

N.S. PROT. E/4108/G/e

TRIBUNALE DI PALERMO

Ufficio Esecuzioni

G. Es.: Dott.ssa Angela Notaro



Esecuzione Immobiliare n. 1128/95

**Delega Notaio n.84/05 - Custode Notaio Pietro Costamante
Creditore Procedente : MPS**



V^o si commette al dipinto della CVU al custode per quanto di competenza, autorizzando lo stesso a stipulare il contratto di locazione con l'occupante, previa predisposizione dell' APE a cura di un tecnico di sua fiducia per un corrispettivo non superiore ad € 150,00 oltre IVA.

Si dispone, altresì, il richiamo del CVU per procedere all'aggiornamento della stima (anche tenendo conto degli abusi non regolarizzabili e dei costi da sostenere per demolizioni e ripristini).

Si assegna infine al CVU di € 60.
Si sospendano nelle more le

operazioni di vendita
Si commi al CVU e al custode/

il c.t.u.
Arch. Laura Mulé
via Leonardo Ximenes, 19
90139 Palermo
tel. 091/6251123

10/11/14
FBX cust
10/11/14
CTU

DEPOSITATO IN CARCELLERIA

Pa 6/11/14

dell'occupante a stipulare il contratto (accollandosi i costi di ristrutturazione). Nel caso di opere abusive e suscettibili di sola demolizione, vorrà nuovamente invitare l'occupante a provvedere al ripristino (o comunque verificare tale disponibilità, in mancanza della quale si avvanzerà nuova istanza per ottenere la liberazione, autorizzando fin d'ora il Custode a segnalare gli abusi alle autorità competenti.)”

Tale quesito ha come oggetto il solo immobile indicato come Lotto 5 (appartamento in via del Tifone 1, p.t. a sx) nella precedente relazione da me stilata nel 2001.

Identificazione catastale: foglio 2 particella 3457, sub 3, categoria A3

Le operazioni peritali, hanno avuto inizio il 18/09/2014 direttamente presso l'immobile da periziare come concordato con il collaboratore incaricato dal Custode sig. [REDACTED] vi è stato un secondo sopralluogo il 23/10/2014. In occasione del primo sopralluogo è stato stilato un verbale riportato tra gli allegati, è stata prodotta la documentazione fotografica e sono state verificate alcune dimensioni dell'immobile. Nel secondo sopralluogo è stata completata la documentazione fotografica ed è stata rilasciata una dichiarazione da parte del sig. [REDACTED] per sostenere completamente a proprie spese l'importo dei lavori effettuati.

CAP. II- Esito del sopralluogo presso il LOTTO 5

1) Tipologia delle opere in corso e stato dei luoghi

Appartamento in via del Tifone 1, p.t. a sx

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. I lavori notati e riferiti dal Collaboratore del Custode erano ormai terminati ma è stato ugualmente possibile verificarne entità, quantità e natura. Innanzi tutto non si possono definire lavori di *ristrutturazione* bensì di manutenzione ordinaria, per la maggior parte, e di manutenzione straordinaria, per piccoli interventi. Dall'analisi dei luoghi è evidente che sono state eseguite quelle opere che generalmente si fanno prima di abitare un appartamento che

fino ad allora era stato occupato da altre persone. Le pareti e i tetti di tutto l'appartamento sono stati tinteggiati e, trattandosi di una unità immobiliare posta al piano terra e soggetta ad umidità da risalita capillare, là dove c'erano rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco interno, si è proceduto al ripristino senza comunque rimuovere la causa del degrado (che sarebbe stato un intervento di ristrutturazione). Questo fenomeno di **umidità da risalita** era molto accentuato in una delle stanze piccole e, per questo motivo, è stata sovrapposta nuova pavimentazione a quella già esistente.

Nella cucina e nella camera da letto risulta esserci stato **un intervento sul copri ferro dei solai**; tale intervento si ritiene assolutamente indispensabile per la messa in sicurezza di un immobile che si dà in locazione; il rigonfiamento dovuto all'ossidazione dei ferri delle armature dei solai latero cementizi può comportare il distacco ed il crollo di ampie porzioni di intonaco.

Nel **bagno** con la vasca non è stato fatto alcun intervento se non la tinteggiatura delle pareti e del tetto, opera igienicamente periodicamente indispensabile. **Impianto idrico**, rivestimenti e sanitari sono quelli originari.

L'**impianto elettrico** non è stato modificato in alcun modo, esteticamente si notano semplicemente placche e flutti nuovi.

Nella cucina risulta inoltre la **sostituzione di un infisso** nel rispetto delle dimensioni e nella posizione del precedente. L'imbotto dell'infisso originario, che non è stato sostituito, è evidentemente degradato; ritengo che la sua sostituzione fosse necessaria.

Le opere sopraelencate non necessitano di autorizzazioni di alcun tipo da parte dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Mi sembra importante e doveroso riferire che in occasione del sopralluogo, confrontando quanto da me stessa rilevato e dichiarato nella relazione depositata nel 2001 ho riscontrato una difformità nella zona cucina. Sono stati fatti dei cambiamenti che hanno comportato un aumento del volume interno con la realizzazione di un doppio servizio con accesso dalla

pen

cucina. Tale costruzione è stata fatta sfruttando il balcone aggettante soprastante che fa da tetto al piccolo bagno. Dallo stato del bagno e dal tipo di rivestimento usato è evidente per qualsiasi tecnico che questo intervento non è recente ma risale a poco meno dieci. Di certo posteriore alla consulenza del 2001 e, suppongo, antecedente alla nomina del Custode, che nel corso degli accessi avrebbe notato lavori e cambiamenti.

3) Difformità rispetto al sopralluogo del 2001

Come è visibile nelle planimetrie in allegato dopo il 2001 l'unità immobiliare è stata ampliata con l'edificazione di un doppio servizio di circa mq 4.5 (h 3.00) con accesso dalla cucina; tale ampliamento è stato realizzato sfruttando il balcone aggettante soprastante che fa da tetto al piccolo bagno.

Le dimensioni interne sono ml 2.50 x ml 1.7 con spessore dei muri cm 25. Il volume aggiunto al preesistente è di mc 16.

Inoltre, nel realizzare questo ampliamento sono state fatte altre modifiche. Allo stato attuale la cucina si trova dove c'erano la lavanderia ed il ripostiglio, e parte dell'area della cucina precedente è stata inglobata nel salone. L'abbattimento del tramezzo interno che c'era tra la cucina e il soggiorno non comporta però abuso edilizio.

L'abuso, non commesso dall'affittuario bensì antecedente, è di esigua entità se si considera che l'unità abitativa in oggetto fa parte di un complesso immobiliare di ben più ampie dimensioni per il quale risultano presentate già ben due domande di condono (n. 1647 del 30/3/6 e n. 970 del 31/3/95) che non prevedono comunque questo ulteriore aumento di volume. L'aumento di cubatura che ha comportato la realizzazione del bagno è infatti stato realizzato dopo il 2003 cioè dopo l'entrata in vigore dell'attuale P.R.G. che prevede misure particolarmente restrittive nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto in quanto sottoposta a vincolo paesaggistico. Per questo motivo è evidente che al momento della realizzazione del doppio servizio la normativa vigente non prevedeva la concessione per tale opera.

Ritengo che l'opera abusivamente realizzata non possa essere regolarizzata.

Cap. V – Conclusioni riepilogative

All'udienza del 27/7/2014 la S.V. ha disposto il richiamo di me, sottoscritta arch. Laura Mulé, già nominato consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.1128/95 promossa dal Monte Paschi di Siena.

Il Custode notaio Pietro Costamante aveva messo la S.V. a conoscenza che il sig. ████████, che ha avanzato proposta di locazione dell'immobile in oggetto, nel prenderne possesso, ha iniziato delle opere di ristrutturazione. Pertanto la S.V. mi ha incaricata di *“approfondire la tipologia di opere di ristrutturazione in corso, in particolare verificando se regolari o regolarizzabili. In tale ultimo caso, verificherà il permanere dell'interesse dell'occupante a stipulare il contratto (accollandosi i costi di ristrutturazione). Nel caso di opere abusive e suscettibili di sola demolizione, vorrà nuovamente invitare l'occupante a provvedere al ripristino (o comunque verificare tale disponibilità, in mancanza della quale si avvanzerà nuova istanza per ottenere la liberazione, autorizzando fin d'ora il Custode a segnalare gli abusi alle autorità competenti.)”*.

Dopo avere effettuato il sopralluogo, avere studiato la documentazione in mio possesso e quella da me richiesta alla Custodia ho dedotto che **le opere eseguite dal sig. ████████ in qualità di affittuario non necessitano di autorizzazioni di alcun tipo** da parte dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo ma sono le minime indispensabili per rendere un immobile igienicamente abitabile e sicuro. L'affittuario ha dichiarato di sostenere completamente l'importo per le opere di manutenzione realizzate.

Si riferisce inoltre che in occasione del sopralluogo, confrontando quanto da me stesso rilevato e dichiarato nella relazione depositata nel 2001 ho riscontrato una difformità nella zona cucina. Sono stati fatti dei cambiamenti che hanno comportato un aumento della cubatura (16 mc) con la realizzazione di un doppio servizio sfruttando il preesistente balcone aggettante soprastante. Di certo l'intervento non è recente ma di almeno 7 anni.

L'aumento di cubatura è stato realizzato dopo il 2003 cioè dopo l'entrata in vigore dell'attuale P.R.G. che prevede misure particolarmente restrittive nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto (Partanna Mondello) in quanto sottoposta a vincolo paesaggistico. Per questo motivo è evidente che al momento della realizzazione del doppio servizio la normativa vigente non prevedeva la concessione per tale opera.

L'opera abusivamente realizzata dai precedenti abitanti dell'appartamento non può essere regolarizzata.



Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi ed rassegno la presente comprensiva di copertina, allegati e, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 30 ottobre 2014

Il C.T.U.

Arch. Laura Mulè



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

CA 3/11/2014



ELENCO ALLEGATI

Verbale di sopralluogo

Dichiarazione dell'affittuario

Planimetria allegata alla relazione del 2001

Variazione planimetrica

N° 9 foto a colori



OGGETTO: Esecuzione immobiliare N 1128/95

Delega Notaio 84/05 - Custode notaio P. Costamante



Il giorno 18 Settembre 2014 alle ore 15.30 hanno avuto inizio le operazioni peritali riguardanti l'esecuzione immobiliare in oggetto.

Intervenute sui luoghi sono presenti oltre allo scrivente arch. Laura Nelli in qualità di CTU e il sig. [redacted] collaboratore incaricato del custode e il sig. [redacted] che abita l'unità immobiliare (via Tifone 1 pt sm).

L'appartamento è stato completamente visitato e rilevato fotograficamente alle presenze degli intervenuti; ove è stato necessario è stata anche verificata qualche dimensione.

Le operazioni si sono concluse alle ore 17.00. Si rimanda alle relazioni finali

10 CTU.

Lombardi



Es. Imm. 1128/95 e 146/96
Dichiarazione dell'affittuario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sottoscritto

usato e

[redacted] dichiara di avere

effettuato semplici lavori di manutenzione ordinaria
sull'immobile in oggetto a proprie spese e di
accollarsi completamente il costo delle spese
sostenute al fine di poter abitare, con
regolare canone di locazione, detto immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al numero 23/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it