

**Ing. Giorgio Sirchia**

Via Plauto 6/C - 90147 Palermo

Tel /fax 091530430 - cell 3403697861

e-mail srcgrg@inwind.it

**TRIBUNALE DI PALERMO – Sez. Esecuzioni Immobiliari**

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni : Dott. Vincenzo Liotta*

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**Proc. es. n. 298/85, riunita alla proc. n 394/84 – Reg. Not. 333/04**

Premessa	pag. 2
Descrizione stato dei luoghi	pag. 3
Regolarizzazione catastale del locale	pag. 5
Verifica situazione urbanistica del locale	pag. 7
Regolarizzazione urbanistica del locale	pag. 11
Stima valore mercato dei locali deposito	pag. 14
Conclusione	pag. 15

**ALLEGATI**

- Allegati/fascioletti dal n 1 al n 28: fascioletti relativi alle 28 unità immobiliari/lotti di cui si compone il locale cantinato, contenenti ciascuno :

- stralcio documentazione fotografica;
  - scheda sintetica;
  - tabella stima valore mercato;
  - denuncia di variazione/documento docfa;
  - visura e planimetria catastali preesistenti;
  - copia eventuale titolo occupazione prodotto
- Allegato n 29: documentazione fotografica CTU;
- Allegato n 30: copia atti acquisiti presso Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo;
- Allegato n 31: verbale operazioni peritali
- Copia provvedimento di richiamo ctu del G.Es. Del 23/09/2010 trasmesso con nota del Notaio Delegato del 13/01/2011;

Palermo 24/06/2011

II CTU

Ing. Giorgio Sirchia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

Lo scrivente ing. Giorgio Sirchia, iscritto al n 5988 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, con riferimento al provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del 23-24/09/2010 (trasmesso con nota del Notaio Delegato del 13/01/2011) di richiamo del sottoscritto C.T.U. al fine di procedere *“al frazionamento e comunque a curare la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile in questione, assegnando un termine di 60 giorni”*, fa presente di avere espletato le seguenti operazioni di consulenza per rispondere ai quesiti posti:

- Avviso di sopralluogo del locale cantinato sito in via A. Juvara n 145/A per il giorno 02/02/2011, trasmesso al Notaio Delegato con nota fax del 28/01/2011;
- Accertamento dello stato dei luoghi attuale mediante quattro sopralluoghi, rispettivamente nelle date 02/02/2011, 17/02/11, 24/02/11 e 07/04/11 (verbali allegati), in considerazione anche delle difficoltà di accesso ai locali di cui si compone il locale cantinato in questione (molti dei quali occupati da terzi) e della necessità di eseguire numerosi rilievi metrici/fotografici ed accertamenti tecnici;
- Verifica della situazione catastale del locale alla data 31/01/2011 mediante acquisizione di relative visure e planimetrie catastali;
- Verifica della situazione urbanistica odierna del locale in questione, recandosi numerose volte presso Comune di Palermo – Ufficio Edilizia Privata e/o Ufficio Urbanistica:
  - per richiedere (in data 10/02/11), seguire ed ottenere (in data 30/03/2011) il rilascio di atti in copia conforme (allegati alla presente) relativi al locale in questione;
  - per richiedere (in data 23/02/11) ed ottenere (in data 29/03/2011) il rilascio del Certificato Destinazione Urbanistica;

- per acquisire informazioni e pareri informali (presso U.O. Condono e presso U.O. Concessioni) finalizzati alla regolarizzazione urbanistica del locale in questione;
- Regolarizzazione catastale delle unità immobiliari (ad eccezione delle u.i. identificate con interni 1,3,9,16, per le quali le denunce di variazione/docfa non sono state accettate in quanto “dichiarante non avente titolo”) di cui si compone il locale cantinato in questione coerentemente con lo stato dei luoghi odierno riscontrato, mediante redazione e presentazione all’Ag. Territorio - Prov. Palermo, per ognuna delle unità immobiliari interne al locale, di “Denuncia di variazione”/elaborato Docfa. In particolare per la definizione e l'accettazione delle pratiche docfa (avvenuta nell'ultimo incontro del 15/06/2011) è stato necessario recarsi numerose volte presso l'Ag. Territorio, Uff. Prov. Di Palermo - Sportello Docfa.

Ciò premesso, lo scrivente CTU rappresenta quanto segue in risposta ai quesiti posti dal G.Es.

#### **Descrizione stato dei luoghi**

Il locale cantinato sito in via A.Juvara n 145/A fa parte dell’edificio con ingresso dal civico n. 143 di via A. Juvara composto, anche, di piano terra rialzato, nove piani fuori terra adibiti prevalentemente ad abitazioni, due corpi separati “A” e “B” ed un cortile interno.

Il locale cantinato risulta accessibile dal civico n 145/A di via A. Juvara mediante una sola rampa, in parte carrabile (per una larghezza di circa 3,50 mt) ed in parte adibita al passaggio dei pedoni, avente larghezza complessiva poco inferiore a 4,50 mt , lunghezza di circa 18,00 m e pendenza di circa il 25%. Il locale è anche dotato di una porta

metallica di comunicazione (attualmente chiusa e non utilizzabile) con la chiostrina interna retrostante l'edificio al piano interrato, a sua volta raggiungibile percorrendo il cortile al piano terra dell'edificio e quindi scendendo una scala a chiocciola.

Il locale, nel suo complesso, si compone di n 28 unità immobiliari di fatto adibite funzionalmente a deposito e di una corsia comune avente una larghezza variabile con un minimo di circa 2,50 m. L'altezza della corsia comune è di circa 4,50 m. La pavimentazione risulta in cemento battuto.

Lo stato d'uso e manutenzione del locale nel suo complesso si giudica inferiore alla norma. La dotazione impiantistica si reputa insufficiente. In particolare manca qualsiasi tipo di impianto/misura antincendio ed impianto illuminazione d'emergenza mentre risultano non funzionanti sia l'impianto elettrico, presumibilmente non a norma di legge, sia l'impianto idrico, (dotato, comunque, di punto acqua in ognuno dei locali deposito).

Le unità immobiliari/locali deposito identificati con interni n 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 26, 27 risultano dotati, ciascuno, di vano finestra sulla corsia comune interna e/o di soppalco in muratura (solaio intermedio) anch'esso funzionalmente utilizzato a deposito. Per ognuno dei locali soppalcati citati, la superficie del soppalco risulta maggiore del 40% della superficie del vano corrispondente (ad eccezione del locale int 7 per il quale la superficie del soppalco è circa 35% di quella del vano), mentre, l'altezza libera sottostante il soppalco è sempre inferiore a 2,70 m.. I locali deposito identificati con interni 1, 2, 3 adiacenti la rampa di accesso ed i locali deposito identificati con interni 13 e 14 adiacenti la chiostrina interna, sono dotati di finestratura nella muratura perimetrale del locale. Tutti i locali deposito risultano dotati di

ampio accesso mediante saracinesca metallica ad apertura manuale, ad eccezione degli interni 14 e 18 dotati di porta metallica. Per le caratteristiche specifiche dei singoli locali si rimanda alle corrispondenti schede allegate.

### **Regolarizzazione catastale del locale**

Dalla verifica della situazione catastale eseguita in data 31/01/2011 sulla base delle visure e planimetrie catastali acquisite (allegate alla presente relazione tecnica) è emerso che:

- il locale cantinato alla data citata risulta già frazionato (*frazionamento derivato da Variazione n 32314 del 16/02/1993*) in 28 unità immobiliari/locali di categoria C/6 ( box auto) identificati catastalmente con fg 35, p.lle 2395, dal sub 48 al sub 75;
- le unità immobiliari citate risultano intestate alla  
ad eccezione degli interni 1, 3, 9, 16, (si veda relative visure allegate).

Dalle operazioni di consulenza successive, consistenti nell'accertamento dello stato dei luoghi odierno e nella verifica della rispondenza dello stato dei luoghi accertato con la situazione catastale iniziale (in data 31/01/2011), è emerso che:

- il locale stesso risulta effettivamente suddiviso in 28 unità immobiliari;
- la distribuzione interna del locale cantinato è coerente con la situazione catastale iniziale;
- le unità immobiliari di cui si compone il locale cantinato presentano consistenza e/o utilizzo funzionale difformi dalla

situazione catastale iniziale. Infatti, coerentemente con lo stato dei luoghi riscontrato in data odierna, occorre tenere conto della presenza dei soppalchi (non risultanti dalla situazione catastale iniziale) e dell'utilizzo funzionale delle u.i. come deposito (categoria catastale C2) anziché come box auto;

- anche le seguenti caratteristiche strutturali e tipologiche riscontrate del locale si ritengono idonee all'utilizzo delle u.i. interne come deposito anziché come box auto: una sola rampa di accesso con parte carrabile larga circa 3,50 metri, (al netto della corsia laterale adibita ai pedoni), larghezza della corsia comune modesta con un minimo di circa 2,5 m, caratteristiche strutturali del locale ritenute non rispondenti alla normativa antincendio vigente per le autorimesse, ecc...).

Pertanto, ad esito di quanto verificato e accertato, per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari interne al locale cantinato si è proceduto alla predisposizione e presentazione delle "Denunce di Variazione" con procedura/software Docfa, finalizzate alla soppressione delle 28 unità immobiliari (identificate con p.lle 2395 fg 35 dal sub 48 al sub 75) registrate al catasto come box auto (categoria C/6) ed alla contestuale costituzione delle 28 unità immobiliari di categoria e consistenza conformi allo stato dei luoghi riscontrato (locali funzionalmente adibiti a deposito – categoria C/2, con consistenza che tenga conto anche di soppalchi, ove presenti).

Si precisa che, le "Denunce di Variazione / elaborati Docfa" relativi alle unità immobiliari identificate con int. 1, 3, 9, 16, non sono state accettate dall'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Palermo in quanto

*“Dichiarante non avente titolo”*, come si evince dalle ricevute di non accettazione allegate nei relativi fascicoletti.

Pertanto, in risposta all’incarico assegnato è stato possibile regolarizzare catastalmente tutte le u.i. costituenti il locale cantinato ad eccezione delle u.i. identificate con int. 1, 3, 9, 16, che hanno mantenuto la preesistente situazione catastale.

Per un riscontro della situazione catastale aggiornata di ciascuna unità immobiliare interna al locale cantinato, si rimanda ai relativi fascicoletti allegati, comprendenti, tra l'altro, Denuncia di Variazione/elaborato Docfa, ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione e ricevuta di pagamento o, in caso di non accettazione della denuncia, ricevuta motivata di non accettazione.

#### **Verifica situazione urbanistica del locale**

Sulla base delle operazioni peritali espletate ed in particolare dall’esame degli atti relativi al locale cantinato in questione, acquisiti presso Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo (si allegano copie conformi), si rappresenta quanto segue:

- L’edificio, di cui il locale cantinato fa parte, è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981.;
- Il locale cantinato (assentito con le concessioni edilizie citate, costituito da grande ambiente pilastrato) è stato dichiarato agibile dal Municipio di Palermo Rip.ne Igiene e Sanità con Certificato del 18.02.1982 N 1513;

- I lavori di costruzione dell'edificio sono stati ultimati entro il 18/03/1982, come risulta dal Certificato fine lavori del 9/06/1982;
- Dall'esame dei certificati citati si evince che, con atto del 26/11/1981 notaio Bianca Barbera registrato l'1/12/1981 al n 2244 e trascritto il 5/12/1981 ai n.ri 45720/36916, è stata vincolata a parcheggio ai sensi dell'art 40 della legge regionale n 19/72 l'area a piano terra dell'edificio su una superficie di circa 577,00 mq;
- Successivamente, la ditta \_\_\_\_\_ ha presentato istanza di concessione edilizia n 51 del 02/03/1993 per il progetto di frazionamento del locale cantinato in 28 locali di sgombero per gli usi agibili;
- La Commissione Edile, nelle sedute del 22/10/1993 e del 23/04/1993, ha espresso pareri contrari al progetto di frazionamento in quanto "*... l'unica rampa di accesso allo scantinato risulta vincolata a parcheggio*" e poichè è "*... necessario svincolare la rampa dalla destinazione a parcheggio trasferendo in area idonea l'equivalente superficie*";
- Successivamente, nella seduta del 23/11/94, la Commissione Edile, alla luce delle nuove proposte progettuali finalizzate a superare le criticità emerse in precedenza, esprimeva parere favorevole sul progetto di frazionamento del locale cantinato;
- A seguito del parere favorevole citato, il Municipio di Palermo-Rip. Edilizia Privata, con nota prot n 2691 del 28/04/1995, comunicava alla ditta che il prosieguo dell'iter per il rilascio della Concessione Edilizia sul progetto di frazionamento era condizionato alla produzione da parte della ditta stessa di nuovo



atto di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art 40 della legge regionale n 19/1972 e di quietanza di versamento del contributo sul costo di costruzione;

- Alla data odierna non si riscontrano ulteriori atti successivi alla nota citata, prot n 2691 del 28/04/1995, relativi all'iter per il rilascio della concessione edilizia sul progetto di frazionamento;

Dalla verifica dello stato dei luoghi attuale (si veda paragrafo "descrizione stato dei luoghi"), è stato possibile accertare la presenza di 28 unità immobiliari funzionalmente utilizzate a deposito e la realizzazione di soppalchi in molti dei locali citati, anch'essi funzionalmente idonei all'utilizzo come deposito.

Infine, dall'esame della documentazione acquisita in sede di operazioni peritali (visure catastali, copia titoli proprietà/Sentenza Giudice I. Maceri n 10519/03 II° Sez. civile bis e preliminari di vendita, che si allegano in copia) e dalle dichiarazioni rese da alcuni occupanti dei locali deposito (si veda verbale operazioni peritali del 07/04/11), si può desumere che non sono state apportate modifiche ai locali da parte degli occupanti citati e che le opere di frazionamento ed i soppalchi sono stati realizzati in data antecedente il 31/03/2003 (limite temporale di realizzazione degli abusi previsto ai fini dell'applicabilità dell'ultima sanatoria, legge 326/03) e, più precisamente, in data antecedente al 31/12/1993 (limite temporale di realizzazione degli abusi ai fini dell'applicabilità della seconda legge in materia di condono edilizio L. 724/94).

Per quanto sopra rappresentato, relativamente alle opere di frazionamento realizzate:

- considerato il mancato rilascio della concessione edilizia relativa al progetto di frazionamento presentato (iter avviato con istanza di concessione edilizia n 51 del 02/03/1993 ma mai concluso);
- ritenendo effettivamente che il frazionamento realizzato rientri tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (cosiddetta *pesante*) soggetti a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 c) del DPR n. 380/2001, (*interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso*), in quanto comporta un *organismo in parte diverso dal precedente con aumento di unità immobiliari* (si ritiene infatti sufficiente che la trasformazione dell'organismo edilizio sia accompagnata dalla presenza di uno solo dei parametri sopra indicati);
- ritenendo inoltre le stesse opere di frazionamento conformi allo strumento urbanistico vigente alla data odierna ed alla data di realizzazione;

le opere di frazionamento del locale, come accertate allo stato dei luoghi attuale, sono da considerarsi, nel loro insieme, intervento di ristrutturazione edilizia abusivo, parzialmente difforme alle concessioni edilizie rilasciate (n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981) ma conformi allo strumento urbanistico vigente alla data odierna ed alla data di realizzazione.

Relativamente ai soppalchi, come accertati allo stato dei luoghi attuale, considerato che non rispettano le caratteristiche dimensionali consentite di cui al comma 2, art 55 “*Soffitti inclinati e soppalchi*” del Regolamento Edilizio vigente, né tanto meno quelle di cui al comma 4, art 6 “*Opere soggette a comunicazione*” del R.E. stesso, si ritengono riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia abusivi difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981) e non conformi agli strumenti urbanistici.

### **Regolarizzazione urbanistica dei locali deposito/locale cantinato**





Ad esito della descrizione dello stato dei luoghi e della verifica della situazione urbanistica odierna del locale, per procedere alla regolarizzazione urbanistica delle 28 unità immobiliari abusive di cui si compone il locale cantinato, si ritiene opportuno prospettare le seguenti alternative principali possibili:

1. procedere con istanza di sanatoria ai sensi dell’art 13 (*accertamento di conformità*) della legge 47/85 e s.m.i. per il locale cantinato nel suo complesso, previa demolizione dei soppalchi (o parte degli stessi), presenti all’interno delle unità immobiliari di cui si compone il locale, non conformi allo strumento urbanistico vigente alla data odierna ed alla data di realizzazione;
2. oppure, più coerentemente con le finalità della presente CTU, (*regolarizzazione urbanistica e catastale con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato e quindi tenendo conto anche della presenza dei soppalchi non conformi agli strumenti urbanistici*)

per la sanatoria delle singole unità immobiliari si ritiene applicabile l'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85, come richiamato e modificato dalle leggi 724/94 o 326/03, che recita *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge"*.

Nel caso in questione, nella ipotesi in cui *le ragioni di credito per cui si interviene o procede* siano in data anteriore al giorno 1 gennaio 1995 di entrata in vigore della legge 724/94 (il decreto ingiuntivo risulta notificato ai debitori nel marzo 1984, pignoramento immobiliare del maggio 1985), l'art 40 della legge 47/85 si deve ritenere applicabile con riferimento alla legge 724/94 (legge di sanatoria presente nel periodo in esame), verificandosi anche le ulteriori seguenti condizioni:

- trattasi di immobili *oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive*. Tale condizione è comunque da verificare, da parte di chi di competenza, per gli immobili identificati con interni 1, 3, 16 e 27 , la cui proprietà risulta assegnata con Sentenza n 10519/03 – n rep 1350/03 - Sez. II° Civ. Bis, Giudice I. Mauceri e per l'immobile identificato con interno 9 intestato catastalmente ad Erario dello Stato;

- 
- 
- 
- 
- la data di realizzazione degli abusi (opere di frazionamento e soppalchi), sulla base della documentazione acquisita in sede di operazioni peritali (visure catastali, Sentenza 10519/03 II° Sez. civile bis e preliminari di vendita) e dalle dichiarazioni rese dagli occupanti di alcuni locali deposito (verbale operazioni peritali del 07/04/11), risulta antecedente al 31 marzo 2003 (limite temporale di realizzazione degli abusi previsto per l'applicabilità della legge 326/03) e più precisamente entro il 31 dicembre 1993, (limite temporale di realizzazione degli abusi previsto per l'applicabilità della legge 724/94);
  - *gli immobili rientrano nelle previsioni di sanabilità* di cui all'art 39 della L.724/94 anche con riferimento ai limiti dimensionali introdotti dalla stessa.
  - non si riscontrano condizioni di insanabilità previste dalla legge 724/94.

In definitiva, considerando di procedere (seguendo la seconda alternativa prospettata) alla regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari/locali deposito di cui si compone il locale cantinato ed *oggetto di trasferimento derivante dalla procedura esecutiva in questione* (condizione ritenuta da verificare, da parte di chi di competenza, per gli immobili identificati con interni 1, 3, 9, 16 e 27) mediante istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 (come richiamato e modificato dalla legge 724/94), per ogni locale deposito occorre stimare un costo per la sanatoria ottenibile come somma di:

- oblazione da applicare alle sole superfici soppalcate pari a 162.000 Lire/mq, (tabella allegata alla legge 724/94: abuso ricadente nella tipologia 1, commesso tra il 16 marzo 1985 ed il 31 dicembre 1993);
- oblazione da applicare alle superfici dei locali deposito, al netto di eventuali superfici soppalcate, di importo forfettario pari a Lire 5.000.000, (tabella allegata alla legge 724/94: abuso ricadente in tipologia 4, commesso tra il 16 marzo 1985 ed il 31 dicembre 1993);
- costo costruzione stimato forfettariamente pari a Lire 307.437 per ogni locale, (sulla base dal costo costruzione del frazionamento, presentato con istanza di concessione edilizia n 51 del 02/03/1993, diviso per il numero dei locali 28);
- compensi spettanti al tecnico incaricato per redazione elaborati tecnici da allegare alla istanza di sanatoria, stimati pari a circa € 1.000,00;

Si rimanda alla tabella “stima dei valori di mercato dei locali” contenuta in ognuno dei fascicoletti/allegati relativi ai locali deposito, per un riscontro quantitativo delle stime del costo di sanatoria delle u.i..

### **Stima valori di mercato dei locali deposito**

Sulla base dello stato dei luoghi riscontrato in data odierna e degli accertamenti eseguiti, si rappresenta quanto segue.

Adottando il metodo “*sintetico-comparativo*”, basato sul confronto con il valore medio al mq di immobili della stessa tipologia (locali deposito -

categoria catastale C/2) e della stessa zona (xxxxxxxxxx/xxxxx  
xxxxxxxx-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) desunti da indagini  
di mercato, dalla banca dati “Osservatorio Mercato Immobiliare  
dell’Agenzia del Territorio” e dallo “Osservatorio Mercato Immobiliare  
FIAIP”; la stima del valore di mercato “V” di ognuno dei locali deposito  
di cui si compone il locale cantinato, (come riportata nella tabella “stima  
dei valori di mercato dei locali” contenuta in ognuno dei  
fascicoletti/allegati relativi ai locali deposito), si determina moltiplicando  
il valore medio al mq “Vm”, scelto pari a 850,00 €/mq, per la sua  
superficie commerciale “S” (area compresa nel filo esterno dei muri  
perimetrali, a lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di  
confine con immobili o parti comuni), per il coefficiente stato  
occupazione “x”, per il coefficiente condizioni specifiche immobile “k” e  
detraendo, dal valore così ottenuto, il corrispondente costo di sanatoria  
“Cs” ex art. 40 della legge 47/85.

### **Conclusioni**

Sulla base delle operazioni peritali espletate e con riferimento a quanto  
rappresentato nei precedenti paragrafi e nei fascicoletti allegati alla  
presente relazione, relativamente al locale cantinato sito in via A. Juvara n  
145/A si sintetizza quanto segue in risposta ai quesiti posti:

#### Regolarizzazione catastale del locale:

Per il locale cantinato in questione, facente parte dell’edificio sito in  
Palermo via A. Juvara n 143, avente ingresso dalla via A. Juvara n 145/A  
e confinante con proprietà aliene, avendo preliminarmente accertato che:

- allo stato dei luoghi attuale il locale risulta suddiviso in 28 unità immobiliari adibite funzionalmente a locali deposito (categoria catastale C2), molte delle quali dotate di soppalco (solaio intermedio);

- le u.i. citate risultavano (in data 31/01/2011) registrate al Catasto Fabbricati – Ag. Territorio con consistenza e/o categoria (C6 - box auto) difformi dallo stato dei luoghi riscontrato;


per procedere alla regolarizzazione catastale del locale, per ognuno degli immobili in cui risulta suddiviso il locale è stata presentata, all’Agenzia Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo, “Denuncia di variazione” con procedura/software Docfa comprensiva di planimetria allegata.


Delle 28 denunce di variazione/documenti docfa presentati, finalizzate alla soppressione delle 28 unità immobiliari (identificate con p.lle 2395 fg 35 dal sub 48 al sub 75) non conformi allo stato dei luoghi riscontrato ed alla contestuale costituzione delle corrispondenti unità immobiliari di categoria e consistenza conformi allo stato dei luoghi riscontrato (locali funzionalmente adibiti a deposito/categoria C2, con consistenza che tenga conto anche di soppalchi, ove presenti), quelle relative alle unità immobiliari/locali identificate con interni 1, 3, 9, 16, non sono state accettate dall’Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Palermo in quanto “*Dichiarante non avente titolo*”, (ricevute di non accettazione allegate nei relativi fascioletti).

#### Regolarizzazione urbanistica del locale

Avendo preliminarmente accertato che:




- 
- allo stato dei luoghi attuale il locale risulta suddiviso in 28 unità immobiliari funzionalmente utilizzate a deposito, molte delle quali dotate di soppalchi;
  - il frazionamento del locale nelle u.i. citate risulta realizzato entro il 1993, mediante opere edilizie abusive rientranti nella fattispecie di *intervento di ristrutturazione edilizia parzialmente difforme alle concessioni edilizie rilasciate* (n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981 relative all'edificio nel suo complesso) *e conforme allo strumento urbanistico vigente alla data odierna ed alla data di realizzazione* (ad eccezione dei soppalchi riscontrati all'interno delle u.i. ritenuti non conformi agli strumenti urbanistici vigenti).



Lo scrivente CTU ritiene che ognuna delle unità immobiliari/locali deposito di cui si compone il locale cantinato, come accertate nella descrizione dello stato dei luoghi e quindi comprensive di soppalchi ove presenti, sia sanabile ex art 40 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla legge 724/94 presentando domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Si precisa comunque che, limitatamente alle unità immobiliari identificate con interni 1,3,9,16,27, ai fini dell'applicabilità dell'art 40 della legge 47/85 si ritiene da verificare, da parte di chi di competenza, la condizione che gli immobili stessi siano *oggetto di trasferimento derivante dalla procedura esecutiva in questione*. A tal proposito si rappresenta che per gli interni 1, 3, 16, 27 è stato prodotto copia titolo proprietà/Sentenza n 10519/03 – n rep 1350/03 - Sez. II° Civ. Bis, Giudice I. Mauceri e che l'immobile interno 9 risulta intestato catastalmente ad Erario dello Stato). Infine, si è proceduto all'aggiornamento della stima dei valori di mercato delle 28 unità immobiliari/locali deposito di cui si compone il locale cantinato, tenendo conto anche dei relativi costi di sanatoria (si rimanda alla specifica tabella contenuta nei fascioletti allegati).



Pertanto, con la presente relazione di consulenza tecnica, lo scrivente ctu ritiene di avere risposto ai quesiti posti dalla S.V. , rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fanno parte della presente relazione del CTU i seguenti allegati:

- Allegati dal n 1 al n 28: fascicoletti relativi alle 28 unità immobiliari di cui si compone il locale cantinato, contenenti ciascuno:
  - stralcio documentazione fotografica del ctu;
  - scheda sintetica del locale;
  - tabella “stima dei valori di mercato”;
  - denuncia di variazione/docfa presentato all’Ag. del Territorio per la regolarizzazione catastale e relative ricevute;
  - eventuale nota dell’Ag. Territorio motivata di non accettazione;
  - visura e planimetria catastale preesistenti al 31/01/2011;
  - eventuale titolo occupazione prodotto in copia
- Allegato n 29: documentazione fotografica CTU;
- Allegato n 30: copia atti acquisiti presso Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo;
- Allegato n 31: Verbali operazioni peritali;
- Copia nota del Notaio Delegato del 13/01/2011 con allegato provvedimento del G.Es. del 23/09/2010 di richiamo ctu;

Palermo 24/06/2011

Il CTU: Ing. Giorgio Sirchia