

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMM. al R.G. ES. N. 485/2014

PROMOSSA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO

OMISSIS (A)

Ill.mo – Sig. Giudice: Dott. **LIOTTA VINCENZO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Giambruno Francesco Paolo

ALLEGATI B – LOTTO n.1

IMMOBILE A

Palermo, 13/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco Paolo Giambruno



Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.1 Visure e planimetrie catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2015

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 7 Particella: 899 Sub.: 7

INTESTATO

1	DE BIASE Pietra nata a PALERMO il 07/07/1961	DBSPTR61L47G273C*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 20/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		7	899	7	5		A/4	6	4,5 vani		Euro 104,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2013 n. 10835.1/2013 in atti dal 20/03/2013 (protocollo n. PA0086625) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		PIAZZA TOMMASO NATALE n. 123 piano: 2;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 7 - Particella 51

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		7	899	7	5		A/4	6	4,5 vani		Euro 104,58	AMPLIAMENTO del 05/06/2012 n. 18997.1/2012 in atti dal 05/06/2012 (protocollo n. PA0213257) AMPLIAMENTO
Indirizzo		, PIAZZA TOMMASO NATALE n. 123 piano: 2;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2015

Situazione degli intestati dal 05/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE BIASE Pietra nata a PALERMO il 07/07/1961	DBSPTR61L47G273C*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 05/06/2012 n. 18997.1/2012 in atti dal 05/06/2012 (protocollo n. PA0213257) Registrazione: AMPLIAMENTO			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	7	899	4	Cens. 5	Zona	A/4	6	4 vani	Euro 92,96 L. 180.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				PIAZZA NATALE TOMMASO n. 123 piano: 2;								
Notifica				-		Partita		1261567	Mod.58		41521	

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	7	899	4	Cens. 5	Zona	A/4	6	4 vani	L. 492	COSTITUZIONE del 23/10/1984 n. 5818.1/1984 in atti dal 29/11/1999	
Indirizzo				, PIAZZA NATALE TOMMASO n. 123 piano: 2;								
Notifica				-		Partita		1261567	Mod.58		41521	

Situazione degli intestati dal 11/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE BIASE Pietra nata a PALERMO il 07/07/1961	DBSPTR61L47G273C*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 05/06/2012
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 45315.1/2006 in atti dal 21/12/2006 Repertorio n.: 33669 Rogante: COTTONE VINCENZO Sede: PALERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 23/10/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPAGNOLO Virginia nata a PALERMO il 18/12/1943	SPGVGN43T58G273K*	(1) Proprieta` fino al 11/12/2006
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/10/1984 n. 5818.1/1984 in atti dal 29/11/1999 Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: GIAMBRUNO FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34baa251fb22df61190d4348e874b38c



Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2015

Data: 30/09/2015 - Ora: 10.48.07 Fine

Visura n.: T94425 Pag: 3

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0213257 del 05/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Piazza Natale Tommaso

civ. 123

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 899

Subalterno: 7

Compilata da:

Colossale Teodoro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Palermo

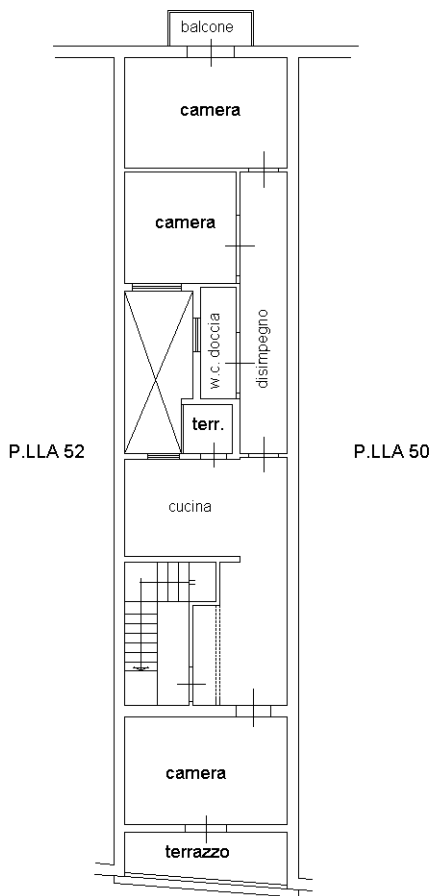
N. 1846

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H.=3.00



piazza tommaso natale civ. 123

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2015 - Comune di PALERMO (GZ73) - < Foglio: 7 - Particella: 899 - Subalterno: 7 >
PIAZZA TOMMASO NATALE n. 123 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

10



Comune: PALERMO
 Foglio: 7
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 30-Set-2015 11:16:9
 Prot. n. T114571/2015

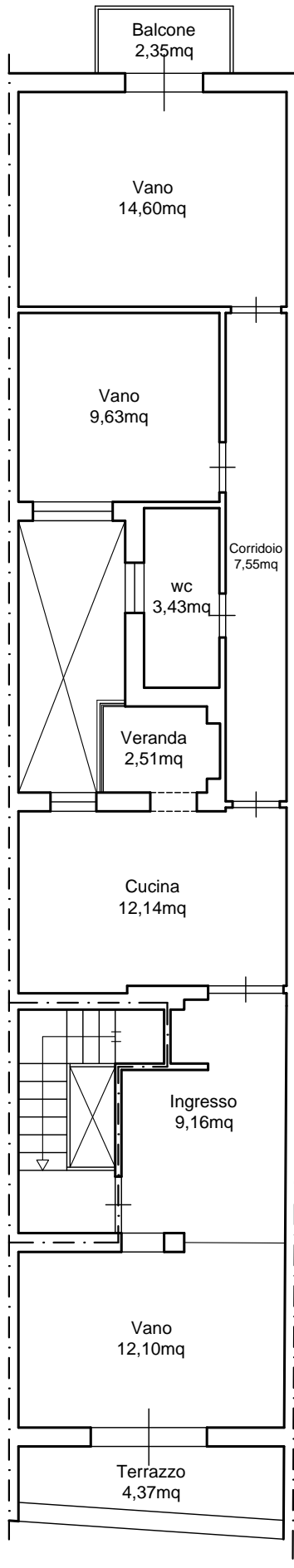
Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.2 Planimetria dello stato di fatto dei luoghi



TERRENO LIBERO



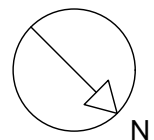
PIAZZA TOMMASO NATALE

Superficie commerciale

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI

Ambienti	Superfici	Superfici omogeneizzate
Vani principali e accessori diretti	82,57 mq	82,57 mq
Pertinenze di uso esclusivo	(2,35+4,37+2,51) mq	2,77 mq
		85,34 mq

PROPRIETA' ALIENA



Planimetria di rilievo dei luoghi - scala 1:100



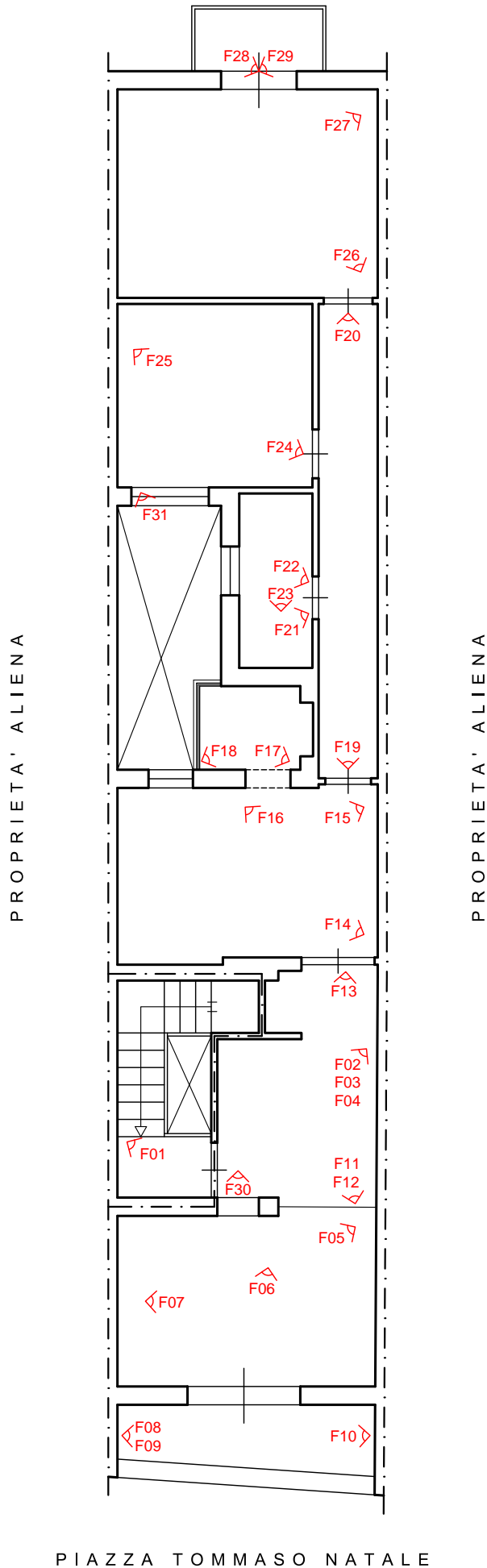
Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.3 Documentazione fotografica



TERRENO LIBERO



Planimetria dei luoghi con scatti fotografici - scala 1:100





Foto 01



Foto 02



Foto 03

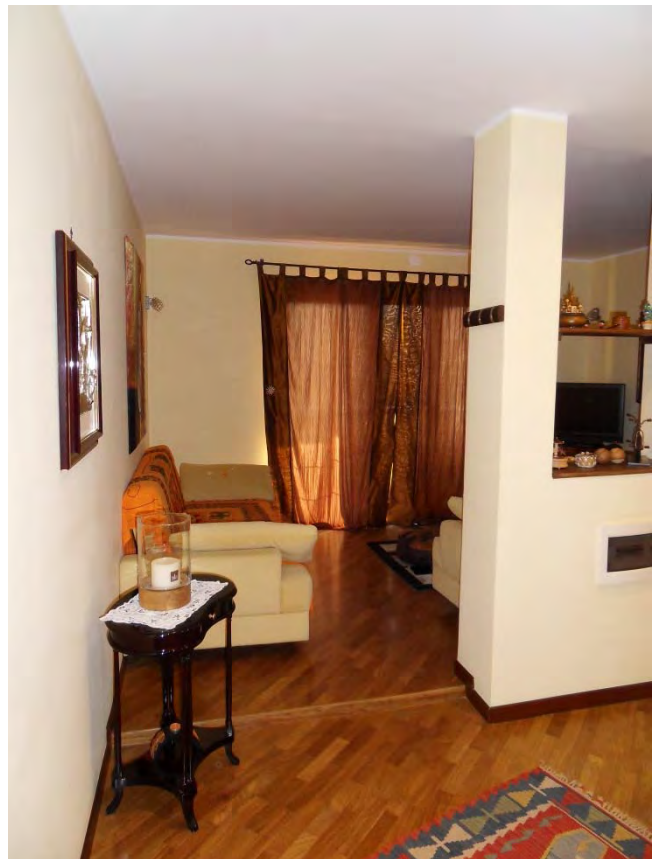


Foto 04





Foto 05



Foto 06

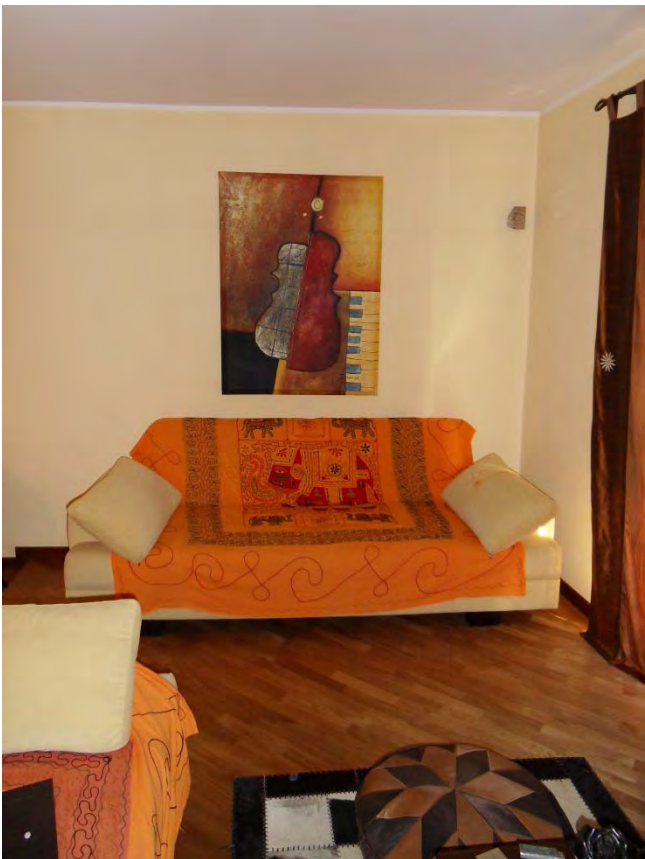


Foto 07



Foto 08





Foto 09



Foto 10



Foto 11

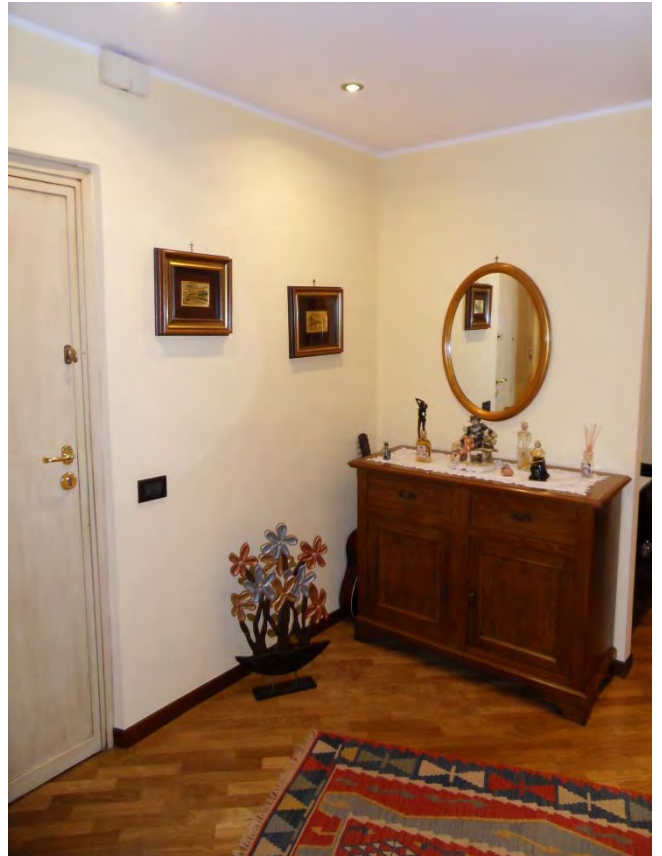


Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20





Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24





Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28





Foto 29



Foto 30



Foto 31



Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.4 Atto di proprietà



V E N D I T A
R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemilasei

Il giorno undici dicembre

In Palermo, nel mio studio

Innanzi a me Dott. Vincenzo COTTONE, Notaio residente in Palermo con studio in via XII Gennaio n. 7 ed iscritto al Collegio Notarile di Palermo,

S O N O P R E S E N T I

SPAGNOLO Virginia, nata a Palermo il diciotto dicembre millenovecentoquarantatre (18.12.1943) ed ivi residente in viale Leone n. 13, codice fiscale: SPG VGN 43T58 G273K, la quale dichiara di essere vedova;

DE BIASE Pietra, nata a Palermo il sette luglio millenovecentosessantuno (7.7.1961) ed ivi residente in via Giuseppe Pianell n. 37, codice fiscale: DBS PTR 61L47 G273C, la quale dichiara di essere nubile _____

Le componenti, note tra loro come dichiarano, delle cui identità personali sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Spagnolo Virginia vende a De Biase Pietra, che in compra accetta, l'appartamento sito in Palermo, piazza Tommaso Natale n. 123, al secondo piano, costituente l'intero secondo piano, composto da tre vani e accessori, confinante con vano scala, con detta piazza e con cortile interno; in catasto al foglio 7 (sette), particella 899 (ottocentonovantanove) subalterno 4 (quattro), zona censuaria quinta, categoria A/4, classe sesta, vani quattro, R.C. euro 92,96;

pervenuto alla parte alienante, come dichiara, per atto di aggiudicazione in seguito a vendita all'incanto del nove novembre 1973 in Notar Guglielmo Tanteri da Palermo, ivi **registrato il 29 novembre 1973 al n. 24932.**

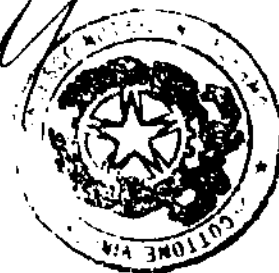
Il prezzo è stato convenuto nella somma di euro 130.000,00 (centotrentamila), che la parte alienante dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza a saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i componenti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte

REGISTRATO A PALERMO	
il	11-12-2006
al N.	10360/17

TRASCritto	
in	PALERMO
addi	11-12-2006
al N.	28588 d'ord.
al N.	45315 di form.



acquirente alla parte alienante mediante:

assegno di conto corrente numero 0721786472-04 non trasferibile dell'importo di euro trentacinquemila, emesso in Palermo all'ordine di Spagnolo Virginia a firma della compratrice, tratto su Credito Siciliano S.p.A., sede di Palermo;

assegno di conto corrente numero 0715851914 - 11 non trasferibile dell'importo di euro cinquemila, emesso in Palermo il sette agosto 2006 all'ordine di Spagnolo Virginia a firma della compratrice, tratto su Credito Siciliano S.p.A., sede di Palermo;

assegno circolare non trasferibile dell'importo di euro cinquantamila emesso il sei dicembre 2006 in Milano all'ordine di Spagnolo Virginia da Sanpaolo IMI S.p.A., portante il numero 5.300.076.586 - 12;

assegno circolare non trasferibile dell'importo di euro quarantamila emesso il sei dicembre 2006 in Milano all'ordine di Spagnolo Virginia da Sanpaolo IMI S.p.A., portante il numero 5.300.076.587 - 00;

b) che per la conclusione della presente operazione essi dichiaranti si sono avvalsi di un mediatore "Punto Immobiliare Strasburgo s.a.s. di Francesco Moncada e c.", con sede in Palermo, in via Danimarca n. 34, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di Palermo 05185110821, alla quale la compratrice e la venditrice hanno corrisposto una provvigione complessiva di euro 2.000,00 (duemila) oltre IVA, a mezzo assegno di conto corrente n. 0721786474 - 06 tratto su credito Siciliano S.p.A. Sede di Palermo, all'ordine di detto mediatore a firma della compratrice, non trasferibile emesso in data odierna in Palermo, dell'importo di euro milleduecento, e a mezzo assegno di conto corrente n. 3146776577 - 09 tratto su UNICREDIT BANCA, all'ordine di detto mediatore a firma della venditrice, non trasferibile emesso in data odierna in Palermo, dell'importo di euro milleduecento.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente chiede che, per il presente atto la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari a euro 10.740,00 (diecimilasettecentoquaranta), indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito, ed a tal fine i componenti dichiarano di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Il bene venduto comprende accessori, accessioni, pertinenze,



servitù attive e passive legalmente esistenti, nonché la comproprietà dell'ingresso, del vano scala e delle mura maestre e di quant'altro è comune tra i condomini di uno stesso stabile ai sensi dell'art. 1117 C.C., nonché tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal citato titolo di provenienza.

Garantisce la parte alienante la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto, soggetto ai soli tributi di legge e per altro libero da ogni onere, ad eccezione delle seguenti formalità ipotecarie, di natura cartolare, giusta il consenso alla cancellazione da me rogato il cinque ottobre 2006, repertorio n. 33422, in corso di registrazione e di annotamento di cancellazione:

1) ipoteca iscritta il 20 ottobre 1993 ai nn. 40806/6060 per il montante ipotecario di lire 300.000.000 (trecentomilioni) in favore della Banca del Popolo – Banca Popolare soc. coop. a r.l.

2) ipoteca iscritta il tre agosto 1999 ai nn. 30909/5001 per il montante ipotecario di lire 300.000.000 (trecentomilioni) in favore della Banca del Popolo – Banca Popolare soc. coop. a r.l.

La parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 42 del 20 febbraio 2001, dichiara, sotto la sua personale responsabilità:

- che la costruzione dell'edificio, di cui l'appartamento venduto fa parte, è stata realizzata anteriormente al primo settembre millenovecentosessantasette (1.9.1967) e successivamente ampliato in forza della licenza edile numero 1156 (millecentocinquantasei) del ventuno dicembre millenovecentosettantatre (21.12.1973);

- che l'unità immobiliare venduta è stata distaccata da unità immobiliare di maggiore consistenza in assenza di concessione o autorizzazione edile nel millenovecentosettantaquattro (1974); per tale attività non autorizzata la parte venditrice ha presentato domanda di concessione in sanatoria a sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 in data trenta settembre millenovecentoottantasei (30.9.1986) al numero 16360 (sedicimilatrecentosessanta) di protocollo e ha pagato per intero l'oblazione dovuta con i relativi interessi come risulta dalle seguenti ricevute di pagamento:

n. 291 (numero duecentonovantuno), rilasciata dall'Ufficio Postale di Palermo - Partanna Mondello il ventinove settembre millenovecentoottantasei (29.9.1986), dell'importo di lire 1.450.800 (unmilione quattrocentocinquantamila ottocento)

n. 333 (numero trecentotrentatre) rilasciata dall'Ufficio Postale



di Palermo - Tommaso Natale il ventotto maggio millenovecentoottantasette (28.5.1987), dell'importo di lire 1.989.000 (unmilione novecentoottantanovemila);

gli oneri di urbanizzazione saranno pagati al più presto dalla venditrice;

- di non avere subito alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'articolo 41 della stessa legge n. 47 del 1985, né alcun provvedimento amministrativo o penale in genere, né di essere imputato per i reati di cui agli articoli 416/bis, 648/bis e 648 ter c.p;

- che il Comune competente non ha emesso alcun provvedimento di rilascio o di diniego della concessione in sanatoria, né ha notificato alcuna richiesta di integrazione di documentazione;

- che quanto realizzato ha tutti i requisiti previsti dalle vigenti leggi per l'ottenimento della concessione in sanatoria e che non rientra nelle opere non suscettibili di sanatoria ai sensi delle leggi suddette;

- infine, che l'immobile, successivamente alla realizzazione delle opere abusive, non ha subito modificazioni per le quali era necessaria la licenza o la concessione edile;

- che la documentazione di cui alla domanda di sanatoria è stata integrata come da ricevuta n. 66780 dell'undici luglio duemilasei (11.7.2006).

Convengono le parti che la definizione della domanda di concessione in sanatoria fino al rilascio della concessione - relativamente all'immobile oggetto della presente vendita - sarà a carico della venditrice.

La parte acquirente dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni previste dalla legge 28 dicembre 1995 n.549, che ha modificato l'articolo uno nota II - bis della Tariffa parte I di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 sulla "prima casa". A tal fine la parte acquirente dichiara di essere residente in Palermo, ove è ubicato l'immobile acquistato; di non essere titolare esclusiva; di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato; di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui alla normativa sulla "prima casa" e quindi di non avere usufruito di agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma uno, lettera c) della predetta nota II - bis.

Entrambe le parti dichiarano che trattasi di immobile non di



lusso, ai sensi del D.M. del due agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 218 del 27 agosto 1969.

La proprietà ed il possesso passano oggi stesso alla parte acquirente, mentre la materiale detenzione sarà consegnata entro il primo gennaio duemilasette.

Dichiarano le parti di non essere parenti tra di loro.

Le spese del presente come per legge.

Io Notaio, richiesto, ho ricevuto quest'atto, che ho letto, alle comparenti, che lo approvano.

Scritto in parte a macchina a mia cura e in parte da me su due fogli di carta, occupa sette facciate e quanto di questa.

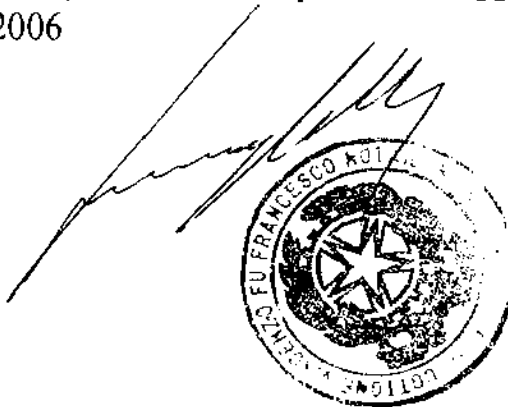
Pietra DE BIASE

Virginia SPAGNOLO

VINCENZO COTTONE NOTAIO

E' copia conforme all'originale, che si rilascia per usi di legge

Palermo, undici dicembre 2006



Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.5 Regolarità edilizia





COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE

Ufficio Amministrativo - Segreteria

Polo tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo
ediliziaprivatamministrativo@comune.palermo.it

Prot. llo lettera n° 682248

Palermo 07-09-15

Il responsabile dell'istruttoria: Sig. Michele Faraone

L'estensore: Sig./Sig.ra Lorianna Paris

Oggetto: Richiesta visione e copia Atti generici, immobile sito in **Piazza Tommaso Natale n. 123**

All'Arch. Gianbruno F. Paolo
Via Vincenzo di Marco n. 5
90100 - Palermo

Con riferimento all'istanza assunta al prot. n. **484688** del **16.06.2015** di questo Ufficio, si comunica che il fascicolo in oggetto è disponibile per la presa visione.

Pertanto si invita la S.V. presso gli uffici di questo Settore nei giorni di ricevimento sotto indicati.

Si significa inoltre che, non pervenendo alcuna risposta, trascorsi 30 gg dal ricevimento della presente, l'istanza verrà archiviata.

Il Dirigente Amministrativo
(Dott. Domenico Verona)

Istruttore Amministrativo
Faraone Michele

*Il pubblico si riceve nei giorni di mercoledì, dalle 15.30 alle 17.30,
e venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30*



2540
17 Lug. 2010

MUNICIPIO DI PALERMO

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Il 21 Dicembre 1973
Addì Licenza N. 1156
ha Il Signor (1) Spafmolo Virginia
di domiciliato Via Marconi, 146-DA

è autorizzato per conto del Signor (2) di potere
di potere definire in Via Tommaso Natale (F. 4 - Part. 51) di potere
fare di risarcimento danni perimetrici, riferimento del solo di
apertura del piano terra e piano primo, si ripristino degli interventi
entrambi in conformità al parere favorevole espresso dalla
C.E. nella seduta del 12-12-1973

La presente licenza viene rilasciata sulla scorta
della normativa urbanistica edilizia vigente
subordinandone l'efficacia alle autorizzazioni da
rilasciarsi dallo Ingegnere Capo del Genio Civile
ai sensi degli art. 25 e 26 della Legge 1684
del 1962 e l'inizio dei lavori a quanto prescritto
dallo art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086.

I predetti lavori saranno eseguiti conformemente al progetto ed ai disegni
approvati dalla Commissione Edile in data del
SALVO ED IMPREGIUDICATI I DIRITTI DEI TERZI
E ciò oltre alle condizioni di massima a tergo stabilite per l'edilizia ed il suolo.
La presente è valevole per giorni 120 da oggi.
Deposito cauzionale di L. giusta bolletta N.

L'IMPIEGATO DEL CARICO
[Signature]

IL COSTRUTTORE
[Signature]
La presente è firmata conforme
a quella depositata in questo
Ufficio
Istruttore [Signature]
S. Maria della Merce, Angelo

IL SINDACO
Dott. G. MURANA

(1) Cognome, nome e domicilio del costruttore.
(2) Proprio o di.....
22 DIC. 1973

RIPARTIZIONE URBANISTICA

COMUNE DI PALERMO
AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
Servizio Condono Edilizio U.O. L. 47/85
Polo tecnico - Via Ausonia n. 69 - 90146 Palermo



Prot. lettera SS0553

Palermo 26.6.2014

Responsabile dell'U.O. L. 47/85 e del procedimento Ing. Francesco Teresi e.mail: f.m.teresi@comune.palermo.it

Funzionari di riferimento gruppo di lavoro 2°: Esp. Geom. Antonio Costanzo, Esp. Geom. Silvano Riina

Estensore: Esperto Geom. Antonio Costanzo

Oggetto: Istanza di condono edilizio prot 16360 del 30/09/86

Ditta richiedente: Spagnolo Virginia

Attuali proprietari: De Biase Pietra

Ubicazione abuso: via piazza Tommaso Natale n. 123

Estremi catastali: N:C:E:U: Fg. 7 part.899 sub.7 cat. A/4

Procedimento ex art. 17 L.R. 4/2003

Alla Sig **De Biase Pietra**
Piazza Tommaso Natale n. 123
90100 Palermo

Considerato che per l'istanza di condono edilizio indicata in oggetto, in data 01/08/2012 n 568764 è stata presentata perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003, redatta dal geom. Teodoro Colossale iscritto all'Albo dei Geometri. della Provincia di Palermo al n 1846 ed asseverata in data 26/07/2012 (cron. 3077) presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;

tenuto conto che:

- con Disposizione di Servizio del Direttore generale n° 02 del 23/04/2007 si sono stabiliti i criteri di scelta a campione per l'esame delle perizie e che nell'ambito delle attività svolte dal gruppo di lavoro 2° istituito con O.d.S del Dirigente del Servizio n. 43 del 24/04/2012 il procedimento ex art. 17 cui la suddetta perizia si riferisce è stato inserito nei lavori all'ordine del giorno della seduta n.12 del 07/11/2013, così come risulta da apposito verbale;
- sono stati verificati: la documentazione esistente agli atti dell'Ufficio così come previsto dall'art. 26 della L 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvenuto versamento dell'oblazione e degli oneri di concessione dovuti per la relativa fascia temporale di esecuzione delle opere;

si comunica

che, ai sensi del comma 4° dell'art. 17 della L.R. 4/2003, la perizia giurata redatta dal geom. Teodoro Colossale ed asseverata in data 26/07/2012 (cron.3077), che in copia conforme all'originale si allega alla presente, sostituisce a tutti gli effetti di legge la concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive di cui all'istanza di sanatoria in oggetto. Si dà atto che la presente comunicazione fa salvi i diritti dei terzi. Si onera la ditta a presentare richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità entro 15 giorni dalla ricezione della presente comunicazione ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 ed a provvedere alla trascrizione dell'allegata perizia presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo - "Servizio di Pubblicità Immobiliare", entro trenta giorni dalla emissione del presente provvedimento, trasmettendo a questo Ufficio copia conforme della nota di trascrizione per la relativa acquisizione agli atti.

ESPERTO
03/06/2014

Il Funzionario
Ing. Francesco Teresi

Il Dirigente del Servizio
(Dott. Giovanni Carlo Galvano)

PERIZIA GIURATA

ai sensi dell'ari. 17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003.

Il sottoscritto Colossale Teodoro nato a Palermo il 09.10.1942 ed abilitato all'esercizio della libera professione ed iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Palermo al n° 1846, con studio a Palermo in via F.sco M. Alias n. 7 ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla Signora De Biase Pietra nata a Palermo il 07.07.1961 ed ivi residente in piazza Tommaso Natale n. 123 nella qualità di proprietaria in sostituzione della Signora Spagnolo Virginia, nata a Palermo il 18.12.1943, richiedente la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui all'istanza presentata al Comune di Palermo in data 30.09.1986 prot.16360 e relativa all'immobile sito a Palermo in piazza Tommaso Natale n. 123, ai sensi e per gli effetti dell'ari. 17 della L.R. n° 04 del 16/04/2003, avendo acquisito tutta la documentazione necessaria ed eseguito gli opportuni riscontri ai fini del proprio convincimento sulla sanabilità delle opere, relaziona quanto segue.

PREMESSO

Per le opere abusive realizzate nel piano secondo dell'Edificio di piazza Tommaso Natale n. 123, consistenti in innalzamento del solaio di copertura ed ampliamento su terrazzo esistente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi (dell'ari. 31 della Legge 47/85) dalla Signora Spagnolo Virginia assunta al prot.16360 del 30.09.1986 della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo e riguardano un immobile destinato ad Abitazione al piano primo e secondo e di magazzino al piano terra. La presente perizia si riferisce al solo piano secondo dell'immobile sito a Palermo in piazza Tommaso Natale n. 123 piano secondo, variante avvenuta nell'anno 1974 stante la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, allegata alla predetta istanza di condono, resa dal Sagra Spagnolo Virginia

ATTESTA

- 1) che l'istanza di condono prot.16360 del 30.09.1986 della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo è valida e ricevibile;

01 AGO. 2012
56 876h



per una superficie così distinta:

PIANO TERRA

superficie utile (S.U.) edificazione del 1940 mq. 42,48.

superficie utile (S.U.) edificazione del 1974 mq. 18,26.

PIANO PRIMO

superficie utile (S.U.) edificazione del 1940 mq. 37,61

superficie non residenziale (S.n.R.) mq. 2,40 X 0,60 = mq. 1,44.

superficie utile (S.U.) edificazione del 1974 mq. 31,06.

PIANO SECONDO

superficie utile (S.U.) edificazione del 1974 mq. 65,60

superficie non residenziale (S.n.R.) mq. 7,88 X 0,60 = mq. 4,73.

n. 1 abitazione

- 12) che per l'autodeterminazione dell'oblazione il richiedente, ai sensi dell'art.34 della legge 47/85, non ha applicato riduzioni:
- 13) che risulta corrisposta una oblazione complessiva di £ 3.439.000 pari ad €. 1.776,10
effettuata con i seguenti bollettini di c/c postale sul ccp 255000
intestato a "Ente Poste Italiane - Oblazione abusivismo edilizio"
attestazione n°29 del 29.09.1986 di £. 1450.800 pari ad € .749,28
attestazione n°333 del 2805.1987 di £. 1.989.000 pari ad €. 1.027,23
attestazione n°0042 del 28.05.2012 di £. 193.491 pari ad €. 99.93
- 14) che l'oblazione definitiva verificata dal sottoscritto è stata determinata in £ 2.836.800
pari ad €. 1465,08 secondo le seguenti tipologie 1 e 3 e per una
superficie così distinta:

superficie utile piano terra	anno 1940	(S.U.)	mq. 42,48
superficie utile piano terra	anno 1974	(S.U.)	mq. 31,01
superficie utile piano primo	anno 1940	(S.U.)	mq. 37,61
superficie non residenziale piano primo	anno 1940	(S.n.R.)	mq. 2,40 x 0.60 = mq. 1,44



- 2) che il richiedente ha inoltrato la predetta istanza in qualità di .Proprietaria e che, quindi, ha titolo per richiedere la concessione in sanatoria ai sensi dell'ari 31 della Legge 47/85;
- 3) che l'attuale richiedente è proprietario degli immobili oggetto di condono giusto atto di compravendita in Notar Dott. Vincenzo Cottone del 11.12.2006 rep. 33669 registrato a .Palermo;
- 4) che le opere abusive oggetto di condono consistono in innalzamento del solaio di copertura e ampliamento sulla terrazza di copertura, rientrano nelle tipologie 1 e 3 di cui alla tabella allegata alla legge 47/85 per i relativi importi unitari di £. 2.000 e di £. 25.000 in relazione al periodo in cui è stato realizzato l'abuso;
- 5) che l'istanza di condono è stata integrata con tutta la documentazione prevista dall'ari 26 della L.R. 37/85;
- 6) che per l'immobile, nella configurazione dopo la realizzazione delle opere abusive, è stata effettuata denuncia al N.C.E.U. - Ufficio del Territorio - di Palermo e risulta annotato al foglio di mappa n°7 p.lla 899
- 7) che le opere abusive insistono su un lotto di terreno destinato, secondo lo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione delle opere 1962 a E/4 e, pertanto, rientrano fra quelle suscettibili di condono;
- 8) che l'area su cui insiste l'immobile abusivo non è soggetta a vincoli di cui all'art. 23 della L.R. 37/85;
- 9) che in base alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sull'epoca dell'abuso, allegato alla istanza di condono, l'immobile risulta edificato nel 1940 e successivamente il 15 06.1974 così come dichiarato e verificato sull'aerofotogrammetria del 1977
- 10) che in relazione alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sull'epoca dell'abuso di cui in premessa, l'immobile risulta esistente alla data dichiarata sulla base degli accertamenti effettuati sulle cartografie e fotogrammi relativi all'epoca dell' abuso;
- 11) che dall'esame della istanza di condono risulta autodeterminata una oblazione di £ 87.400 per l'edificazione dell'anno 1940 e di £. 456.500 per l'edificazione dell'anno 1974



superficie utile piano secondo anno 1974 (S.U.) mq. 65,60

superficie non residenziale piano secondo anno 1974 (S.n.R.) mq. 7,88 x 0.60 = mq. 4,73

e per complessivi mq. 182,87 e che, ai sensi dell'art.34 della legge 47/85;

15) che le somme versate a titolo di oblazione, a seguito della verifica definitiva di cui al precedente punto 12, si è prescritto il diritto al rimborso o al conguaglio ai sensi dell'ari. 35 - comma 12 - della L. 47/85 e successive modifiche integrazioni

16) che rientrando le opere abusive nella (2) fascia temporale sono dovuti gli oneri concessori;

17) che gli oneri concessori dovuti ai sensi della L.R. 37/85 e L. 724/1994 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'ari. 17 della L.R. 04/03 sono così definitivamente determinati:

oneri di urbanizzazione si allega calcolo degli oneri di urbanizzazione

contributo in base al costo di costruzione non dovuti

e che, pertanto, ammontano complessivamente a:

- oneri di urbanizzazione € 952,38

- eventuali interessi € 455,84

sommano € 1.408,84

18) che in base alle attestazioni di versamento degli oneri concessori le somme versate sono congrue in base alle seguenti attestazioni di pagamento, attestazione n°43 del 28.05.20123 importo € 1408,21

19) che per quanto attiene la certificazione di idoneità sismica/statica è stata prodotta certificazione a firma dell'Ing. Francesco Piazza

20) che l'immobile risulta definito in ogni sua parte ed in particolare

21) che l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura dell'Acquedotto comunale, la distribuzione interna è assicurata da impianto con autoclave con vasca di accumulo in PVC posta sulla copertura



22) che i servizi risultano opportunamente disimpegnati e dotati di aerazione diretta

23) che lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo della fognatura comunale di Piazza Tommaso Natale

24) che sussistono tutti i requisiti igienico-sanitari, anche in deroga così come previsto dall'art. 35 della L. 47/85, per il rilascio della certificazione di abitabilità per l'immobile oggetto di condono;

25) che il richiedente ed il precedente proprietario non hanno carichi pendenti e sentenze passate in giudicato relativamente a delitti di cui agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del C.P., così come previsto dal comma 1 - dell'art. 39 della L. 724/94;

ASSEVERA

ai sensi del comma 2 - dell'art. 17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003 che, per l'immobile sito

a Palermo in piazza Tommaso Natale n. 123 - 124 e identificato al N.C.F. al foglio 7 particella 988. sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria di cui all'istanza inoltrata dalla Sig.ra Spagnolo Virginia ed assunta al prot. 16360 del 30.09.1986 della Ripartizione Edilizia Privata del Comune

di Palermo.

..... li.....

Il Tecnico
Teodoro Colossale
COLLEGIO DEI GEOMETRI
62010
1984-1985
75-88
N. 1864
PALERMO



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladodici. il giorno ventisei del mese di Luglio nella Cancelleria del Tribunale di Palermo è personalmente comparso il Sig. Colossale Teodoro, nato a Palermo il 09.10.1942, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Palermo al n. 1864 e con studio in questa via Francesco Maria Alias n. 7, il quale ha chiesto di volere asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia redatta per incarico ricevuto dalla Signora De Biase Pietra nata a Palermo il 07.07.1961, residente in Palermo piazza Tommaso Natale n. 123.

Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.6 Valori immobiliari O.M.I.



Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE

Codice zona: E4

Microzona: 19

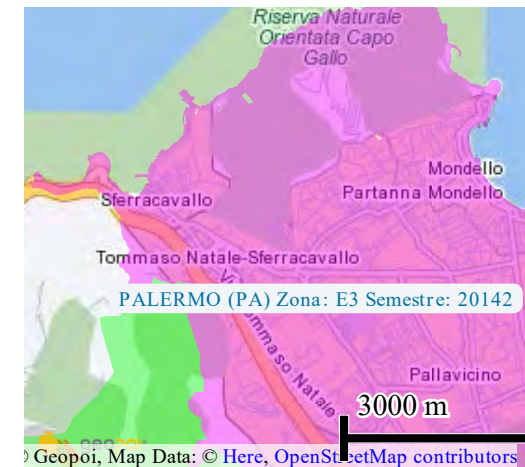
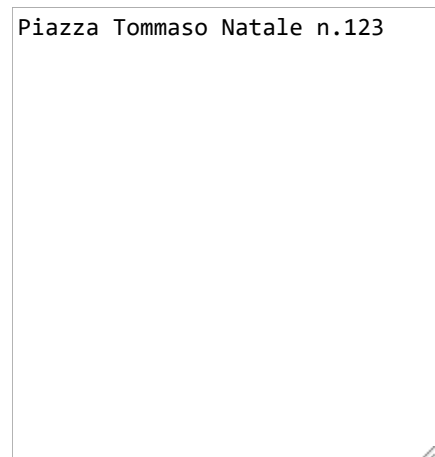
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1600	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1200	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	4,4	5,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Allegati "B" del LOTTO n.1

IMMOBILE A

B.7 Annunci di vendita immobiliare



Appartamento in Vendita

€ 165.000

Fondo Di Benedetto 90100, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Cardillo



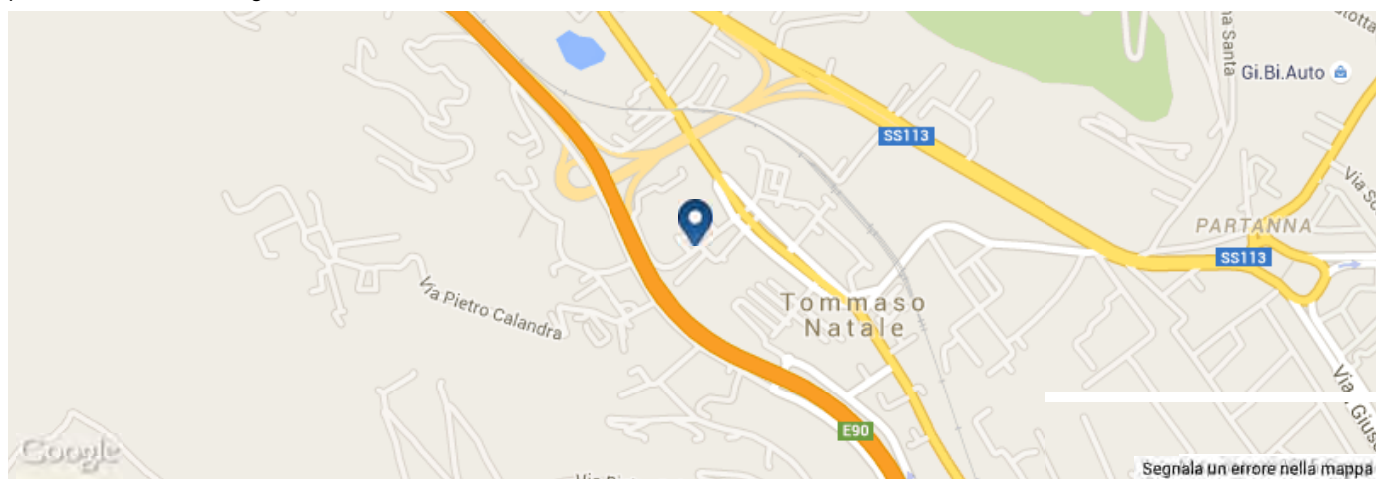
Riferimento: (776573)

Locali: 4
Cucina: Abitabile
Totale Piani: 4
Arredamento: Arredato

Bagni: 2
Balcone: sì
Giardino: Nessuno

Superficie: 119 m²
Piano: 2
Stato: Buono/Abitabile

Descrizione: All'interno della Borgata di Tommaso Natale, a metà dei quartieri di Mondello, Sferracavallo e Partanna Mondello, tra le falde di Monte Gallo e quelle di Monte Billiemi, UniCredit Subito Casa propone un appartamento al secondo piano composto da ingresso, cameretta, disimpegno, salone, ripostiglio, camera da letto, cucina, due WC e due balconi. Il condominio è di soli quattro piani, in una via centrale, comoda per negozi e le principali fermate dei mezzi. La zona caratterizzata da una edilizia prevalentemente di borgata ormai fortemente consolidata.



Appartamento in Vendita

€ 155.000

Via Sferracavallo 90147, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Sferracavallo




Codice Annuncio: EK-53131111

Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Terrazzo: sì

Ascensore: sì

Classe Energetica: 

Bagni: 1

Condizionatore: Sì

Balcone: sì

Giardino: Nessuno

Superficie: 150 m²

Cucina: Abitabile

Piano: 1

Stato: Buono/Abitabile

Descrizione: Nella caratteristica borgata di Sferracavallo, a poca distanza dalla piazza, si vende in tranquilla palazzina a tre piani fuori terra, luminoso appartamento di 155 mq. Grande soggiorno con balcone in loggia prospiciente l'ingresso su via Sferracavallo, cucina abitabile, bagno grande, 3 spaziose camere da letto con balconi ed ampio terrazzo di pertinenza.



Appartamento in Vendita

€ 165.000

Via Sferracavallo, 92 90100, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Sferracavallo



Riferimento: sferracavallo -(812630)

Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 1

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale Piani: 2

Arredamento: Non Arredato

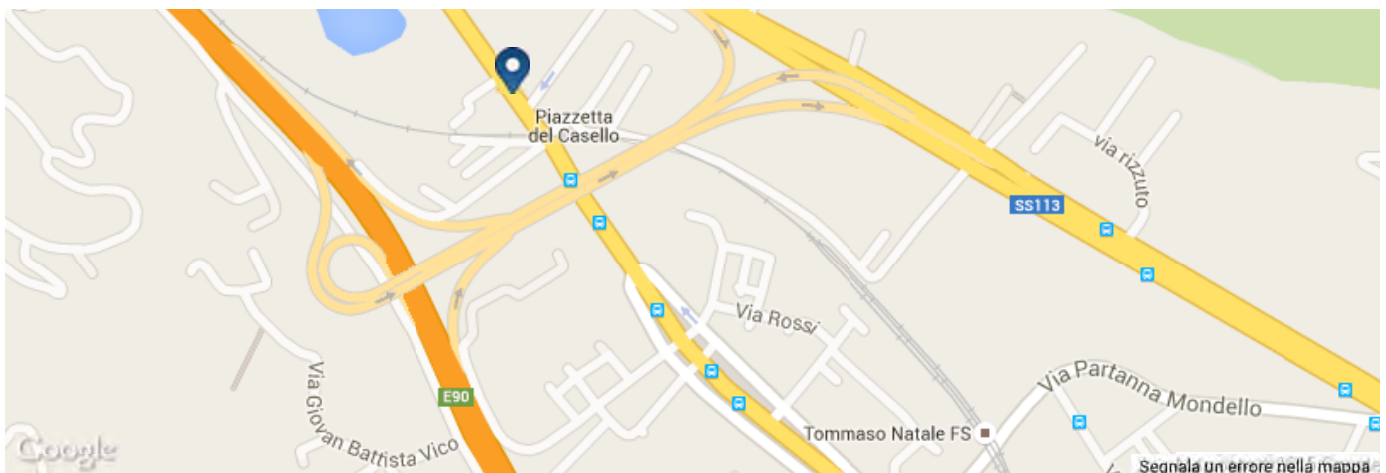
Superficie: 130 m²

Terrazzo: sì

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 25 € mensili

Descrizione: Zona Sferracavallo, vendesi appartamento di 130 mq circa, posto al piano primo, composto da: ingresso su ampia zona cucina-soggiorno, due camere, cameretta, servizio, balcone e terrazzino di 5 mq circa. L'appartamento è dotato di infissi in vetrocamera e predisposizione riscaldamento autonomo. APE G.



Appartamento in Vendita

€ 145.000

Piazza Natale Tommaso 90147, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Tommaso Natale



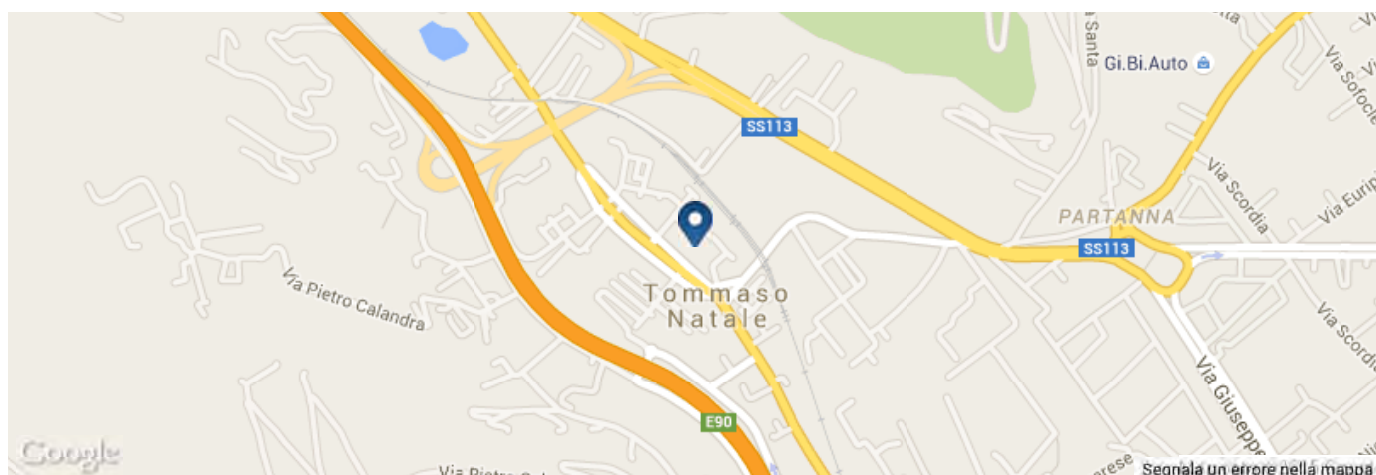
Riferimento: 21414383

Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 1
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale Piani: 2
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 110 m²
Terrazzo: sì
Giardino: Nessuno

Descrizione: Pressi la Piazza di Tommaso Natale proponiamo in vendita un'appartamento di 4 vani di circa 120 mq totalmente ristrutturato su due elevazioni. L'immobile si presenta così composto: al piano inferiore Ingresso su disimpegno, saloncino con balcone, camera da letto, 2 camerette, e doppio servizio. Al piano superiore soggiorno, cucina con angolo cottura, bagno con vasca e terrazzo di circa 30 mq.



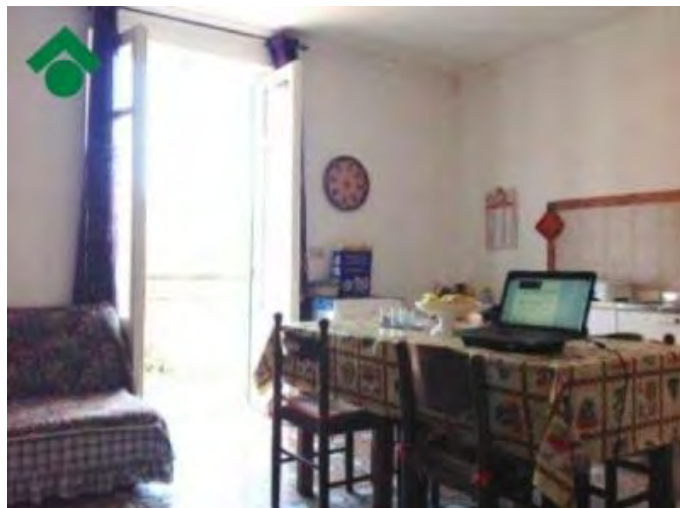
Appartamento in Vendita

€ 95.000

Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Tommaso Natale



Riferimento: 21431087

Locali: 3
Riscaldamento: Assente
Piano: 2
Stato: Buono/Abitabile

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale Piani: 2
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 90 m²
Balcone: sì
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 10 € mensili

Descrizione: Pressi la Piazza di Tommaso Natale, proponiamo in vendita appartamento di 3 vani posto al 2° piano senza ascensore. L'immobile con doppia esposizione ed in buono stato si presenta con ingresso su disimpegno, luminosa cameretta con balcone, ampia camera da letto, cucina abitabile ben illuminata, e bagno con box doccia. Classe energetica certificata 'G'.



Appartamento in Vendita

€ 210.000

Via Rossi 90147, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Tommaso Natale



Riferimento: PO0174

Locali: 5

Condizionatore: Sì

Balcone: sì

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 40 € mensili

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Piano: 4

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Superficie: 110 m²

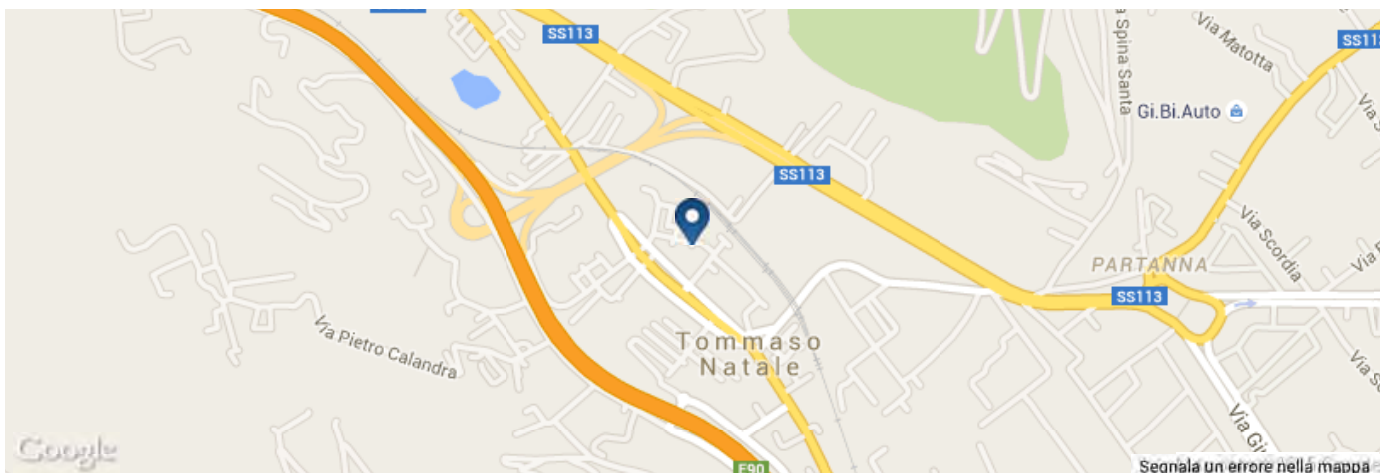
Terrazzo: sì

Ascensore: sì

Arredamento: Non Arredato

Descrizione: Pressi la metrò appartamento panoramico e luminoso composto da: ingresso su salotto, tre camere, cucina soggiorno, con lavanderia adiacente al soggiorno, due wc di cui uno vasca, armadio a muro e armadietto in terrazzino.

L'appartamento è in una zona ben fornita, vi sono diversi servizi quali scuole, palestre, caf, ecc.



Appartamento in Vendita

€ 135.000

Via Di Benedetto 90147, Palermo (PA)

Zona: Cardillo, Sferracavallo, Tommaso Natale

Quartiere: Tommaso Natale



Codice Annuncio: EK-52374799

Locali: 2

Riscaldamento: Assente

Piano: su piu' livelli

Stato: Da ristrutturare

Bagni: 1

Cucina: Semi abitabile


Totale Piani: 2

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 85 m²

Terrazzo: sì

Giardino: Privato

Classe Energetica: 

Descrizione: L'agenzia ILMETROQUADRO IMMOBILIARE di Cardillo propone in vendita: nella zona di Piazza Tommaso Natale, precisamente in via Di Benedetto, casa indipendente di 85 mq interni suddivisi con ingresso, 2 ampi vani, cucina media e bagno con vasca. Al piano terra vi è inoltre un giardino privato di 35 mq sul lato interno; al piano sovrastante terrazzo di 50 mq di pertinenza esclusiva, al quale vi si accede mediante scala posta nell'ingresso. L'immobile è da ristrutturare sia internamente che esternamente e dispone di due ingressi. APE g

