

Tribunale di Palermo
Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es Dr.ssa Angela Notaro

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Esecuzione immobiliare R.G. Es. 746/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione promossa da: -

Contro: "A"

Data prossima udienza: -

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione generale

Palermo, li 27.06.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo
Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es Dr.ssa Angela Notaro

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Esecuzione immobiliare R.G. Es. 746/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione promossa da: -

Contro: "A"

Data prossima udienza: -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si pregia di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	<i>3</i>
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	<i>4</i>
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>4</i>
<i>IV - Esame della documentazione ricevuta</i>	<i>5</i>
<i>V - Individuazione degli immobili oggetto della presente perizia</i>	<i>10</i>
<i>VI - Verifica regolarità urbanistica dei beni e della loro eventuale sanabilità</i>	<i>13</i>
<i>VII - Identificazione catastale dei beni</i>	<i>20</i>
<i>VIII - Conformità catastale</i>	<i>21</i>
<i>IX - Riepilogo</i>	<i>22</i>
<i>Elenco elaborati prodotti</i>	<i>24</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I - Premessa e mandato di consulenza

In data 23.12.2015 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Angela Notaro nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, in sostituzione del precedente CTU, per rispondere ai chiarimenti chiesti nel medesimo provvedimento (V. all. n. 4) emessi a seguito della relazione del 10.12.2015 dal Notaio delegato alla vendita, Dr.ssa Anna Ruffino.

Avviate le attività il sottoscritto, con istanza depositata in data 31.03.2016, formulava alcune richieste a cui faceva seguito il provvedimento di autorizzazione del G.E. del 01.04.2016 (V. all. n. 5).

La procedura esecutiva, riunione di diversi procedimenti promossi nei confronti di distinti soggetti ed immobili, comprendeva quindi diversi immobili suddivisi in lotti tra i quali quelli oggetto della presente consulenza indicati ai numeri 11, 12, 13 e 14 tutti in capo alla sig.ra "A".

Premesso quanto sopra i quesiti formulati al sottoscritto relativamente ai lotti indicati, sono così sinteticamente riassunti:

- Aggiornamento della stima;
- Approfondimenti circa la regolarità urbanistica.

La presente, fornendo le risposte ai quesiti formulati, dovrà pertanto intendersi redatta ad integrazione della consulenza già depositata dal precedente CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II - Operazioni preliminari alla consulenza

Dopo aver acquisito copia della documentazione, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Jato, l'Agenzia del Territorio di Palermo e la Conservatoria dei RR.II di Palermo al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III - Svolgimento delle operazioni peritali

Eseguita la verifica sulla documentazione acquisita ed eseguiti i primi accertamenti presso i pubblici uffici, con un delegato del Custode si programmava il sopralluogo suoi luoghi per giorno 04.03.2016.

Il sopralluogo veniva regolarmente avviato e procedeva sulle parti private e comuni con un attento rilievo dei luoghi stante l'assenza di planimetrie ufficiali, effettuando delle misurazioni, verifiche dello stato dei luoghi e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riprese fotografiche al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi
(V. all. n. 3) prendendo appunti su fogli separati.



IV - Esame della documentazione ricevuta

Verbale di pignoramento del 10.12.1987

Dalla lettura del verbale di pignoramento immobiliare agli atti del 10.12.1987 trascritto il 24.12.1987 ai nn. 48428/36447, promosso dalla Cassa Centrale di Risparmio - V.E., nei confronti di "A", si evince che i beni pignorati risultano essere:

"... Sull'istanza della Cassa Centrale di Risparmio - V.E. per le Province Siciliane, in persona del legale rappresentante pro-tempore..."

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte di Appello di Palermo, agendo in virtù di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 11/10/1985, registrato il 10/10/1985 al n.8305, notificato in forma esecutiva il 25/10/1985, non opposto e in forza ed esecuzione dell'atto di precetto notificato il 5-7/10/1987... ho pignorato e messo a disposizione della giustizia i seguenti immobili di proprietà della debitrice "A"...

- 1) Terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato, contrada Mortilli, esteso are 2,22 al N.C.T. di San Giuseppe Jato alla partita 7607, foglio di mappa 4, particella 513/b, oggi 1501. Le costruzioni ivi*



insistenti, confinante con Via L. Rizzo, con [REDACTED]

Trattasi dello stesso bene pervenuto alla debitrice per atto in Notaio
Coffari dell'8/12/1977, trascritto il 17/12/1977 ai nn. 40283/33168.

...
Il pignoramento così come il vincolo ipotecario è esteso alle costruzioni,
pertinenze, accessori e quant'altro per legge.

...”

La cui successiva trascrizione riporta:

“...

- 1) Terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato, contrada Mortilli,
esteso are 2,22 al N.C.T. di San Giuseppe Jato alla partita 7607,
foglio di mappa 4, particella 513/b, oggi 1501. Le costruzioni ivi
insistenti, confinante con Via L. Rizzo, [REDACTED]

Trattasi dello stesso bene pervenuto alla debitrice per atto in Notaio
Coffari dell'8/12/1977, trascritto il 17/12/1977 ai nn. 40283/33168.

...”.

Atto di pignoramento del 09.12.1987-24.12.1987-30.12.1987

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare agli atti del Atto di
pignoramento del 09.12.1987-24.12.1987-30.12.1987 trascritto il
12.02.1988 ai nn. 6871/5387, promosso dal Banco di Sicilia - Sede Palermo,
nei confronti, tra gli altri, della sig.ra “A”, si evince che i beni pignorati
risultano essere:

“...
ASTE GIUDIZIARIE.it

*Il Banco di Sicilia - Sede di Palermo - in persona del Direttore pro-tempore
... in forza del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palermo
del 25.10.85 provvisoriamente esecutivo e notificato in forma esecutiva con
atto del 19 e 22.11.85... intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti
beni immobiliari con ogni relativa accessione accessorio, pertinenza,
dipendenza, costruzioni, diritti, patti, servitù attive e di quelle passive solo
quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso sui quali già grava
l'iscrizione ipotecaria del Banco e come appresso meglio descritti:*

...
II) Immobili di proprietà di "A"
...

c) are 2,22 site in San Giuseppe Jato contrada Mortilli conf.co [REDACTED]

[REDACTED] - part.7607 fg.4 p.lla 513 b oggi
1501 Pervenuto per donazione dell'8/12/1977 Not. Coffari trascritto
il 17.12.77 ai nn. 40283/33168 da potere di [REDACTED]

*(Su tale area insiste un fabbricato esteso mq 210 composto da un
magazzino a p.t. adibito a negozio avente ingresso da Via
Archimede, da un magazzino a p.t. avente ingresso da Via
Archimede*, da un appartamento al 2° piano di vani 5 ed
accessori con scala interna per accedere al 3° e al 4° piano).*

...”.

* La parte in grassetto è una nota aggiunta a penna.

La cui successiva trascrizione riporta:

“...
ASTE GIUDIZIARIE.it

II) Immobile di proprietà di "A"

...

c) are 2,22 site in San Giuseppe Jato contrada Mortilli conf.co [REDACTED]

[REDACTED] - part.7607 fg.4 p.lla 513 b oggi

1501 Pervenuto per donazione dell'8/12/1977 potere di [REDACTED]

(Su tale area insiste un fabbricato esteso mq 210 composto da un magazzino a p.t. adibito a negozio avente ingresso da Via Archimede, da un magazzino a p.t. avente ingresso da Via Archimede, da un appartamento al 2° piano di vani 5 ed accessori con scala interna per accedere al 3° e al 4° piano).

...".

Sull'istanza della Cassa Centrale di Risparmio - V.E. per le Province Siciliane, in persona del legale

Consulenza tecnica geom. Giovanni D'Agostino del 20.11.1992 e successiva del 14.07.2004

Per una corretta individuazione dei lotti oggetto della presente, si riporta la descrizione fatta dal precedente CTU.

"...

11) Magazzino sito in san Giuseppe Jato via Archimede angolo via Giacomo Puccini.

Magazzino sito al piano terra al quale si accede dai civici 5 e 9 di via Archimede, esteso ai mq 188.32. Confinante con via Archimede,

con via G. Puccini, con proprietà [REDACTED] e con sottostante proprietà di [REDACTED] identificata con il locale magazzino con accesso da Via Vittorio Emanuele n°243. Il locale presenta pavimentazione in battuto cementizio a pareti intonacate, detto immobile non risulta iscritto al N.C.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato alla partita 7607 f.m. 4 p.lla 1501 ex 513/b.

12) Abitazione sita in San Giuseppe Jato via Archimede n°7.

L'abitazione sita a piano primo alla quale si accede a mezzo di una scala in marmo, è costituita da una cucina-soggiorno, due W.C, di cui uno piastrellato fino al soffitto, quattro camere, un disimpegno corridoio che disimpegna tutte le camere dell'abitazione, un salone e due balconi. L'interna unità risulta ben definita, presenta infissi esterni in douglas e persiane in legno, Impianto idrico e elettrico sottotraccia, le pareti sono definite da idropittura lavabile.

L'immobile confina con via Archimede, con via G.Puccini e proprietà canepa. Non risulta iscritto al N.C.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.T.C. di San Giuseppe Jato alla partita 7607 f.m. 4 p.lla 1501 ex 513/b.

13) Abitazione sita in san Giuseppe Jato via Archimede n°7 piano secondo.

L'unità risulta allo stato grezzo definita al 40%.

Risulta composta da un salone e numero 4 vani. Sono presenti le tramezzature e le tamponature esterne in muratura.

L'immobile confina con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà canepa. Non risulta iscritto al N.C.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato alla partita f.m. 4 p.lla 1501 ex 513/b.

14) -immobile sito in san Giuseppe Jato via Archimede n°7 piano terzo.

Detta unità immobiliare è composta da un unico locale pilastrato a mansarda allo stato grezzo le cui definizioni sono al 40%. Detto immobile si affaccia su un terrazzo di pertinenza dello stesso e prospiciente il retro prospetto. L'altezza minima al piano di gronda è di ml 2,50 mentre quello massimo nella parte centrale è di ml 3,00. L'immobile confina con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà [REDACTED] Non risulta iscritto al N.C.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato alla particella 7607 f.m. 4 p.lla 1501 ex 513/b.

...".

V - Individuazione degli immobili oggetto della presente perizia

Dall'esame della documentazione agli atti, da quanto emerso durante il sopralluogo, si evince che l'immobile pignorato è il seguente:

A). Terreno sito in San Giuseppe Jato, contrada Mortilli, censito all'N.C.T. di detto Comune al Foglio 4, particella 1501, qualità

seminativo, Classe 2, superficie 02 are e 22 ca, reddito dominicale 1,03 €, reddito agrario 0,40 €.

Il pignoramento era quindi esteso alle costruzioni, pertinenze ed accessori.

Pertanto, gli immobili oggetto della presente consulenza integrativa sono quelli realizzati sul terreno pignorato censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 e descritti negli atti di pignoramento ovvero:

P.to 1) (Ex Lotto 11) Piena proprietà di Magazzino sito in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n. 5 e 9 piano terra. Esteso 186,35 m². Confinante con via Archimede, con via G. Puccini, con proprietà di terzi e con sottostante proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 2) (Ex Lotto 12) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano primo salendo la scala. Esteso 191,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 3) (Ex Lotto 13) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano secondo salendo la scala. Esteso 197,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 4) (Ex Lotto 14) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano terzo salendo la scala ultimo sotto tetto. Esteso 126,85 m² più terrazzo. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b).

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene non sia emersa la possibilità di procedere alla formazione di più lotti separati per la vendita.

Benché infatti le unità immobiliari siano suddivise su più elevazioni ed in numero complessivo pari a quattro, non vi è titolo abilitativo né alcun tipo di catastazione che faccia riferimento a più unità immobiliare indipendenti.

La procedura di regolarizzazione, che sarà descritta successivamente, potrà consentire di regolarizzare i beni ma con alcune importanti limitazioni che non permettono di valutarli singolarmente.

Si procederà pertanto alla formazione di un **Lotto unico** ascrivibile alla tipologia “*Fabbricato civile*” comprendente gli immobili individuati al **P.to 1), P.to 2), P.to 3)** e al **P.to 4)** in riferimento all’elencazione precedente.

Si precisa inoltre che non risulta necessario individuare nuovi confini.

Infine si precisa che nell'atto di pignoramento non vi è alcun identificativo catastale per l'individuazione degli immobili ma quelli riportati sono riferiti esclusivamente al terreno su cui è stato successivamente realizzato il manufatto. Si ritiene che lo stesso non sia sufficiente per l'inequivoca identificazione dei beni possibile esclusivamente con la parte descrittiva.

VI - Verifica regolarità urbanistica dei beni e della loro eventuale sanabilità

Dalle indagini effettuate sui luoghi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Jato, l'Agenzia del Territorio di Palermo, la Conservatoria dei RR.II di Palermo è emerso che per l'immobile di cui al **Lotto unico**:

- Aspetti urbanistici

L'area su cui insiste il fabbricato "**Lotto unico**" ricade in Z.T.O. "B".

In riferimento alle previsioni urbanistiche del comune di San Giuseppe Jato, dalla lettura del Certificato di Attestazione Urbanistica ricevuto (V. all. n. 6), si evince che:

"...

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi anche a mezzo di singole concessioni.

In tali aree sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni nel rispetto della volumetria esistente.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate, a scopo residenziale, avverrà con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria fissato in mc/mq 5,00;*
- b) l'altezza massima è fissata in mt. 11,00, comunque, in non più di tre elevazioni fuori terra;*
- c) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art.28 L.R. 26/05/1973 n°21;*
- d) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per la cubatura, devono rispettare tale distanze. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza;*
- e) possono essere realizzati fabbricati isolati, schiera o a nuclei;*
- f) i colori degli intonaci dei paramenti murari esterni, dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente.*

...”.

- *Aspetti sulla regolarità urbanistica*

Il bene in oggetto costituisce un fabbricato realizzato su un terreno in forte pendenza all'interno del territorio del comune di san Giuseppe Jato (PA) attualmente composto da quattro elevazioni fuori terra e tetto a spioventi e

un'area comune alla particella 513 dove sono ubicate le scale di accesso comuni. E' inoltre presente un piano semi interrato escluso dalla presente procedura.

Si sono quindi eseguiti gli accertamenti e le indagini sulla documentazione che determina la regolarità urbanistica dell'immobile la cui ricerca ha dato esito negativo (V. all. n. 7).

L'immobile risulta pertanto interamente abusivo. La sanabilità è legata all'art 40 c. 6 della Legge 47/85 che recita:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV 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 della presente legge.”.

Dall'esame della documentazione agli atti con riferimento alle ragioni del credito confrontati con la data di entrata in vigore della legge sopra citata, 17.03.1985, è quindi possibile individuare nella successiva legge 724/94 la prima legge applicabile per regolarizzare l'opera abusiva. In questo caso l'art 39 della Legge 724/94 prevede la possibilità di regolarizza una volumetria massima pari a 750 m³.

I dati descritti devono infine essere confrontati con la volumetria ammessa dal regolamento urbanistico vigente e descritta nel sopra richiamato Certificato di Attestazione Urbanistica (V. all. n. 6) da cui si può desumere una possibilità edificatoria pari a 5m³/m², che permette di regolarizzare una volumetria superiore applicando l'art. 13 della sopra richiamata legge 47/85

che permette la regolarizzazione delle opere abusive coerenti con le previsioni dei piani urbanistici.

Deve infine richiamarsi L'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che prevede l'applicazione di una sanzione in luogo della messa in pristino per

le porzioni abusive e non sanabili:

"Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale...".

Il valore del costo di produzione da applicare sarà riferito all'anno 1987 essendovi nell'atto di pignoramento la descrizione coerente con la consistenza attuale.

Il valore da applicare, di cui al D.P.R. 04.05.1989 n. 182, è quindi pari a 890.000 £/m² ovvero 459,65 €/m².

In definitiva, l'eventuale vendita dei beni in lotti sperati porterebbe ad avere una disparità legata alla differente possibilità di accedere alla normativa per la regolarizzazione del bene dovuta ad una più o meno tempestiva

presentazione della domanda con una contestuale disparità di tipo anche economico, non prevedibile in tale sede.

La rappresentazione grafica di quanto descritto è riprodotta nelle tavole (V. all. n. 2) allegate alla presente relazione.



• **Aspetti urbanistici sanabili e non sanabili**

L'esame degli aspetti sanabili e non sanabili è quindi riassunto nell'analisi che segue:

- ✓ Dimensioni lotto: 222 m²;
- ✓ Volume realizzabile: 1.110 m³;
- ✓ Volume fuori terra realizzato: 2.775 m³;
- ✓ Volume eccedente: 1.665 m³;
- ✓ Superficie eccedente (h media 3,00 m): 550 m²;

Allo stato attuale potrà quindi prevedersi la regolarizzazione di 1.110 m³.

Tale volume comprende la porzione semi interrata di cui non si conosce la reale estensione e destinazione qui stimata in 300 m³ e che pertanto non sarà compresa nel presente calcolo e quindi esclusa dalla presente procedura.

La superficie da sanare è quindi calcolata in complessivi 370 m².

Per la porzione eccedente quella ammissibile, l'eventuale costo della sanzione, da calcolare in misura doppia trattandosi di abuso, è pari a:

- Sanzione 459,65 €/m²;
- Superficie eccedente 550 m²;
- $(459,65 \text{ €/m}^2 \times 550 \text{ m}^2) \times 2 = 505.615 \text{ €}$.



In considerazione del valore della sanzione amministrativa rapportato al valore di stima, si opterà in tale sede per la demolizione di cui sarà determinato il costo.

Di seguito si riporta quindi un sunto dei costi, stimati anche in via approssimativa, per la regolarizzazione della volumetria ammessa che andranno poi definitivamente definiti con i parametri vigenti al momento del rilascio del provvedimento e ad eventuali agevolazioni (ad es. prima casa):

- Spese tecniche necessarie per l'attività di demolizione ed il ripristino dei luoghi stimate in via approssimativa pari a **3.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi progetti;
- Costo per le opere di demolizione e di ripristino dei luoghi. Considerando un volume di circa 1.665 m³, considerata la difficoltà ad operare, la tipologia anche strutturale di opere da demolire, la presenza di porzioni da lasciare invariate unitamente alla necessità di ripristinare i luoghi residuali, si stima un costo in via approssimativa pari a **25.000,00 €**;
- Spese tecniche necessarie per l'ottenimento della concessione in sanatoria stimate in via approssimativa pari a **7.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi progetti;
- Oblazione prevista per le opere di tipologia 1 "*Opere realizzate in assenza o in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*" pari a 108.00 €/m² ovvero 55,78 €/m², per una superficie

pari a 250 m² (considerato il limite condonabile di 750 m³) determina una oblazione complessiva pari a **20.638,60 €**;

- Una sanzione per la sanatoria della ulteriore superficie (considerato il limite oltre quello condonabile di 750 m³ sino alla volumetria ammessa pari a 1.110 m³) pari a circa 200.00 €/m², per una superficie 120 m² determina una oblazione pari al 20% dell'importo e pari a **4.800,00 €**;
- Oneri legati al costo di costruzione delle opere abusive, nella misura stimata, comprensiva di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, in 240,04 €/m² per una superficie pari a 270 m² determina un costo per gli oneri, considerata un'aliquota media del 12,5% , complessivamente pari a **11.101,85 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione dell'immobile ammontano pertanto a **71.540,45 €**.

- **Definizione della pratica di agibilità**

- Spese tecniche per la redazione della documentazione tecnica stimate in via approssimativa pari a **3.500,00 €**.

In considerazione che l'immobile richiede comunque un intervento edile per la sua definizione, necessario per poterne fruire, non si ritiene di specificare spese per eventuali opere di adeguamento necessarie all'ottenimento dei certificati richiesti ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VII - Identificazione catastale dei beni

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si è accertato che, il bene pignorato risulta denunciato all'Agenzia del Territorio - Comune di San Giuseppe Jato come terreno e che su questo è stato edificato un fabbricato consequenzialmente pignorato. Il terreno faceva parte di una particella di maggiori estensioni di cui, alla data dell'incarico, ancora non era stato definito l'iter di frazionamento.

I beni consequenzialmente pignorati ed oggetto della presente stima non risultano denunciati all'Agenzia del Territorio - Comune di San Giuseppe Jato.

Nelle more dell'espletamento della presente consulenza, è stato acquisito il tipo mappale di frazionamento prof. 77 del 1977 (V. All. n. 8) allegato all'atto di donazione con cui è stata frazionata la particella 513b del foglio 4 nella 1501. La successiva istanza di rettifica ha permesso il suo inserimento in mappa catastale (V. All. n. 9).

Il terreno pignorato è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b), qualità seminativo, Classe 2, superficie 02 are e 22 ca, reddito dominicale 1, 03 €, reddito agrario 0,40 €.

Per detto terreno si allega la visura e l'estratto di mappa (V. all. n. 9).

Gli immobili individuati al *P.to 1)*, *P.to 2)*, *P.to 3)*, e *P.to 4)*, realizzati sul terreno pignorato sono privi di identificativi catastali non essendo stati denunciati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIII - Conformità catastale



Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale sono emerse difformità anche in considerazione della mancata denuncia all'Agenzia delle Entrate degli immobili realizzati sul terreno pignorato. E' quindi possibile affermare quanto di seguito descritto.

Conformità ai sensi del DL 78/2010 convertito con legge 122/2010

Per gli immobili edificati, non essendo presente alcuna documentazione alle risultanze agli atti dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che, esclusivamente ai sensi della Legge 122/2010, con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010, ai soli fini di "allineamento" dei decreti di trasferimento alla disciplina su richiamata, dovrà provvedersi alla denuncia degli immobili e la presentazione della planimetria catastale.

Pertanto, in considerazione della necessità di inserire in mappa l'intero fabbricato e della necessità di denunciare i singoli livelli del fabbricato dovrà provvedersi alla redazione della documentazione PREGEO e DOCFA. Ai fini della regolarizzazione dovrà prevedersi:

- Costi tecnici per l'elaborazione e la presentazione della documentazione necessaria per l'inserimento in mappa del fabbricato, stimate in circa **1.500,00 €**.
- Costi tecnici per la presentazione della documentazione di denuncia catastale dell'immobile stimate in circa **1.200,00 €**.





Il sottoscritto ha comunque provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico dei beni, ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 2).



IX - Riepilogo

La stima svolta ha preso in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, considerando lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano. Eseguite le attività si è tra l'altro ritenuto di formare un unico lotto per tutte le unità edificate sul seguente terreno pignorato:

- A). Terreno sito in San Giuseppe Jato, contrada Mortilli, censito all'N.C.T. di detto Comune al Foglio 4, particella 1501, qualità seminativo, Classe 2, superficie 02 are e 22 ca, reddito dominicale 1,03 €, reddito agrario 0,40 €.

Gli immobili ivi realizzati, oggetto di estensione del pignoramento e costituenti il **Lotto unico**, con precisazione che gli stessi risultano integralmente abusivi, sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio ed urbanistico che quello fiscale relativo all'omessa denuncia all'Agenzia delle Entrate:

- P.to 1)** (Ex Lotto 11) Piena proprietà di Magazzino sito in san Giuseppe Jato (PA) via Archimede n. 5 e 9 piano terra. Esteso



186.35 m². Confinante con via Archimede, con via G. Puccini, con proprietà di terzi e con sottostante proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 2) (Ex Lotto 12) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano primo salendo la scala. Esteso 191,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 3) (Ex Lotto 13) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano secondo salendo la scala. Esteso 197,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 4) (Ex Lotto 14) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano terzo salendo la scala ultimo sotto tetto. Esteso 126,85 m² più terrazzo. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b).

Stima dei beni di cui al *Lotto unico*:

Stima complessiva dei beni al P.to 1), P.to 2), P.to 3) e P.to 4) costituenti il *Lotto unico*, pari a = 93.500,00 € (Novantatremilacinquecento/00 euro).

Palermo, li 27.06.2016

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato - Relazione di stima Lotto Unico

1. Relazione di stima;

Elaborato - Planimetrie Lotto Unico

2. Planimetrie lotto unico;

Elaborato - Rilievo Fotografico Lotto unico

3. Rilievo fotografico;

Elaborato - Allegati

4. Provvedimento di nomina;



5. Istanza di autorizzazione;
6. Certificato di Attestazione Urbanistica;
7. Nota del Comune di San Giuseppe Jato;
8. Tipo Mappale di Frazionamento;
9. Visure e planimetrie catastali;
10. Titolo di provenienza;



Elaborato - Generalità Esecutato

11. Generalità dell'esecutato;

Elaborato - Scheda tecnica riassuntiva

12. Scheda tecnica riassuntiva;

Elaborato - Relazione su supporto informatico

13. CD.

