

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott. Fabrizio Minutoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
arch. Anna Lia Morici

Procedura Esecutiva RGE n. 469/2022

Creditore procedente

(A) S.R.L.

debitore

(B)

arch. Anna Lia Morici
via Libertà 161/B, Palermo
annaliamorici@virgilio.it - cell. 333 8419198

Tribunale di Palermo
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
Proc.Es.n. 469/2022 “(A) S.R.L. contro (B)”
Giudice dell’Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio si compone dei seguenti paragrafi:

PREMESSA	Pag. 3
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
1.a) - Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento	Pag. 3
1.b) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 4
QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.	Pag. 7
2.a) - Individuazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 7
2.b) - Descrizione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 7
QUESITO n.3: Identificazione catastale dell’immobile pignorato.	Pag. 12
QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.	Pag. 13
QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all’immobile pignorato.	Pag. 14
QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 14
QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell’immobile pignorato.	Pag. 19
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull’immobile pignorato.	Pag. 19
QUESITO n.9: verifica sull’eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.	Pag. 19
QUESITO n.10: verifica sull’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag. 20
QUESITO n.11: spese di gestione dell’immobile pignorato.	Pag. 20
QUESITO n.12: valutazione dell’immobile pignorato.	Pag. 20
12.a)- Metodo di stima	Pag. 20
12.b)- Valutazione	Pag. 20
ALLEGATI	Pag. 22

PREMESSA

Con atto di precetto, notificato in data 18/10/2022, (A) S.R.L. ha intimato ai debitori sig. (C) (nato a Carini il 20/04/1946-C.F...) e sig.ra (B) di pagare, nel perentorio termine di giorni dieci dalla notifica, *la somma complessiva di euro 97.137,43, oltre interessi e spese* con avvertenza che, in mancanza, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata. Con successivo atto notificato in data 5.12.2022, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno della signora (B):

“quota 1/1 per il diritto di proprietà, beni immobili siti in Carini, Contrada Margi-Sezione urbana-A7-villino-fg.1-particella P7669-sub.1975-vani 7,5-piano T e 1°”.

Con decreto del 16.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3371, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico, la scrivente, in presenza del custode giudiziario, ha effettuato l'accesso all'immobile, sito in Carini, contrada Margi snc, in data 26 gennaio 2024 alle ore 15:30, ed ha eseguito i rilievi metrici nonché una dettagliata documentazione fotografica, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

- i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;
 - gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini al fine di reperire la documentazione inerente il bene oggetto della consulenza;
 - il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;
- la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

1. a) Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato alla debitrice eseguita in data 5.12.2022, si estrae “... La (A) S.R.L. ... *CHIEDE che venga eseguito il pignoramento immobiliare sui seguenti immobili di proprietà della sig.ra (B) ... e precisamente: quota 1/1 per il diritto di proprietà, beni immobili siti in Carini, Contrada Margi-Sezione urbana-A7-villino-fg.1-particella P7669-sub.1975-vani 7,5-piano T e 1° ...”.*

Dall'atto di compravendita notar Matteo Pennisi, notaio in Carini, del 1.8.1975 repertorio n.42078, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19.8.1975 ai nn.24124/19764, si è desunto che la proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta alla sig.ra (B) da “... (D) ... *con tutte le garanzie di legge ... vende ... una casa per civile abitazione, sita in Carini, contrada Cupolone o Margi, ... costruita in parte delle particelle 1075 e 1570 del foglio di mappa 7 del catasto terreni di carini ... registrata il 17 luglio 1975 al n.7669 ...”* (Allegato 1).

Dall'esame dei citati documenti si desume che la piena proprietà, per la quota di 1/1 oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di provenienza per la quota di 1/1 di proprietà pervenuto all'esecutata signora (B) .

1. b) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'esame dei documenti acquisiti si è rilevato che il pignoramento è stato eseguito e trascritto su:
*"quota 1/1 per il diritto di proprietà, beni immobili siti in Carini, Contrada Margi-Sezione urbana-A7-villino-
fg.1-particella P7669-sub.1975-vani 7,5-piano T e 1°"*.

In merito alla correttezza della descrizione catastale contenuta nell'atto di pignoramento si richiama quanto già esposto in riferimento al provvedimento del 29.1.2024 precisando che:

- dall'atto di compravendita a rogito del notaio dr. Matteo Pennisi di Carini (PA) in data 1 agosto 1975 rep.42078, trascritto in data 19 agosto 1975 in Palermo al n.19764 Reg.Part. si estrae "*... (D) ... vende ... una casa per civile abitazione ... costruita in parte delle particelle 1075 e 1570 del foglio di mappa 7 del catasto terreni di Carini ... dichiarata presso l'U.T.E. di Palermo e registrata il 17 luglio 1975 al n.7669 ...*" (Allegato 1);
- dalla visura storica catastale si è desunto che la particella 7669 deriva da "*COSTITUZIONE del 17/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 7.669/1975)*" ovvero la scheda di registrazione n.7669 coincide con l'identificazione della particella P(protocollo)7669 contenuta nell'atto di pignoramento (Allegato 2);
- l'intestazione dal 01/08/1975 alla ditta (B) nata a LICATA (AG) il 10/02/1950 fa riferimento a *Atto del 01/08/1975 Pubblico ufficiale PENNISI MATTEO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 42078 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 13572 registrato in data 21/08/1975 - Voltura n. 1348/1976 in atti dal 09/05/1989* ovvero al titolo di proprietà con cui l'esecutata acquista l'immobile (Allegato 1);
- in merito all'individuazione catastale fg. 1, p.lla P7669, sub 1975 si deduce che il numero del foglio sia riferito ad una individuazione numerica di ordine progressivo attribuita alla protocollazione della scheda di registrazione della particella e che, da questa attribuzione, sia derivata l'errata individuazione catastale del foglio di mappa riferito alla particella;
- la planimetria che corrisponde all'individuazione catastale dell'immobile al fg. 1 p.lla P7669 sub 1975 risulta presentata il *17 luglio 1975*, data di registrazione della scheda n.7669, e rappresenta l'immobile di proprietà della signora (B) corrispondente all'immobile visionato dalla scrivente nel sopralluogo effettuato (Allegato 3);
- sulla sopradetta planimetria viene specificato che l'immobile insiste sulle particelle 1075 e 1570 del foglio 7 di Carini, come indicato nel citato atto di compravendita, e dalle verifiche effettuate emerge che attualmente l'immobile insiste sulle particelle 1075 e 1570 del foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Carini (Fig.1).

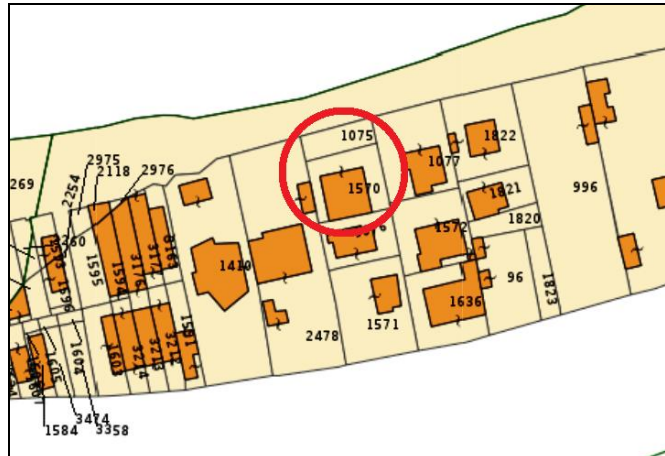


Fig.1 Stralcio foglio 7 di mappa catastale - particella 1570

Si conclude, pertanto, che i dati catastali che individuano l'immobile nell'atto di pignoramento risultano **corrispondenti ai dati attualmente agli atti del catasto** e che la descrizione catastale contenuta nell'atto di pignoramento è idonea alla corretta identificazione dell'immobile.

L'immobile, costituito da porzione di villetta bifamiliare, confina a Nord con terreno demaniale, a Est con abitazione adiacente, a Sud con immobile individuato dalla particella 1676 di proprietà Gambino e a Ovest con immobile individuato dalla particella 2478 di proprietà Messina.

Dall'esame dei documenti acquisiti e dai riscontri metrici effettuati dalla scrivente sui luoghi è emersa una **"difformità sostanziale"** della situazione di fatto attuale dell'immobile rispetto alla mappa di cui ai dati di identificazione catastale. Tale difformità emerge con chiarezza dalla sovrapposizione, consultata sul web, della foto satellitare di google maps con la mappa catastale della zona (Fig.2).

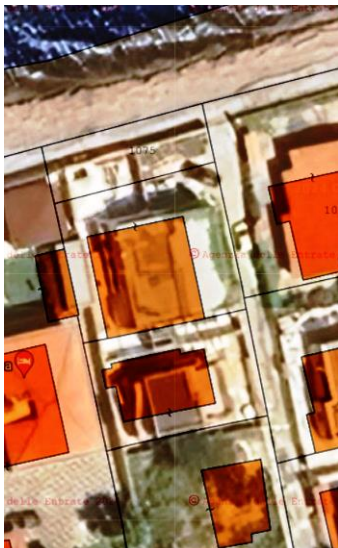


Fig.2 foto satellitare + mappa catastale

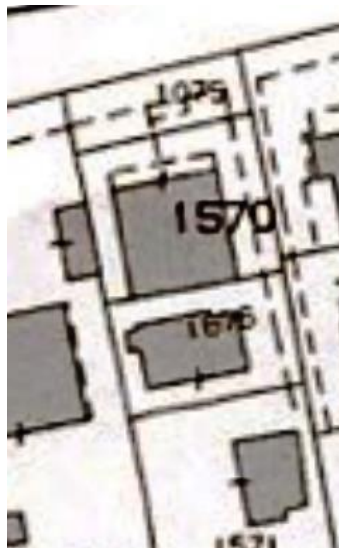


Fig.3 stralcio mappa catastale foglio 7



Fig.4 foto satellitare

Infatti nella mappa catastale (Allegato 4), per un probabile errato inserimento in mappa, il lato Sud dell'area di sedime del fabbricato risulta coincidente con il limite Sud della particella 1570 (Fig.2 -

Fig.3), mentre dalle verifiche effettuate sui luoghi (Allegato 5) (Fig.5) e dalla foto satellitare (Fig.4) emerge che il fabbricato risulta staccato dal muro di confine con la proprietà adiacente lato Sud, individuata dalla particella 1676, e che tale distacco costituisce l'area di accesso all'immobile servita da un cancello carrabile prospiciente la stradella privata di accesso (Foto 1 - Foto 2); inoltre l'area esterna di pertinenza dell'abitazione sul lato Nord, prospiciente la fascia costiera, insiste parzialmente sulla particella 1075 (Fig.2 e Fig.3), attualmente intestata al precedente proprietario dell'immobile pignorato (D), da cui l'esecutata (B) ha acquistato l'immobile.

Fig.5 Planimetria generale di rilievo
con indicazione dei punti di vista fotografici

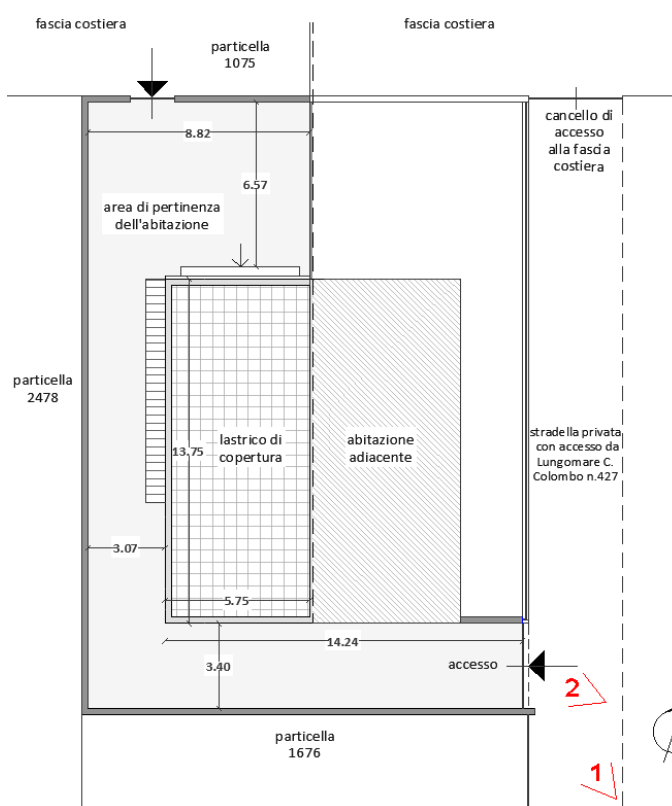


Foto 1 lato Sud del villino e cancello di accesso



Foto 2 vista dell'area di accesso all'immobile

Dato atto dell'esito grafico dei raffronti eseguiti, si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente rilevato sui luoghi.

Dall'atto di compravendita notar Matteo Pennisi, notaio in Carini, del 1.8.1975 repertorio n.42078, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19.8.1975 ai nn.24124/19764 si estrae "...una casa per civile abitazione ... composta da un vano ed accessori al piano terra, di tre vani ed accessori al primo piano...". Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che, allo stato attuale, l'abitazione risulta composta da: al piano terra soggiorno, disimpegno, cucina, stanzino, ripostiglio, due terrazzi coperti e area esterna di pertinenza; al piano primo disimpegno, tre vani, due w.c. doccia e veranda, chiusa con infissi scorrevoli, prospiciente lato Nord (Allegato 6). Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 3) e la situazione di fatto attuale (Allegato 6) si sono riscontrate "**difformità sostanziali**" consistenti in modifiche alla distribuzione interna al piano primo per la realizzazione di un servizio igienico e di nuove aperture nel muro esterno lato Ovest, nonché nella dismissione degli infissi esterni e nella chiusura, con infissi scorrevoli, della veranda collegata alla camera lato Nord (Allegato 7).

La planimetria catastale (Allegato 3) non risulta conforme alla situazione di fatto attuale (Allegato 6).

QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.

2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile destinato ad abitazione, sito nel Comune di Carini, costituente porzione di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra, con area di pertinenza recintata servita da un cancello carrabile prospiciente la stradella interna che si sviluppa dalla via Cristoforo Colombo in corrispondenza del civico n.427. L'immobile, con le aree di pertinenza, confina a Nord con terreno demaniale, a Est con abitazione adiacente, a Sud con immobile individuato dalla particella 1676 di proprietà (D) e a Ovest con immobile individuato dalla particella 2478.

2. b) Descrizione del bene oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella zona Nord del territorio comunale del Comune di Carini, caratterizzata da edilizia ad uso stagionale costituita prevalentemente da villette realizzate lungo la fascia costiera a ridosso del Lungomare C.Colombo a partire dagli anni '70 (Fig.5). L'attività edificatoria che ha interessato la suddetta fascia costiera ha dato luogo, in pochi anni, ad uno sviluppo della zona avvenuto prevalentemente in assenza di autorizzazioni, costituito, pertanto, da immobili realizzati abusivamente all'interno della fascia di inedificabilità assoluta di 150 metri dalla battigia, costituenti gravi violazioni ambientali. Considerato il disordine urbanistico che la caratterizza, pertanto, è attualmente in atto un piano di risanamento della fascia costiera su cui vige, in quasi tutta la sua ampiezza, il divieto di balneazione proprio a causa della presenza di scarichi provenienti dagli immobili abusivi. L'Amministrazione comunale ha, infatti, avviato un programma di demolizione di immobili abusivi già acquisiti al patrimonio comunale al fine del riuso

delle aree per la fruizione diretta del mare. Nonostante le problematiche di tipo urbanistico, considerata la vocazione marittima, la zona ha caratteristiche di buona appetibilità commerciale. L'assetto urbanistico della zona è caratterizzato dall'asse stradale del Lungomare C.Colombo, che costeggia il lato Nord dell'autostrada Palermo-Mazara del Vallo con andamento parallelo al litorale, e da stradelle ortogonali ad esso che si sviluppano a pettine verso il mare. La stradella in cui è ubicato l'immobile si sviluppa dal civico n.427 del Lungomare C.Colombo e l'immobile è ubicato nel tratto finale della strada, sul lato sinistro, a diretto contatto con la spiaggia (Fig.6). Il lotto di pertinenza dell'immobile risulta delimitato da muro di recinzione a confine con le proprietà adiacenti. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è costituito da una villetta bifamiliare con accesso da un cancello carrabile prospiciente la stradella interna (Foto 1 - Foto 2), ha struttura portante in c.a. e copertura piana, si sviluppa su due livelli e i prospetti esterni sono rifiniti ad intonaco.

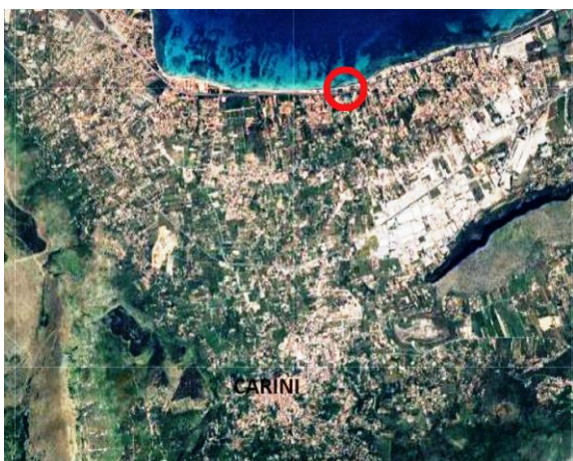


Fig.5 foto satellitare con ubicazione del fabbricato



Fig.6 individuazione del fabbricato

Di seguito le caratteristiche dell'abitazione accertate durante il sopralluogo.

Abitazione sita in Carini, Lungomare Cristoforo Colombo n.427.

L'immobile, costituente porzione di villetta bifamiliare, allo stato attuale (Allegato 3) risulta articolato su due livelli, collegati da scala interna in muratura, composti da: al piano terra soggiorno, disimpegno, cucina, stanzino, ripostiglio, due terrazzi coperti e area esterna di pertinenza; al piano primo disimpegno, tre vani, due w.c. doccia e veranda, chiusa con infissi scorrevoli, prospiciente lato Nord.

Dotazioni e finiture:

- impianti idrico ed elettrico sotto traccia, non a norma;
- soffitti con travi in legno laccato e pareti rifinite con intonaco tinteggiato in gran parte rivestite con doghe in legno laccato (foto 3-4);
- infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in p.v.c. e grate di sicurezza esterne in ferro (foto 5);
- porte interne in legno tamburato laccato (foto 6);
- pavimentazione con mattoni in ceramica al piano terra e al piano primo (foto 7);

- cucina dotata di struttura in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica e mobili ad incasso in legno, con pavimento in ceramica, pareti rivestite con doghe in legno e rivestimento parietale, nella zona soprastante il piano da lavoro, in piastrelle di ceramica (foto 8);
- w.c. dotati di vaso igienico, bidet, struttura in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica e lavabo ad incasso, vano doccia, pavimento in ceramica e pareti rivestite con doghe in legno e parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (foto 9-10);
- scala di collegamento interna con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro smaltato (foto 11);
- verande di piano terra con pavimento in ceramica e pareti della veranda lato Nord con rivestimento in doghe di legno (foto 12-13);
- veranda di piano primo, collegata direttamente alla camera da letto prospiciente il lato Nord dell'abitazione, con pavimento in ceramica e pareti rivestite con doghe in legno laccato, dotata di chiusura con infissi scorrevoli in alluminio preverniciato (foto 14-15-16-17);
- area esterna di pertinenza con pavimentazione in ceramica, delimitata da muro alto di recinzione e dotata di apertura di accesso alla fascia costiera (foto 17-18-19-20).

Planimetrie di rilievo con indicazione dei punti di vista fotografici

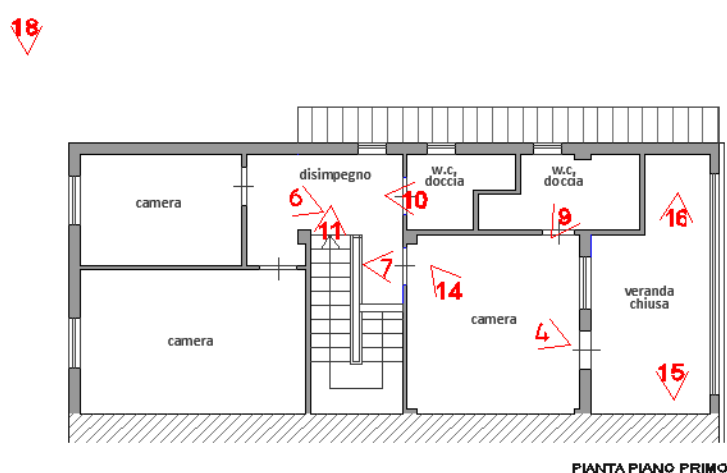
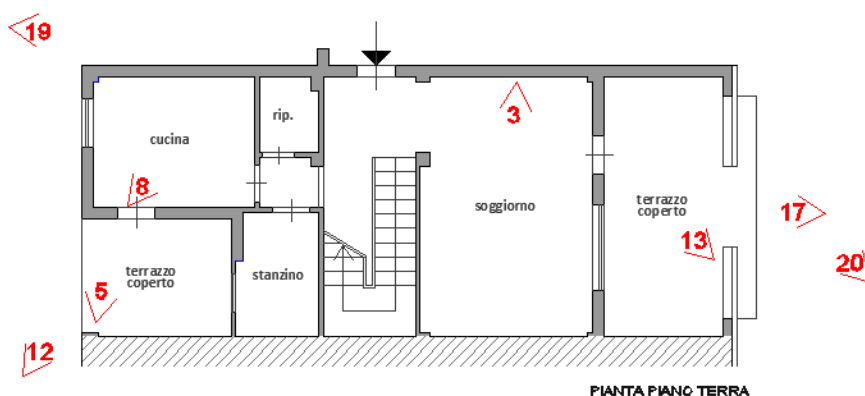




Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

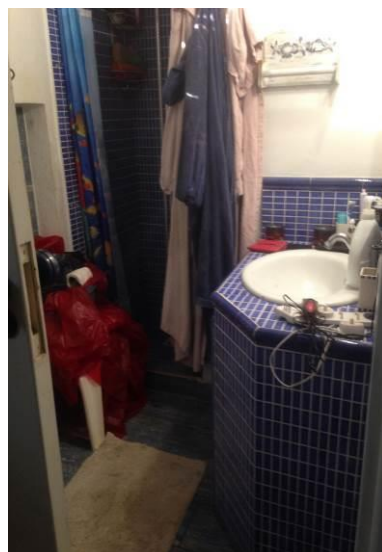


Foto 10

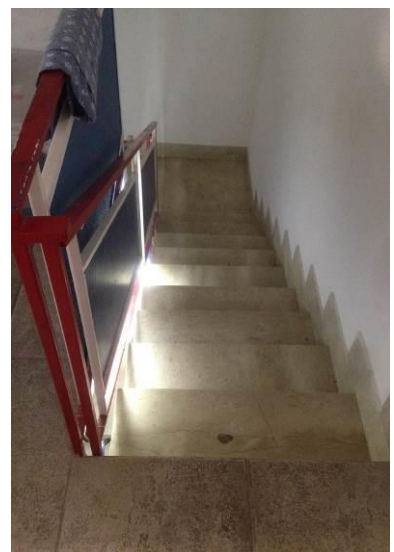


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

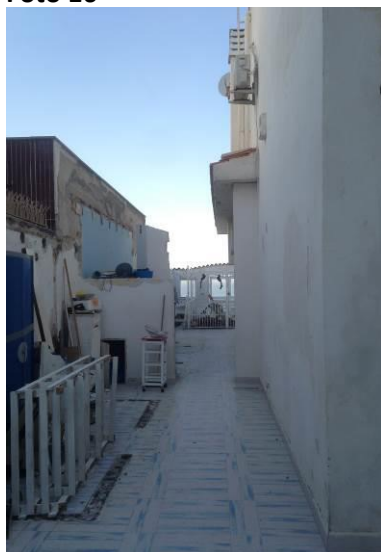


Foto 19



Foto 20

L'immobile, caratterizzato da finiture di media qualità, presenta uno stato di conservazione discreto. Si indica una spesa forfettaria pari a ca. € 1.500,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa ed una spesa pari a ca. € 200,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, di cui l'immobile non risulta dotato, da parte di tecnico abilitato.

L'abitazione ha: al piano terra altezza utile interna di m 2,95, superficie dei terrazzi coperti pari a mq 21,59, superficie utile netta pari a mq 42,75 e superficie coperta lorda pari a mq 56,65; al piano primo altezza utile interna di m 2,95, superficie della veranda chiusa pari a mq 11,84, superficie utile netta pari a mq 51,45 e superficie coperta lorda pari a mq 67,10.

QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla visura catastale storica (Allegato 2) si è riscontrato che l'unità immobiliare costituente l'abitazione pignorata è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carini:

- Catasto Fabbricati Foglio 1, particella P7669, subalterno 1975, categoria A/7, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita € 581,01, contrada Margi n. snc, piano T-1;
- Intestato:
(B) nata a LICATA (AG) il 10/02/1950 (CF ..) Proprieta' 1000/1000

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, la situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 17/07/1975 (Allegato 3), non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna al piano primo consistenti nella realizzazione di un servizio igienico e di nuove aperture nel muro esterno lato Ovest, nonché nella chiusura, con infissi scorrevoli, della veranda collegata alla camera lato Nord (Allegato 7).

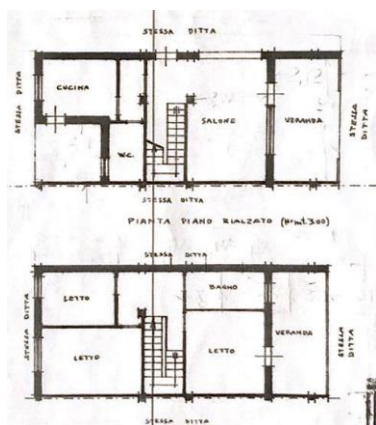


Fig.6 Planimetria catastale 1975

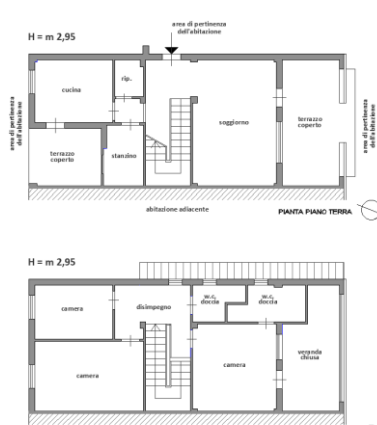


Fig.7 Stato attuale

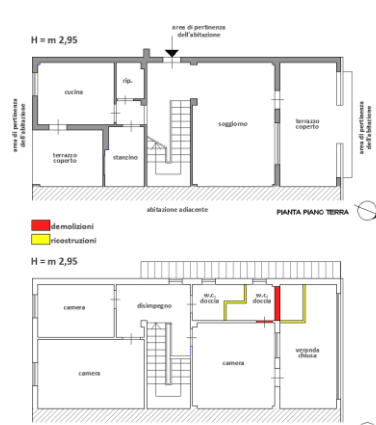


Fig.8 Modifiche effettuate

In merito alla storia catastale dell'immobile, dalla visura storica dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del territorio (Allegato 2), emerge che:

- Dalla COSTITUZIONE del 17/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 7.669/1975) fino al 01/08/1975 la proprietà dell'immobile era intestata a: (D) nato a CARINI (PA) il 18/06/1927
- dal 01/08/1975 al 03/01/1998 la proprietà dell'immobile era intestata a: (B) nata a LICATA (AG) il 10/02/1950 C.F. .. - DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/08/1975 Pubblico ufficiale PENNISI MATEO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 42078 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 13572 registrato in data 21/08/1975 - Voltura n. 1348/1976 in atti dal 09/05/1989
- dal 03/01/1998 al 29/11/2005 la proprietà dell'immobile era intestata a: (B) nata a LICATA (AG) il 10/02/1950 C.F. .. - DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 03/01/1998 in atti dal 07/12/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO SOSTITUITO DA: Sez: Fgl:P75 Num:07669 Sub: (n. PI5002.54/1998)
- dal 29/11/2005 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/11/2005 Pratica n. PA0325773 in atti dal 29/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20804.1/2005) l'immobile risulta intestato a (B) nata a LICATA (AG) il 10/02/1950 C.F. .. Proprieta' 1000/1000

QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.

Lotto unico: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare costituente abitazione ubicata in Carini, Lungomare C.Colombo n.427, piano: T-1; composta da: al piano terra soggiorno, disimpegno, cucina, stanzino, ripostiglio, due terrazzi coperti e area esterna di pertinenza; al piano primo disimpegno, tre vani, due w.c. doccia e veranda, chiusa con infissi scorrevoli, prospiciente lato Nord; confina a Nord con terreno demaniale, a Est con abitazione adiacente, a Sud con immobile individuato dalla particella 1676 e a Ovest con immobile individuato dalla particella 2478; l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al Foglio 1, particella P7669, subalterno 1975, categoria A/7, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita € 581,01, contrada Margi n. snc, piano T-1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine modifiche alla distribuzione interna al piano primo per la realizzazione di un servizio igienico e di nuove aperture nel muro esterno lato Ovest, nonché nella dismissione degli infissi esterni e nella chiusura, con infissi scorrevoli, della veranda collegata alla camera lato Nord; il villino bifamiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in assenza di titoli abilitativi edilizi; per l'immobile pignorato è stata inoltrata, dall'esecutata richiedente, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 al Comune di Carini acquisita al protocollo n.5718 del 23/09/1986 e successivamente la domanda è stata integrata con le documentazioni ed i pareri richiesti ad esclusione del Nulla-Osta per vincolo paesaggistico Soprintendenza BB.CC.AA. che risulta richiesto e in fase di rilascio subordinato al pagamento dell'indennità di cui all'art.167 del D.Lgs.n.42/04; dalle verifiche è emerso che le modifiche riscontrate non risultano regolarizzabili poiché realizzate successivamente alla data di presentazione dell'istanza

di condono; al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento della sanzione indicata dalla Soprintendenza BB.CC. per il rilascio del N.O. in sanatoria, ripristinare la configurazione dell'immobile documentata dai grafici di progetto trasmessi in data 26.5.1994 prot.14325, inoltrare richiesta di autorizzazione allo scarico e dichiarazione della superficie vincolata a parcheggio; successivamente procedere alla definizione dell'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 di recepimento del D.P.R. n. 380/2001, mediante il deposito di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato; concluso l'iter di regolarizzazione urbanistica si potrà presentare "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016.

PREZZO di mercato € 154.494,60; Prezzo ridotto BASE D'ASTA € 146.800,00

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 2.1.2023.

Pertanto, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta alla signora (B) nata il 10/02/1950 a Licata (AG) per la quota di 1/1 di proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Matteo Pennisi di Carini (PA) in data 1 agosto 1975 rep.42078, trascritto in data 19 agosto 1975 in Palermo al n.19764 Reg.Part. da (D) nato a Carini (PA) il 18 giugno 1927.

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'esame delle tavole del vigente P.R.G. del Comune di Carini si evince che il villino bifamiliare di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su un'area ricadente:

- in zona territoriale omogenea "zone di rispetto" giusta art.10 delle Norme di Attuazione che così recita: *"Nelle zone di rispetto sono consentite soltanto colture di qualsiasi genere... con esclusione di qualsiasi edificazione fuori terra"*;
- nella fascia di inedificabilità assoluta dei 150 metri dalla battigia vedi legge 78/1976 "Macaluso";
- nella fascia di rispetto autostradale (60 mt);
- in zona soggetta a vincolo ex L.431/1985, L.1497/1939, L.1497/1939 aggiornata dal D.A. del 10/08/1991.

Dalla documentazione reperita e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, Ripartizione VI Abusivismo e repressione-Fascia costiera, si è desunto che:

- dall'atto di compravendita notar Matteo Pennisi, notaio in Carini, del 1.8.1975 repertorio n.42078, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19.8.1975 ai nn.24124/19764, si è desunto

- che la villetta bifamiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è stata costruita in assenza di titoli abilitativi edilizi "... ultimandone la costruzione entro il 24 luglio 1975 ..." (Allegato 1);
- con domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 inoltrata al Comune di Carini e acquisita al protocollo del Comune n.5718 del 23/09/1986, n. progressivo 0433355101, la signora (B) nata a Licata (Ag) il 10/02/1950, nella qualità di proprietaria, ha richiesto sanatoria edilizia per l'edificio a due elevazioni fuori terra, consistente in mezzo bifamiliare, sito in Carini Lungomare C.Colombo n.427 identificato in catasto al fg.07 part.1570, con superficie utile abitabile di mq 92,52 destinata ad uso residenziale ed una superficie di mq 33,40 destinata ad uso non residenziale, sito in Carini, Contrada Cupolone-Margi, via C.Colombo n° 427 (Allegato 8);
 - l'oblazione autodeterminata dalla richiedente, per abuso inquadrato nella tipologia 1/1 del Mod.47/85-A fascia temporale 2.a con oblazione prevista nella misura di £/mq 25.000, per una superficie complessiva di mq 112,56 risulta pari a £ 2.814.000, a cui è stato applicato un incremento del 12% per mora, da cui consegue un importo complessivo dell'oblazione pari a £ 3.152.000; all'istanza risulta allegata l'attestazione di versamento di £ 1.051.000 del 22.09.1986 come pagamento della prima rata;
 - in data 26.5.1994 la richiedente (B) ha inoltrato all'Ufficio Condono Edilizio integrazione documentale prot.n.14325 con titolo di proprietà, certificato catastale, n.4 copie progetto e relazione tecnica, documentazione fotografica e in data 20.12.1994 ha trasmesso integrazione prot.n.34455 con perizia giurata sullo stato dei lavori e sulla consistenza;
 - in data 1.9.1995 prot.n.27674 è stata inoltrata documentazione relativa all'idoneità sismica integrata successivamente in data 25.9.1995 prot.n. 29703 con i documenti muniti di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
 - in data 15.12.1995 prot.n.39129 è stato inoltrato all'Ufficio Condono il Nulla-Osta del 2.12.1995 prot. n° 10361 rilasciato dall'A.N.A.S. e successivamente l'autorizzazione n.1333 rep.1234 rilasciata dalla Capitaneria di Porto;
 - in data 9.7.2009 l'Ufficio Condono ha trasmesso alla signora (B) richiesta di integrazione documentale prot. n. 25226 evidenziando il carattere prioritario del Nulla-Osta per vincolo paesaggistico (Soprintendenza BB.CC.AA.);
 - in data 11.1.2010 con prot.n. 819 viene comunicato a (B) l'avvio del procedimento di diniego della sanatoria per carenza documentale (Allegato 9);

- in data 1.2.2010 prot.n.262 la signora (B) comunica all’Ufficio Condono di aver provveduto alle integrazioni documentali e di aver provveduto al versamento dell’intera oblazione e degli oneri concessori determinati e comunicati dall’Ufficio (Allegato 10);
- in data 21.7.2011 con prot.n. 31672 viene notificato a mezzo raccomandata per compiuta giacenza il provvedimento di Diniego della concessione edilizia in sanatoria (Allegato 11);
- in data 16.11.2022 viene emessa Ordinanza di Demolizione n.81 delle opere oggetto di istanza di condono edilizio prot.n.5718 del 23.9.1986 (Allegato 12);
- in data 27.12.2022 la signora (B) ha inoltrato all’Ufficio Condono una Richiesta di annullamento dell’Ordinanza di demolizione n.81 evidenziando di aver provveduto alle integrazioni documentali richieste e di aver richiesto con nota n.19336 del 20.10.2023 rilascio del Nulla-Osta alla Soprintendenza, già richiesto in data 30.12.2011 con prot.n.18671 (Allegato 13);
- in data 17.7.2023 con prot. n. 37678 il Corpo di Polizia Municipale di Carini con sopralluogo e documentazione fotografica ha accertato che la signora (B) non ha ottemperato nel termine assegnato di gg.90 alla demolizione e alla messa in pristino dello stato dei luoghi e in data 28.9.2023 l’accertamento di inottemperanza viene notificato con ordinanza n.139 (Allegato 14);
- in data 28.11.2023 con nota prot.0022131 la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ha richiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di Carini *“attestazione ... se le opere abusive ... siano o meno soggette alle restrizioni di cui al comma 10 art.23 della L.R.37/85”* e alla ditta *“documentazione integrativa necessaria per l’istruttoria”* ai fini del rilascio del nulla osta;
- in data 19.1.2024 con nota prot.n.3783 l’Ufficio Tecnico del Comune di Carini ha trasmesso alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo l’attestazione richiesta da cui si estrae *“si ritiene procedibile l’istanza di condono edilizio avanzata dalla proprietaria Sig.ra (B) ...ai sensi dell’art.31 della L.N.47/85 ... relativa all’immobile sito in c/da Cupolone-Margi, Lungomare C.Colombo n.427-Fg. 7 p.lla 1570”* (Allegato 15);
- in data 29.2.2024 con prot.n.0004016 la Soprintendenza BB.CC. comunica alla signora (B) *“...che l’istanza di N.O. in sanatoria per le opere abusivamente realizzate risulta accoglibile e comunque non soggetta a demolizione e/o rimessione in pristino...”* e che il mantenimento delle opere realizzate *“... è subordinato al pagamento dell’indennità di cui all’art.167 del D.Lgs.n.42/04 per l’importo complessivo di € 7.593,40...giusta perizia di stima ... il provvedimento definitivo verrà rilasciato in data successiva, una volta attestato l’avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria ...”* (Allegato 16).

Dalla cronistoria sopra esposta emerge che l'istanza di condono edilizio risulta procedibile e che l'immobile può essere considerato regolarizzabile dal punto di vista urbanistico.

In merito alla possibilità di regolarizzazione dell'immobile si specifica, infatti, che l'art.15 della L.R.78 del 12.6.1976 dispone che *"le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia"* e che l'art.23, comma 11 della L.R. 37/85, con riferimento al suddetto art.15 della L.R.78 del 12.6.1976 precisa che *"restano altresì escluse dalla concessione o autorizzazione in sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell' art. 15, lett. a, della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, ad eccezione di quelle iniziate prima dell' entrata in vigore della medesima legge e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31 dicembre 1976"*.

Poiché il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta realizzato già alla data del 1.8.1975 di stipula del contratto di compravendita e la scheda di denuncia catastale dell'immobile inoltrata in data precedente 17.7.1975, l'immobile di proprietà della signora (B) possiede i requisiti previsti ai fini della definizione della domanda di condono.

Dal rilievo metrico dell'abitazione, effettuato al momento del sopralluogo, è emerso che la situazione attuale dei luoghi risulta difforme sia dalla configurazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 17.7.1975 sia dallo stato di progetto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono. Da ciò si dovrebbe desumere che la configurazione attuale dell'immobile è riconducibile ad interventi di ristrutturazione effettuati in data successiva alla stipula dell'atto di compravendita del 1.8.1975 data in cui la configurazione dell'abitazione era conforme alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale, come si deduce dall'atto *"... Detta casa...è stata dichiarata presso l'U.T.E. di Palermo e registrata il 17 luglio 1975 ..."* (Allegato 1). Ne consegue, pertanto, che le suddette modifiche al progetto di sanatoria non siano ad oggi regolarizzabili poiché realizzate successivamente alla data del 23/09/1986 di presentazione dell'istanza di condono.

Pertanto, dai documenti esaminati ed elencati e dal parere tecnico, espresso dal responsabile del procedimento Geom. Benedetto La Bruzzo, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, Ripartizione VI Abusivismo e repressione-Fascia Costiera, è emerso che al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico, sarà necessario:

- effettuare il pagamento della sanzione indicata dalla Soprintendenza BB.CC. per il rilascio del N.O. in sanatoria pari a **€ 7.593,40**;
- ripristinare la configurazione dell'immobile corrispondente a quanto rappresentato nel progetto di sanatoria presentato in data 26.5.1994, eliminando pertanto le modifiche, non sanabili,

- apportate al piano primo dell'immobile descritte e rappresentate graficamente in risposta al *QUESITO n.3*, per cui si ipotizza un costo forfettario di opere di ripristino, sulla base delle verifiche metriche effettuate sui luoghi, computato per un importo pari a ca. **€ 3.000,00**;
- inoltrare richiesta di autorizzazione allo scarico, con eventuale adeguamento dell'impianto, e procedere alla dichiarazione della superficie vincolata a parcheggio, con grafici di progetto allegati, per cui si indica un importo per adempimenti tecnico-amministrativi pari a circa **€ 2.000,00**;
 - procedere alla definizione dell'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 di recepimento del D.P.R. n. 380/2001, mediante il deposito di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato, nella quale vengono verificate le somme relative al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Secondo le modifiche apportate della L.R. del 18 marzo 2022, n. 2 al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono; a partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione dovrà rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla Pubblica Amministrazione il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Poiché dai riscontri effettuati dalla scrivente c.t.u. e dal parere del tecnico responsabile della pratica di sanatoria è emerso che le somme relative al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori risultano congrue, si indica soltanto un importo per competenze tecniche per la redazione della suddetta perizia ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 pari a ca. **€ 2.000,00**;
 - concluso l'iter amministrativo relativo alla pratica di sanatoria, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016 per cui si prevede un costo forfettario, a carico dell'aggiudicatario, per spese tecniche di predisposizione della pratica approssimativamente pari a **€ 2.000,00**;
 - procedere al pagamento e all'inoltro dei diritti di istruttoria e di segreteria calcolati per un importo pari ad **€ 300,00**.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione dalla signora (B) unitamente alla figlia (E) , (*verbale di primo accesso* del 26.1.2024 del custode).

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.

Dall'esame della certificazione notarile agli atti, redatta in data 31.1.2023, si evince che nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 2.1.2023, ai nn. R.gen. 18 R.part. 11, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di (A) S.R.L. – CONEGLIANO (TV) C.F. .. contro (B) nata il 10/02/1950 a Licata (AG) C.F. .. avente per oggetto la piena proprietà di abitazione in villino, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA), contrada Margi snc: Foglio 1, particella P7669 subalterno 1975, sul sopradetto immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dalla relazione notarile sull'immobile pignorato, si è desunto che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e che, pertanto, nessun'altra formalità, vincolo o onere gravante sull'immobile, estinti quelli relativi alla procedura in oggetto, resterà opponibile all'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Trascrizione in "Palermo" alla form.n.11 del 2 gennaio 2023 di Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso Corte D'appello di Palermo in data 5 dicembre 2022, repertorio 6493 (A) S.R.L. – CONEGLIANO (TV) C.F. .. contro (B) nata il 10/02/1950 a Licata (AG) C.F. .. per la quota di 1/1 di proprietà su: immobile in Comune di Carini (PA), non ancora indicato nel N.C.E.U., dichiarato presso l'U.T.E. di Palermo e registrato in data 17.7.1975 al n. 7669.
- si segnalano le difformità urbanistico-edilizie delineate in risposta al Quesito n.6 e si precisa che i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.

Dalla zonizzazione del vigente P.R.G. del Comune di Carini, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in zona territoriale omogenea "*zone di rispetto*" giusta art.10 delle Norme di Attuazione che così recita: "*Nelle zone di rispetto sono consentite soltanto colture di qualsiasi genere... con*

esclusione di qualsiasi edificazione fuori terra”, si è verificato che il fabbricato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto della debitrice sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.

L'immobile non è compreso in amministrazioni condominiali e risulta a gestione autonoma.

QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.

12.a) Metodo di stima

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di poter considerare le condizioni intrinseche dell'immobile assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

12.b) Valutazione

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2023, che indica per Fascia/zona suburbana/ ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI per tipologia relativa a ville e villini di destinazione residenziale prezzi oscillanti tra un minimo di € 1.100,00/mq ed un massimo di € 1.150,00/mq;

- le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, che indica per zona costiera di villini sparsi per tipologia relativa a ville e villini prezzi oscillanti tra un minimo di € 780,00/mq ed un massimo di € 1.240,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegidiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 17) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.200,00/mq.

Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato:

$$Vm = Vmu \text{ (valore medio unitario) } \times Stot \text{ (superficie commerciale)}$$

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Pertanto, applicando alle superfici i coefficienti specifici si ha:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie lorda Piano Terra	Mq 56,65	1	Mq 56,65
Superficie lorda Piano Primo	Mq 67,10	1	Mq 67,10
Superficie terrazzi coperti Piano Terra	Mq 21,59	35%	Mq 7,55
Superficie veranda chiusa Piano Primo	Mq 11,84	60%	Mq 7,10
Pertinenza: area piano terra	Mq 192,00	10% fino a mq 25 2% quota eccedente	Mq 5,84
Superficie Totale			Mq 144,24

Procedendo al calcolo si ha:

$$\text{Valore di mercato} = € 1.200,00 \text{ (Vmu)} \times \text{mq } 144,24 \text{ (Stot)} = € 173.088,00$$

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, delineate in risposta al Quesito n.6, quantificabili in:

- sanzione per rilascio N.O. Soprintendenza BB.CC.....	€ 7.593,40
- costo forfettario lavori di ripristino configurazione progetto di sanatoria.....	€ 3.000,00
- spese tecniche richiesta autorizzazione scarico	ca € 2.000,00
- redazione perizia ex art.28 L.R.S. 10 agosto 2016 n.16.....	ca € 2.000,00
- spese tecniche inoltro S.C.A.	ca € 2.000,00
- diritti di istruttoria e segreteria.....	€ 300,00
sommano	€ 16.893,40

nonché la spesa di € 1.500,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e la spesa di € 200,00 per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita.

Ne consegue:

Valore di mercato € 173.088,00 - € 16.893,40 - € 1.500,00 - € 200,00 = € 154.494,60 Valore di mercato effettivo

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato € 154.494,60 - € 154.494,60 x 5% = € 146.796,87

Valore ridotto BASE D'ASTA € 146.796,87 in cifra tonda BASE D'ASTA € 146.800,00

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita (Allegato 1)
- Visura catastale storica (Allegato 2)
- Planimetria catastale (Allegato 3)
- Foglio di mappa catastale (Allegato 4)
- Planimetria generale di rilievo (Allegato 5)
- Planimetrie di rilievo dello stato attuale dell'abitazione (Allegato 6)
- Planimetrie di rilievo con indicazione delle modifiche effettuate (Allegato 7)
- Copia dell'Istanza di Condono Edilizio (Allegato 8)
- Comunicazione Diniego Istanza di Condono (Allegato 9)
- Comunicazione Integrazione documentale (Allegato 10)
- Notifica Provvedimento di Diniego dell'istanza di Condono (Allegato 11)
- Copia ordinanza di Demolizione n.81/2022 (Allegato 12)
- Richiesta di annullamento dell'ordinanza di demolizione n.81 (Allegato 13)
- Accertamento di Non-Ottemperanza di demolizione (Allegato 14)
- Comunicazione Procedibilità Istanza di Condono (Allegato 15)
- Comunicazione Sanzione per rilascio N.O. Soprintendenza BB.CC.AA. (Allegato 16)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima (Allegato 17)

Palermo, 24 maggio 2024

Il C.T.U.
arch. Anna Lia Morici