

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2014 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN GIUSEPPE DI PETRALIA SOTTANA**

Codice fiscale: 00223510827

Partita IVA: 00223510827

CORSO PAOLO AGLIATA N. 149

PETRALIA SOTTANA (PA)

contro

**CURCIO MARIA SOCCORSA**

Codice fiscale: CRC MSC 63L52 B 430V

VIA XX GENNAIO 1893 N. 3

CALTAVUTURO (PA)

Nata a Caltavuturo il 12.07.1963

**GUARNIERI MARIANO**

Codice fiscale: GRN MRN 58B16 B430G

PIAZZA PARTIGIANI D'ITALIA N. 17

COLLECCHIO (PARMA)

Nato a Caltavuturo il 12.07.1958

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa – operazioni peritali.....	3
DESCRIZIONE.....	4
LOTTO 1 .....	4
LOTTO 2 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Condizioni.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13

Con udienza del 25/06/2015, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), PEC [vincenzo.salamo@ordineingpa.it](mailto:vincenzo.salamo@ordineingpa.it), Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti il Funzionario Giudiziario Dott.ssa Giuseppina Schittino presso il Tribunale di Termini Imerese (Pa)

## PREMESSA – OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 10.07.2015 convocava i Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano, parte debitrice, e tramite p.e.c., inviata il 09/07/2015, l'Avvocato Pietro Sellaro per la parte creditrice Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe, per un sopralluogo da effettuarsi in data 23.07.2015, alle ore 10.30, dando loro appuntamento presso gli immobili siti nel Comune di Caltavuturo (Pa), in Contrada Sotto La Rocca s.n.c., oggetto di pignoramento.

All'appuntamento del 23.07.2015, nessuno si è presentato, ma nella stessa mattinata si è riusciti a contattare i debitori tramite un'utenza telefonica affissa nella serranda di uno degli immobili pignorati, e dal colloquio si è potuto appurare che entrambi i debitori si trovano nel Comune di Collecchio (Parma) e si sono resi disponibili ad accompagnare il sottoscritto C.T.U. all'interno degli immobili, ma che per motivi personali potranno essere sui luoghi solo nella prima decade del mese di novembre p.v. e che nessun altro è presente per poter effettuare l'accesso agli immobili pignorati.

Pertanto il sottoscritto C.T.U., per dare evasione al mandato conferitogli, con lettera raccomandata A.R. del 07/10/2015 convocava nuovamente i Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano, parte debitrice, e tramite p.e.c., inviata il 06/10/2015, l'Avvocato Pietro Sellaro per la parte creditrice Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe, per un sopralluogo da effettuarsi in data 02.10.2015, alle ore 10.30, dando loro appuntamento presso gli immobili siti nel Comune di Caltavuturo (Pa), in Contrada Sotto La Rocca s.n.c., oggetti di pignoramento.

Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza dei Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano, parte debitrice.

Nel corso del sopralluogo al fine di ottenere gli elementi utili all'espletamento del mandato, è stata effettuata una ricognizione di entrambi gli immobili con rappresentazioni fotografiche degli stessi. Alle ore 11.30 veniva redatto il verbale di sopralluogo che letto e confermato veniva firmato oltre che dal sottoscritto C.T.U. anche dai debitori.

Quindi i due beni oggetti di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Immobile al piano seminterrato ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c.
- **Rif. 2** - Immobile al piano terra ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c.

## DESCRIZIONE

Trattasi di due immobili adibiti ad uso magazzino di proprietà dei Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano, al piano seminterrato ed al piano terra di una palazzina costituita da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, in un contesto residenziale con ingresso comune dal piano terra.

L'immobile al piano seminterrato è composto allo stato attuale da un vano cantina, tre ripostigli, e un W.C. ed un corpo scala interno che permette di raggiungere il piano sovrastante, il cui ingresso si trova al piano terra.

L'immobile al piano terra è composto da un grande vano ed un ripostiglio e un W.C. ; inoltre vi è un ingresso che porta al corpo scala interno che permette di raggiungere sia il piano sottostante che i piani sovrastanti.

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni, in un ottimo stato di conservazione, mentre i pavimenti interni sono in ceramica di buona qualità.

Tutti gli ambienti interni presentano un buon stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, mentre gli infissi esterni sono in P.V.C. anch'essi in un buon stato di conservazione.

Entrambi i bagni sia del piano seminterrato che del piano terra, si presentano in buone condizioni: sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di buona rifinitura.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** - Immobile al piano cantinato ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 2** - Immobile al piano terra ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **CURCIO MARIA SOCCORSA** (Proprietà 1/2)

*Codice fiscale: CRC MSC 63L52 B 430V*

*VIA XX GENNAIO 1893 N. 3*

*CALTAVUTURO (PA)*

*Nata a Caltavuturo il 12.07.1963*

- **GUARNIERI MARIANO** (Proprietà 1/2)

*Codice fiscale: GRN MRN 58B16 B430G*

*PIAZZA PARTIGIANI D'ITALIA N. 17*

*COLLECCHIO (PARMA)*

*Nato a Caltavuturo il 12.07.1958*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **CURCIO MARIA SOCCORSA** (Proprietà 1/2)

- **GUARNIERI MARIANO** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Gli immobili confinano a Nord-Ovest con proprietà Guarnieri-Curcio, a Nord-Est con proprietà Giannopolo Giuseppe, a Sud-Est con la proprietà di Polizzi Calogero, ed infine a Sud-Ovest con la proprietà Comunale.

## CONSISTENZA

### Lotto n. 1: Rif. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	99,24 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,40 m	Seminterrato

**Totale superficie convenzionale: 125,00 mq**

**Incidenza condominiale: 0,00 %**

**Superficie convenzionale complessiva: 125,00 mq**

### Lotto n. 2: Rif. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	181,21 mq	216,00 mq	1,00	216,00 mq	3,20 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>216,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>216,00 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura, ed hanno l'ingresso al piano terra.

Gli immobili oggetto di stima sono collocati in una zona decentrata rispetto al centro sociale, burocratico, e commerciale della città di Caltavuturo (Pa); questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Lotto 1: Rif. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>03/02/1993</b> al <b>08/02/1999</b>	Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 789 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 03,48 Reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,25
Dal <b>08/02/1999</b> ad oggi	Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1450, Sub. 6 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 97,00 mq Rendita € 100,19 Piano Seminterrato

### Lotto 2: Rif. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>03/02/1993</b> al <b>08/02/1999</b>	Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 789 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 03,48 Reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,25
Dal <b>08/02/1999</b> al	Curcio Maria Soccora e	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1450, Sub. 3



17/05/2011

Guarnieri Mariano

Categoria C/1  
Cl.3, Cons. 89,00 mq  
Rendita € 1.397,33  
Piano Terra

Dal 17/05/2011 ad oggi

Curcio Maria Soccora e  
Guarnieri MarianoCatasto Fabbricati  
Fg. 19, Part. 1450, Sub. 7  
Categoria C/2  
Cl.4, Cons. 95,00 mq  
Rendita € 142,28  
Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Lotto 1 : Rif. 1

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	1450	6		C/2	2	97,00 mq	-	100,19	Seminterrato

Lotto 2 : Rif. 2

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	1450	7		C/2	4	95,00 mq	-	142,28	Terra

## Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 02/11/2015, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale sia del piano cantinato che del piano terra rispetto allo stato attuale. Infatti il piano cantinato nella planimetria catastale viene rappresentato in un unico vano mentre allo stato attuale è composto da un vano cantina, tre ripostigli e un W.C..

Mentre al piano terra rispetto alla planimetria catastale è presente, allo stato attuale, un corpo aggiuntivo, ampliamento del piano terra, esternamente all'edificio, ma all'interno dell'area di proprietà, con una forma ad "L".

Nessuna nota da segnalare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Niente da rilevare.

## CONDIZIONI

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva risulta non occupato dai debitori esegutati.

## PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati risultano avere parti comuni con le unità immobiliari di proprietà della stessa parte debitrice al piano primo e secondo, che sono, il corpo scala che collega tutti i piani e l'ingresso al piano terra del piano cantinato.

## SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Entrambi gli immobili pignorati si presentano in buone condizioni sia statiche che di manutenzione generale. L'altezza interna utile è rispettivamente di 2,2 mt. per il piano cantinato e di 3,00 mt. per il piano terra. L'impianto elettrico per entrambi gli immobili risulta sottotraccia a 220 Volt. L'intera struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato intelaiata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano non occupati dai debitori esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Lotto 1: Rif. 1, e Lotto 2: Rif. 2

Periodo	Proprietà	Atti
		Costituzione
Dal 08/02/1999	Curcio Maria Soccorsa nata a Caltavuturo (Pa) il 12/07/1963 C.F. CRC MSC 63L52 B430V, proprietaria per 1/2 (QUOTA E DIRITTO) e Guarnieri Mariano nato a Caltavuturo (Pa) il 16/02/1958, C.F. GRN MRN 58B16 B430G, proprietario per 1/2 (QUOTA E DIRITTO).	Data 08/02/199 Repertorio N° A00019.1/1999

Per quanto riguarda gli immobili oggetti di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lotto 1 Rif. 1 e Lotto 2 Rif. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PALERMO aggiornate al 23/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Palermo il 03/11/1997  
Reg. gen. 34062 - Reg. part. 4233  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.645,69  
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Petralia Sottana  
Contro Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Palermo il 08/10/2004  
Reg. gen. 48496 - Reg. part. 13087  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.481,12  
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Petralia Sottana  
Contro Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.481,12

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2014  
Rep. N. 1449  
Quota: 1/1  
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Petralia Sottana  
Contro Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Caltavuturo (Pa), approvato con Decreto del Dirigente Generale della Regione Sicilia - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale

Urbanistica, n. 679/D.R.U. del 12/08/2005., classifica l'area in cui sorge l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, in "zona **B1**- zone residenziali esistenti e di completamento dell'abitato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltavuturo (Pa), è emerso che per gli immobili oggetti di pignoramento esiste una Concessione Edilizia per l'Esecuzione di Opere n. 18 del 16/06/1987 rilasciata dal Comune di Caltavuturo (Pa) e una Autorizzazione di Variante per Opere in corso rilasciata in data 04/10/1990 sempre dallo stesso Comune.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non possiede il certificato di abitabilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali degli immobili che sono identici agli elaborati planimetrici di progetto allegati alla Concessione Edilizia e all'Autorizzazione di Variante, si riscontrano difformità sia per il piano seminterrato, che per il piano terra.

Infatti il piano cantinato allo stato attuale non è composto da un unico vano come era nel progetto originario identico alla planimetria catastale, ma sono presenti un vano cantina, tre ripostigli e un W.C. ed inoltre la finestra lato Sx guardando la planimetria catastale, è stata trasformata in porta che dà in locale estraneo alla procedura.

Poiché si tratta di opere interne potranno essere regolarizzate tramite l'Art. 13 della Legge 47-85, versando i relativi oneri ed aggiornando la planimetria catastale.

Mentre la porta dovrà essere eliminata con il ripristino dell'infisso presente in progetto.

Per quanto riguarda l'ampliamento realizzato al piano terra di superficie netta di circa 85,61 mq a forma di "L" è stata presentata Condono Edilizio in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. del 28/10/2003 n. 269 e Legge n. 326 del 24/11/2003 dai debitori.

Inoltre è da puntualizzare che dopo gli anni 1991-1992 la zona in oggetto è stata sottoposta sia al vincolo idrogeologico (R.D.L. 1126/23), sia al vincolo paesaggistico (L. 1497/39).

Per il vincolo idrogeologico è stato ottenuto N.O. dall'Assessorato Agricoltura e Foreste, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo Prot. N. 18909 del 08/01/2007 per la sanatoria in oggetto (che si allega alla presente), mentre per il N.O. del vincolo paesaggistico è stata presentata la Pratica alla Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo dai debitori e ancora a tutt'oggi non è stato ottenuto.

Quindi, il sottoscritto CTU, **sottolinea che per essere sanabile l'ampliamento al piano terra ed ottenere il Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia in Sanatoria) è indispensabile acquisire da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo il Nulla Osta favorevole.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti: vincolo idrogeologico (R.D.L. 1126/23), e vincolo paesaggistico (L. 1497/39).

Non sono presenti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

- **Lotto 1 - Rif. 1** - Immobile al piano seminterrato ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c. - Trattasi di un immobile adibito a magazzino di proprietà dei Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano al piano seminterrato di una palazzina costituita da tre piani fuori terra oltre seminterrato, in un contesto residenziale con ingresso al piano terra su via pubblica  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1450, Sub. 6, Categoria C\2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Lotto 2 - Rif. 2** - Immobile al piano terra ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA), in Contrada Sotto la Rocca s.n.c. - Trattasi di un immobile adibito a magazzino di proprietà dei Sig.ri Curcio Maria Soccora e Guarnieri Mariano al piano terra di una palazzina costituita da tre piani fuori terra oltre seminterrato, in un contesto residenziale con ingresso su via pubblica  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1450, Sub. 6, Categoria C\2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato relativi ad un periodo

prossimo alla data in cui è richiesta la valutazione. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato. Assunte le opportune informazioni presso tecnici del settore immobiliare, il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei valori più attendibili e validi, formando un preciso quadro dei prezzi, eliminando quelli più esosi e quelli più bassi poiché inapplicabili ed inattendibili per effettuare una stima il più fedele possibile al valore del bene. Dalla comparazione dei valori suddetti, dopo attento e ponderato esame di tutti i fattori di riscontro, il sottoscritto C.T.U. ha considerato per la stima dell'immobile al piano seminterrato il valore di **Euro 600,00, al metro quadro**, mentre per l'immobile al piano terra poiché più appetibile non solo per la posizione ma anche del fatto che ha delle caratteristiche intrinseche per essere trasformato in un locale commerciale come lo era precedentemente, si è attribuito un valore di **Euro 800,00 al metro quadro**.

Pertanto si riporta nella seguente tabella la valutazione dell'immobile posto a pignoramento:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Rif. 1</b> – Immobile al piano seminterrato nel Comune di Caltavuturo (Pa) in C\da Sotto La Rocca s.n.c.	125,00 mq	600,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00	€ 75.000,00
Totale lotto:					<b>€ 75.000,00</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Rif. 2</b> - Immobile al piano terra nel Comune di Caltavuturo (Pa) in C\da Sotto La Rocca s.n.c.	125,00 mq + 91 mq (di ampliamento) = 216,00 mq	800,00 €/mq	€ 172.800,00	100,00	€ 172.800,00
Totale lotto:					<b>€ 172.800,00</b>

**Totale della Stima (Lotto 1 +Lotto 2): € 247.800,00**

Per regolarizzare il piano seminterrato attraverso l'art. 13 della Legge 47/85 occorrerà pagare degli oneri di costruzione, che assieme al costo tecnico di presentazione della documentazione necessaria

per l'ottenimento del parere favorevole da parte degli enti preposti e con l'aggiornamento catastale e relativi oneri, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Oneri di costruzione + Costo tecnico + aggiornamento catastale = **5.000,00 Euro circa**

Per il completamento del Condono Edilizio ai sensi della Legge 326/03 per l'ampliamento del piano terra, occorrerà pagare gli oneri di Oblazione e Concessori di cui, Euro 2.568,90 di Oblazione sono stati versati tramite C/C postale del 10-12-2004, ed Euro 488,09 di Oneri Concessori sono stati versati tramite C/C postale del 10-12-2004 e quindi rimangono da versare:

Oneri di Oblazione: **Euro 5.994,10**

Oneri Concessori: **Euro 1.138,88**

oltre interessi legali maturati.

A tale somma dovranno essere aggiunti i costi tecnici per il completamento della pratica edilizia (ulteriori elaborati, certificazioni, ecc), necessari per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e i costi per il rilascio del N.O. da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo per un totale complessivo riportato di seguito:

**Oneri sanatoria + costo tecnico professionale + Oneri Soprintendenza : € 18.000,00 circa.**

Quindi alla stima dei due immobili bisogna sottrarre i costi necessari per la loro regolarizzazione che sono quindi rispettivamente indicati di seguito:

**Valore finale di stima del piano catinato al netto della spese sopra indicate: € 70.000,00.**

**Valore finale di stima del piano terra al netto della spese sopra indicate: € 154.800,00.**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 02/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Salamò Vincenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica;
- ✓ N° 1 Estratti - Planimetria d'insieme;



✓ N° 2 Altri allegati – Concessione edilizia n. 18 del 16/06/1987 e Autorizzazione di Variante del 04/10/1990

✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali piano seminterrato e piano terra;

✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale storica piano seminterrato e Visura catastale storica piano terra;

✓ N° 1 Altri allegati – N.O. Assessorato Agricoltura e Foreste per Condonò L. 326/03;

✓ N° 1 Altri allegati – Domanda di Condonò edilizio L.326/03 per ampliamento piano terra;

✓ N° 2 Altri allegati – Planimetria stato di fatto piano seminterrato e piano terra;

✓ N° 2 Altri allegati – Ricevute pagamento oneri Oblazione e Concessori;

✓ N° 1 Altri allegati – Istanza di liquidazione parcella.