

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura esecutiva n. 320/99 promossa da Banco di Sicilia S.p.a. contro ****



Ill.mo Signor Giudice Dott. Aldo De Negri della Sezione IV civile - Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di

PALERMO

1. Premessa



Con provvedimento del 25 marzo 2003, la S.V.I. nominava il sottoscritto arch. Paolo Pavone, con studio a Palermo in via P.pe di Villafranca n.35 Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 320/99 promossa dal Banco di Sicilia S.p.a. contro****invitandolo a comparire nell'udienza del 02/12/2003 per il giuramento di rito e l'affidamento del seguente mandato:

“1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i



costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

- c. Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventualmente numeri interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica, dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria, etc.)...(...).”

La S.V.I. mi concedeva il termine di novanta giorni per il deposito della perizia e rinviava la causa al 15/06/2004.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 03/03/2004 il sottoscritto eseguiva accertamento presso l'UT.E del Comune di Palermo richiedendo l'elenco immobili in questione e relative planimetrie per poter verificare l'esatta rispondenza di tali documenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Il giorno 8 marzo 2004, alle ore 10,00, il sottoscritto, previa comunicazione scritta a mezzo di lettera raccomandata A.R. inviata alla società debitrice e all'avv. Francesco Punzo per il creditore precedente, si è recato, per dare inizio alle operazioni di

consulenza, nel Comune di Montelepre in Contrada Vallotta ove è sito il complesso edilizio in questione.

Prima di eseguire il sopralluogo negli appartamenti oggetto del pignoramento di Amministratore della società ***** mi ha fornito copia della seguente documentazione:

1. Elaborati di progetto, relazione tecnica e dati metrici di progetto allegati alla richiesta di concessione presentata in data 01/09/1992 relativamente alla costruzione di n.21 alloggi da adibire a civile abitazione con i requisiti della L. 457/78 e n. 6 unità da adibire ad ufficio; (allegato n.3)
2. Concessione edilizia n. 17/93 del 24/11/93 rilasciata dal Comune di Montelepre; (allegato n.4)
3. Certificazione inizio lavori rilasciata dal Comune di Montelepre in data 10/03/1994 Prot. 2274; (allegato n.5)
4. Richiesta ai sensi dell'art.36 della L. 71/78 presentata dalla ***** il 07/06/2000 e assunta dal Comune di Montelepre al prot. n. 5558 per il rinnovo della Concessione edilizia n. 17/93 del 24/11/93 ai fini del completamento delle opere oggetto di concessione e allegata perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori in data 1/06/2000 attestante lo stato dei lavori; (allegato n.7)
5. Comunicazione inviata il 04/12/01 dalla ***** per iniziare in data 05/12/01 i lavori di completamento delle opere residue relativamente alla Concessione edilizia n. 17/93; (allegato n.8)
6. Richiesta di approvazione, presentata dalla ***** in data 24/12/2001, delle opere in variante al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 17/93;

(allegato n.9)

7. Elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 18 della L. 28/02/1985 n. 47; (allegato n.10)
8. Comunicazione di fine lavori presentata dalla ***** assunta dal Comune di Montelepre al prot. n. 3965 del 11/04/2002. (allegato n.14)

Alla presenza del sig. ***** si è effettuato una ricognizione degli appartamenti siti al 1° piano fuori terra dell'edificio (catastralmente indicato al 4° piano) e in particolare dell'appartamento salendo le scale prima porta a sinistra, contraddistinto dall'int. 15 e salendo le scale prima porta a destra, contraddistinto dall'int. 13; durante tale accesso il sottoscritto ha scattato alcune fotografie ed eseguito una verifica dimensionale dei due appartamenti sopra citati, sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati di progetto consegnatimi dall'Amministratore della *****.

Il giorno 12 del mese di marzo dell'anno 2004, il sottoscritto si è recato per il proseguo delle operazioni di consulenza nel Comune di Montelepre in Contrada Vallotta.

Alla presenza del sig.*****, si è eseguito un accesso all'interno dell' appartamento sito al 1° piano seminterrato dell'edificio (catastralmente indicato al 2° piano) salendo le scale a sinistra, contraddistinto dall'int. 8 e subito dopo all'interno degli appartamenti siti al 2° piano (catastralmente indicato al 5° piano) degli appartamenti salendo le scale a destra, contraddistinti dagli intt. 18 e 17. Durante tali accessi il sottoscritto ha scattato alcune fotografie ed eseguito una verifica dimensionale degli appartamenti sopra citati, sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati di progetto consegnatimi dall'Amministratore della ***** .

Durante tale sopralluogo il sottoscritto ha ricevuto dalla ***** copia della Denuncia di

Cambiamento n° 2381/95 presentata il 29/04/1995 (allegato n.17), ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione da parte dell'Agencia del Territorio di Palermo rilasciata il 24/06/2002 per divisione ed ultimazione del fabbricato (allegato n.18), Atto di vincolo di inedificabilità e destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993 n.Rep. 12172 e n.Racc. 2575 (allegato n.19), Preventivo di spesa per l'allacciamento elettrico delle 27 unità immobiliari e delle parti condominiali determinato dall'ENEL il 2/07/2002.

Lo stesso giorno il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre per chiedere ragguagli sullo stato dell'istruttoria della pratica inerente la concessione edilizia ed il rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato in oggetto, ma l'ing. Dorotea Martino, Capo Settore Territorio ed Ambiente, non era per quel giorno disponibile.

Il giorno 31 marzo c.a., previo appuntamento concordato telefonicamente il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre, per acquisire le predette informazioni; ma tale giorno l'ing. Dorotea Martino, per problemi urgenti legati all'erogazione idrica, era assente, pertanto il sottoscritto si è recato in Contrada Vallotta per proseguire le operazioni di accesso nel fabbricato de quo.

Si sono scattate delle fotografie e si è eseguita una verifica dimensionale degli appartamenti contraddistinti dagli interni n. 5-12-14-17-18-21. Gli appartamenti contraddistinti dagli intt. 5-21 risultavano al momento dell'accesso occupati dai promittenti acquirenti mentre l'appartamento int.12 risultava non occupato ma promesso in vendita, pertanto il sottoscritto chiedeva al **** copia delle relative promesse di vendita.

In data 14/04/2004, il sottoscritto si è recato alle 10,00 presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Montelepre, dopo aver visionato la pratica di concessione relativa al fabbricato in questione con l'ing. Dorotea Martino e a fronte delle difformità rilevate dalla stessa, il sottoscritto presentava richiesta scritta assunta al prot. n. 4359 del 14/04/2004 relativamente alla regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico. (allegato n. 20)

Intorno alle 11,40 il sottoscritto si è recato in Contrada Vallotta per proseguire le operazioni di peritali all'interno degli appartamenti contraddistinti dagli interni n. 19-20-22-23.

Il Comune di Montelepre - Settore Affari Tecnici, con nota n.4746 del 23 aprile 2004 comunica al sottoscritto C.T.U. che le opere realizzate risultano essere in difformità rispetto al progetto originario autorizzato, pertanto possono essere sanate, alla luce del corrente condono edilizio n. 326 del 24/11/2003 e che relativamente agli eventuali costi delle opere da sanare, la misura dell'oblazione dovrà essere computata in funzione della tipologia dell'abuso e gli oneri concessori per comuni fino a 10.000 abitanti. (allegato n. 21)

In seguito alla nota n.4746, sopra citata, il sottoscritto chiedeva all'ing. Dorotea Martino, Capo Settore Territorio ed Ambiente, di individuare compiutamente le opere che risultano essere in difformità rispetto al progetto originario autorizzato ai fini di potere procedere, alla luce del corrente condono edilizio n. 326 del 24/11/2003, alla quantificazione dei relativi costi.

In data 17 maggio 2004 l'ing. Dorotea Martino mi comunica che, in seguito al suo trasferimento, l'istruttoria della pratica è stata affidata al Responsabile Edilizia Privata, geom. Domenico Puntorno, che giusta determina sindacale n. 36 del 13/05/2004 è diventato Capo Settore Territorio ed Ambiente.

Previo appuntamento concordato telefonicamente, il sottoscritto il giorno 19 maggio 2004 si è incontrato in C.da Vallotta con il geom. Domenico Puntorno per effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare le opere realizzate rispetto al progetto originario autorizzato con concessione n.17/93. (vedi verbale di sopralluogo allegato)

Una volta effettuate tali verifiche, da cui si sono rilevate piccole difformità o irregolarità rispetto al progetto originario, più dettagliatamente descritte nel capitolo 4, si è proceduto, insieme al Tecnico Comunale, al calcolo delle somme da versare, quale oblazione e oneri concessori, per sanare tali opere ai sensi della L. 326/03.

Ritenendo sufficienti per l'espletamento dell'incarico affidatogli i dati acquisiti nel corso degli accessi in C.da Vallotta, dall'U.T.E. e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre si sono concluse le operazioni di sopralluogo e si è proceduto alla stesura della presente consulenza.

3. Accertamento al catasto dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento immobiliare n. 1688 notificato in data 11/05/99, promosso dal Banco di Sicilia S.p.a. in danno della Società "*****" ., è riportato il seguente immobile con ogni sua pertinenza, dipendenza, accessione e accessorio:

- Lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Montelepre, contrada Vallotta, esteso mq. 1858, identificato al N.C.T. alle partite 6685/ 6641/ 6590/ 5151, foglio 2, particelle 868 di mq. 450, 1616 di mq. 48, 1028 di mq. 450, 149 di mq. 910, con l'entrostante complesso edilizio costituito da un edificio a tre piani entroterra, e cinque fuori terra, comprendente complessivamente 21 appartamenti e sei uffici. Il terreno confina con proprietà della Società " ***** .", con strada vicinale Vallotta e proprietà

****.

Restano esclusi dal pignoramento i seguenti sei uffici e due appartamenti:

- un ufficio posto al piano secondo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 4, confinante a Nord con proprietà *****, a Sud e a Ovest con proprietà condominiale e a Est con vano scala e proprietà condominiale;
- un ufficio posto al piano secondo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 1, confinante a Nord con proprietà *****, a Sud con proprietà condominiale, a Ovest con vano scala e proprietà condominiale e a Est con proprietà condominiale;
- un ufficio posto al piano secondo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 2, confinante a Nord con proprietà aliena, a Sud con proprietà *****, a Ovest con vano scala e proprietà condominiale e a Est con proprietà condominiale;
- un ufficio posto al piano secondo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 3, confinante a Nord con proprietà condominiale, a Sud con proprietà *****, a Ovest con proprietà condominiale e a Est con vano scala e proprietà condominiale;
- un ufficio posto al piano primo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 6, confinante a Nord con proprietà aliena, a Sud con proprietà *****, a Ovest con vano scala e proprietà condominiale e a Est con proprietà condominiale;
- un ufficio posto al piano primo seminterrato dell'edificio sopra descritto, int. 7, confinante a Nord con proprietà condominiale, a Sud con proprietà *****, a Ovest con proprietà condominiale e a Est con vano scala e

- proprietà condominiale;
- un appartamento posto al piano attico dell'edificio sopra descritto, int. 25, confinante a Nord con proprietà *****, a Sud con proprietà condominiale, a Ovest con vano scala e proprietà condominiale e a Est con proprietà condominiale;
 - un appartamento posto al piano attico dell'edificio sopra descritto, int. 27, confinante a Nord con proprietà *****, a Sud con proprietà condominiale, a Ovest con proprietà condominiale e a Est con vano scala e proprietà condominiale.

Nella certificazione notarile del Notaio Pietro Costamante del 15/05/01 si precisa che il mappale 1616, proveniente dalla 1073/B, non risulta ancora censito autonomamente in catasto, stante la non ancora effettuata introduzione del relativo frazionamento e che l'intero fabbricato risulta individuato nel Catasto urbano di Montelepre al foglio 2, mappale 1811, subalterni da 1 a 60 e si rinvia alla Consulenza Tecnica per l'individuazione dei subalterni afferenti alle unità immobiliari escluse dal pignoramento.

Per completezza di quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relazione notarile si precisa che tale fabbricato risulta dagli elaborati di progetto e dalla relazione tecnica allegati alla richiesta di concessione essere stato edificato su parte delle particelle 868, 1616 (ex 1073/b), 1028, 149 individuate al foglio 2 del N.C.T. e che la restante parte di tali particelle non edificata oggi, e sita all'interno del recinto perimetrale del complesso edilizio, è destinata a parcheggio esterno e zona a verde a servizio di detto fabbricato così come viene riportato nelle planimetrie di progetto in scala 1:200 con dati

metrici allegati alla richiesta di concessione presentata in data 01/09/1992. (allegato n. 4)

In particolare nell'atto di vincolo di inedificabilità (allegato n.19) e destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993 la Società ***** costituisce a favore del Comune di Montelepre ed a proprio carico per sè e per i propri aventi causa :

A) Vincolo di inedificabilità sull'area estesa mq 1.617,05 ad esclusione dell'area di sedime del corpo di fabbrica, area segnata in catasto al foglio 2 particelle 868 -1028 -1616 – 149, secondo il progetto su cui la C.E.C. ha espresso parere favorevole;

B) Vincolo permanente di destinazione a parcheggio sull'area estesa mq 836,45 di cui mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta come si evince dal computo delle aree e dalle planimetrie di progetto.

Dalla denuncia di cambiamento n° 2381/95 del 29/04/1995 presentata dalla Soc. ***** a firma del geom. Purpura Giovan Battista e dall'allegato rilievo per l'accatastamento del fabbricato in oggetto si evince che tale fabbricato ricade sulle particelle n. 868 - 149-1028 del Foglio 2 e che pertanto il piano di sedime del fabbricato risulta essere stato traslato verso valle rispetto a quanto rappresentato degli elaborati di progetto allegati alla richiesta di concessione. (allegato n.17)

Per quanto riguarda l'individuazione dei subalterni afferenti alle unità immobiliari escluse dal pignoramento, si completa l'identificazione catastale riportata al punto c. della certificazione notarile.

Da tale certificazione notarile risultano esclusi dal pignoramento sei uffici con i rispettivi interni n. 4-1-2-3 al 2° piano seminterrato ed int. n. 6 -7 al 1° piano

seminterrato e due appartamenti al piano attico intt. 25-27.

Dall'accertamento eseguito all'U.T.E. in data 03/03/2004 i subalterni afferenti alle unità immobiliari escluse dal pignoramento risultano i seguenti :

- ufficio posto al piano secondo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 1° piano), int. 4, risulta alla particella 1811, subalterno 70-71;
- ufficio posto al piano secondo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 1° piano), int. 1, risulta alla particella 1811, subalterno 11-12;
- ufficio posto al piano secondo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 1° piano), int. 2, risulta alla particella 1811, subalterno 13;
- ufficio posto al piano secondo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 1° piano), int. 3, risulta alla particella 1811, subalterno 67-68-69;
- ufficio posto al piano primo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 2° piano), int. 6, risulta alla particella 1811, subalterno 20;
- ufficio posto al piano primo seminterrato (nella planimetria catastale riportato al 2° piano), int. 7, risulta alla particella 1811, subalterno 21-22-23;
- appartamento posto al piano attico (nella planimetria catastale riportato al 7° piano), int. 25, risulta alla particella 1811, subalterno 72-73;
- appartamento posto al piano attico (nella planimetria catastale riportato al 7° piano), int. 27, risulta alla particella 1811, subalterno 55-56-57;

Le restanti 19 unità immobiliari dello stesso edificio comprese nel pignoramento dall'accertamento eseguito all'U.T.E. in data 03/03/2004 risultano identificate catastalmente nel seguente modo :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. appartamento posto al secondo piano (in progetto al primo piano seminterrato), salendo la scala a destra, int. 5, foglio 2, particella 1811, sub 18-19, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

2. appartamento posto al secondo piano (in progetto al primo piano seminterrato), salendo la scala a sinistra, int. 8, foglio 2, particella 1811, sub 24, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

3. appartamento posto al terzo piano (in progetto al piano terra), salendo la scala a destra, int. 9, foglio 2, particella 1811, sub 25-26, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

4. appartamento posto al terzo piano (in progetto al piano terra), salendo la scala a destra, int. 10, foglio 2, particella 1811, sub 27, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

5. appartamento posto al terzo piano (in progetto al piano terra), salendo la scala a sinistra, int. 11, foglio 2, particella 1811, sub 28-29-30, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

6. appartamento posto al terzo piano (in progetto al piano terra), salendo la scala a sinistra, int. 12, foglio 2, particella 1811, sub 31, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

7. appartamento posto al quarto piano (in progetto al primo piano), salendo la scala a destra, int. 13, foglio 2, particella 1811, sub 32-33, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

8. appartamento posto al quarto piano (in progetto al primo piano), salendo la scala a destra, int. 14, foglio 2, particella 1811, sub 34, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

9. appartamento posto al quarto piano (in progetto al primo piano), salendo la scala a sinistra, int. 15, foglio 2, particella 1811, sub 35-36-37, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

10. appartamento posto al quarto piano (in progetto al primo piano), salendo la scala a sinistra, int. 16, foglio 2, particella 1811, sub 38, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

11. appartamento posto al quinto piano (in progetto al secondo piano), salendo la scala a destra, int. 17, foglio 2, particella 1811, sub 39-40, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

12. appartamento posto al quinto piano (in progetto al secondo piano), salendo la scala a destra, int. 18, foglio 2, particella 1811, sub 41, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

13. appartamento posto al quinto piano (in progetto al secondo piano), salendo la scala a sinistra, int. 19, foglio 2, particella 1811, sub 42-43-44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

14. appartamento posto al quinto piano (in progetto al secondo piano), salendo la scala a sinistra, int. 20, foglio 2, particella 1811, sub 45, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

15. appartamento posto al sesto piano (in progetto al terzo piano), salendo la scala a destra, int. 21, foglio 2, particella 1811, sub 46-47, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

16. appartamento posto al sesto piano (in progetto al terzo piano), salendo la scala a destra, int. 22, foglio 2, particella 1811, sub 48, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

17. appartamento posto al sesto piano (in progetto al terzo piano), salendo la scala a sinistra, int. 23, foglio 2, particella 1811, sub 49-50-51, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

18. appartamento posto al sesto piano (in progetto al terzo piano), salendo la scala a sinistra, int. 24, foglio 2, particella 1811, sub 52, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 340,86;

19. appartamento posto al settimo piano (in progetto al piano attico), salendo la scala a destra, int. 26, foglio 2, particella 1811, sub 74, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, rendita € 309,87;

Con atto di vincolo permanente di destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993, la superficie destinata a parcheggio, nella misura di mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta, è diventata a tutti gli effetti “pertinenza” delle unità costituenti il fabbricato e pertanto, in quanto tale, non separabile dall’edificio a cui sono asserviti. (ultimo comma dell’art.9 della L.R. n.37/85)

Al P.T. (in progetto 3° piano seminterrato), oltre i mq 450,45, destinati a parcheggio coperto a servizio delle unità costituenti il fabbricato, tra le dotazioni condominiali è da considerare il locale autoclave di lunghezza pari a ml. 7,90 e larghezza ml. 4,70 ubicato dietro il corpo scala condominiale.

In data 27/12/01, assunta dal Comune di Montelepre al prot. 13703, la ***** presentava richiesta di approvazione delle opere in variante al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 17/93 in cui si chiedeva lo svincolo di una parte del parcheggio coperto al P.T pari a mq 93,50, da destinare a magazzino, vincolando una equivalente superficie libera nell’area prospiciente il fabbricato così come riportato negli allegati grafici allegati alla richiesta di approvazione delle opere in variante

(allegato n.9). Tale magazzino al P.T. risulta essere individuato catastalmente alla particella 1811 sub 6-7 e con una consistenza di mq 79.

4. verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Le opere di cui trattasi consistono nella realizzazione di un edificio per civile abitazione nel Comune di Montelepre, C.da Vallotta, su terreni catastati al Fg. 2 particelle 868, 1020, 149, 1616 (ex 1073/b), della superficie complessiva di mq. 1858,00. Detti terreni furono acquistati dalla Società ***** in data 03/08/1993, giusto rogito notarile in Notaio Santo Di Gati, n. di Rep.11651.

In data 24/11/93 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelepre Concessione edilizia n. 17/93 per la realizzazione di n. 27 unità immobiliari, di cui n.21 da destinare a civile abitazione, e n.6 unità immobiliari da destinare ad uffici. (allegato n.4)

In data 26 ottobre 1993, la ***** costituisce a favore del Comune di Montelepre ed a proprio carico per sé e per i propri aventi causa, Vincolo di inedificabilità sull'area estesa mq. 1.617,05, ad esclusione dell'area del corpo di fabbrica oggetto della richiesta di concessione, area segnata in catasto al foglio 2 particelle 868,1028,1616,149, e Vincolo permanente di destinazione a parcheggio sull'area estesa mq 836,45 di cui mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta ai sensi della art. 2 L. n° 122/89 e art. 40 della L.R. n° 19/72. (allegato n. 19)

Con nota del 10/03/1994 Prot. 2274 il Comune di Montelepre certificava l'inizio dei lavori con decorrenza dal 01/03/1994. (allegato n. 5)

Con nota n.11891/95 il Comune di Montelepre in riferimento alla Concessione edilizia n. 17/93, invitava il Corpo Forestale Distaccamento di Carini di far conoscere i vizi riscontrati in merito alla predetta Concessione per poter emettere gli opportuni provvedimenti di competenza in considerazione che il rilascio della Concessione Edilizia non necessitava di preventivo parere da parte del Corpo Forestale. (allegato n. 6)

Per effetto della sopracitata nota la Concessione edilizia n. 17/93, ai sensi del comma 7 dell'art. 36 della L.R. 71 del 27/12/1978 perdeva ogni efficacia a decorrere dal 28/02/1997.

Al 28/02/1997 data di decadenza della Concessione edilizia, così come riportato nella perizia giurata a firma del geom. Oliveri Croce e sulla base dell'accertamento relativo allo stato di avanzamento dei lavori eseguito il 07/06/1996 dall'Amministrazione Centrale sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, detti lavori ammontavano al 93,45%.

In data 07/06/2000 la Soc. **** inoltrava al Comune di Montelepre, assunta dallo stesso al prot. n. 5558, richiesta, ai sensi dell'art.36 della L. 71/78, per il rinnovo della Concessione edilizia n. 17/93 del 24/11/93 ai fini del completamento delle opere oggetto di concessione e allegava a detta richiesta la perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori in data 1/06/2000 attestante lo stato dei lavori. (allegato n. 7) Con bollettino postale del 18/10/2001 la Soc. **** versava al Comune di Montelepre l'importo di € 4.654.650 a saldo della 2^a e 3^a rata degli oneri di urbanizzazione compreso interessi per il ritardato pagamento e con bollettino postale del 25/10/2001 versava al suddetto Comune l'importo di € 685.000 quale conguaglio degli oneri di urbanizzazione compreso interessi per il ritardato pagamento.

Trascorsi i termini previsti dal comma 2 e 3 L.R. 17/94 e quindi ritenuto il rinnovo della concessione assentito per il silenzio – accoglimento, in data 04/12/01 la Soc. **** inviava al Comune di Montelepre comunicazione per iniziare in data 05/12/01 i lavori di completamento delle opere residue relativamente alla Concessione edilizia n. 17/93; (allegato n. 8)

In data 24/12/2001 la **** presentava richiesta, assunta dal Comune di Montelepre al prot. 13703 del 27/12/01, di approvazione delle opere in variante al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 17/93. (allegato n. 9)

Tali opere in variante in corso d'opera ai sensi della Legge 28/02/1985 n°47, così come viene riportato nella relazione tecnica dell'ing. Francesco Vitale, direttore dei lavori delle opere di completamento, consistevano nella diversa distribuzione interna di alcune delle unità immobiliari di progetto, compreso lo spostamento del sito di alcuni servizi igienici, il tutto nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie delle norme di sicurezza, igienico sanitarie e della concessione edilizia originaria n°17/93. La variante prevedeva inoltre al piano attico ed al piano 2° seminterrato una variazione della superficie coperta, rispettivamente di mq. 85 e mq 10,35 nei limiti della sup. coperta e del volume massimo consentiti. Si prevedeva a P.T. lo svincolo di una parte del parcheggio coperto, da destinare a magazzino, vincolando una equivalente superficie libera nell'area prospiciente il fabbricato così come riportato negli allegati grafici allegati alla richiesta di approvazione delle opere in variante.

Con nota del 4 gennaio 2002, prot. n. 93, (allegato n. 11) l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre invitava l'Impresa ad esibire la seguente documentazione:

- N.O. Ispettorato Ripartimentale della Forestale R.D. 3267/23;
- Certificato struttura ultimata, con attestazione di avvenuto deposito da parte

dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.6 della L.1086 del 5/11/1971;

- Progetto e Calcoli con attestazione di avvenuto deposito da parte dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 4 della L.1086 del 05/11/1971;
- Certificato conformità strutturale ai sensi dell'art.28 della L. 64 del 02.02.1974;

Con atto extragiudiziario di diffida e di costituzione in mora del 21 gennaio 2002 (allegato n. 12) la Soc. *****, avendo ommesso il Comune di Montelepre di considerare l'avvenuto tacito rilascio della nuova concessione, invitava lo stesso Comune a revocare la nota del 4 gennaio 2002, prot. n. 93 e lo diffidava a provvedere entro 15 gg. dalla notifica di tale atto.

Con nota n. 1466 del 7 febbraio 2002, (allegato n. 13) il Comune di Montelepre comunicava alla Soc. ***** che qualora, dall'esame della documentazione richiesta nella nota n.93 del 4/01/02 e non ancora prodotta dalla ditta, dovessero emergere situazioni di non compatibilità con le norme sismiche e di salvaguardia del territorio, di annullare la concessione edilizia già assentita e precisava che il silenzio assenso non si forma comunque, allorquando il progetto non rispetti la normativa urbanistica ed igienico-sanitaria o risulti incompleto della documentazione prescritta.

Con lettera del 11/04/2002 prot. n. 3965 (allegato n. 14) la Soc. ***** comunicava la fine della restante parte dei lavori di finitura e completamento dell'edificio (pari al 7%), nonché tutte le opere di recinzione esterna e di recinzione, e chiedeva al Comune di Montelepre il rilascio di apposita certificazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il 6/09/2002 l'Ass. Agricoltura e Foreste comunicava al Distaccamento Forestale di

Carini, al Comune di Montelepre e alla Soc. **** (allegato n. 15) come, in relazione alla richiesta da parte della Impresa di nulla osta in sanatoria per movimenti di terreno relativi alla realizzazione degli immobili di cui alla concessione edilizia n. 17/93, tali opere ricadendo in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923, erano soggetti all'autorizzazione preventiva a norma dell'art.20 del R.D.L. 1126/26 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo, apparisse strano che il Comune non avesse, prima del rilascio della concessione edilizia, ottemperato a tale obbligo e che qualora la ditta intendesse richiedere il N.O. in sanatoria per il fabbricato ai sensi della L.47/85 e succ. dovrebbe presentare regolare progetto in triplice copia corredato da relazione geologica.

In data 23/03/04 la Società **** mi consegnava copia della nota n. 3062 del 11 marzo 2004 del Settore Affari Tecnici del Comune di Montelepre (allegato n. 16) in cui si riporta che, in riferimento alla richiesta del certificato di abitabilità presentato dalla stessa Società il 07/10/2002, tale richiesta non può essere esitata favorevolmente in quanto le opere non risultano conformi al progetto approvato con concessione edilizia n. 17/93 per mancanza in atti del N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e mancanza in atti del certificato di conformità strutturale ex art. 28 L. 64/74; inoltre nella stessa nota si ribadisce che la Concessione Edilizia n. 17/93 riguardava la costruzione di un edificio costituito da 6 elevazioni di cui tre piani fuori terra e tre piani seminterrati e che la modifica dell'assetto orografico del territorio al fine di trasformare i piani seminterrati in piani fuori terra costituisce una variazione urbanistica non conforme allo strumento urbanistico vigente e previgente e pertanto tutte le richieste volte ad ottenere il certificato di abitabilità non possono essere esitate favorevolmente ivi compresa la richiesta di variante assunta al protocollo del Comune

al n. 13703 del 27/12/2001.

In seguito alla istanza scritta presentata dal sottoscritto al Comune di Montelepre e assunta dallo stesso al prot. n. 4359 del 14/04/2004 relativamente alla regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico, il Comune di Montelepre - Settore Affari Tecnici, con nota n.4746 del 23 aprile 2004 (allegato n. 21) comunica al sottoscritto C.T.U. che le opere realizzate risultano essere in difformità rispetto al progetto originario autorizzato, pertanto possono essere sanate, alla luce del corrente condono edilizio n. 326 del 24/11/2003 e che relativamente agli eventuali costi delle opere da sanare, la misura dell'oblazione dovrà essere computata in funzione della tipologia dell'abuso e gli oneri concessori per comuni fino a 10.000 abitanti.

In seguito alla nota n.4746, sopra citata, il sottoscritto chiedeva all'ing. Dorotea Martino, Capo Settore Territorio ed Ambiente, di individuare compiutamente le opere che risultano essere in difformità rispetto al progetto originario autorizzato, ai fini di potere procedere, alla luce del corrente condono edilizio n. 326 del 24/11/2003, alla quantificazione dei relativi costi.

In data 17 maggio 2004 l'ing. Dorotea Martino mi comunica che, in seguito al suo trasferimento, l'istruttoria della pratica è stata affidata al Responsabile Edilizia Privata, geom. Domenico Puntorno, che giusta determina sindacale n. 36 del 13/05/2004 è diventato Capo Settore Territorio ed Ambiente.

Previo appuntamento concordato telefonicamente, il sottoscritto il giorno 19 maggio 2004 si è incontrato in C.da Vallotta con il geom. Domenico Puntorno per effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare le opere realizzate rispetto al progetto originario autorizzato con concessione n.17/93.(vedi verbale allegato)

Una volta effettuate tali verifiche, sulla scorta degli atti autorizzativi inerenti

l'immobile de quo, si sono rilevate piccole difformità o irregolarità rispetto al progetto originario autorizzato e consistenti in:

1. Nell'unità immobiliare, ubicata al 2° P. seminterrato, int. 3, variazione da Sup. non Residenziale a sup. Utile Abitabile nella misura di mq 11,55;
2. Nell'unità immobiliare, ubicata al 2° P. seminterrato, int. 2, variazione da Sup. non Residenziale a sup. Utile Abitabile nella misura di mq 4,80;
3. Nell'unità immobiliare, ubicata al 2° P. seminterrato, int. 4, chiusura del balcone a veranda, con variazione da Sup. non Residenziale a sup. Utile Abitabile nella misura di mq 5,17;
4. Aperture di finestra nel retrospetto alle U.I. contraddistinte dagli intt. 10,14,18,22;
5. Piano attico, int. 26, variazione da Sup. non Residenziale a sup. Utile Abitabile nella misura di mq 4,56 e di mq 6,44;

All'esterno del fabbricato, si sono rilevate piccole difformità o irregolarità rispetto al progetto originario autorizzato e consistenti in

1. Arretramento del muro di sostegno per realizzazione di intercapedine ventilata;
2. Diversa sistemazione esterna del piazzale antistante il fabbricato e diversa ubicazione della rampa di accesso, nonché la mancata esecuzione delle stessa fino al fabbricato;
3. Realizzazione di un muro divisorio al 3° P. seminterrato, lato sinistro, che, come risulta dall'atto di vincolo è destinato a parcheggio.

Una volta accertate tali difformità o irregolarità rispetto al progetto originario autorizzato, si è proceduto, insieme al Tecnico Comunale geom. Puntorno, al calcolo delle somme da versare, quale oblazione e oneri concessori, per sanare tali opere ai

sensi del corrente condono edilizio n. 326 del 24/11/2003; tale somma è stata sommariamente stimata nella misura di € 4.000,00.

L'impresa **** rappresentata dal sig. ****, così come riportato nel verbale di visita del 19/05/04, si dichiara disponibile ad eseguire la procedura prevista dalla sopracitata legge al fine di regolarizzare le difformità o irregolarità sopra elencate.

Il Comune di Montelepre, verificata la fattibilità e la regolarità di quanto sopra esposto, esprime parere favorevole in esito all'istanza da presentare, quale sanatoria edilizia nei modi e nei termini previsti dalla legge. (verbale di visita del 19/05/04)

Una volta eseguita l'identificazione catastale delle unità immobiliari comprese nell'atto di pignoramento e verificata la situazione del fabbricato sotto il profilo urbanistico si procederà preliminarmente ad una breve descrizione di inquadramento generale dei luoghi e successivamente allo studio ed alla valutazione di ciascun immobile nelle relazioni di stima che si allegano in fascicoletti separati, dando alla fine della presente relazione un quadro sintetico riepilogativo.

4. Descrizione generale

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente perizia fanno parte di un unico edificio condominiale sito nel Comune di Montelepre, in C.da Vallotta, SNC costituito da sette piani oltre il piano terra (otto elevazioni fuori terra). (foto n.1,n.2,n.3,n.4,n.5)

Tale edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.a, è servito da un'unica scala a pozzo a due rampe (foto n.6), dotata di un ascensore elettrico a cabina; ultimato nel 2002, lo stabile, si presenta in ottimo stato d'uso.

Il vano scala è areato ed illuminato ad ogni piano con finestre sul piazzale antistante. (foto n.7,n.8)

I pianerottoli, dotati di ampia finestra a nastro, distribuiscono su quattro alloggi

indipendenti. (foto n.9,n.10,n.11)

Tutti gli appartamenti, oggetto del pignoramento, presentano all'incirca le stesse rifiniture (previste nel Capitolato d'Oneri e caratterizzanti le abitazioni di tipo economico) e lo stesso stato di manutenzione. Detti appartamenti risultano, alla data della presente relazione, essere liberi tranne quelli contraddistinti dai numeri interni 5, 10, 21 e 26 che risultano occupati da persone che hanno stipulato promessa di vendita con ***** n.q. di Amm. Unico e legale rappresentante della.*****; l'appartamento contraddistinto dal numero interno 12, risulta essere promesso in vendita, ma ancora non occupato, al ***** con promessa di vendita stipulata il 25/11/1993.

Tutto l'edificio è servito da un impianto autoclave centralizzato condominiale posto al P.T (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al terzo piano seminterrato) (foto n.12).

Non è ancora presente l'allacciamento con le reti fornitrici di acqua, gas ed energia elettrica.

Ogni appartamento ha diritto ad un posto macchina coperto al P.T. (foto n.13, n.14) o nel piazzale antistante il fabbricato (foto n.15).

Altre pertinenze condominiali sono il locale Enel posto nel sottoscala al P.T. (foto n. 16) al locale ascensore (foto n.17,n.18) ed il lastrico solare al piano ottavo (piano coperture), accessibile da due porte in ferro ubicate ai lati del pianerottolo (foto n. 19,n.20,n.21,n.22), e identificato catastalmente alla particella 1811, sub 58,59 e 60.

Per una immediata localizzazione delle unità immobiliari oggetto del pignoramento si redige il seguente schema:

PIANO	INTERNO	DATI CATASTALI	STATO
Piano Secondo (In progetto 1° seminterrato)	Interno n. 5	particella 1811 sub 18-19	Occupato dal sig.

	Interno n. 8	particella 1811 sub 24	Libero
Piano Terzo (In progetto P.T.)	Interno n. 9	particella 1811 sub 25-26	Libero
	Interno n. 10	particella 1811 sub 27	Occupato dal sig.
	Interno n. 11	particella 1811 sub 28-29-30	Libero
	Interno n. 12	particella 1811 sub 31	Libero ma risulta promesso in vendita a
Piano Quarto (In progetto 1°P.)	Interno n. 13	particella 1811 sub 32-33	Libero
	Interno n. 14	particella 1811 sub 34	Libero
	Interno n. 15	particella 1811 sub 35-36-37	Libero
	Interno n. 16	particella 1811 sub 38	Libero
Piano Quinto (In progetto 2°P.)	Interno n. 17	particella 1811 sub 39-40	Libero
	Interno n. 18	particella 1811 sub 41	Libero
	Interno n. 19	particella 1811 sub 42-43-44	Libero
	Interno n. 20	particella 1811 sub 45	Libero
Piano Sesto (In progetto 3°P.)	Interno n. 21	particella 1811 sub 46-47	Occupato dai sigg.
	Interno n. 22	particella 1811 sub 48	Libero
	Interno n. 23	particella 1811 sub 49-50-51	Libero
	Interno n. 24	particella 1811 sub 52	Libero
Piano Settimo (In progetto P. attico)	Interno n. 26	particella 1811 sub 55-56-57	Occupato dal sig.

Per quanto riguarda la superficie destinata a parcheggio, con atto di vincolo permanente di destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993, questa risulta essere nella misura di mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta.

Quella coperta risulta riportata al N.C.E.U. al P.T. al foglio 2, particella 1811, ai sub 6-7-62-63-64-65-66;

Quella scoperta si trova nell'area libera prospiciente il fabbricato così come riportato nel computo delle aree e negli allegati grafici di progetto e ricadente su parte delle particelle 149 e 1028.

Tale area, come già detto al capitolo n. 3, è diventata a tutti gli effetti "pertinenza" delle unità costituenti il fabbricato.

Nella relazione di stima che si allega alla presente, tale area verrà valutata come parcheggio, la cui destinazione vincolata lo rende di fatto una pertinenza degli appartamenti dell'edificio de quo, di cui il proprietario, la Soc. ****. detiene soltanto la nuda proprietà, poiché la destinazione a parcheggio diventa pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Per una descrizione più dettagliata sulle caratteristiche e sulla destinazione della zona e sulla tipologia dell'edificio cui le unità immobiliari appartengono si rimanda alle relazioni di stima che si allegano alla presente relazione in fascicoletti separati.

5. Riepilogo Conclusivo

Nel presente quadro riepilogativo si riporta il probabile valore venale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e della superficie destinata a parcheggio nello stato in cui si trovano alla data della presente, determinato sulla base del metodo di valutazione indicato nelle singole relazioni di stima allegate:

1. Appartamento posto al secondo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al primo piano seminterrato), salendo la scala a destra, int. 5, confinante a nord con ufficio contraddistinto dall'int.6, ad est con proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale; riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 18-19; Superficie commerciale = mq

118,87; stato: occupato;

V in cifra tonda = € 57.400,00 (diconsi cinquantasettemilaquattrocento) ;

2. Appartamento posto al secondo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al primo piano seminterrato), salendo la scala a sinistra, int. 8, confinante a nord con ufficio contraddistinto dall'int.7, ad est con corpo scala e proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 24; Superficie commerciale = mq 113,29; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

3. Appartamento posto al terzo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al piano terra), salendo la scala prima porta a destra, int. 9, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.10, ad est con proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 25-26; Superficie commerciale = mq 118,87; stato: libero;

V in cifra tonda = € 57.400,00 (diconsi cinquantasettemilaquattrocento);

4. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monteplepre in C.da Vallotta, posto al terzo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al piano terra), salendo la scala seconda porta a destra, int. 10, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est con proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.9, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U.

al foglio 2, particella 1811, sub 27; Superficie commerciale = mq 115,51; stato: occupato;

V in cifra tonda = € 56.600,00 (diconsi cinquantaseimilaseicento);



5. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monteplepre in C.da Vallotta, posto al terzo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al piano terra), salendo la scala prima porta a sinistra, int. 11, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est corpo scala, proprietà condominiale, a sud appartamento contraddistinto dall'int.12, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 28-29-30, Superficie commerciale = mq 113,34; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

6. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monteplepre in C.da Vallotta, posto al terzo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al piano terra), salendo la scala seconda porta a sinistra, int. 12, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.11, ad est con corpo scala e proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 31; Superficie commerciale = mq 113,29; stato: libero ma promesso in vendita;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

7. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monteplepre in C.da Vallotta, posto al quarto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Monteplepre è riportato al primo piano), salendo la scala prima porta a destra, int. 13, confinante a nord con appartamento



contraddistinto dall'int.14, ad est con proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 32-33; Superficie commerciale = mq 118,87; stato: libero;

V in cifra tonda = € 57.400,00 (diconsi cinquantasettemilaquattrocento);

8. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quarto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al primo piano), salendo la scala seconda porta a destra, int. 14, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est con proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.13, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 34; Superficie commerciale = mq 115,51; stato: occupato;

V in cifra tonda = € 56.600,00 (diconsi cinquantaseimilaseicento);

9. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quarto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al primo piano), salendo la scala prima porta a sinistra, int. 15, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est corpo scala, proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.16; a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 35-36-37; Superficie commerciale = mq 113,34; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

10. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quarto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n.

17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al primo piano), salendo la scala seconda porta a sinistra, int. 16, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.15, ad est con corpo scala e proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 38; Superficie commerciale = mq 113,29; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

11. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quinto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al secondo piano), salendo la scala prima porta a destra, int. 17, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.18, ad est con proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 39-40; Superficie commerciale = mq 118,87; stato: libero;

V in cifra tonda = € 57.400,00 (diconsi cinquantasettemilaquattrocento);

12. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quinto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al secondo piano), salendo la scala seconda porta a destra, int. 18, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est con proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.17, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 41; Superficie commerciale = mq 115,51; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.600,00 (diconsi cinquantaseimilaseicento);

13. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quinto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al secondo piano), salendo la scala prima porta a sinistra, int. 19, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est corpo scala, proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.20; a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 42-43-44; Superficie commerciale = mq 113,34; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

14. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al quinto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al secondo piano), salendo la scala seconda porta a sinistra, int. 20, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.19, ad est con corpo scala e proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 45; Superficie commerciale = mq 113,29; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

15. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al sesto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al terzo piano), salendo la scala prima porta a destra, int. 21, confinante a nord con appartamento contraddistinto dall'int.22, ad est con proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al

N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 46-47; Superficie commerciale = mq 118,87; stato: occupato;

V in cifra tonda = € 57.400,00 (diconsi cinquantasettemilaquattrocento);

16. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al sesto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al terzo piano), salendo la scala seconda porta a destra, int. 22, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est con proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.21, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 48; Superficie commerciale = mq 115,51; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.600,00 (diconsi cinquantaseimilaseicento);

17. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al sesto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al terzo piano), salendo la scala prima porta a sinistra, int. 23, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est corpo scala, proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.24; a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 49-50-51; Superficie commerciale = mq 113,34; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

18. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al sesto piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al terzo piano), salendo la scala seconda porta a sinistra, int. 24, confinante a nord con appartamento

contraddistinto dall'int.23, ad est con corpo scala e proprietà condominiale, a sud con proprietà condominiale, a ovest con proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 52; Superficie commerciale = mq 113,29; stato: libero;

V in cifra tonda = € 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila);

19. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, posto al settimo piano (nel progetto approvato con Concessione edilizia n. 17/93 rilasciata dal Comune di Montelepre è riportato al piano attico), salendo la scala seconda porta a destra, int. 26, confinante a nord con proprietà condominiale, ad est con proprietà condominiale, a sud con appartamento contraddistinto dall'int.25, a ovest con corpo scala e proprietà condominiale, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1811, sub 74; Superficie commerciale = 121,39; stato: occupato;

V in cifra tonda = € 58.000,00 (diconsi cinquantantottomila);

20. Superficie di parcheggio coperta di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento appartenenti all'edificio sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, riportata al P.T. al foglio 2, particella 1811, ai sub 6-7-62-63-64-65-66;

V in cifra tonda = € 37.900, 00 (diconsi trentasettemilanovecento);

21. Superficie di parcheggio scoperta di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento appartenenti all'edificio sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta, ricadente su parte delle particelle 149 e 1028;

V in cifra tonda = € 16.900, 00 (diconsi sedicimilanovecento);

Ritenendo di aver assolto al mandato conferito, rassegno la presente relazione, restando disponibile per qualunque ulteriore chiarimento.

Palermo,23/05/2004

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Paolo Pavone)



Sono allegati alla presente:

1. Documentazione fotografica relativa all'edificio in C.da Vallotta;
2. Visure catastali eseguite all'U.T.E. in data 03/03/2004;
3. Elaborati di progetto, relazione tecnica e dati metrici di progetto allegati alla richiesta di concessione presentata in data 01/09/1992 relativamente alla costruzione di n.21 alloggi da adibire a civile abitazione con i requisiti della L. 457/78 e n. 6 unità da adibire ad ufficio;
4. Concessione edilizia n. 17/93 del 24/11/93 rilasciata dal Comune di Montelepre;
5. Certificazione inizio lavori rilasciata dal Comune di Montelepre in data 10/03/1994 Prot. 2274;
6. Nota n.11891/95 del Comune di Montelepre inviata al Corpo Forestale Distaccamento di Carini;
7. Richiesta ai sensi dell'art.36 della L. 71/78 presentata dalla ***** il 07/06/2000 e assunta dal Comune di Montelepre al prot. n. 5558 per il rinnovo della Concessione edilizia n. 17/93 del 24/11/93 ai fini del completamento delle opere oggetto di concessione e allegata perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori in data 1/06/2000 attestante lo stato dei lavori;
8. Comunicazione inviata il 04/12/01 dalla ***** al Comune di Montelepre per iniziare in data 05/12/01 i lavori di completamento delle opere residue relativamente alla



- Concessione edilizia n. 17/93;
9. Richiesta di approvazione, presentata dalla Soc. **** in data 24/12/2001, delle opere in variante al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 17/93 e relazione tecnica a firma dell'ing. F. Vitale;
 10. Elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 18 della L. 28/02/1985 n. 47;
 11. Nota del 4 gennaio 2002, prot. n. 93, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre alla Soc. ****;
 12. Atto extragiudiziario di diffida e di costituzione in mora del 21 gennaio 2002 presentato dalla Soc. ****;
 13. Nota n. 1466 del 7 febbraio 2002 del Comune di Montelepre alla Soc. ****;
 14. Comunicazione di fine lavori presentata dalla Soc. **** assunta dal Comune di Montelepre al prot. n. 3965 del 11/04/2002;
 15. Nota del 6/09/2002 inviata dall'Ass. Agricoltura e Foreste al Distaccamento Forestale di Carini, al Comune di Montelepre e alla Soc. ****;
 16. Nota n. 3062 del 11 marzo 2004 del Settore Affari Tecnici del Comune di Montelepre alla Soc. ****;
 17. Denuncia di Cambiamento n° 2381/95 presentata il 29/04/1995;
 18. Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Palermo rilasciata il 24/06/2002 per divisione ed ultimazione del fabbricato;
 19. Atto di vincolo di inedificabilità e destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993 n.Rep. 12172 e n.Racc. 2575;
 20. Richiesta presentata dal sottoscritto e assunta al prot. n. 4359 del 14/04/2004 relativamente alla regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico;

21. Nota n. 4746 del 23 aprile 2004 del Comune di Montelepre - Settore Affari Tecnici;
22. D.P.R. 23/03/1998 n.138 “*Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri*”;
23. Verbali di sopralluogo;
24. Relazioni di stima delle unità immobiliari e della superficie adibita a parcheggio di pertinenza delle unità oggetto della Procedura esecutiva n.320/99.

