

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott.re F. Cimò

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 24/07

Promossa da

BIPIELLE SOCIETA' DI GESTIONE DEL CREDITO S.p.A.

Contro

RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U. Incaricato

Dott. Ing. Fiorella Scalia



Data Ottobre 2009

Ing. Fiorella Scalia
STUDIO TECNICO
Piazza S. Antonio 16
90018 - TERMINI IMERESE (PA)

TEL: 091.8115583
FAX: 091 - 9296767
CELL.: 335-52.17.139
E-MAIL: fiorella.scalia@tin.it; fs3355217139@tin.it



Ing. Fiorella Scalia, Piazza S. Antonio, 16 - 90018 Termini Imerese (PA)
TEL: 091 - 811.55.83 - FAX: 091 - 9296767 - CELL.: 335-52.17.139 - E-MAIL: fiorella.scalia@tin.it;

1. PREMESSA ED INCARICO

La sottoscritta Ing. Fiorella Scalia, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.4774, con Studio Tecnico in Termini Imerese, Piazza S. Antonio n. 16, è stata incaricata dal Tribunale di Termini Imerese, sezione delle esecuzioni immobiliari - G.E. Dott. Federico Cimò -, di procedere alla redazione della perizia di stima, in relazione all'esecuzione immobiliare n°24/07 promossa da **BIPIELLE SOCIETA' DI GESTIONE DEL CREDITO S.p.A.** contro il Sig.

Accettato l'incarico, si è provveduto a ritirare la documentazione agli atti nel fascicolo di causa, dando avvio alle operazioni peritali necessarie per assolvere all'incarico ricevuto.

L'esecuzione immobiliare in oggetto riguarda l'immobile di proprietà degli esecutati consistente in un appartamento sita in territorio di Termini Imerese, Via Ventimiglia 28 composto da quattro vani più accessori riportato in catasto al Protocollo 0926 del 1975.

Si evidenzia, in premessa, la particolare ubicazione dell'immobile sito in adiacenza del centro abitato di Trabia, ma ricadente in una porzione di territorio appartenente al comune di Termini Imerese.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU ha provveduto alla ricerca degli eventuali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della stima presso i competenti Uffici del Comune di Termini Imerese ed ha inoltre proceduto con le raccomandate di rito ad invitare le parti per l'inizio delle operazioni peritali attraverso un sopralluogo .

In data 28/02/2009 dopo numerosi tentativi è riuscita ad avere accesso all'immobile oggetto della perizia di stima ed a effettuare il sopralluogo necessario all'accertamento dello stato dello stesso;

Con nota datata 25/03/2009 prot. 6960, l'Ente locale competente per territorio (Comune di Termini Imerese), dopo numerosi solleciti, ha risposto alla richiesta della sottoscritta CTU in merito alla richiesta di documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

Si è provveduto altresì alle ricerche presso il catasto per reperire le visure catastali e gli estratti di mappa dell'immobile in questione.

La sottoscritta CTU ha ritenuto di dover svolgere altre ricerche presso il Comune di Trabia, per identificare il periodo di costruzione dell'edificio a cui appartiene l'appartamento oggetto dell'esecuzione.

3. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Termini Imerese, Via Ventimiglia n°28, e consiste in un appartamento Via Ventimiglia 30 composto da quattro vani più accessori riportato in catasto al Protocollo 0926 del 1975, in piena proprietà del sig _____ e così identificato al N.C.E.U.:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Tipo	Protocollo	Anno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo - Dati derivanti da
P	0926	1975	A/3	3	5,5 vani	€ 497,09	Variazione del 30/09/91

4. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA LOCALITÀ ED UBICAZIONE

L'appartamento di cui trattasi è ubicato nel Comune di Termini Imerese, in Via Ventimiglia n°28, piano quarto, nella zona ad Ovest del centro abitato, identificata nel PRG di Termini Imerese come zona di espansione dell'abitato di Trabia.

Rispetto al centro abitato è facilmente raggiungibile percorrendo la Via Ventimiglia per circa 500 metri.

5. CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE

Come riferisce l'Ufficio Concessioni edilizie del Comune di Termini Imerese con nota del 25/03/2009 prot. 6960, *"nessuna concessione edilizia ordinaria e nessuna richiesta di condono edilizio risulta presentata dal signor ... nato c ... per l'immobile di Via Ventimiglia n°28, piano IV"*.

Si è venuti a conoscenza, in via informale, dell'esistenza di una pratica edilizia relativa all'immobile presso il comune di Trabia (pratica edilizia n° 426/1967): si precisa però che l'ente locale citato non è competente al rilascio di provvedimenti amministrativi sull'immobile in questione, in quanto ubicato su territorio di Termini Imerese, per cui si ritiene che gli atti rilasciati dal comune di Trabia siano nulli ai fini di attestare la conformità urbanistica dell'immobile in questione.

Per il completamento delle operazioni peritali, al seguito di colloqui avuti con i funzionari dell'ufficio tecnico sez. urbanistica di Trabia, si è richiesto di effettuare le ricerche della pratica in questione; avuta notizia della reale esistenza della stessa, si è fatta richiesta ufficiale inoltrata via fax in data 08/05/09 (per ottenere copia dei documenti attinenti la pratica edilizia identificata con il numero 426/1967 e riguardante l'intero immobile insistente nella Via Ventimiglia 28).

Soltanto in data 27/10/2009 sono state rilasciate dal Comune di Trabia le copie conformi relative alla pratica in oggetto.

Dagli atti in possesso dell'Ufficio risulta che l'immobile a cui risulta rilasciato l'autorizzazione di abitabilità in data 22/09/73, è stato realizzato tra il 10/02/1968 ed il 20/05/1972.

Pertanto risulta, presumibilmente, che l'immobile a tutt'oggi sia sprovvisto di titoli abilitativi e non ricorrono i presupposti dell'art. 40 comma 2 della Legge 47/85.

L'aggiudicatario della vendita del bene oggetto della presente perizia potrà, qualora verranno accertati i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 5 del T.U. 380/01 e di cui all'art. 40 co. 6 della L. 47/85.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, realizzato dopo il 01/09/1967, confina con la detta Via Ventimiglia, con proprietà ~~.....~~ e con Via Petruso.

L'intero immobile risulta in condizioni statiche ed igienico sanitarie buone e risulta abitato nelle prime tre elevazioni ed attualmente non utilizzato al piano IV ~~.....~~ oggetto del pignoramento.

Risulta costituito da una struttura in cemento armato con rifiniture di tipo economico e privo di ascensore..

La distribuzione degli ambienti è quella indicata nelle allegate planimetrie, peraltro corrispondenti con quanto riportato nella planimetria catastale allegata.

Gli intonaci interni ed esterni sono in buone condizioni ed anche gli infissi realizzati in legno si presentano in ottime condizioni.

L'immobile è provvisto di acqua potabile e risulta allacciato alla pubblica fognatura ed alla rete elettrica.

Gran parte di quanto sopra esposto risulta chiaramente riscontrabile dalle foto in allegato.

Risulta inoltre conforme con la planimetria depositata al catasto.

7. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Per la valutazione del suddetto immobile, destinato a civile abitazione ad uso residenziale, qualora fosse dotato di titoli abilitativi si dovrebbe tenere conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore.

In particolare si dovrebbe tenere conto delle caratteristiche che seguono:

- stato di fatto del bene;
- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- risultanze di indagini di mercato presso gli operatori settoriali;
- indagine amministrativa.

8. CONTEGGI ESTIMATIVI

Per l'immobile oggetto di stima è stato adottato il criterio sintetico-comparativo in base al valore di mercato, poiché, non risulta né attendibile né vantaggiosa l'istituzione di un criterio di stima analitica o per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili, esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si sono presi in considerazione due immobili, situati nella stessa zona, venduti recentemente con simili condizioni intrinseche ed estrinseche, ad eccezione delle condizioni dello stato conservativo.

L'indagine di mercato ha rilevato, per due immobili nella stessa zona di quello oggetto di perizia, il seguente valore :

- 1) Immobile di 100,00 mq € 145.000,00;

2) Immobile di 80,00 mq € 120.000,00.

Il valore medio di mercato dell'immobile in esame per mq di superficie è quindi:

$$€ (145.000,00+120.000,00)/180 \text{ mq} = 1472,00 \text{ €/mq}$$

Da tenere presente che gli immobili in questione recentemente venduti risultavano per lo stato conservativo in analoghe buone condizioni ed all'incirca della stessa vetustà..

Il valore sopra esposto trova conferma nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che riporta un valore di mercato minimo di 1200 €/mq di superficie lorda ad un massimo di 1450 €/mq per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale a destinazione residenziale.

Per l'immobile oggetto della presente perizia, qualora si trovasse in condizioni di regolarità urbanistica, risulterebbe quindi:

$$\text{A) } \text{mq } 102 + (12/3) \times \text{€/mq } 1200,00 \approx \text{€ } \underline{156.000,00}$$

Da cui si calcola il **VALORE DELL'INTERO BENE:**

$$\approx \text{€ } 156.000,00 \text{ (euro centocinquantaseimila/00)}$$

9. CONCLUSIONI

La scrivente, in qualità di tecnico incaricata di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché, l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in ragione di:

$$\text{€ } \underline{156.000,00} \text{ (euro centocinquantaseimila/00)}$$

ovviamente sempre con riferimento all'attualità delle condizioni del mercato immobiliare locale, su cui l'immobile può essere immesso.

Si precisa che, alla luce di quanto esposto in relazione, risulta, presumibilmente, che l'immobile a tutt'oggi sia sprovvisto di titoli abilitativi e non ricorrono i presupposti di cui all'art. 40 co. 2 della Legge 47/85.

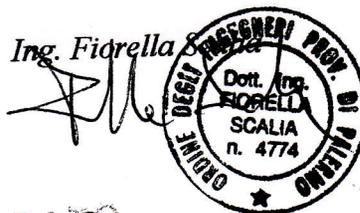
L'aggiudicatario della vendita del bene oggetto della presente perizia potrà, qualora verranno accertati i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 5 del T.U. 380/01 e di cui all'art. 40 co. 6 della L. 47/85.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Inquadramento su immagine da satellite;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Elaborati grafici risultanti dai rilievi scala 1/100;
- Documentazione fotografica;
- Stralcio PRG Termini Imerese;
- Attestazione rilasciata dal Comune di Termini Imerese;
- Inizio lavori agli atti della pratica edilizia depositata presso il comune di Trabia ed Abitabilità rilasciata dal Comune di Trabia
- Parcella.

Termini Imerese, li 26/10/2009



POSITATO
28 OTT 2009
UFFICIO DI CANTIERA