raccomandata A/R n° 14498261651-4, comunicava alle parti, FINDOMESTIC BANCA SPA, AVV. FRANCESCO NAMIO,

il giorno in cui si sarebbero aperte le operazioni

peritali e precisamente il 13.03.2014 alle ore 09:30 presso l'immobile sito in C.da Canna nel Comune di Termini Imerese (PA), immobile identificato in catasto al fg. 64, p.lla 899, invitando gli esecutati a produrre copia delle planimetrie degli immobili oggetto di stima.

Alla data fissata per il sopralluogo e precisamente il 13.03.2014 il sottoscritto, nella prima mattinata ore 09:30 circa si è recato sui luoghi oggetto di stima per poter procedere alle prime operazioni peritali. Arrivati sui luoghi, in pari data alla presenza del Sig.

, dopo una breve discussione concernente la descrizione sommaria dell'immobile, e dei confini di proprietà, ho cominciato ad effettuare tutte le operazioni dovute, atte a rilevare le dimensioni, le caratteristiche strutturali, rifiniture, esterni, corpi accessori e quant'altro per meglio espletare l'incarico conferitomi. Alle ore 11.45, il sottoscritto ha concluso le operazioni peritali e dopo aver effettuato documentazione fotografica chiude il verbale e lo sottoscrive con gli altri intervenuti.

Dopo aver chiuso le operazioni peritali, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Termini Imerese Ufficio Tecnico per il reperimento di tutta la documentazione urbanistica presente negli archivi Comunali. Successivamente alle ore 13:30 circa, avendo pertanto, completato le operazioni di consulenza, i sopralluoghi, le indagini e la raccolta di dati, presenta alla s.v. la seguente relazione di consulenza distinta nelle parti:

CAPITOLO I

- I. Generalità
- II. Verifica della documentazione di cui all'art 567 comma secondo del c.p.c.
- III. Regime patrimoniale del debitore
- IV. Descrizione dei beni
- V. Dati catastali alla data dell'incarico
- VI. Titolo di proprietà
- VII. Descrizione e consistenza
- VIII. Situazione urbanistica e catastale alla data dell'incarico
- IX. Adeguamento della situazione urbanistica dell'immobile
- X. Adeguamento della situazione catastale dell'immobile

CAPITOLO II

- I. Criteri di valutazione
- II. Valutazione dei beni

GENERALITA'

Oggetto della stima sono i beni di proprietà della del Sig. _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____), e Sig.ra _____ (proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____), sito nel Comune di Termini Imerese in C.da Canna snc, piano terra.
Più precisamente, tali beni sono:

- Fabbricato a destinazione civile, Categoria A/7 (villino), sito in Termini Imerese (PA), C.da Canna snc, piano terra, identificato al Catasto al fg. 64, p.lla 899, classe 1, consistenza 5,5 vani;

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA SECONDO DEL C.P.C.

In data 24 giugno 2013, il Notaio Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena e Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare, certifica quanto segue:

In ordine a quanto sopra, al 05/06/2013 risultano le seguenti provenienze formalità:

- a) Trascrizione n° 40633/27822 del 7/7/2008 nascente da atto di vendita Not. Barabbino Mario del 4/7/2008 a favore di _____, nato _____ e _____ nata a _____ (coniugi i _____ comunione legale per ½ ciascuno) e contro _____, nato a _____ e _____, nata a _____,

avente per oggetto:

abitazione in villini A7 in Termini Imerese in C.da Canna piano T vani 5,5 in catasto FG. 64, p.lla 899.

Ai S.ri _____ e _____ il terreno in cui sorge l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- b) Trascrizione n° 3936/3267 del 28/1/80 nascente da atto di vendita Not. Candioto Francesco del 24/12/1979 a favore di _____ nato a _____, (in comunione legale con _____, nata a _____) e contro _____ nato _____

avente per oggetto:

terreno in Termini Imerese Contrada Canna di are 14,00 in catasto FG. 64, p.la 356.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

- a) Iscrizione n° 40634/7757 del 7/7/2008, nascente da atto di mutuo Not. Barabbino Mario del 4/7/2008 a favore di Banco di Sicilia spa con sede in Palermo elettivamente domiciliata in Termini Imerese C.so Umberto I n° 8 e contro , nato a e nata a

; mutuo € 65.000,00 durata anni 20 ipoteca €

97.500,00 sopra:

abitazione in villini (A/7) in Termini Imerese C.da Canna piano terra, vani 5,5, in catasto fg. 64, p.la 899.

- b) Trascrizione n° 26839/20954 del 4/6/2013, nascente da atto di pignoramento Tribunale di Termini Imerese del 16/5/2013 a favore di Findomestic Banca spa con sede in Firenze e contro nato a e]

nata a , sorte capitale non citata sopra:

abitazione in villini (A/7) in Termini Imerese C.da Canna piano terra, vani 5,5, in catasto fg. 64, p.la 899.

Il sopra descritto Notaio Enrico Siracusano

CERTIFICA ALTRESI'

che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile della procedura esecutiva, risulta essere così distinto:

- a) Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese fg. 64, p.la 899, Z.C. cat. A/7 classe 1, vani 5,5, rendita € 369,27, Contrada Canna snc Piano T in Ditta

nato a proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con nata a il

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Il terreno particella 899, deriva dalla particella 356, ed è passata all'urbano giusto tipo mappale del 14/9/2007 n° 476438.1/2007, protocollo n°PA0476438.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è sito nel comune di Termini Imerese e precisamente in C.da Canna snc in zona periferica/marginale del centro città. L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è identificato catastalmente al foglio di mappa 64 del Comune di Termini Imerese, alla particella n° 899, categoria A/7, CI 5,5 vani L'immobile è

composto da un piano fuori terra, oltre copertura. A piano terra troviamo l'intera estensione dell'immobile adibito a civile abitazione. L'immobile in questione è raggiungibile dalla strada statale 113 Termini-Cerda tramite stradelle di accesso privata con cancello in ferro.

Il corpo di fabbrica, è di "recente" realizzazione, con struttura portante in muratura di pietrame.

L'immobile in oggetto presenta un a porzione di terreno e un porticato antistante.

DATI CATASTALI ALLA DATA DELL'INCARICO

L'immobile in oggetto è censito al Catasto al foglio di mappa 64, rispettivamente alla particella:

- 899, categoria A/7 (villini), classe 1, consistenza 5,5 vani, indirizzo C.da Canna snc, piano T. Annotazione : variazione nel classamento del 06/10/2008 n° 20321.1/2008 in atti dal 06/10/2008 (protocollo n° PA0436438) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta essere di proprietà di:

a. nato a , C.F.:

proprietà per $\frac{1}{2}$;

b. nata a , C.F.

, proprietà per $\frac{1}{2}$;

La provenienza di tali beni è stata descritta nel paragrafo "QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO".

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore , (C.F.: , risulta essere in regime di comunione dei beni con (C.F.: , come si evince dagli atti catastali (visura per immobile).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile in oggetto, destinato a civile abitazione in villino, è posizionato geograficamente nella zona esterna alla cittadina di Termini Imerese, Precisamente è sito lungo la statale 113 Termini-Cerda, a circa 3 km dalla stazione ferroviaria di Cerda, precisamente in via C.da Canna snc. Lo stesso ha le seguenti coordinate geografiche N.

37°56'00.06" – E. 13°47'39.28" elevazione 120 mt slm. Il corpo di fabbrica, ricade all'interno del foglio di mappa n° 64, p.lla 899, ed è composto da un piano fuori terra da cui si accede tramite un ingresso posto sotto il porticato. Al lotto di terreno, si accede tramite stradella privata, lo stesso è completamente recintato ed è presente un cancello d'ingresso in ferro.

Il corpo di fabbrica è così costituito:

- Unico corpo di fabbrica, costituito da zona esterna (porticato) e zona adibita ad abitazione.

EDIFICIO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE:

L'ingresso principale all'immobile (da stradella privata) è costituito da cancello in ferro posto parallelamente alla strada stessa. L'ingresso all'immobile destinato a civile abitazione, presenta un unico ingresso a doppia anta con persiane in alluminio.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di pietrame pressoché squadrato di ottima fattura, le fondazioni sono in c.a., i solai in latero cemento armato dello spessore finale di cm 21. Inoltre fa parte della struttura, un portico a struttura precaria completamente smontabile con montanti in ferro e copertura in ondulina.

PIANO TERRA:

Al piano terra, si accede direttamente dal porticato, tramite ingresso a doppia anta con persiane in alluminio. Il locale in questione è composto da: porticato dalle dimensioni di 9,79x3,40, con struttura precaria realizzata in ferro con copertura in ondulina, il porticato nella parte di prospetto B e C è chiuso, tramite muretto in cls e vetrate scorrevoli. Sotto il porticato troviamo un piccolo ripostiglio dalle dimensioni 1,75x0,95 mt. Dal porticato, si accede all'interno dell'immobile tramite unica apertura, che accede direttamente nella cucina di dimensioni 4,21x5,13 mt, h=2,80 mt, con finestra che si affaccia sul prospetto A, con infisso in alluminio e tapparella esterna. Dalla cucina, si può accedere nei restanti locali e precisamente:

- nella camera da letto avente dimensioni 4,14x3,91 mt, h=2,80mt, priva di infisso/finestra;
- nella camera da letto 1 avente dimensioni 2,81x5,00 mt, h=2,80mt, con infisso che si affaccia sul prospetto C;
- nella camera da letto 2 avente dimensioni 2,63x3,01 mt, h=2,80mt, priva di infisso/finestra;
- nel wc avente dimensioni 3,11x1,26 mt, h=2,80mt, con infisso che si affaccia sul prospetto A.

Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 2, “planimetrie e rilievo architettonico”.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia, questi ultimi collocati entro appositi box.

L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori.

La porta interne sono del tipo il legno.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio, con tapparelle esterne coloritura color legno e dotati di cassonetti in alluminio.

Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo monolampada o bi lampada.

L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso un impianto collegato direttamente alla fossa imhoff.

L'immobile in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro).

Gli intonaci, risultano essere in buono stato conservazione, solo gli infissi avrebbero bisogno di piccoli interventi localizzati di manutenzione e/o ripristino.

Esternamente i prospetti risultano essere in buono stato conservativo, compreso le zone adiacenti agli infissi e le persiane. Anche la copertura risulta essere in buono stato conservativo, opportunamente impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Il definitiva, si può attribuire all'immobile uno stato conservativo “normale”, con marginali interventi di ripristino localizzati.

Caratteristiche plano volumetriche dell'immobile:

LOCALE	SUPERFICIE	VOLUME
SUPERFICIE COPERTA PIANO TERRA	81,48 mq	(81,48 mq x 2,80h) = 228,14 mc
SUPERFICIE COPERTA (PORTICATO)	30,09 mq	(30,09 mq x 2,80h) = 84,25 mc
TOTALE	111,57 mq	312,37 mc

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE ALLA DATA DELL'INCARICO

Il sottoscritto dopo aver effettuato le dovute verifiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (ex Agenzia del Territorio), ha riscontrato che l'immobile risulta essere correttamente censito al catasto urbano, ma presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali che si allegano.

- precisamente l'immobile risulta essere censito al Catasto Urbano al fg. 64, p.la 899.

Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, possono essere di seguito riassunte:

1. Catastalmente, sotto il porticato è presente un ripostiglio di dimensioni maggiore rispetto al reale rilevato dal sottoscritto;
2. All'interno della cucina, catastalmente è presente un wc e un ripostiglio, rispetto al reale rilevato, questi due locali non sono realmente presenti e la cucina, presenta una più ampia superficie netta;
3. Catastalmente sono presenti 3 camere, all'atto del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che all'interno di una delle tre camere, è stato realizzato un wc.

Queste differenze sono riportate in modo analitico, nella tabella sottostante:

Situazione Catastale		Situazione Reale	
Locale	Superficie mq	Locale	Superficie
Porticato	28,01	Porticato	30,09
Ripostiglio (sotto porticato)	5,27	Ripostiglio (sotto porticato)	3,19
Cucina	14,48	Cucina	24,54
Ripostiglio (pressi cucina)	5,22	Ripostiglio (pressi cucina)	-----
Wc (entro cucina)	4,84	Wc (entro cucina)	-----
Camera da letto	19,33	Camera da letto	19,34
Camera da letto 1	18,02	Camera da letto 1	18,03
Camera da letto 2	16,40	Camera da letto 2	10,57
wc	-----	wc	5,81
TOTALE	111,57	TOTALE	111,57

Come di può notare dalla tabella sopra illustrata, le difformità consistono nella sola divisione degli spazi interni, senza alcun aumento né di superficie utile, né di volumetrie.

Urbanisticamente, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria presso il Comune di Termini Imerese, si rappresenta che l'immobile in questione, è stato oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria, in data 21 marzo 1986, con la presentazione dei sottoelencati documenti:

1. Istanza di sanatoria presentata il 21 marzo 1986 al sig. Sindaco del Comune di Termini Imerese con allegati n° 2 dichiarazioni sostitutive, n° 1 ricevuta di pagamento oblazione, n° 1 copia di modello 740, relazione tecnica ;
2. Relazione e certificato di idoneità sismica a firma del Geom. _____, con attestazione che lo stesso è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile al n° 16016 del 27/06/1998;
3. Relazione di verifica delle condizioni di stabilità delle strutture murarie, verifica delle fondazioni e verifica del solaio, con attestazione che gli stessi sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile al n° 16016 del 27/06/1998;
4. Integrazioni alla pratica di condono edilizio L.47/85, del 09/10/2007, protocollo n° 7673, di visura catastale;
5. Integrazione alla pratica di condono edilizia L. 47/85, del 11/10/2007, protocollo n° 7768, di saldo oblazione;
6. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciato dalla ditta _____, in data 27/12/2007;
7. Attestazione di qualificazione energetica D.Lgs 192/05 e D.Lgs 311/06 redatta dal Geom. _____.

L'Amministrazione Comunale di Termini Imerese, esaminati gli atti, ha emesso quanto segue:

1. In data 04/06/1998, il sindaco emette autorizzazione allo scarico di reflui civili provenienti dal fabbricato sito in C.da Canna, fg.64, p.lla 356;
2. In data 04/01/2010, del II settore Territorio e Ambiente ed Attività Produttive, emette certificato di Agibilità n° 3 del 04/01/2010;

In riferimento ai dati sopra indicati, alla tabella di calcolo delle superfici, si può evincere che le opere realmente eseguite sono conformi a quanto presentato all'interno del progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria di cui sopra.

Inoltre si rappresenta che catastalmente e riguardo le superfici, l'immobile risulta essere conforme allo stato di fatto. L'unica differenza riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, in riferimento a questo il sottoscritto ha attivato le procedure per la regolarizzazione catastale con la presentazione di docfa per l'aggiornamento della planimetria.

Tutta la documentazione di cui sopra è allegata in copia alla presente relazione di perizia, nella sezione "documentazione urbanistica e catastale".

ADEGUAMENTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In riferimento a quanto detto sopra, e accertato che non sono presenti difformità rispetto al progetto relativo alla concessione edilizia in sanatoria di cui sopra, il sottoscritto CTU rappresenta che nessun adeguamento urbanistico dovrà essere predisposto ai locali in oggetto.

ADEGUAMENTO DELLA SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto in riferimento alle osservazioni descritte precedentemente ha ritenuto aggiornare la situazione catastale, aggiornando la planimetria catastale con la redazione di modello docfa per la correzione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo stesso immobile, continuerà ad avere gli stessi identificativi catastali e cioè, continuerà ad essere distinto al catasto fabbricati al fg.64, p.lla 889, si procederà solo all'aggiornamento della planimetria e della distribuzione degli spazi interni.

Sostanzialmente le modifiche apportate alla planimetria depositata presso l'Agenzie del Territorio, consistono in:

1. Catastalmente, sotto il porticato è presente un ripostiglio di dimensioni maggiore rispetto al reale rilevato dal sottoscritto;
2. All'interno della cucina, catastalmente è presente un wc e un ripostiglio, rispetto al reale rilevato, questi due locali non sono realmente presenti e la cucina, presenta una più ampia superficie netta;
3. Catastalmente sono presenti 3 camere, all'atto del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che all'interno di una delle tre camere, è stato realizzato un wc.

Il docfa è stato presentato 11/06/2014 con protocollo n° 2014PA0219918, codice di invio 68770341. Ad oggi l'Agenzia delle Entrate non ha dato riscontro in merito all'approvazione di tale pratica. Il sottoscritto si riserva di trasmetterla ad integrazione, una volta che l'Agenzia stessa, pubblichi l'avvenuta approvazione.

Le planimetrie catastali e la documentazione catastale è allegata nella sezione "documentazione catastale".

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto tenuto conto della situazione di fatto e di diritto.

Cioè si vuole conoscere il valore venale che è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Eseguire la valutazione in un momento come quello che stiamo attraversando risulta complicato perché siamo in un periodo caratterizzato dalla staticità del mercato immobiliare con una sensibile riduzione delle transazioni immobiliari.

Ciò premesso, per poter correttamente valutare i sopraccitati immobili, si ritiene opportuno procedere all'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso residenziale adottando il metodo di stima definito "costo di ricostruzione" applicando ai manufatti di cui sopra il più corrente costo unitario riferito al mq. di superficie coperta.

Per determinare e definire univocamente detto valore il sottoscritto ha fatto riferimento ai costi di costruzione più recenti relativi a costruzioni residenziali, per tipologia a quelli da valutare utilizzando anche le indicazioni fornite dall'O.M.I., l'osservatoria mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate – U.T.E. di Palermo, riferite al 2° semestre 2013.

Individuato il costo di costruzione ad esso si sono sommati tutti gli altri oneri che servono a definire il valore degli immobili da stimare ed infine si è operata una detrazione per tenere conto della vetustà dei beni immobili stessi.

VALUTAZIONE DEI BENI

Accertata la diversa destinazione dei locali, per meglio procedere alla valutazione degli stessi immobili, si effettua una stima divisa per locale:

1. Edificio civile – pianto terra ;

- o Valore di mercato min. 980 €/mq -Valore di mercato max. 1.400 €/mq;
- o Superficie a cui si è riferita la stima L (lorda);
- o Fascia della zona presa in considerazione : Fascia/zona: Suburbana/ZONE COLLINARI AGRICOLE CON VILLETTE SPARSE
- o Tipologia adottata per la stima : VILLE E VILLINI;

- o Destinazione : RESIDENZIALE;
- o Codice di Zona : E2;
- o Microzona catastale n.: 2
- o Stato conservativo: NORMALE (con piccoli e localizzati interventi di recupero/ripristino);

Visto lo stato conservativo del bene in questione, sommariamente in buone condizioni, senza la necessità di prevedere interventi di manutenzione/ripristino, il sottoscritto applicherà per la stima, il valore pari a 1.190 €/mq.

Superficie coperta mq. 111,57

- o **Valore stimato € 132.768,30**

VALORE COMPLESSIVO STIMATO (IMMOBILI) € 132.768,30

Si precisa che i valori di cui sopra oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo a base d'asta).

Indice atti e documenti allegati

1. Parcella competenze professionali;
2. Richiesta liquidazione parcella;
3. Convocazioni sopralluogo;
4. Corrispondenza e comunicazioni;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Richiesta all'Amministrazione Comunale e documentazione urbanistica;
7. Documentazione Catastale;
8. Giustificativi spese sostenute;
9. TAV. 2 _ inquadramenti territoriali – planimetrie e rilievo architettonico;
10. TAV. 3 _ documentazione fotografica.

Termini Imerese: lì 12/06/2014

Il C.T.U.

Ing. Davide Bellavia



RELAZIONE E CERTIFICATO D'IDONEITA' SISMICA

Ai sensi dell'Art. 26, comma 3 della L.R. 37/85 e Art. 4 legge n° 68/88, di un fabbricato adibito a civile abitazione sito nella C/da Canna del Comune di Termini Imerese, in catasto al foglio 64 particella 356.

Ditta:

Il sottoscritto Geom. _____, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n° 1468, residente a Termini Imerese in Via _____, ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla Ditta _____

Termini Imerese _____, di accertare l'idoneità sismica della struttura in muratura adottata per la costruzione di cui sopra, secondo le prescrizioni del D.M. del 15-05-85 (così come modificato dal D.M. 20-09-85), mi sono recato sul posto per i rilievi occorrenti all'espletamento dell'incarico.

Trattasi di costruzione composta da una elevazione fuori terra, realizzata senza alcuna autorizzazione o concessione edilizia, sia da parte del Comune, che dell'Ufficio del Genio Civile nel 1980, in deroga per il muro di spina

mancante e per la quale è stato chiesto il permesso di costruire.

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PALERMO

Si attesta che il presente progetto è copia originale depositato in questo ufficio, ai sensi della legge 10-3-33 N. 62, e 23-12-94 N. 724 al N. 16.016 Gr. 1°

del 27-6-1998



L'INGEGNERE CAPO FF.

(Ing. Amato)

edilizio ai sensi della legge n° 47/85.

PREMESSO

-che la struttura portante è in muratura ed è costituita da pietrame di ottima fattura, le fondazioni sono in c.a.; i solai in latero-cemento armato dello spessore finale di cm 21;

-che fa parte del fabbricato un portico a struttura precaria completamente smontabile, con montanti in ferro e copertura in ondulina;

-che morfologicamente la zona si presenta stabile, non si notano tracce di fenomeni franosi e non esistono altri elementi geomorfologicamente attivi;

- che il carico limite del complesso fondazione terreno è stato determinato nelle zone limitrofe sulla base delle caratteristiche geotecniche del sottosuolo e di quelle geometriche della fondazione, ottenendo un valore del sigma ammissibile maggiore di quello risultante dal calcolo, quindi le fondazioni del fabbricato interessano terreni dotati di buona qualità portante;

-che sono stati eseguiti i calcoli di verifica delle strutture portanti, con relative fondazioni, nonché sono stati elaborati i calcoli di verifica

con relativi particolari costruttivi dei solai;
tutto quanto sopra alla luce della legislazione
vigente all'epoca della realizzazione, in
particolare con $\sigma_{kf} = 1600 \text{ Kg/cm}^2$ per gli
acciai;

- che nel corso della ricognizione generale
dell'opera non si sono riscontrati segni di
dissesto strutturali nè di dissesto idrogeologico;
- che le opere sono state realizzate dopo la
dichiarazione di sismicità classificata di seconda
categoria ($S = 9$) e verificate con ($S = 12$).

Tutto ciò premesso il sottoscritto dichiara quanto
segue: i calcoli di verifica di cui al presente
progetto sono conformi alla legislazione allora
vigente, derivano da saggi, verifiche e controlli
dal sottoscritto effettuati sull'immobile di che
trattasi. Effettuati tali calcoli si può
senz'altro affermare che gli stessi hanno avuto
esito positivo e cioè che le sezioni dei maschi
murari, nonché delle travate di fondazione, dei
solai, quali sono state realizzate dalla ditta in
oggetto e riscontrate dal sottoscritto, sono
compatibili e ammissibili con le analoghe quantità
ottenute in sede di verifica. Si rileva inoltre
che lo sclerometro ha evidenziato una buona

consistenza della fattura dei conglomerati
cementizi impiegati nelle strutture della
costruzione. Inoltre non ho ritenuto necessario,
ai fini del proprio convincimento sull'idoneità
sismica della struttura eseguire prove di carico.
Pertanto io scrivente alla luce di quanto fin qui
esposto :

CERTIFICA

che la costruzione di cui trattasi è stata
edificata nel rispetto della normativa ed in modo
idoneo e che la stessa è sismicamente idonea in
quanto corrispondente alle prescrizioni contenute
nella legge 02-02-74 n° 64, in deroga, per quanto
riguarda il muro di spina, alle norme tecniche
emanate col D.M. 24/01/86, secondo quanto disposto
dal punto C.9 del D.M. stesso e ai sensi dell'Art.

39, comma 17 della legge n° 724/94.

Termini Imerese li 12/06/1998.

