

Copia

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es. DOTT. ALDO DE NEGRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.605/99

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI ROMA

CONTRO:

Relazione tecnica d'ufficio

RELAZIONE TECNICA GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

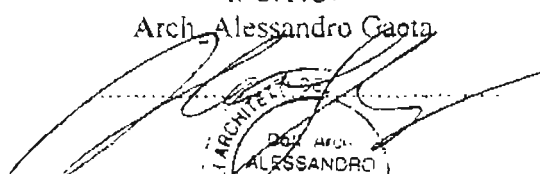
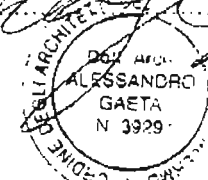
Palermo, li 03-05-04

Il C.T.U.

Arch. Alessandro Gaeta

Allegati:

- 1- Verbali di sopralluogo
- 2- Corrispondenza con le parti



Arch. Alessandro Gaeta
Via G. Stampa, 15 - 90135 Palermo
Tel. 091 404039 - Cell. 392 271

ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO

Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo
Via G. Stampa n.15, 90135 Palermo

091. 404039. Cell. 338-2761139 e-mail jalongo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo DE NEGRÌ dell'Esecuzione Immobiliare Civile
n.605/99, del Tribunale di Palermo.

La presente **Relazione tecnica generale** è composta da una premessa
introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da quattro capitoli per
gli immobili stimati, come così di seguito specificato:

- **PREMESSA;**
- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;**
- **CAPITOLO I –** Identificazione degli immobili oggetto di stima;
- **CAPITOLO II –** Difformità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- **CAPITOLO III –** Formazione di tre lotti per la vendita e metodo di stima
- **CAPITOLO IV -** Valutazione degli immobili;

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 15-10-99, trascritto il 28-10-99 ai
nn. 40464/29316, notificato con deposito presso la Casa comunale al sig. [REDACTED]
[REDACTED], su istanza della Banca di Roma s.p.a. in
persona del suo Legale rappresentante Avv. Antonio NOTO SARDEGNA, con studio
in Palermo via p.p.e di Belmonte n.93, veniva sottoposta a Pignoramento la seguente
unità immobiliare:

- *Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, piazza Leoni nn.63,64,65,66
ubicato al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne, composto da sala
d'ingresso, tre vani, cucina, W/C bagno e ripostiglio, con annessa villetta e con
sottostanti quattro vani cantinati ai quali si accede attraverso due separate
scale. Confina a nord con androne e proprietà [REDACTED] ad est con piazza
Leoni, a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]*


[redacted] Iscritto in N.C.E.U. del comune di Palermo alla partita 449, foglio
31, particelle graffate 124 sub 2 e 425 come risulta dalle denunce di variazione
catastale presentate in data 24-06-82 al n. 10001 e al n. 10000/a,b,c.;

In data 23-08-2000 il difensore del creditore procedente, Avv. A. Noto
Sardegna avvisava a norma dell'art 498 del c.p.c., la sig.ra [redacted]

[redacted] in qualità di attuale
proprietaria del bene pignorato, di aver sottoposto al pignoramento il predetto
immobile.

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Aldo De Negri fissava l'udienza per la
comparizione delle parti al giorno 08-04-03, quando nominava il sottoscritto Arch.
Alessandro Gaeta, con studio in Palermo via G.Stampa n.15, Consulente Tecnico
d'Ufficio allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato; rinviando
all'udienza del 12-02-04 per il Giuramento e il conferimento dell'incarico.

In tale udienza, presente l'Avv. S.re Catalano in sostituzione del legale del
creditore procedente, il Giudice dell'Esecuzione dott. De Negri conferiva l'incarico al
sottoscritto C.T.U., fissando il termine di gg. 90, per il deposito della Consulenza
tecnica d'ufficio, fissando nuova udienza al 15-07-04.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione
immobiliare in oggetto, il sottoscritto CTU iniziava le operazioni di consulenza con
studio della Produzione ritirata in data 12-02-04, esaminando in primo luogo la
consistenza e l'ubicazione del bene oggetto di pignoramento.

Dalla lettura della relazione notarile del dott. Antonio Marsala allegata al
fascicolo del Procedimento, si appurava che il bene è attualmente proprietà della

signor [REDACTED] 1 per averlo acquistato con atto di compravendita in Notaio S. Di Gati del 16.02.00 trascritto in data 22.02.00 ai nn. 6190/4691 da potere del debitore pignorato [REDACTED]

A detto dante causa era a sua volta pervenuto con atto di compravendita in notar S. Di Gati del 06.08.98 trascritto in data 13.08.98 ai nn. 26126/21402 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] era pervenuto per atto di compravendita del 13.05.82 in Notaio Mazzamuto trascritto ai nn. 18622/15318 da potere di [REDACTED]

In data 24-06-82, un mese dopo la vendita sopra specificata, l'originario bene pignorato, distinto in catasto al foglio 31 particella n. 124, sub 2 e 425, veniva frazionato con denuncia di variazione n.10000/82 nelle attuali tre unità immobiliari, ovvero:

1. Foglio 31 particella 124 sub 8, z.c.4, cat.cat. C/2, cl.8, piazza Leoni n. 66 p.T. mq 119, r.c. £.285.600;
2. Foglio 31 particella 124 sub 9, z.c.4, cat.cat. A/4, cl.8, vani 5,0 piazza Leoni n. 63 p.T., r.c. £.335.000;
3. Foglio 31 particella 124 sub 10 z.c. 4, cat.cat. C/2, cl.8, piazza Leoni nn. 63-66 p.S-1, mq 51,0 r.c. £.122.400;

Esaminato il suddetto documento, in data 26-02-04 il sottoscritto CTU procedeva ad ispezione presso l'Ufficio tecnico erariale di Palermo per verificare la situazione attuale del bene pignorato.

Da visura storica è emersa la corrispondenza ai dati sopracitati con intestazione ancora alla ditta [REDACTED]

Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, fissato per giorno giovedì 25 marzo 2004, previo avviso delle parti, ovvero l'avv. Noto Sardegna, Legale dei ricorrenti avvisato con lettera A.R. n.12268057016-8 spedita il 22-03-04 e ricevuta in data 23-04-04; e la sig.ra [REDACTED] qualità di attuale inquilina del bene pignorato sito in piazza Leoni n.63, madre [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata a mano, non fu eseguito per assenza della parte esecutata (cfr.All.1).

Il sopralluogo fu regolarmente eseguito dal sottoscritto CTU presso gli immobili pignorati in data 02-04-04 alle ore 13,30, previo avviso delle parti, l'avv. A. Noto Sardegna, Legale dei ricorrenti e alla sig.ra [REDACTED] con lettere raccomandate a mano del 30-03-04 (cfr.All.1).

Sul luogo era presente la signora [REDACTED] madre della sig.ra [REDACTED] quale proprietaria del bene pignorato, la quale permetteva l'accesso agli immobili.

Rilevata l'assenza del legale di parte ricorrente, il sottoscritto C.T.U. accedeva primariamente all'immobile sito in Palermo, piazza Leoni, con ingresso tra i civici 65 e 66, corrispondente al locale seminterrato, identificato in catasto al f. 31 part. 124 sub 10. Prendeva visione dei luoghi, effettuava le necessarie riprese fotografiche e le misurazioni planimetriche interne.

In sede di sopralluogo fu rilevato che l'accesso avviene a mezzo di rampa di scale da passetto contiguo all'immobile del civ. 66, adibito ad attività commerciale; passaggio ricavato dalla originaria superficie del predetto locale. Dei vani si sono valutati inoltre l'attuale condizione e stato d'uso.

Il sottoscritto CTU accedeva poi all'immobile di piazza Leoni n.63, attuale abitazione della sig. [REDACTED] dove si procedeva analogamente alla misurazione dei locali e del giardinetto esterno e ad eseguire le necessarie riprese fotografiche, atte a documentarne la consistenza e lo stato d'uso.

In ultimo il sottoscritto eseguiva rilievi metrici e fotografici dell'immobile adibito ad attività commerciale, sito al civ.66 di piazza Leoni.

Le operazioni di consulenza proseguirono in data 07-04-04 con indagini presso la Ripartizione edilizia privata del Comune di Palermo, Ufficio sanatoria, per verificare la regolarità urbanistico-edilizia del compendio pignorato. Da tale accesso è emerso che:

1. per l'immobile sito in Palermo, piazza leoni n. 63 veniva presentata Istanza di Concessione in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 a cura di [REDACTED] con protocollo n.12613 del 25-08-86, relativamente ad alcuni lavori di restauro e risanamento conservativo (cfr. Fascicolo I);
2. per l'immobile sito in Palermo, piazza leoni n. 66, adibito ad attività commerciale, veniva presentata Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 Prot. n.4893-bis del 21-05-86 a cura di [REDACTED] poiché fu costruito abusivamente nel 1962 (cfr. Fascicolo III);
3. non esistono attualmente agli atti certificati di agibilità o abitabilità dei beni, in particolare dell'immobile del civ. 66; per il quale si è attesa di parere circa l'istanza di sanatoria presentata; mentre per l'immobile sito al civ. 63 e per lo scantinato del civ. 65-66 essendo identificato come *Netto storico*, non è previsto rilascio del Certificato di abitabilità, sancito infatti ex-lege nel 1934 con l'art.220 del Regio decreto n.1265 del 27 luglio 1934.

Delle pratiche di sanatoria il sottoscritto CTU chiedeva copia semplice in data 08-04-04 e ritirava il 21 aprile 2004.

Le indagini peritali proseguirono successivamente in data 14 aprile 2004 con accesso presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Palermo, Ufficio del Piano regolatore, attraverso il quale veniva accertato che:

- nella Variante generale del P.R.G. del Comune di Palermo adottata con Delibera n.7 del 21-01-2004, l'immobile pignorato sito in piazza Leoni n.63 e il sottostante piano cantinato del civ.63-66. risultano in zona territoriale omogenea A/2 identificati come Netto storico (manufatti già edificati al 1939).

La dicitura *Netto storico* indica edilizia riferita a *parti superstiti di antichi insediamenti urbani e rurali così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939.*

Le indagini proseguirono con l'analisi della documentazione acquisita, l'elaborazione dei dati metrici e tecnici, per la formulazione dei criteri e giudizi di stima.

CAPITOLO I - Identificazione degli immobili oggetto di stima.

Dai risultati sopra esposti, si evince come l'immobile indicato nell'atto di pignoramento, non sia corrispondente alla situazione reale, distributiva e planimetrica accertata in sede di sopralluogo. Il bene, identificato come unico, composto da appartamento villetta esterna e piano cantinato raggiungibile da due separate scalette dalla villetta stessa, è attualmente frazionato in tre distinte unità autonome, corrispondenti la prima all'appartamento e porzione della villetta esterna; la seconda al piano cantinato, con accesso diretto dalla piazza Leoni, a mezzo portoncino in ferro che disimpegna un corridoio ricavato su porzione originaria della villetta esterna

ASTE GIUDIZIARIE.it

dell'appartamento, lato ovest, dove si è abolita la scaletta esterna; la terza corrispondente a locale commerciale, ottenuto coprendo fin da 1962 con tettoia in ferro ed Eternit, porzione dell'area libera della villetta esterna. Tale situazione si confronta con la denuncia di variazione n.10000/a-b e 10001 del 24 giugno 1982, nella quale i tre beni derivati venivano accatastati autonomamente, rispettivamente al F.31. part.124, sub 9,10,8.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla data attuale le planimetrie accluse alle denunce di variazione non identificano tuttavia esattamente gli immobili, poiché il locale del civ.66 di originari mq 122, è oggi di mq 80,00 poichè frazionato in tempi recenti per la formazione del corridoio di ingresso al piano cantinato e del locale cucina-pranzo dell'appartamento del civ. 63.

L'identificazione catastale va quindi aggiornata alla situazione attuale poiché, in quanto a consistenza in termini di superficie ed estensione, gli attuali attributi sono da revisionare integralmente.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ogni variazione, sia planimetrica che catastale è stata comunque attuata ad oggi in assenza di autorizzazione edilizia; sono state infatti avanzate istanze di Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85, delle quali si è in attesa di parere.

Situazioni meglio descritte e commentate ai Fascicoli I, II, III della presente Relazione di consulenza tecnica, relativi agli attuali immobili.

CAPITOLO II - Difformità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Come accennato in premessa, e meglio analizzato ai Fascicoli di stima, gli immobili in epigrafe sono interessati dalla presentazione di istanze di Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85; dall'esame delle pratiche emerge che sono tuttora in corso di istruttoria da parte dei tecnici dell'Edilizia privata; gli oneri concessori, da

decurtare in sede di stima, sono stati valutati dal sottoscritto CTU e descritti minutamente ai Fascicoli di stima (cfr. Fascicolo I, II, III).

Per quanto riguarda gli abusi si possono così sinteticamente elencare:

1. Frazionamento dell'originario bene in tre unità, dapprima due al 1986 (nella istanza di sanatoria Prot.4893-bis il locale commerciale è in comunicazione del piano cantinato), con abolizione degli ingressi con scalette al piano cantinato e apertura dell'attuale, dalla piazza Leoni;
2. Costruzione di vano coperto con tettoia in Eternit e ferro al 1962 che copre parte della villetta esterna di pertinenza dell'appartamento lato ovest. con cambio di destinazione d'uso;
3. Frazionamento del vano realizzato con modifica della copertura - sostituzione della tettoia con solaio latero-cementizio- per dare origine all'attuale locale commerciale del civ.66. a corridoio di ingresso al piano cantinato, a locale cucina-pranzo dell'appartamento del civ.63. con cambio di destinazione d'uso;
4. realizzazione abusiva di una scala in cemento armato locale cucina-pranzo dell'appartamento del civ.63 al lastrico solare di copertura.

Gli abusi di cui ai punti 3 e 4 risalgono a detta del sottoscritto CTU ad epoca più recente e successiva alla data del 1986, data di presentazione delle istanze Prot. 12613 e 4893-bis; e ciò per confronto dei dati metrici dei singoli immobili derivati e della documentazione annessa alle istanze stesse.

La sanabilità di questi ultimi dipende dalla regolarizzazione degli abusi di cui ai punti 1-2; solo in questo caso si giudicano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'Art.13 L.47/85 (cfr. Fascicoli di stima I, II, III).

CAPITOLO III – Formazione di tre lotti per la vendita e metodo di stima

In merito alla valutazione degli immobili si fanno le seguenti considerazioni:
l'originario bene pignorato, composto unitamente all'appartamento del civ.63, dal piano cantinato sottostante raggiungibile da due separate scalette e da cortile esterno di pertinenza dell'immobile, è oggi frazionato in tre distinte unità immobiliari. Per tal motivo il sottoscritto CTU è del parere che si debba procedere alla valutazione dei beni e quindi alla vendita, secondo la distinzione e suddivisione di esso in tre separati lotti, ovvero:

LOTTO A:

Immobile sito in Palermo, piazza Leoni n.63, piano terra, composto da cinque vani, accessori e villetta esterna, in N.C.E.U. Foglio 31 particella 124 sub 9;

LOTTO B :

Immobile sito in Palermo, piazza Leoni, civico compreso tra i nn. 65-66, piano seminterrato, composto da due vani, ingresso e WC, in N.C.E.U. scheda 10001/82, Foglio 31 particella 124 sub 10;

LOTTO C:

Immobile ad uso commerciale sito in Palermo, piazza Leoni n.66, piano terra, composto da un vano, in N.C.E.U. Foglio 31 particella 124 sub 8;

Per ogni lotto formato si è proceduto in altrettanti Fascicoli di stima alla descrizione dei beni, e alla valutazione tecnica ed economica.

Il metodo di stima adoperato consiste nel ricavare *il più probabile valore di mercato*, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi: *la stima diretta sintetica* e *la stima tramite capitalizzazione del reddito*.

Il primo si basa sull'acquisizione di un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento ad immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di ogni immobile basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente possono dare.

CAPITOLO IV - Valutazione degli immobili

Come riportato in dettaglio nei Fascicoli tecnici redatti per ogni lotto, la stima dei beni prevede la valutazione economica allo stato attuale, decurtati gli oneri necessari alla sanatoria edilizia e alla regolarizzazione alla normativa urbanistica vigente; stima che qui si riporta in riepilogo di quanto trattato in separate relazioni.

LOTTO A:

- Il valore dell'immobile ammonta a € 249.264,00
- Il valore del LOTTO, detratte le spese di regolarizzazione, è di
€ 237.790,00

LOTTO B:

- Il valore dell'immobile ammonta a € 116.107,00
- Il valore del LOTTO, detratte le spese di regolarizzazione, è di
€ 110.895,00

LOTTO C:

- Il valore dell'immobile ammonta a € 110.600,00
- Il valore del LOTTO, detratte le spese di regolarizzazione, è di
€ 105.970,00

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione generale -cui si
accludono 3 separati Fascicoli di stima per ogni lotto individuato- che si compone
di n°11 pagine e n°2 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Giudice
dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, li 03-05-04

Il Consulente Tecnico

d'Ufficio

Arch. ALESSANDRO

GAETA

.....

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. DOTT. ALDO DE NEGRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.605/99

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI ROMA

CONTRO:

Relazione tecnica d'ufficio

FASCICOLO DI STIMA N. II

Immobile sito in Palermo, piazza Leoni n.65-66 piano cantinato

Palermo, li 03-05-04

Allegati:

- 1- Visura catastale
- 2- Planimetria catastale
- 3- Rilievo dell'immobile allo stato attuale
- 4- Documentazione Fotografica

II C.T.U.

Arch. Alessandro Gaeta

Arch. Alessandro Gaeta

Via G. Stampa n.15, 90135 Palermo

Tel 091.404039 - Cell. 338-2761139

ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO

Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo

Via G. Stampa n.15, 90135 Palermo

091. 404039 Cell. 338-2761139 e-mail jalongo@libero.it

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo DE NEGRI dell'Esecuzione Immobiliare Civile
n.605/99, del Tribunale di Palermo.

Il presente **Fascicolo II di stima** si riferisce alla valutazione tecnico-economica del bene pignorato contraddistinto con la **lettera B** nella Relazione tecnica generale. Il Fascicolo è composto da quattro capitoli, come così di seguito specificato:

- CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione dell'immobile;
- CAPITOLO II – Difformità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- CAPITOLO III – Metodo di stima;
- CAPITOLO IV - Valutazione dell'immobile;

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione dell'immobile

LOTTO B: Immobile sito in Palermo, piazza Leoni, civico compreso tra i nn. 65-66, piano seminterrato, composto da due vani, ingresso e WC, in N.C.E.U. scheda 10001/82, Foglio 31 particella 124 sub 10;

-Ubicazione – L'immobile oggetto di stima è parte del maggiore fabbricato sito al civ. 63 di piazza Leoni, con ingresso da portoncino in ferro senza numero civico, compreso tra i nn.65 e 66 di detta piazza. La struttura portante del fabbricato, così come evidenziato per l'appartamento del civ.63 e il maggiore fabbricato, è in conci squadrati in pietra calcarenitica e solai lignei.

-Confini- Il bene confina a nord con la piazza Leoni, ad est con immobile del civ.66, ad ovest con androne condominiale e proprietà [REDACTED] con la ditta [REDACTED] (cfr. All. 2).

-Dati catastali – Il bene é identificato in N.C.E.U. Foglio 31 particella 124 sub 10, zona censuaria 4, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 8, consistenza mq 51, rendita € 63,21. Detta identificazione veniva attribuita in seguito a denuncia di variazione n. 10001 del 24-06-82; nella quale l'originario bene, identificato nell'Atto di pignoramento immobiliare, comprendente il piano cantinato e la villetta esterna, distinti in N.C.E.U al f. 31, part. 124 sub 2 e part. 425, veniva frazionato per dare origine a tre distinte unità immobiliari. (v. All.1).

-Stato di possesso: L'immobile è attualmente proprietà di Scicchigno Isabella nata a Palermo il 07-04-81; ad essa pervenuto per atto di compravendita in Notaio S. Di Gati il 16.02.2000 trascritto in data 22.02.2000 ai nn.6190/4691 da potere del debitore pignorato [REDACTED] come si evince dalla relazione notarile di Notaio Antonio Marsala inclusa nel fascicolo del Procedimento di Esecuzione immobiliare.

-Descrizione dell'immobile – In seguito a sopralluogo eseguito in data 02-04-04, il sottoscritto CTU può così descrivere l'immobile pignorato.

L'ingresso avviene da portoncino in ferro tintecciato color grigio e sopraluce in vetro (cfr. All. 4, foto n.1), posto tra i nn.civici 65 e 66 di piazza Leoni, ricavato dall'ingombro della vetrina dell'immobile commerciale del civ.66 (Fascicolo III della presente relazione). Detto ingresso è stato creato di recente e in sostituzione dell'originario sistema di disimpegno, costituito da *due separate scalette* dalla villetta privata di pertinenza dell'immobile di piano terra, di cui al *lotto A* della presente relazione tecnica, Fascicolo I; superato tale ingresso si accede, tramite corridoio - illuminato oltrechè dal sopraluce, da un lucernaio di copertura posto in fondo al percorso (cfr. All. 4 foto n.2-3) - ad una rampa di scale che immette direttamente ai locali del piano cantinato. E' da notare come il corridoio di disimpegno dalla piazza

Leoni, largo ml 1,10 per ml 11,70, compresa la scala, occupante una superficie di mq 12,90, costituisca pertinenza originaria della villetta scoperta lato ovest dell'appartamento del civ.63; poi occupata dall'immobile commerciale del civ.66 (cfr. planimetria Fascicolo III) e ad oggi ritagliata dalla superficie di quest'ultimo. In tal senso la scala attuale di accesso sostituisce la scaletta scoperta posta nella villetta esterna (cfr planimetria catastale fascicolo III e planimetria attuale All.3).

Il corridoio è definito da pavimentazione in ceramica di color marrone, pareti e soffitto da tinteggiatura lavabile color bianco. Dà accesso tramite portoncino con telaio in alluminio e pannello coibentato color avorio, al locale commerciale del civ.66 di piazza Leoni (cfr. fascicolo III, planimetria allegata sub 3). Una porzione della muratura perimetrale con detto immobile è inoltre definita con mattoni in vetro-cemento trasparente (cfr. All. 4 fotografia n.2 e Fascicolo III, All.4 foto n.6).

Il primo ambiente dell'immobile è raggiungibile dalla predetta scala in fondo al corridoio, pavimentata questa con lastre di marmo di Carrara, nelle alzate, pedate e zocchetto perimetrale. Il vano è definito a pavimento da mattoni in graniglia di marmo color giallo di cm 20x20; a parete da doghe in plastica color marrone, fino a soffitto, tinteggiato questo con pittura lavabile color bianco (cfr. All. 4 foto n.4). L'ambiente, di forma trapezoidale, misura m. 3,80 x 3,40, per una superficie utile di mq 9,70.

Il vano di ingresso dà accesso ad un locale definito come il precedente; ovvero a pavimento da mattoni in graniglia di marmo color giallo e beige, a parete da doghe in plastica color marrone, per un'altezza di ml 2,70, a soffitto da pittura lavabile color bianco (cfr. All. 4 foto n.5). Misura ml 4,10 x 3,10 e occupa una superficie utile di mq 12,70. Il locale dà accesso tramite portone in ferro tinteggiato color grigio, a locale di deposito retrostante, che misura ml 1,60 x 5,90 + 2,0 x 4,20 per una

superficie utile di mq 16,20. Detto ambiente era l'originario ingresso dal cortile superiore dell'appartamento del civ.63. Prende aria e luce da un lucernaio posto in detta villetta (cfr. All. 4 foto n.11-12) realizzato successivamente alla dismissione della scaletta.

Dal primo locale si accede ad un altro, adibito ad ufficio. Questo è pavimentato con elementi in ceramica color marrone; definito a parete da doghe in plastica color marrone fino a soffitto, tinteggiato questo con pittura lavabile color bianco (cfr. All. 4 foto n.10). Misura ml. 4,10 x 4,80, per una superficie utile di mq 19,70. Tramite porta in legno e pannello centrale in vetro si accede a locale di deposito retrostante, definito come il precedente, di ml 2,30 x 4.80 per una superficie utile di mq 11,00.

Dal primo locale raggiungibile dopo l'ingresso, si accede a locale disimpegno e WC. Il primo è definito a pavimento da mattoni in graniglia di marmo color giallo e beige, a parete da doghe in plastica color marrone, per un'altezza di ml 2,70, a soffitto da pittura lavabile color bianco (cfr. All. 4 foto n.6) . Misura ml 2,70 x 2,0 e occupa una superficie utile di mq 4,50. Da portoncino in ferro si accede a deposito retrostante, dove era l'originaria scaletta dal cortile lato sud dell'immobile del civ.63; da sinistra si accede al servizio igienico. Questo è definito a pavimento come il precedente; le pareti sono piastrellate fino a soffitto da elementi ceramici color bianco di cm 20x20. E' dotato di box doccia, lavabo e tazza in porcellana vetrificata color bianco. Misura ml. 3,20 x 1,50 per una superficie di mq 6,0. Sono presenti tracce di umidità da infiltrazione dai locali superiori (cfr. All. 4 foto n.7-9).

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di smaltimento liquami fognari sottotraccia. Le condizioni generali di manutenzione possono dirsi buone.

eccezion fatta per alcuni esiti di infiltrazioni d'acqua nel locale WC e di umidità di risalita in tutti gli ambienti, come evidenziato dal rivestimento in plastica posto in opera. Complessivamente consta di 2 vani, oltre accessori costituiti da ingresso, WC e locali di deposito. Ha una superficie utile di mq 92,50 ed una **superficie commerciale pari a mq 122,50**, data dalla somma della superficie dell'immobile comprensiva di metà dei muri perimetrali.

CAPITOLO II - Difformità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia

Dalle indagini svolte presso la Ripartizione edilizia privata del Comune di Palermo, volte ad accertare la regolarità urbanistico- edilizia del manufatto è emersa la seguente situazione: l'immobile, come il maggiore fabbricato di pertinenza, è privo di certificato di agibilità e abitabilità. Ciò non ne pregiudica la regolarità costruttiva poiché per gli immobili identificati come *Netto storico*, non è prevista l'esistenza del Certificato di abitabilità, sancito infatti ex-lege nel 1934 con l'art.220 del Regio decreto n.1265 del 27 luglio 1934.

Ciò che si evidenzia come irregolare a detta del sottoscritto CTU è l'insieme degli interventi eseguiti per dividere l'immobile in esame dall'originario cespite in tre unità distinte, con il cambio di destinazione d'uso.

L'intervento ha previsto, in epoca successiva all'inserimento della planimetria catastale di cui alla denuncia n.10001/82, al fine di isolare autonomamente l'immobile in esame, l'abolizione delle *due separate scalette* (citate nell'Atto di pignoramento) che dal cortile esterno dell'appartamento di piano terra conducevano dal lato sud e ovest al piano cantinato. Come evidenziato al Fascicolo I della presente Relazione tecnica, per i lavori relativi al locale di piano terra, Lotto A, si presentava istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 Prot. 12613 del 25-08-86; per la copertura e cambio di

destinazione d'uso della villetta ovest dell'appartamento, Istanza Prot.4893/bis del 21-05-86; entrambe dalla signora [REDACTED] in quel tempo proprietaria dell'immobile.

Sebbene non sia chiaro dalla lettura della Istanza di concessione in sanatoria Prot.4893/bis-86 relativa all'immobile commerciale del civ. 66, se a quella data l'unità in esame avesse già accesso autonomo dall'attuale ingresso o ancora dalle scalette preesistenti e oggi abolite, è evidente che la sanabilità di tali interventi, che consistono oltrechè nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a commerciale, nella abolizione dell'originario accesso, nell'accorpamento di una superficie oggi corrispondente al corridoio di ingresso, già parte dell'immobile del civ.66, coperto abusivamente (cfr. planimetria catastale sub 2 e planimetria attuale All.3), nella realizzazione infine della attuale scala di accesso in fondo a detto corridoio, restano subordinati al rilascio della Concessione in sanatoria per l'immobile commerciale Prot.4893-bis/86 (vedi Fascicolo III della presente Relazione tecnica).

Ove questa sia concessa, la **spesa della regolarizzazione dell'immobile ai sensi della L.47/85** comprenderebbe pertanto una aliquota monetaria della spesa globale della pratica Prot.4893-bis/86, proporzionale alla superficie sottratta al locale del civ. 66 (mq 12,90 del corridoio); valutata in **€ 713,24** (v. Fascicolo III della presente relazione, dove è tale cifra è calcolata considerando il costo complessivo della sanatoria di € 6.745,45, la superficie dell'immobile originario, mq 122,00 e la superficie detratta di mq 12,90 secondo la presente formula: $€ 713,24 = € 6.745,45 \times \frac{\text{mq } 12,90}{\text{mq } 122,00}$).

Per ciò che attiene al frazionamento del locale commerciale per la creazione dell'attuale passaggio al piano cantinato, e il cambio di destinazione d'uso, il

sottoscritto CTU ritiene che detto abuso possa rientrare e quindi essere sanato, previo rilascio obbligatorio della Concessione in sanatoria per l'istanza Prot.4893-bis/86, con l'Art. 13 della Legge n.47/85.

Resta inteso che si dovrà chiudere l'attuale porta che mette in comunicazione il corridoio di ingresso con il locale del civ.66, per una spesa stimata dal sottoscritto CTU in € 200,00, pari alla somma complessiva per opere edilizie stimate in € 400,00 divisa in due parti uguali (per l'immobile del civ.66).

Gli oneri per **Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85** sarebbero così determinati: a titolo di Oblazione -ai sensi del comma 3 art.13 L.47/85- il contributo di concessione in misura doppia.

Il contributo di concessione, trattandosi di regime di autorizzazione, verrebbe determinato in una somma che va da £ 500.000 a £ 2.000.000 (comma 5 art.13 L.47/85): supponendo un onere di £. 2.000.000, corrispondenti a € 1.032,91 l'oblazione sarebbe di € 2.065,82.

Va aggiunto infine la spesa presunta per la presentazione del progetto architettonico e della pratica da parte di un tecnico abilitato, di € 1.200,00.

Il costo della sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ammonterebbe a € 4.298,73 (€ 1032,91+€ 2065,82+€ 1200,00).

Il costo globale della regolarizzazione dell'immobile è determinato in € 5.211,97 dato dalla somma della aliquota dovuta per la sanatoria Prot.4893/bis-86, dei costi di chiusura della porta di accesso all'immobile del civ.66, dei costi della sanatoria art.13 L.47/85 (€ 713,24+ € 200,0+ € 4.298,73). Tale importo dovrà essere detratto

successivamente in sede di valutazione del compendio pignorato, ai fini della più corretta attribuzione del valore venale.

CAPITOLO III – Metodo di stima

Il metodo di stima adoperato per l'immobile in esame consiste nel ricavare il valore venale dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima: la *stima diretta sintetica* e la *stima tramite capitalizzazione del reddito*.

Il primo si basa sull'acquisizione di un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento ad immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di ogni immobile, basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente possono dare.

CAPITOLO IV -Valutazione dell'immobile

LOTTO B: Immobile sito in Palermo, piazza Leoni, civico compreso tra i nn. 65-66, piano seminterrato, composto da due vani e accessori, ingresso WC, in N.C.E.U. scheda 10001/82, Foglio 31 particella 124 sub 10;

Per stimare il più probabile valore venale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a deposito.

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto CTU ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di € 1.000,00/mq, da cui avremo per una superficie commerciale di mq 122,50:

$$\text{€ } 1.000,00 \times 122,50 = \text{€ } 122.500,00$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità immobiliare un canone annuale di € 400,00 si ha un reddito annuo lordo di:

€ 4.800,00 ($€ 400,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.800,00$)

Considerando il 20% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 3.840,00 ($€ 4.800,00 - 20\% = € 3.840,00$).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:

€ 109.714,00 ($€ 3.840,00 / 0,035 = € 109.714,00$)

Mediando i valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$1/2 \times (€ 122.500,00 + € 109.714,00) = € 116.107,00$

e in c.t. Euro 116.107,00 valore immobile.

A questa cifra vanno decurtati gli oneri relativi alla sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e dell'art.13 stessa legge, nonché gli oneri per la chiusura della porta di accesso all'immobile del civ. 66; oneri che ammontano come indicato al cap. II a € 5.211,97. Il valore del lotto quindi è pari a € 110.895,00 ($€ 116.107,00 - € 5.211,97$)

e in c.t. Euro 110.895,00 (€ centodiecimilaottocentonovantacinque e centesimi zero) valore LOTTO

Palermo, li 03-05-04

Il Consulente Tecnico

d'Ufficio

Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni

Immobiliari; Verbale di sopralluogo
relativo alla procedura esecutiva

Immobiliare n. 555/99 Banca

Roma / [redacted] GEs. Dott. A. De Negri

Oggi giovedì 25 marzo 2004 ore 9.30.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Seta

nomato Consulente tecnico d'ufficio

nella procedura esecutiva in epigrafe

mi sono recato presso gli immobili

siti in Palermo presso loc. n. 63/66

per dare inizio alle operazioni peritali.

La Corte dell'alieno sopralluogo

il Atto compiuto alle parti

è messo lettera raccomandata a

mano consegnata al signor [redacted]

[redacted] di parte recitata; e all'on.

Antonio Noto Sorbello o suo legale

dei recurrenti con lettera raccomandata

A R n. 12268057016-8 del 22-03-04.

Sul luogo si erano le mansioni

dei rappresentanti delle parti.

So po ripetuti verbali tutti d

avviso dell'immobile sito a



Nonno keto di pissa l'era n° 63, il notto sotto
Non può fu altro che scegliere
le o persone pentole a loto di
destinazione per il perdurare dell'
interruzione sopra descritte; dopo
aver eseguiti alcuni rilievi meteo-
rologici dell'immobile e dell'
votato commerciale sito a loto,
oltre a fotografie panoramiche
esterne, il notto sotto C.T.V.
Chiede le operazioni pentole alle
ore 10,00 riserzioni di tornare
nei luoghi previo avviso della parte.

26 C.T.V.
Oleggi



Verbale di sopralluogo del 22-04-04

Oggi venerdì 2 aprile 2004 ore 13.30

Lo sottoscritto Avv. Alessandro Gaeta
in qualità di Consulente tecnico di

Ufficio nello Procedimento Decretale

Immobiliare n. 605/97, mi sono

restituito in il mio collaboratore

punto gli immobili siti in Palermo,

preciso ovvero Auto delle parti,

in pignoramento n. 63-66 per procedere

nelle operazioni peritali. Sul luogo

si è verificato l'assenza del legittimo

occupante. Dopo aver sottoposto al

partume sito in viale n. 1 av. 65

e 66, corrispondente all'ingresso del

semprevante, il sottoscritto C.T.U.

si è recato ai locali, per una ricognizione

con l'ausilio dello planimetria esistente

in propria possesso. Sul luogo è presente

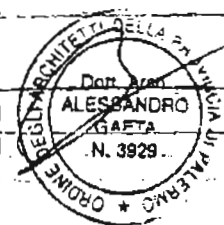
la signora [redacted] nato a

[redacted] madre della

signora [redacted] la quale

permette l'accesso ai luoghi. Si

allega la corrispondente planimetria



con le piante in piano del sottosolito.

Dopo aver eseguito i rilevamenti fotografici
e metrucci in reparti fogli, il sottoscritto
C.T.V. allede all'immobile n. 63 o piano
risultato del cur. 63 di piano terra.

Si rileva lo stato d'uso dell'immobile,
alcuni danni relativi a vetustà e
infiltrazioni d'acqua in alcuni locali,
perlopiù appalti in reparti fogli
ed eseguire le necessarie fotografie e
documentazione. Dopo aver visitato

i predetti immobili il sottoscritto esegue
rilevamenti metrucci e fotografici dell'immobile
n. 63 o piano terra 66 risultando su

pavimento di Terreno tutto tempo libero
per il quale è stato probato l'istanza
di concessione in locazione che da

appunto [redacted], omeve agli
elaborati piani e i bollettini di obbligo
e concessione, si impegna a far
accettare piano il mio studio.

Dopo aver eseguito altri atti fotografici
il sottoscritto C.T.V. dichiara che
le operazioni per le quali si



14.30 riprometterla. A fronte cui lunghe
solo a rettamente necessario e previo
avviso delle parti.

LCS

Il Cto Arch. [signature]

[redacted]

[redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

