TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALDO DE NEGRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA DI ROMA CONTRO LA SIG.RA xxxxxxxxxxx – PROCEDURA ESECUTIVA N. 417/98. RELAZIONE GENERALE.

PREMESSA

Con ordinanza del 26.03.2003 il Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Aldo De Negri, nominava il sottoscritto Arch. Maurizio Capritti, con studio in Palermo, Via Federico Pipitone n. 78 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2379, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla Banca di Roma contro la Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx. All'udienza del giorno 09.12.2003 il sottoscritto prestava il giuramento di rito. Lo scrivente, dopo aver esaminato i fascicoli di causa, ha effettuato le ricerche necessarie negli uffici competenti richiedendo la documentazione occorrente per l'incarico affidatogli. In data 23.01.2004 è stato effettuato il primo sopralluogo negli immobili oggetto d'esecuzione. Nel corso dei suddetti sopralluoghi si è provveduto ad effettuare la necessaria documentazione fotografica che si allega. Sulla scorta degli accertamenti e dei suddetti rilievi eseguiti si è redatta la presente relazione che si articolerà in una parte generale ed in una parte specifica al lotto trattato redatta in fascicoletti separati. Si precisa che a seguito dell'impossibilità di effettuare il sopralluogo in uno degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare prima della fine del mese di agosto 2004, il C.T.U. ha presentato, in data 09.03.2004, richiesta di proroga per il deposito della consulenza accolto dal Sig. Giudice.

I beni oggetto dell'esecuzione formanti i lotti per la vendita sono:

IMMOBILE 1 (LOTTO A): Appartamento sito in Via Villa Florio n. 17, Palermo, (con ingresso anche dal n. 19) piano terra, ora adibito a locale commerciale. Unità immobiliare Censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 125 p.lla 117 sub 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE 2 (LOTTO B): Appartamento sito in Via Villa Florio n. 15, Palermo, piano terra, ora adibito a locale commerciale. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 125 p.lla 117 sub 2.

IMMOBILE 3 (LOTTO C): Appartamento sito in Piazzetta Baglicello n. 20, Sferracavallo (PA), piano terra. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 146 p.lla 117 sub 1.

IMMOBILE 4 (LOTTO D): Appartamento sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo (PA), piano primo. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 146 p.lla 117 sub 2 ed al foglio 6 p.lla 373 sub 2.

IMMOBILE 5 (LOTTO E): Appartamento sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo (PA), piano secondo. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 146 p.lla 117 sub 3 ed al foglio 6 p.lla 373 sub 3.

IMMOBILE 6 (LOTTO F): Appartamento sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo (PA), piano terzo. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 146 p.lla 117 sub 4 ed al foglio 6 p.lla 373 sub 4.

IMMOBILE 7 (LOTTO G): Appartamento sito in Via Ovidio n. 43, Sferracavallo (PA), piano terra. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 6 p.lla 373 sub 1.

IMMOBILE 8 (LOTTO H): Appartamento sito in Via Re Federico n. 56, Palermo, piano terra, ora adibito a locale commerciale. Unità immobiliare censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 125 p.lla 147 sub 2.

Per ogni immobile sarà effettuata una descrizione delle caratteristiche dello stesso e quindi si procederà alla valutazione facendo la media dei risultati ottenuti utilizzando due metodi di stima differenti. Con il primo metodo stimeremo l'immobile in base al valore commerciale a mq. (superficie lorda coperta più quota di eventuali balconi e terrazze), che sarà dedotto effettuando una indagine di mercato nella zona in cui ricade il bene, consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed assumendo informazioni dalle Agenzie Immobiliari. Con il secondo metodo valuteremo l'immobile usando la stima analitica partendo dalla considerazione che un bene vale per quello che rende. Di conseguenza il valore venale dell'immobile sarà pari alla serie dei redditi futuri che il bene stesso è capace di produrre. Occorrerà quindi riportare all'attualità la somma dei suddetti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

redditi. Per ottenere ciò si ricorrerà alla capitalizzazione del reddito medio netto annuo.

RELAZIONE

IMMOBILE 1 – lotto A (punto 1 dell'avviso di vendita immobiliare)

1.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento sito al piano terra in Via Villa Florio n. 17 (con ingresso anche dal civico n. 19 riportato anche come indirizzo nella visura catastale), Palermo.

L'appartamento, ora utilizzato come locale commerciale, è ubicato al piano terra; è composto da due vani ed un gabinetto (oltre ad un piccolo pozzo luce al quale si accede anche da un immobile limitrofo).

L'unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati alla partita 134516 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx, Foglio 125, p.lla 117, sub. 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza vani 2,5 - Rendita Catastale € 102,00.

1.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta per 1000/1000 di proprietà della Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per averlo acquistato dai Sigg.ri xxxxxxxxxx con atto del 5.2.1974 in Not. Di Giorgio trascritto il 14.11.1974 ai nn. 40542/33860.

1.3. CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967 (già catastato nel 1939). Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l'esecutato.

1.4. BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al 1939 ed è composto da un piano terra adibito ad attività commerciali e da ulteriori 4 elevazioni adibite ad abitazioni. Si accede all'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare in oggetto sia dalla Via Villa Florio n. 17 (con saracinesca metallica) che dall'androne condominiale (n. civico 19) tramite una porta che si apre su detto androne. L'immobile è ubicato in zona centrale, parzialmente degradata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. La struttura portante è in muratura portante, lo stato di manutenzione dell'edificio è scadente all'esterno e discreto all'interno.

IMMOBILE 2 – lotto B (punto 2 dell'avviso di vendita immobiliare)

2.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al piano terra sito in Via Villa Florio n. 15, Palermo.

L'appartamento, ora utilizzato come locale commerciale, è ubicato al piano terra; è composto da due vani e da un piccolo gabinetto.

L'unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati alla partita 21321 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx, Foglio 125, p.lla 117, sub. 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 4,5 - Rendita Catastale € 218,46. Nella vecchia planimetria catastale del 1939 ed alla visura attuale la consistenza risulta di vani 4,5 ma di fatto l'immobile è composto da 2 vani e gabinetto.

2.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta per 1000/1000 di proprietà della Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per averlo acquistato dal Sig. xxxxxxxxxxx con atto del 5.11.1974 in Not. Di Giorgio trascritto il 23.11.1974 ai nn. 41380/34913.

2.3. CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967 (già catastato nel 1939). Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l'esecutato.

BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al 1939 ed è composto da un piano terra adibito ad attività commerciali e da ulteriori 4 elevazioni adibite ad abitazioni. Si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla Via Villa Florio n. 15 (con saracinesca metallica). L'immobile è ubicato in zona centrale, parzialmente degradata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. La struttura portante è in muratura portante, lo stato di manutenzione dell'edificio è scadente all'esterno e discreto all'interno.

IMMOBILE 3 – lotto C (punto 3 dell'avviso di vendita immobiliare)

3.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al piano terra sito in Piazzetta Baglicello n. 20, Sferracavallo, Palermo (alla visura catastale risulta come numero civico 19 ma di fatto è al n. 20).

L'appartamento è ubicato al piano terra; è composto da due vani, un gabinetto ed un piccolo ripostiglio sottoscala.

L'unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati (non risulta numero di partita) intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxx ed a xxxxxxxxxx, Foglio 146, p.lla 117, sub. 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza vani 1,5 - Rendita Catastale € 44,16. Non è stata rinvenuta planimetria catastale.

3.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx con atto di donazione dei genitori Xxxxx xxxxxxxxxx del 7.01.1981 in Not. Morello trascritto il 24.01.1981 ai nn. 3225/2748. La Sig.ra xxxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxxx, si era riservata l'usufrutto sulla sua quota.

3.3. CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967 (le altre unità immobiliari soprastanti dello stesso edificio risultano già catastate nel 1940, dunque anche questa è stata costruita in data antecedente al 1940, prima della legge Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nazionale del 1942). Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l'esecutato.

1) BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piccolo appartamento composto da un vano d'ingresso con cucina annessa che si apre su Piazzetta Baglicello, un vano letto privo di finestra, un ampio gabinetto ed un ripostiglio sottoscala. Recentemente ristrutturato, fa parte di una vecchia palazzina dei primi del '900, a quattro elevazioni fuori terra, ubicata nel centro della borgata marinara di Sferracavallo.

IMMOBILE 4 – lotto D (punti 4 e 7 dell'avviso di vendita immobiliare)

4.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al piano primo sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo, Palermo (alla visura catastale risulta come numero civico 18 ma di fatto è al n. 19).

L'appartamento è ubicato al piano primo; è composto da due vani, un piccolo ingresso ed un gabinetto.

Detta unità Immobiliare nasce dalla fusione di due particelle limitrofe ed è censita al Catasto Fabbricati alla partita 22160 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxx, Foglio 6 p.lla 373 sub. 2 e Foglio 146 p.lla 117 sub 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 4 - Rendita Catastale € 78,50.

4.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per metà per eredità per legge della madre xxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxxxxx, denunzia di successione n. 50 vol. 2900 trascritta il 24.06.1982 ai nn. 24390/20129, e per la restante metà con atto di donazione del padre Xxxxx xxxxxxxxxxxxx in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22.12.1981 in not. Di Giorgio trascritto il 19.01.1982 ai nn. 2256/1885. Si precisa che nel suddetto atto di donazione l'appartamentino in oggetto viene indicato con una superficie di mq. 75 mentre oggi riscontriamo una superficie di mq. 29,50.

CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967 (già censito al catasto con relativa planimetria nel 1940 e quindi la sua costruzione è antecedente alla legge Urbanistica nazionale del 1942). Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l'esecutato.

4.4. BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piccolo appartamento ubicato al primo piano composto da un ingresso, un vano con cucina annessa che si apre su Piazzetta Baglicello, un vano letto privo di finestra ed un piccolo gabinetto. Fa parte di una vecchia palazzina dei primi del '900, a quattro elevazioni fuori terra, ubicata nel centro della borgata marinara di Sferracavallo. Sprovvisto d'ascensore, con scala d'accesso ad una rampa.

IMMOBILE 5 – lotto E (punti 5 e 7 dell'avviso di vendita immobiliare)

5.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al secondo piano sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo, Palermo (alla visura catastale risulta come numero civico 18 ma di fatto è al n. 19).

L'appartamento è ubicato al secondo piano; è composto da tre vani, due camerette, una piccola cucina, un gabinetto, una chiostrina interna di esclusiva pertinenza dell'immobile e da due balconi su Piazzetta Baglicello e su Via Ovidio.

Detta unità Immobiliare nasce dalla fusione di due particelle limitrofe ed è censita al Catasto Fabbricati alla partita 22160 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxx, Foglio 6 p.lla 373 sub. 3 e Foglio 146 p.lla 117 sub 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 3,5 - Rendita Catastale € 68,69.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per metà per eredità per legge della madre xxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxx, denunzia di successione n. 50 vol. 2900 trascritta il 24.06.1982 ai nn. 24390/20129, e per la restante metà con atto di donazione del padre Xxxxx xxxxxxxx in data 22.12.1981 in not. Di Giorgio trascritto il 19.01.1982 ai nn. 2256/1885.

5.3 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile, nato dalla fusione di due unità immobiliari adiacenti, nel suo impianto originario è stato costruito antecedentemente al 1940, ed infatti in catasto è depositata una planimetria relativa alle particelle 117 sub 3 e 373 sub 3 presentata il 31.01.1940. Successivamente, in data non documentata, ma che ha memoria dell'esecutata risalgono a circa 40 anni fa, sono stati eseguiti degli ampliamenti che dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia (mai richiesta benché l'immobile avesse i requisiti necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria) ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/2003. Di seguito si riportano i conteggi per il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori per tipologia 1 dell'abuso (opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

2) Oblazione :

mq. 29,90 x € 100,00/mq. = € 2.990,00

3) Oneri di Urbanizzazione :

mq. 29,90 x € 89,00/mq. = € 2.661,00

Sommano Oneri Concessori ed Oblazione € 5.651,00

5.4. BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento ubicato al secondo piano è composto da tre vani, due camerette, una piccola cucina, un gabinetto, una chiostrina interna di esclusiva pertinenza dell'immobile e da due balconi su Piazzetta Baglicello e su Via Ovidio. Fa parte di una vecchia palazzina dei primi del '900, a quattro elevazioni fuori terra, ubicata nel centro della borgata marinara di Sferracavallo. Sprovvisto d'ascensore, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala d'accesso ad una rampa di larghezza normale sino al primo piano e molto angusta (larga cm. 50) dal primo al secondo piano.

IMMOBILE 6 – lotto F (punti 5 e 7 dell'avviso di vendita immobiliare)

6.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al terzo piano più terrazza di copertura con ripostiglio sito in Piazzetta Baglicello n. 19, Sferracavallo, Palermo (alla visura catastale risulta come numero civico 18 ma di fatto è al n. 19).

L'appartamento è ubicato al terzo piano più terrazza di copertura soprastante con ripostiglio ; è composto al terzo piano da due vani, due camerette, una piccola cucina, un gabinetto, un terrazzo su Piazzetta Baglicello ed un balcone su Via Ovidio; tramite una scala esterna dal terzo piano si accede all'ampia terrazza di copertura dell'edificio dove è ubicato un ripostiglio. Detta unità Immobiliare nasce dalla fusione di due particelle limitrofe ed è censita al Catasto Fabbricati alla partita 22160 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx, Foglio 6 p.lla 373 sub. 4 e Foglio 146 p.lla 117 sub 4, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 3,5 - Rendita Catastale € 68,69.

6.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per metà per eredità per legge della madre xxxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxx, denunzia di successione n. 50 vol. 2900 trascritta il 24.06.1982 ai nn. 24390/20129, e per la restante metà con atto di donazione del padre xxxxxxxxxx in data 22.12.1981 in not. Di Giorgio trascritto il 19.01.1982 ai nn. 2256/1885.

6.3 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile, nato dalla fusione di due unità immobiliari adiacenti, nel suo impianto originario è stato costruito antecedentemente al 1940, ed infatti in catasto è depositata una planimetria datata 31.01.1940. In data 5.6.1952 fu presentata al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catasto una planimetria che rappresenta la fusione suindicata relativa alle particelle 117 sub 4 del foglio 146 e 373 sub 4 del foglio 6. Successivamente, in data non documentata, ma che ha memoria dell'esecutata risalgono a circa 40 anni fa, sono stati eseguiti degli ampliamenti che dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia (mai richiesta benché l'immobile avesse i requisiti necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria) ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/2003. Di seguito si riportano i conteggi per il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori per tipologia 1 dell'abuso (opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

4) Oblazione :

mq. 36 x € 100,00/mq. = € 3.600,00

5) Oneri di Urbanizzazione :

mq. 36 x € 89,00/mq. = € 3.204,00

Sommano Oneri Concessori ed Oblazione € 6.804,00

6.4. BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento ubicato al terzo piano è composto da due vani, due camerette, una piccola cucina, un gabinetto, un terrazzo su Piazzetta Baglicello e da due balconi, uno interno che si affaccia su una chiostrina ed uno su Via Ovidio. Tramite una scala esterna che parte dal terzo piano si accede alla terrazza di copertura praticabile dove è ubicato un ripostiglio. Fa parte di una vecchia palazzina dei primi del '900, a quattro elevazioni fuori terra più la suindicata terrazza di copertura, ubicata nel centro della borgata marinara di Sferracavallo. Sprovvisto d'ascensore, con scala d'accesso ad una rampa di larghezza normale sino al primo piano e molto angusta (larga cm. 50) dal primo al terzo piano.

IMMOBILE 7 – lotto G (punto 6 dell'avviso di vendita immobiliare)

7.1. GENERALITA' DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento al piano terra sito in Via Ovidio n. 43, Sferracavallo, Palermo (alla visura catastale risulta come numero civico 30 ma di fatto è al n. 43).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è ubicato al piano terra; è composto da due vani (di cui uno senza finestra), una cameretta senza finestra, una piccola cucina ed un gabinetto.

L'unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati (non risulta numero di partita) intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxx ed alla Sig.ra xxxxxxxxxxx, Foglio 6, p.lla 373, sub. 1, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza vani 1,5 - Rendita Catastale € 51,90. Non è stata rinvenuta planimetria catastale.

7.2. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx con atto di donazione dei genitori Xxxxx xxxxxxxxxxx del 7.01.1981 in Not. Morello trascritto il 24.01.1981 ai nn. 3225/2748. La Sig.ra xxxxxxx, deceduta il xxxxxxxx si era riservata l'usufrutto sulla sua quota.

7.3. CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967. Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l'esecutato. L'appartamento in oggetto è stato edificato sicuramente in data antecedente al 31.05.1952, come risulta dall'atto di vendita in Notaio Di Chiara del 30.03.1953, nel quale viene menzionata una casetta terrana in Via Properzio n° 33 (corrispondente al nostro immobile di Via Ovidio n° 43) composta di due piccoli vani in pessime condizioni di manutenzione. Dai dati suindicati e dalla tipologia dell'immobile si può quindi dedurre che la costruzione dello stesso risalga a prima del 1940 e quindi non soggetto a richiesta di sanatoria perché antecedente alla legge Urbanistica nazionale del 1942.

BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piccolo appartamento in Via Ovidio n. 43, composto da un vano d'ingresso con adiacente una piccola cucina priva di finestra, un vano letto anch'esso privo di finestra, un cameretta usata come stanzetta da letto ed un gabinetto con una finestrella che si apre su un pozzo luce interno. In discrete condizioni d'uso, fa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte di una vecchia palazzina dei primi del ‘900, a quattro elevazioni fuori terra, ubicata nel centro della borgata marinara di Sferracavallo.

IMMOBILE 8 – lotto H (punto 8 dell’avviso di vendita immobiliare)

8.1. GENERALITA’ DELL’IMMOBILE

Unità Immobiliare composta da: Appartamento adibito ad attività commerciale sito al piano terra in Via Re Federico n. 56, composto da un vano d’ingresso con saracinesca metallica, un piccolo vano, un gabinetto ed una piccola cucina.

Detta unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati alla partita 22160 intestata alla ditta Xxxxx Xxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxx, Foglio 125 p.lla 147 sub 2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza vani 3 - Rendita Catastale € 122,40.

8.2. PROVENIENZA DEL BENE

L’immobile in oggetto è pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxxx per metà per eredità per legge della madre xxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxxxx, denunzia di successione n. 50 vol. 2900 trascritta il 24.06.1982 ai nn. 24390/20129, e per la restante metà con atto di donazione del padre Xxxxx xxxxxx in data 22.12.1981 in not. Di Giorgio trascritto il 19.01.1982 ai nn. 2256/1885.

8.3 CONFORMITA’ URBANISTICA DELL’IMMOBILE

Trattasi di immobile costruito anteriormente al 1967 (edificato nei primi del ‘900 e quindi prima della legge Urbanistica nazionale del 1942). Censito al catasto e nello strumento Urbanistico, non è stato possibile rintracciare dati riguardanti licenza e concessione edilizia ne al comune ne tramite l’esecutato.

8.4. BREVE DESCRIZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Appartamento adibito ad attività commerciale con ingresso con saracinesca metallica dal civico n. 56 di Via Re Federico. Ubicato al piano terra di un palazzo dei primi del ‘900 a 4 elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. Lo stato d’uso dell’immobile, sia all’interno che all’esterno, è scadente. L’immobile è composto da un vano grande, da una cameretta, da un gabinetto e da un cucinino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Come già suindicato, gli approfondimenti relativi ai singoli immobili, comprendenti documentazione fotografica, planimetrie, valutazione dei lotti ed altro sono inseriti nei fascicoletti separati.

Dopo quanto sopra esposto in ordine ai quesiti posti, il sott. C.T.U., rimanendo a disposizione per ogni chiarimento, rassegna la presente relazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maurizio Capritti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009