

INDICE

Cap. 01. - Premessa.....	pag. 02
Cap. 02. - Verifica della completezza dei documenti	pag. 04
Cap. 03. - Verifica degli estremi dell'Atto di pignoramento.....	pag. 06
Cap. 04. – Suddivisione in lotti del compendio immobiliare.....	pag. 07
Cap. 05. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 07
Cap. 06. - Documentazione agli atti ed allegati prodotti dal CTU.	pag. 08
Cap. 07. - Consistenza dell'immobile oggetto della relazione peritale.....	pag. 09
Cap. 08. - Ubicazione dell'immobile e caratteristiche del contesto.....	pag. 10
Cap. 09. - Descrizione dell'immobile	pag. 10
Cap. 10. - Caratteristiche tecniche dell'immobile e stato di conservazione....	pag. 11
Cap. 11. - Dati metrici dimensionali.....	pag. 11
Cap. 12. – Provenienza e stato di possesso dell'immobile.....	pag. 12
Cap. 13. - Disponibilità dell'immobile.....	pag. 13
Cap. 14. – Dati catastali	pag. 13
Cap. 15. – Elenco delle formalità pregiudizievoli.....	pag. 13
Cap. 16. - Regolarità urbanistica ed edilizia.....	pag. 14
Cap. 17. - Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile.....	pag. 16
Cap. 18. – Criteri di valutazione.....	pag. 16
Cap. 19. – Determinazione del valore commerciale dell'immobile.....	pag. 17
Cap. 20 - Scheda riassuntiva	pag. 17

1. - Premessa

Con provvedimento del 04.05.2010 il Giudice Dott. Vincenzo Liotta del Tribunale Civile di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto arch. Dario Ciriminna l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, ponendo i seguenti quesiti:

1. *“Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

2. *Provveda altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data d'inizio e del luogo delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, previo accesso all'immobile:*

a) *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.*

b) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle*

leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della ubicazione (città, via, n. civ., piano, numero interno), degli accessi, confini e dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla stessa lettera con un numero progressivo; per ognuno di essi occorrerà allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati

in data antecedente il pignoramento.

d) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4. Provveda inoltre l'esperto:

a) all'indicazione di dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c) ad indicare, se si tratta di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulti separabile in natura o comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

5. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 2 interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con riferimento all'atto di provenienza.

Del che la presente relazione peritale.

2. – Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori

a) Avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. Secondo quanto prescritto dal citato articolo di legge "Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni

pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.”

Come attestato dalla certificazione notarile ex art. 1 - Legge 302/98 resa dal Notaio [REDACTED], il bene pignorato risulta colpito da vincolo ipotecario in favore del solo creditore precedente: “Banca Intesa Sanpaolo S.p.a.” ipoteca iscritta il 19.10.07 ai nn. 69187/17123, contro [REDACTED] quale debitore ipotecario e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, dipendente da atto di mutuo ai rogiti del notaio [REDACTED] del 17.10.07 rep. n. 6607/2606

b) Avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi ex art. 599 c.p.c. Secondo quanto prescritto dal citato articolo di legge *“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del Giudice”*

- Il bene oggetto del pignoramento è di proprietà piena ed intera del debitore.

c) Documenti di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. Secondo quanto prescritto dal citato articolo di legge, *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 120 giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, (il documento è richiesto unicamente nel caso di terreni), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*

Da quanto depositato agli atti si riscontra la completezza dei documenti richiesta per legge. Il sottoscritto, in allegato alla presente relazione, ha prodotto inoltre le visure e

le planimetrie catastali aggiornate.

3. – Verifica degli estremi dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura n. R.Es. 119/2009 trascritto presso la C.RR.II. di Palermo il 19.03.09 ai n.ri 25002/18124, promosso da INTESA SANPAOLO S.p.A., ha sottoposto ad esecuzione il seguente bene immobile la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo. Ai dati identificativi dello stesso, fanno seguito le note sulle difformità riscontrate:

di proprietà piena ed intera di [REDACTED] :

"Fabbricato sito in Palermo, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, costituito da tre unità immobiliari e precisamente:

- *appartamento al piano terra composto di tre vani, accessori e terrazzo. Riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 38 p.IIe graffate: 2996 sub. 1 e 3277, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P.T., z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 4, R.C. € 138,41;*
- *appartamento al piano 1° composto di tre vani ed accessori, riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 38 p.IIa: 2996 sub. 2, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P. 1°, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 4,5, R.C. € 155,71;*
- *piccola unità immobiliare al piano 2° composta di due vani e terrazzo, riportata al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 38 p.IIa: 2996 sub 3, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P. 2, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 2,5, R.C. €86,5"*

Il sottoscritto esaminati gli atti ha rilevato quanto segue:

- Gli estremi identificativi dell'immobile risultano confermati da quanto riportato nelle visure aggiornate rilasciate dal N.C.E.U. a tutto il 28.05.2010.
- Le predette visure riportano i beni ancora intestati a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½).
- La descrizione degli immobili non corrisponde allo stato di fatto riscontrato in sede

di sopralluogo peritale, in quanto i sopracitati beni, in data successiva alla richiesta di sanatoria del 30.04.86, hanno subito altre sostanziali modifiche in assenza di permesso edificatorio. Per dettagli sulla reale consistenza dei beni, degli abusi e sulle loro possibilità di regolarizzazione si rimanda ai successivi capitoli.

4. – Suddivisione in lotti del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare riportato nell'atto di pignoramento, viene nel seguente capitolo, distinto in tre lotti, ciascuno dei quali identifica una singola unità immobiliare. I lotti sono stati ordinati rispettando la sequenza adottata nell'atto di pignoramento.

- **Lotto n. 1:** *“Appartamento al piano terra composto di tre vani, accessori e terrazzo. Riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 38 p.lla graffate: 2996 sub. 1 e 3277, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P.T., z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 4, R.C. € 138,41”;*

- **Lotto n. 2:** *“Appartamento al piano primo composto di tre vani ed accessori, riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 38 p.lla: 2996 sub. 2, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P. 1°, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 4,5, R.C. € 155,71;;*

- **Lotto n. 3:** *“Piccola unità immobiliare al piano secondo composta di due vani e terrazzo, riportata al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 38 p.lla: 2996 sub. 3, Largo Petix in via Petrazzi n. 9, P. 2, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 2,5, R.C. € 86,51”.*

I lotti, così come richiesto, sono stati trattati in separati fascicoli.

La presente relazione ha per oggetto il **Lotto n. 3**, così come precedentemente individuato e descritto.

5. – Svolgimento delle operazioni peritali.

In accordo a quanto preventivamente concordato con le parti e alle comunicazioni formalizzate con lettere raccomandate A.R. del 16.09.10 recapitate ai sig.ri: avv. Girolamo Bongiorno (intervenuto per conto di Intesa Sanpaolo S.p.A.); 

[REDACTED], il sottoscritto, in data 23.09.10, alle ore 15,30, si è recato presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito a Palermo, Largo Petix n. 9. In quella data e in quella sede, alla presenza del sig. [REDACTED], intervenuto quale nipote dell'esecutata [REDACTED], che ha permesso l'accesso all'immobile, ha eseguito il rilievo metrico dello stesso, scattato fotografie di riscontro e preso appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo (All.to 1).

6. – Elenco della documentazione esaminata ed allegati prodotti dal C.T.U..

Produzione Intesa Sanpaolo S.p.A

01. – Atto di Precetto notificato il 18.12.2008
02. – Contratto di Mutuo Fondiario
03. – Nota di Iscrizione di ipoteca del 19.10.07 n.ri 69187/17123
- 04.- Atto di Pignoramento immobiliare notificato il 06.02.2009
05. – Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 19.03.09 n.ri 25002/18124
- 06.- Istanza di vendita depositata il 04.05.2009
- 07.- Relazione Ipotecatale depositata il 30.07.09, Notaio [REDACTED]

Documentazione prodotta dal C.T.U. ed allegata alla presente relazione:

- Allegato 01 - Verbale di sopralluogo effettuato in data 23.09.2010;
- Allegato 02 – Dichiarazione di successione del 11.11.93 n. 36 , Volume 4084
- Allegato 03 – Atto di Compravendita del 17.10.2007 n.ri 6606/2605 [REDACTED]
- Allegato 04 – Estratto di mappa fg. 38 con la p.lla 2996 a tutto il 28.05.10
- Allegato 05 – Elenco Immobili fg. 38, p.lla 2996 a tutto il 28.05.10
- Allegato 06 – Visura storica per immobile p.lla 2996, sub 3, a tutto il 28.05.10
- Allegato 07 - Planimetria catastale, fg. 38, p.lla 2996, sub 3, a tutto il 28.05.10
- Allegato 08 – Domanda di Sanatoria Mod. 47/85 - R
- Allegato 09 – Domanda di Sanatoria Mod. 47/85 – A - 1

Allegato 10 – Domanda di Sanatoria Mod. 47/85 – A – 2

Allegato 11 – Domanda di Sanatoria Mod. 47/85 – A - 3

Allegato 12 – Attestazione pagamento della 1° rata dell'oblazione

Allegato 13 – Dichiarazione attestante la data di costruzione

Allegato 14 – Richiesta documentazione integrativa – Nota Edilizia Privata

Allegato 15 – Pianta stato di fatto a tutto il 23.09.2010

Allegato 16 – Pianta immobile regolarizzato

Allegato 17/a – Determinazione degli Oneri Concessori - Costo di costruzione

Allegato 17/b - Determinazione degli Oneri Concessori - Oneri di Urbanizzazione

Allegato 18 – O.M.I. - Valori del mercato immobiliare – 1° semestre 2010

Allegato 19 – Documentazione fotografica

7. - Consistenza dell'immobile oggetto della relazione peritale.

L'immobile oggetto della presente procedura è stato costruito in epoca precedente al 1979, in assenza di concessione edilizia, sul lastrico solare del precedente edificio che in tal modo ha aggiunto un piano alle sue originarie due elevazioni fuori terra. Per la sua regolarizzazione in data 30.04.86 è stata presentata al Sindaco di Palermo Istanza di Sanatoria prot. n. 2335/bis, ancora in fase istruttoria. L'attuale stato di fatto, accertato con sopralluogo peritale del 26.09.10, presenta sostanziali difformità rispetto a quanto dichiarato nella Domanda di Sanatoria (all.ti 8, 9, 10 e 11) come la chiusura con opere murarie dell'originaria terrazza scoperta su Largo Petix. Tali modifiche realizzate in epoca successiva alla su citata Domanda di Sanatoria, in difformità ad essa e in assenza di permesso edificatorio, sono da considerare opere abusive non suscettibili di regolarizzazione. La presente relazione pertanto assumerà a base della valutazione il bene allo stato in cui si presentava al tempo della citata Domanda di Sanatoria. La sua originaria consistenza, rappresentata graficamente

nell'allegato 16, è stata desunta dalla planimetria catastale agli atti del NCEU dal 24.06.86 (all.to 7). Nei capitoli che seguiranno verrà esposta la descrizione dell'immobile come attualmente si presenta e le opere occorrenti per la sua regolarizzazione.

8. – Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto.

Forma oggetto della presente relazione, una unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, classificata catastalmente con la categoria A/4 (abitazione popolare). Essa occupa l'intero secondo piano di un fabbricato, elevato complessivi 3 piani f.t., adibiti tutti a civile abitazione, con accesso dal Largo Petix n. 9 (foto 1 e 2). La zona su cui insiste l'immobile, denominata "Quartiere Cruillas", è ubicata alle falde del Monte Cuccio e ricade nella VI circoscrizione del Comune di Palermo. Cruillas è un vecchio borgo agricolo che in questi ultimi anni ha subito una massiccia espansione edilizia che ha cambiato la sua originaria fisionomia. Oggi il quartiere è individuabile come zona periferica, residenziale, urbanizzata ed autosufficiente, per lo più caratterizzata da edilizia popolare composta da case a schiera e case in linea d'altezza prevalente di tre piani.

L'immobile confina a nord con la via Ettore Cumbo, a sud con Largo Petix, ad est e a ovest con unità edilizie adiacenti di proprietà aliena.

9. – Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato è ubicato al secondo piano del predetto fabbricato. Ad esso vi si accede tramite un corpo scala condominiale interno con ingresso dal Largo Petix n. 9 (foto 3). A seguito di recenti opere abusive di ristrutturazione, l'appartamento ha modificato l'originaria sua consistenza suscettibile di regolarizzazione e pertanto attualmente presenta una superficie utile coperta di mq. 98,80, una altezza utile di m. 2,95 e la seguente distribuzione interna (all.to 15): un vano cucina soggiorno di

mq. 31,00, ricavato dalla chiusura abusiva dell'originaria terrazza (foto 4 e 5); due stanze da letto di mq. 15,00 (foto 7) e mq. 10,00 (foto 9); una stanza di mq. 12,00 (foto 8); un vano ripostiglio di mq. 4,00 (foto 10); un servizio igienico con vasca e doccia di mq. 8,00 (foto 11 e 12); un corridoio di disimpegno di mq. 7,00 (foto 6); oltre un balcone di mq. 6,65 prospiciente Largo Petix. Le finiture interne di recentissima realizzazione e pertanto in ottimo stato di conservazione, sono caratterizzate: da pavimenti in gres porcellanato e da pareti e soffitti rivestiti con intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura e carta da parati. Nei servizi igienici, corredati da pezzi sanitari in ceramica, le pareti e i pavimenti sono rivestiti con mattonelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro-camera, dotati di persiane.

10. – Caratteristiche tecniche dell'immobile e suo stato di conservazione.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura resistente intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi. La sua copertura, a superficie piana, costituisce il lastrico solare dell'edificio. I muri esterni di tamponamento in conci di tufo, sono rivestiti con intonaco di malta bastarda sestiata, traversata, rifinito con tonachino tipo Livigni. A seguito dei recenti interventi di ristrutturazione lo stato di conservazione dell'immobile si presenta nel complesso ottimo. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di nuovo impianto elettrico sottotraccia non ancora provvisto di certificazione di conformità. L'impianto idrico, anch'esso di nuova realizzazione, è del tipo sottotraccia collegato alla rete municipale. L'impianto di smaltimento delle acque reflue è allacciato alla fognatura dinamica comunale. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas.

11. – Dati metrici dimensionali.

Stato di fatto:

Altezza utile interna:	m	2,95
Superficie utile interna:	mq.	87,00
Superficie interna lorda:	mq.	98,80
Superficie balcone:	mq.	6,65

Superficie suscettibile di regolarizzazione:

Superficie utile interna:	mq.	60,64
Superficie interna lorda:	mq.	68,53
Superficie terrazza scoperta:	mq.	31,06

12. – Provenienza dell'immobile.

Il bene descritto ai superiori capitoli è pervenuto alla [REDACTED],

coniugata in regime di separazione dei beni:

- per la quota parte di 1/65, giusta:

- successione per legge a [REDACTED], denuncia n. 36, vol. 4084, presentata presso l'Ufficio Successioni di Palermo il 11.11.93 (all.to 2), in virtù della quale l'eredità veniva devoluta al coniuge superstite ([REDACTED]), ai figli [REDACTED]

- successione per legge a [REDACTED], denuncia n 25, vol 79, presentata all'Agenzia delle Entrate Palermo il 23.04.02, in virtù della quale l'eredità veniva devoluta ai figli ([REDACTED])

- per la quota parte di 64/65:

- Con Atto di Compravendita rogato dal notaio [REDACTED] del 17.10.07, Rep. n. 6606, Racc. n. 2605 (all.to 3), trascritto a Palermo in data 19.10.07 ai nn. 69184/43853, da potere di: [REDACTED]

- In origine la porzione di terreno edificatorio esteso mq. 121,36, censito al Catasto Terreni di Palermo al Fg. 38, porzione della p.lla 669, era pervenuta ai coniugi [REDACTED] per Atto di Compravendita rogato dal notaio [REDACTED] il 14.09.52, rep.n. 729, racc. n. 504, registrato a Corleone il 01.140.52 al n. 149, trascritto a Palermo il 11.10.52 ai nn. 23343/19383 da potere di [REDACTED].

13. – Disponibilità dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato a terzi senza alcun atto contrattuale

14. – Dati catastali.

Il bene descritto risulta agli atti del NCEU - Comune di Palermo, così distinto: Largo Petix in Via Petrazzi n. 9, Partita: 140587, Piano: 2, Foglio 38, Particella 2996, sub 3, ZC: 2, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 86,51, intestato a: [REDACTED] proprietà per ½ ciascuno (all.ti 5 e 6)

15. – Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalla "Relazione Ipotastale e storia del dominio" redatta dal notaio [REDACTED] in data 27.07.09 si rilevano, a carico dell'immobile, i seguenti gravami:

Iscrizioni Contro:

1) Ipoteca volontaria iscritta il 19.10.07 ai nn. 69187/17123 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro [REDACTED] quale debitore ipotecario e [REDACTED]

█████ quale debitore non datore di ipoteca, dipendente da atto di mutuo ai rogiti del notaio █████ del 17.10.07 rep. n. 6607/2606, sul bene oggetto della relazione

Trascrizioni Contro:

1) Pignoramento immobiliare del 10.02.09 rep. 489/2009, trascritto il 19.03.09 ai nn. 25002/18124 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro █████, sul bene oggetto della relazione

16. – Regolarità urbanistica ed edilizia.

In merito alla regolarità urbanistico edilizia il sottoscritto ha rilevato quanto segue: dalla dichiarazione del 29.04.86 (all.to 13), resa da █████, allora proprietario dell'immobile ed allegata alla Domanda di Sanatoria, si apprende che la costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in assenza di permesso edificatorio e in epoche differenti: le prime due elevazioni (piani terra e primo) in data anteriore al 1966; la terza elevazione (piano secondo) in data anteriore al 1979.

Per la regolarizzazione dell'immobile ai sensi della Legge 47/85, in data 30.04.86 è stata presentata al Sindaco di Palermo **Istanza di Sanatoria** prot. n. 2335/bis a firma del proprietario █████ (All.ti 8, 9, 10, 11). Secondo la dichiarazione resa dalla parte venditrice in seno all'atto di compravendita del bene (all.to 3), ad estinzione del reato penale per abusivismo edilizio, è stata pagata l'intera oblazione di £. 1.882.000 oltre mora, con i seguenti versamenti effettuati sul c.c. Postale n. 255000: lire 665.000 con bollettino n. 423 del 29.04.86 (all.to 12); lire 648.000 con bollettino n. 572 del 28.07.86 (non allegato alla domanda di sanatoria); lire 659.000 con bollettino n. 562 del 27.10.86 (non allegato alla domanda di sanatoria). A corredo della pratica sono stati prodotti i seguenti allegati: la dichiarazione della data di costruzione del fabbricato (all.to 13), la ricevuta del versamento su conto corrente postale n. 255000 attestante il pagamento della sola prima rata dell'oblazione per

abuso edilizio (all.to 12), e tre copie informali di piante catastali (all.to 7). Con nota n. 520 del 30.04.92 la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, al fine di proseguire l'esame istruttorio della pratica di sanatoria invitava il richiedente a produrre, entro gg. 90, la documentazione integrativa richiesta per legge (all.to 14).

Da accertamenti effettuati presso gli uffici comunali si è accertato che nulla di quanto richiesto è stato prodotto, pertanto la pratica risulta attualmente incompleta e la procedura sospesa.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti difformità: In epoca assai recente (tra il 2008 e il 2009), comunque successiva all'edificazione del fabbricato, in assenza delle dovute autorizzazioni ed in difformità a quanto dichiarato nella domanda di sanatoria, sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione che hanno previsto anche la chiusura con opere murarie dell'originaria terrazza al piano scoperta prospiciente Largo Petix..

In merito alle difformità riscontrate si ritiene che esse non possano rientrare tra gli abusi edilizi suscettibili di sanatoria, in quanto è già in corso e non ancora espletata una pratica per la regolarizzazione dell'originaria costruzione. Per tali opere abusive si dovrà pertanto prevedere la demolizione.

In conclusione per quanto riscontrato in sede di sopralluogo, esaminando la pratica di sanatoria ed i documenti ad essa allegata, si ritiene che, ricorrendo la duplice condizione che sia correttamente integrata la documentazione richiesta per legge e che siano rimesse in pristino le originarie condizioni dell'immobile così come dichiarate in seno all'istanza di condono, non sussistendo vincoli ostativi al rilascio del titolo concessorio, il fabbricato rientri nell'ipotesi di sanabilità disposta dalla legge 47/85, fatti salvi i provvedimenti che il Comune riterrà necessari adottare.

Nel successivo capitolo si stimeranno gli oneri necessari alla regolarizzazione

dell'immobile: dal perfezionamento della pratica di sanatoria, alle demolizioni delle costruzioni abusive e non sanabili.

17. – Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile.

Nel presente capitolo di stimeranno i costi relativi alla definizione del procedimento di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, ed alle opere necessarie alla regolarizzazione dell'immobile in conformità alle dichiarazioni esposte nella domanda di condono. L'importo ottenuto sarà portato in detrazione al valore commerciale del bene.

- Spese tecniche per la procedura di sanatoria	€	4.000,00
- Contributo Costo di Costruzione (All.to n. 17/a)	€	865,00
- Contributo Oneri di Urbanizzazione (All.to n. 17/b):	€	2.340,00
<u>- Opere edili per la messa in pristino:</u>	<u>€</u>	<u>15.000,00</u>
Totale costi per la regolarizzazione dell'immobile	€	22.205,00

L'allegato 17 espone i calcoli per la determinazione degli oneri concessori dovuti. Ad essi non si ritiene di applicare interessi legali in quanto il pagamento dovrà essere effettuato all'atto del rilascio del titolo in sanatoria, in seguito all'avvenuta notifica da parte del Comune dell'importo dovuto. (art. 26 L.R. 37/85).

18. – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima "sintetica" o "comparazione diretta". Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati ad uso abitativo, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte da

agenzie immobiliari e da pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). In particolare si espongono, nell'allegato 18, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2010, ritenuta una delle fonti più autorevoli. Il prodotto di tale valore unitario per la superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, la regolarità edilizia, lo stato d'uso..

19. – Determinazione del valore commerciale dell'immobile.

Il prezzo di mercato corrente, adottando il criterio suesposto, è stato stimato in €/mq 1.450,00. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il più probabile valore di mercato del bene. Più in dettaglio:

Dati assunti per la valutazione al netto delle superfici abusive

Superficie interna lorda = mq. 68,53

Superficie ragguagliata terrazza scoperta mq. 31,06:

(mq 25,00x0,30) + (mq 6,06x 0,10) = mq. 8,10

Somma Superficie Commerciale mq. 76,63

Determinazione del prezzo di vendita:

- Valore totale dell'immobile = mq 76,63 x €/mq 1.450,00 = € 111.113,50

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile € - 22.205,00

Valore del bene al netto dei costi per la sua regolarizzazione € 88.908,50

E in Cifra Tonda € 88.900,00

20. – Scheda riassuntiva - Lotto 3.

Appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in Palermo, (Quartiere Cruillas), Largo Petix n. 9, con superficie commerciale coperta sanabile di mq. 68,53

oltre terrazza scoperta al piano di mq. 31,06. L'immobile, costruito in assenza di concessione edilizia è sanabile e distinto al N.C.E.U. di Palermo al fg. 38, p.la 2996 sub. 3, Cat. A/4.

- Prezzo a base d'asta: € 88.900,00 (Diconsi Euro Ottantottomilanovecento /00)

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli e resta disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo li 17 dicembre 2010

Il Tecnico nominato CTU

Architetto Dario Ciriminna