PERIZIA PER PUBBLICITA' - LOTTO 3 – INTERA QUOTA

TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AL SIG. GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Mo Dott. Fabrizio MINUTOLI - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI DI CUI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 451/2021, PROMOSSA DA PRISMA SPV S.r.l. e per essa quale mandataria doValue S.p.A., contro ....., riunita alla procedura n. 65/2023 promossa da PRISMA SPV S.r.l. contro.....

INDICE

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

1 *RISPOSTA AL QUESITO n° 1 – Identificore i diritti reoli ed i beni oggetto di pignoramento*
2 *RISPOSTA AL QUESITO n° 2 – Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiole di ciascun lotto*
3 *RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere ollo identificozione catastole del bene pignorato*
4 *RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere olla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
5 *RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in rela= zione al bene pignorato*
6 *RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolorità urbanistico del bene o dei beni pigno= roti sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7 *RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicore lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8 *RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificore i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene*
9 *RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricodono su suolo demaniole*
10 *RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
11 *RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informozione utile sulle spese di gestione dell'im= mobile e su eventuali procedimenti in corso*
12 *RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla volutazione dei beni*
13 *RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignoroti per lo solo quota*

INDICE DEGLI ALLEGATI

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

Con decreto del 26/09/2022 notificato il 28.9.2022, a S.V. ILL.MA nominava esperto stimatore il sottoscritto architetto Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, al fine di valutare i beni pignorati nella procedura esecutiva n° 451/2021 R.G. Es., fissando in giorni dieci il termine per l'accettazione dell'incarico. In data 30.09.2022 il sottoscritto ha accettato l'incarico, inviando telematicamente il relativo verbale ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento sopra menzionato.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a467c821c9

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

Preliminarmente e con la collaborazione del **Custode Giudiziario, Avv. Alessandro D'AVENIA**, ho redatto ed inviato i moduli di controllo della documentazione e i certificati anagrafici (deposito del 06.02.2023) e ho con Lui concordato la data del primo accesso.

Previo avviso agli esecutati ….., ……. in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Dario TARANTO, …….. in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Giuseppe MIRIA, ……. e **al procuratore costituito del creditore procedente, Avv. Marcello AVELLONE,** abbiamo fissato le date dei sopralluoghi per i **giorni 17/20/21.03.2023**, con inizio alle ore 9.30, con riprogrammazione di quelli previsti nei giorni 20/21.03.2023 **al 28/29-03-2023,** per indisposizione del sottoscritto e un **ulteriore sopralluogo espletato in data 19.5.2023**, dopo avere preso visione della documentazione urbanistico-edilizia.

Giunti sul posto e premesso che tutti gli immobili pignorati fanno parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra le vie Vittorio Emanuele civv. 60-60/A-62 e Giuseppe Mazzini nn. 29-29/A-31, abbiamo rilevato la presenza delle Sigg.re ……., nata a ……., ……., nata a …….. e **……..**, nata a……., la quale ha dichiarato di essere coniuge del Sig. **……**, nato a…..

Le Sig.re … e ….. hanno dichiarato di essere residenti, unitamente ai propri nuclei familiari, presso alcuni degli appartamenti pignorati costituenti altri lotti della procedura e di cui si dirà nei relativi elaborati e che l'immobile oggetto della presente **(lotto 3)** è libero e le chiavi sono in loro possesso, mentre la Sig.ra **……..** ha dichiarato di risiedere in appartamento non oggetto di procedura, sito a Giardinello nella via……

Alla fine delle operazioni del giorno 17.03.2023 ho redatto il relativo **verbale** ***(allegato 1),*** ove le intervenute **……..** hanno dichiarato che:

- ***tutte le UU.II. costituenti il fabbricato sono sprovviste di APE e di dichiarazioni di conformità degli impianti;***
- ***faranno pervenire tutta la documentazione urbanistica relativa al fabbricato (poi consegnata in occasione del sopralluogo del 29.3.2023)***
- ***di autorizzare il sottoscritto ad inviare copia della relazione di stima ai rispettivi indirizzi di posta elettronica comunicati (…..)***
- ***di prendere atto della data dell'udienza ex art. 569 c.p.c. che si terrà da remoto il giorno 20.09.2023 alle ore 9.30 e ss., G.D.Es. Dott. Fabrizio MINUTOLI.***

1. ***RISPOSTA AL QUESITO n° 1 - " Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento "***

Il diritto reale in titolarità degli esecutati è costituito dalla proprietà indivisa di **una quota complessiva Indivisa pari all'intero del bene,** a loro pervenuto per giusti titoli*:*
- a……, nata a ……., c.f. , e ……., nata a……., c.f……., **per la quota indivisa pari a 1/8 ciascuno,** per successione in morte di….. deceduto il ……., registrata il 16.5.1997 al n. 9/4258, trascritta il 21.04.2000 ai nn. 14673/10819 devoluta per legge; risulta trascritta in data 14/02/2013 ai nn. 8878/6738 accettazione tacita dell'eredità in morte di……., nato a…..,C.F……., in favore degli eredi **……**, nascente da atto Notaio INCARDONA Francesco da Alcamo (TP) del 27.09.2004; **a……,** nata a ….., c.f……., deceduta il 4.3.2011 e **per lei l'avv. Dario TARANTO, C.F. TRNDRA82S08G273J, n.q. di curatore dell'eredità giacente per la quota indivisa pari a 2/8** e a……., nato a….., c.f. ….., deceduto l'8.4.2013 e per lui **l'avv. Giuseppe MIRIA, C.F. MRIGPP81D28G273V, n.q. di curatore dell'eredità giacente, per la quota indivisa pari a 2/8,** giusta **atto di compravendita del 25.03.1980**, trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546, **rettificato** per errata indicazione della data di nascita **da atto del 27.09.2004**, trascritto in data 08/10/2004, da potere di …….

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

La rimanente quota indivisa pari ai 2/8 appartiene a....., **comproprietaria esecutata nella procedura n. 65/2023,** nata a...., c.f....., **e ivi deceduta in data 10.8.2018 e per lei l'Avv. Giuseppe MIRIA, n.q. di curatore dell'eredità giacente, in virtù del medesimo atto di compravendita sopra citato.**

Il bene staggito è l'appartamento non rifinito sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n° 62, piano primo, int .1, a dx salendo le scale.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene, si allegano lo stralcio planimetrico catastale e la fotografia aerea dell'edificio di cui fa parte.

Stralcio catastale del fg 2, partt.211-294

Fatagrafia aerea Gaagle Earth

Il latto che si costituisce per la vendita è castituita da una quata pari all'intero indiviso di:

- ***Appartamenta in Giardinello, via Vittaria Emanuele civ. n°62, piana prima, interna 1, C.U., fg.2, part.2123, subalterno 5, z.c. unica, cat.A/2, classe 5, consistenza 8 vani, sup.totale 175 m², sup.totale esclusa aree scaperte 166 m², rendita € 475.14, can diritta ai beni camuni nan censibili castituiti dalla carte antistante l'ingressa, dall'andrane, dalla scala, dalla scivala, dal lacale autaclave e dalle rampe e can diritta al bene camune censibile castituita dall'autarimessa callettiva.***

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd00436a467c821c9

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

Al catasto terreni le particelle corrispondenti quelle di cui al fg.2, nn.211 e 294.

Confina con: la via Vittorio Emanuele, il bene di cui al lotto n. 4 dello proceduro, la vio Giuseppe Mazzini e l'immobile di proprietà …….

2. RISPOSTA AL QUESITO n° 2 - "Elencare ed individuore i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"

L'appartamento in questione, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), ha **accesso dal civico n. 62 della corte comune** e **dallo scivolo antistante la via Vittorio Emanuele** e **si trova al piano primo, interno 1, a dx salendo le scale.**

Foto dell'edificio – Individuazione dell'apportamento

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a467c821c9

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

Foto dell'edificio – La corte comune su via Vittorio Emanuele

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, comprende piano rialzato (terra catastalmente) e tre elevazioni fuori terra dal lato sulla via Vittorio Emanuele, mentre dal lato sulla via Giuseppe Mazzini comprende un piano seminterrato e sei elevazioni fuori terra; la sua struttura è in conglomerato cementizio armato a maglie chiuse, i solai sono in latero-cemento, la tompagnatura è in blocchi di laterizio, gli infissi esterni sono in legno (escluso il piano mansarda e i locali al piano rialzato su corte comune) con vetrocamera e persiane, la copertura è in parte a tetto (mansarda) e in parte piana a lastrico solare.

Il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica centralizzata con autoclave; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche, telefoniche e del gas.

Il fabbricato, dotato di portineria senza servizio di portierato, comprende:

- abitazioni ai piani 1°, 2° e 3° raggiungibili dall'androne e dal vano scala con accesso dalla corte comune sulla via Vittorio Emanuele, civ. n°62;
- locale di deposito (oggetto della presente relazione) e locale ad uffici al piano rialzato con accesso dalla corte comune di via Vittorio Emanuele, rispettivamente civv. nn. 60 e 60/A;
- locale di deposito al piano seminterrato con accesso dalla discenderia su via Mazzini, civ. n°29 e porta di ingresso al piano terra, civ. n° 29/A che costituisce anche disimpegno rispetto alla scala interna di collegamento con la portineria;
- autorimessa collettiva e locale di deposito al piano primo, con accesso dalla rampa carrabile sulla via Mazzini, civ. n° 31.

Nel complesso, il suo stato di manutenzione è normale; si segnala il deterioramento di limitate porzioni di intonaco dei prospetti e dei balconi, mentre sulla via Mazzini l'intonaco dell'intradosso del cornicione e il risvolto verticale è stato oggetto di ripristino, con la rimozione delle parti degradate e il loro reintegro, senza applicazione dello strato di finitura.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204f8924db56dfd0000436a467c821c9

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

L'edificio, realizzato tra le vie Vittorio Emanuele e Giuseppe Mazzini, è ubicato in fascia centrale-centro urbano (zona O.M.I. B1-microzona 1) in area nella quale si è sviluppata prevalentemente una edilizia economica di tipo residenziale.

Si propongono alcune immagini dell'edificio (allegato 2)

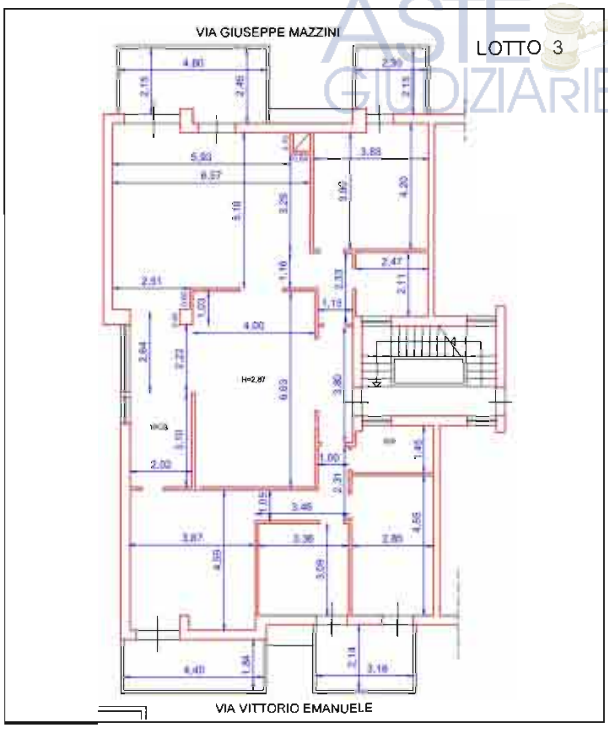
Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db56dfd000436a467c821c9

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

L'appartamento ancora non rifinito e al rustico comprende le pareti divisorie interne dei futuri ambienti pari a 8 vani complessivi, compreso accessori e quattro balconi.

Esso risulta esposto a nord-est.

A seguire, la planimetria quotata dello stato attuale dell'unità immobiliare e le foto *(allegati 3.3 e 2.3)*



Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Vista della parta di ingressa all'appartamento a dx salendo la scala

Visto di futuro vano

Vista della futura zono giorno

Vista di futuro vano

Vista di futuro vano

Vista di un bolcone

A seguire, le caratteristiche e rifiniture dell'appartamento.

L'appartamento non è ancora rifinito ed è al rustico. Sono ultimate solamente le opere relative ai balconi sulle due vie pubbliche e il montaggio parziale degli infissi esterni (mancano i vetri) e della porta di ingresso all'immobile.

Le partizioni interne sono già realizzate al rustico secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, eccetto quelle che delimiteranno il wc-bagno e la zona giorno rispetto al salone.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db56dfd00436a4667c821c9

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

_Criterio adottato per il calcolo dei dati metrici, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ", allegato C, D.P.R. 138/98 e alla UNI EN 15733/2011 " Servizi erogati da agenti immobiliari – Requisiti per l'erogazione dei servizi erogati da parte degli agenti immobiliari"

- superficie utile netta calpestabile 100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) 100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 15 cm) 50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10%) 25 %
- terrazze di attico (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va cal= colata al 10 %) 40 %
- verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80 %
- verande (con finiture non analoghe ai vani principali) 60 %

Dati metrici:

Superficie coperta lorda	m²	166,33
Superficie utile abitabile (futura)	m²	147,20
Superficie non residenziale (balconi)	m²	30,87
Superficie commerciale appartamento (SCL + BAL 25*25%+BAL 5,87 10%)= 165,62+25,00*25%+5,87*10%	**m²**	**173,16**
Luce netta ambienti (futura)	m	2,74

3 - ***RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

L'immobile staggito risulta identificato al Catasto Urbano del Comune di Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n°62, piano primo, interno 1, C.U., fg.2, part.2123, subalterno 5, z.c. unica, cat.A/2, classe 5, consistenza 8 vani, sup.totale 179 m², superficie totale escluso aree scoperte 170 m², rendita € 475.14, con diritto ai beni comuni non censibili costituito dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva, in testa a: ……, nata a……. il……., c.f……., ***piena proprietà 2/8,*** ….., nata a….., c.f……, ***piena proprietà 2/8,…..,*** nato a…..il……, c.f……, ***piena proprietà 2/8, ……,*** nata a…. il…., c.f……., ***piena proprietà 1/8,……,*** nata a……il ……., c.f……., ***piena proprietà 1/8, ……., diritto del concedente 1/1.***

Al catasto terreni le particelle corrispondenti sono quelle di cui al fg. 2, partt. 211 e 294.

DATI VISURA STORICA (allegato 4.3)

dati identificativi:
Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)** - Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
Busta mod 58: 412926
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)** Foglio **2** Particella **211** – Foglio **2** Particella **294**

classamento:
Rendita: **Euro 475,14**
Categoria **A/2** a), Classe **5**, Consistenza **8 vani**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 1 Piano 1

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a467c821c9

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

Dati di superficie: Totale: **175 m2** Totale escluse aree scoperte b): **166 m2**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
- Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **2** (BCNC) c)
- Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **1** (BCNC) c)
- Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **15** (BCC) d)

Intestati catastali:

.....

dati identificativi:
dal 16/02/1995 al 09/03/2015
Immobile attuale
Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
CORSO VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno **1** Piano **1**
Partita: **300066**
Busta mod 58: **412926**
- COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

dal 09/03/2015
Immobile attuale
Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
CORSO VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno **1** Piano **1**
Busta mod 58: **412926**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015
Pratica n. PA0110905 in atti dal 09/03/2015 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 66670.1/2015)

dati di classamento:
dal 16/02/1995
Immobile attuale
Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)** - Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
Rendita **Euro 475,14**
Rendita **Lire 920.000**
Categoria **A/2a)**, Classe **5**, Consistenza **8 vani**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
Partita: **300066**
Busta mod.58: **412926**
COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 - VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n.70416.3/1995)

dati di superficie:
Immobile attuale
Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**
Totale: **175 m2**
Totale escluse aree scoperte: **166 m2**
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/02/1995, prot. n. 70416

Storia degli intestati dell'immobile

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Dati identificativi: Immobile attuole Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **5**

.....
(deriva dall'atto 1)

Atto 1
1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/05/1993 - US Sede PALERMO (PA)
Registrazione Volume 4258 n. 9 registrato in data 20/02/1995 - SUCCESSIONE .....
Voltura n. 8630.1/2000 - Pratica n. 71046 in atti dal 14/02/2001

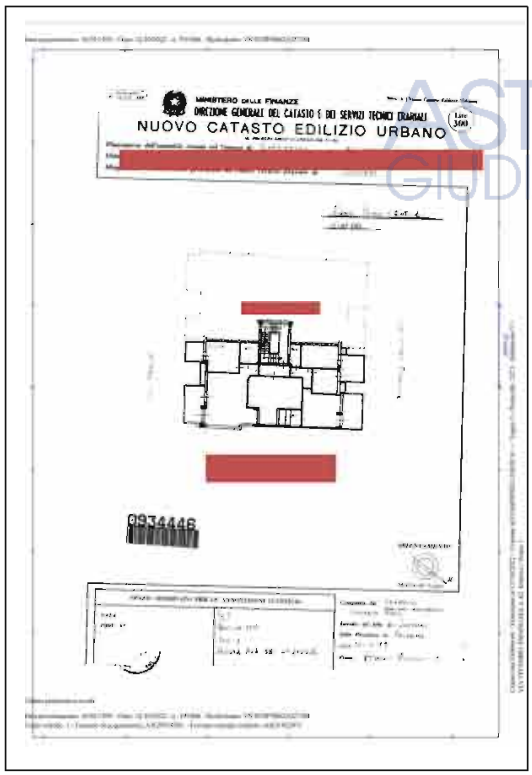
.....
(deriva dall'atto 2)

2. COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

Legenda

a) *A/2 Abitazioni di tipo civile*
b) *Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
c) *Bene Comune non Censibile*
d) *Bene Comune Censibile*
e) *Codice fiscale collegato ....*
f) *Codice fiscale collegato ....*
g) *Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria*

Planimetria catastale (allegato 4.3)



Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Vi sono difformitò catastali in quanto alcune tramezzature non risultano ancora realizzate e, considerato che i lavori alla data di accatastamento non erano ancora ultimati, l'immobile avrebbe dovuto essere censito in categoria F/4 (in corso di definizione).

E' una categoria provvisoria la cui durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, con possibilità di richiedere una proroga e con l'obbligo da parte del proprietario di procedere, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, al suo accatastamento.

4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico—descrittivo del lotto

LOTTO 3: Quota pari all'intero indiviso *di appartamento sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n° 62, piano primo interno 1 a dx salendo, risulta esposto a nord-est e confina con: la via Vittorio Emanuele, il bene di cui al lotto n. 4 della procedura, la via Giuseppe Mazzini e l'immobile di proprietà..... E' composto di:* ***ancora non rifinito e al rustico*** *comprende le pareti divisorie interne dei futuri ambienti pari a 8 vani complessivi compreso accessori e quattro balconi.*
E' riportato nel C.U. di Giardinello, fg.2, part.2123, subalterno 5, con diritto ai beni comuni non censibili costituito dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva.
Vi sono: ***concessione edilizia n° 14 del 9.8.1988, concessione edilizia in variante n° 12 del 1.9.1989, istanza per il rilascio della concessione in sanatoria*** *di opere abusive ai sensi della L. 724/1994* ***assunta al prot. n. 1156 del 28.02.1995****, rispetto alle quali* ***non è conforme lo stato dei luoghi****, per quanto evidenziato al successivo punto 6.*

PREZZO A BASE D'ASTA € 38000,00 (euro trentottomila e centesimi zero).

5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene ***(C.F. del Comune di Giardinello, fg. 2, part. 2123, subalterno 5,*** è pervenuto agli esecutati per **una quota indivisa pari all'intero,** giusta i seguenti titoli:

- a..... e **....., per la quota indivisa pari a 1/8 ciascuno,** per successione in morte di **....** deceduto il.., registrata il 16.5.1997 al n. 9/4258, trascritta il 21.04.2000 ai nn.14673/10819 devoluta per legge; risulta trascritta in data 14/02/2013 ai nn. 8878/6738 accettazione tacita dell'eredità in morte di ...., nato a ..... il ....., C.F. ...., in favore degli eredi **.....**, nascente da atto Notaio INCARDONA Francesco da Alcamo (TP) del 27.09.2004; **a ....,** nata a ..... l' ....., c.f. ....., deceduta il 4.3.2011 e **per lei l'avv. Dario TARANTO, C.F. TRNDRA82S08G273J, n.q. di curatore dell'eredità giacente per la quota indivisa pari a 2/8** e a **....,** nato a.... il ....., c.f. ....., deceduto l'..... e per lui **l'avv. Giuseppe MIRIA, C.F. MRIGPP81D28G273V, n.q. di curatore dell'eredità giacente, per la quota indivisa pari a 2/8,** giusta **atto di compravendita del 25.03.1980** ***(allegato 5)***, trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546, **rettificato** per errata indicazione della data di nascita **da atto del 27.09.2004**, trascritto in data 08/10/2004, da potere di....., con sede in ...., cod. fisc.....
La rimanente quota indivisa pari ai 2/8 appartiene a ....., comproprietaria esecutata nella procedura n. 65/2023, nata a .... il ...., c.f. ...., e ivi deceduta in data 10.8.2018 e per lei l'**Avv. Giuseppe MIRIA, n.q. di curatore dell'eredità giacente, in virtù del medesimo atto di compravendita sopra citato.**

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Con pec in data 8.4.2023 e 11.4.2023, ho richiesto l'accesso agli atti del Genio Civile di Palermo e del S.U.E. di Giardinello, al fine di prendere visione delle pratiche relotive al fabbricato realizzoto da ……., negli anni 1989-1992, a seguito di demolizione del vecchio fabbricato e ricostruzione.

Dall'esame della documentazione visionato al SUE di Giardinello (4.5.2023) e al Genio Civile di Polermo (10.5.2023), poi ottenuta in copia, si è evinto che:

- *in data 24.3.1988, la Commissione Edile ha espresso parere favorevole ol progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio tra lo via Vittorio Emonuele e la via Giuseppe Mazzini, composto di tre piani fuori terro, piano seminterrato e piano cantinato, do reolizzare su porzioni delle particelle nn. 211 e 294 del fg. 2 (fabbricato demolito e annessa orea libera prospiciente la via Mazzini);*
- *in dota 23.7.1988, l'Ufficio Tecnico ha comunicato l'importo del contributo di costruzione di cui all'ort. 11 della L. n° 10/1977, quantificato in L. 4.024.700 per gli oneri di urbonizzozione e in L. 16.193.400 per il costo di costruzione, con le rateizzazioni previste;*
- *gli importi del contributo di costruzione sono stati garantiti dalle polizze fideiussorie nn. 133.490152.70 e 133.490151.72 emesse in data 23.7.1988 dallo GEAS Assicurazioni S.p.o. di Firenze;*
- *il contributo di costruzione è stato regolarmente corrisposto con i relativi versamenti che sono allegoti allo pratica edilizia;*
- *in data 9.8.1988, è stata rilasciota la concessione edilizia n. 14, per la demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui al relativo progetto;*
- *in data 29.6.1989, lo Commissione Edile ha espresso parere favorevole al progetto di variante in corso d'opera relativo ollo demolizione e ricostruzione dell'edificio, al fine di consentire il rispetto della normotivo antisismica attroverso lievi modifiche della struttura e una traslazione di circa 90 cm dell'intero fabbricato porollelomente a se stesso verso lo vio Giuseppe Mazzini, allo scopo di rispettore la distanza minima tra due edifici antistanti da edificarsi su strada inferiore a m. 10.00, in zona sismica di seconda categoria, rimonendo invariate le carotteristiche distributive e costruttive di cui ol progetto approvato in dato 24.3.1988;*
- *in data 24.7.1989 è stata inoltrata ol SUE e ol Genio Civile la comunicazione di inizio lavori in relazione allo su menzionata concessione edilizia e all'attestazione di avvenuto deposito del progetto delle strutture in cemento armato ai sensi della L. n° 64/174, della L.R. n° 135/1982 e dell'art. 4 L. n. 1086/71, indicando i soggetti coinvolti (impresa appaltatrice, direttore dei lavori e colloudatore statico);*
- *in data 1.9.1989, è stata rilasciata la concessione edilizia in voriante n. 12, per la demolizione e ricostruzione dell'edificio che doveva comprendere: piano cantinato, con accesso dalla via Mazzini, do destinore a parcheggio e o deposito; piano seminterrato e piano terra do destinare a magazzino e/o attività commerciali compotibili con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico; piano primo e piano secondo da destinore ad abitazioni, con due appartamenti per piano;*
- *i lavori dovevano essere ultimati entro tre anni dolla data di inizio comunicata (entro il 24.7.1992), non rilevondo la data di rilascio dello concessione edilizio in variante;*
- *in data 18.7.1990 il direttore dei lavori ha depositato al Genio Civile la relazione a struttura ultimato;*
- *in dato 9.8.1990 il collaudatore statico ho depositato al Genio Civile il certificato di colloudo delle strutture, ai sensi della L. n° 64/74;*
- *in dato 5.9.1990 il Genio Civile ha rilosciato il certificato di conformitò oi sensi dell'art. 28 della L. n° 64/74 e dell'art. 8 dello L.R. n° 135/82.*

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Non risultano agli atti del S.U.E. la comunicazione di fine lavori e il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, a causa di opere eseguite in difformità rispetto al progetto di variante, rilevate durante i sopralluoghi e consistite in:

- ***maggiare traslaziane del fabbricato in direziane parallela versa via Mazzini, allineandala can gli edifici esistenti, al fine di canseguire l'arretramenta dell'intera edificia rispetta la via Vittaria Emanuele, in misura sufficiente a rispettare le narme tecniche in zane sismiche, secanda quanta prescritta alla lettera C.3 dell'allara vigente DM 24.1.1986 (rapparta tra larghezza stradale e altezza massima dell'edificia);***
- ***incrementa delle altezze camplessive dell'edificia misurate dal piana stradale delle due vie pubbliche fina alle linee di granda, can canseguente aumenta di cubatura, davuta all'impastaziane diversa del piana di sedime dell'edificia (quata – 0.50 rispetta alla via Mazzini, piuttasta che – 1.90) e all'arretramenta delle falde di capertura al piana terza per sfruttare il sattatetta;***
- ***incrementa delle superfici larde previste ai piani 1° e 2° per gli appartamenti (due per piana), mediante inglabamenta delle superfici a verande e variaziane della lara distribuziane interna;***
- ***pralungamenta della prevista scala a pazza rettangalare in cementa armata can ulteriari rampe necessarie al raggiungimenta della quata di calpestia del piana terza, per utilizzare il sattatetta can la realizzaziane di due mansarde attenute arretranda il piana di impasta delle due falde del tetta rispetta ai due franti su vie pubbliche, ricavanda anche due terrazze a livella sulla via Vittaria Emanuele e un lastrica salare sulla via Mazzini;***
- ***realizzaziane di una scala in cementa armata a più rampe nella parte terminale dell'andrane (versa via Mazzini), con funziane di callegamenta ai lacali del piana seminterrata e del piana rialzata.***

Risultana inaltrate sei istanze di cansana edilizia per il canseguimento delle cancessiani in sanataria ai sensi della L. 724/94, relative a:

- ***ampliamenta su veranda dell'appartamenta al piana primo, int.1 (latta 3 della pracedura), a name della Sig.ra ….., nata a … il …, assunta al prat. n° 1156 del 28.2.1995 can allegati dichiaraziane sostitutiva di atta di natarietà, versamenti relativi all'ablaziane e titola di proprietà;***
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano primo, int.2 (lotto 4 della procedura), a nome della Sig.ra ….., nata a ….. il ….., assunta al prot. n° 1161 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano secondo, int.3 (lotto 5 della procedura), a nome del Sig. ….., nato a …. il …., assunta al prot. n° 1157 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano secondo, int.4 (lotto 6 della procedura), a nome del Sig. …., nata a …. il …., assunta al prot. n° 1158 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *realizzazione di un locale sottotetto al piano terzo, int.5 (lotto 7 della procedura), a nome della Sig.ra ….., nata a ….. l'…., per conto del figlio Sig. ….., nato a ….. il ….., assunta al prot. n° 1160 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *realizzazione di un locale sottotetto al piano terzo, int.6 (lotto 8 della procedura), a nome della Sig.ra ….., nata a …. il ……, per conto della figlia Sig.ra …, nata a ….. il …., assunta al prot. n° 1159 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà.*

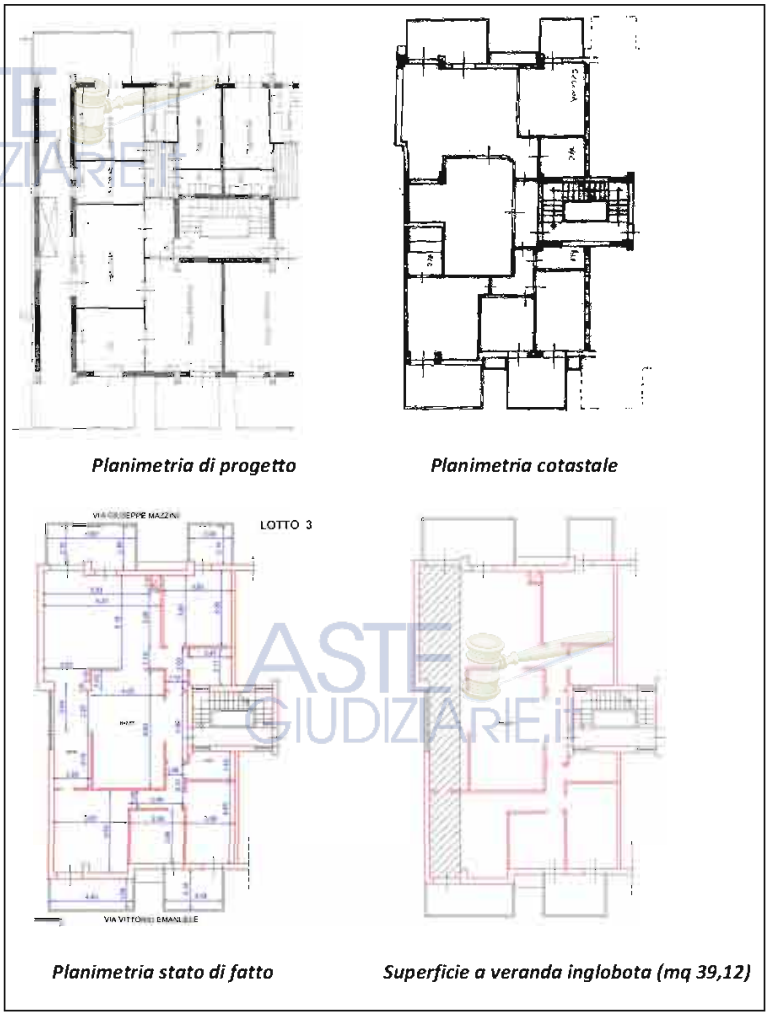
Va precisata che tutte le UU.Ii. castituenti il fabbricata, al mamenta della presentaziane delle istanze di candana erana (came lo sana tutt'ara) praprietà indivisa di più saggetti, e, in linea generale, il singala praprietaria pra quata nan sarebbe stata legittimato all'inaltra dell'istanza.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a467c821c9

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

Il Consiglio di Stato Sez. IV, con Sentenzo n. 3823 del 7.9.2016, tuttavia ha ritenuto che *: "In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di rilascio di titolo edilizio - sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati - dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile,* ***potendosi ritenere d'oltra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietorio solo ed esclusivamente nel caso in cui lo situozione di fatto esistente sul bene consento di supporre l'esistenza di una sorto di cd. pactum fiduciae intercorrente tra i vari comproprietari****".*

A seguire, il confronto tra la planimetrio di progetto, quella catastale e quella del rilievo:



Planimetria di progetto ***Planimetria cotastale***

Planimetria stato di fatto ***Superficie a veranda inglobota (mq 39,12)***

Vi sono difformitò tro la planimetria del rilievo eseguito e quella catastale per olcune tramezzature non ancora realizzate, mentre rispetto a quella di progetto si rilevano:

- ***inglobamento della superficie a verondo e aumento della superficie utile (allegato 3.3/A);***
- ***diversa distribuzione interna.***

Prima di esominore la possibilitò di sanare gli abusi, occorre precisare che per l'intero fabbricato e per le UU.II. che ne fonno porte, non risulta definita la relativa pratica edilizio con la

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

comunicazione di fine lavori e con la richiesta del certificato di abitabilità-agibilità, secondo le procedure allora vigenti (oggi S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il progetto di variante allora approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sull'area di sedime del fabbricato di antica costruzione da demolire e sull'annessa area libera adiacente alla via Giuseppe Mazzini, in zona B1 dell'allora Piano Particolareggiato vigente di cui al P.U.C. (poi decaduto), ove era consentito un indice di fabbricabilità pari a 5,50 mc/mq.

Il PRG attuale, di cui alla presa d'atto del Consiglio Comunale n. 40 del 5.12.2022, adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 31 maggio 2017, unitamente alle deduzioni sulle osservazioni/opposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27 febbraio 2018, fatte salve le prescrizioni di cui al parere motivato VAS e quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli Enti territorialmente competenti, è divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, comma 3 della L.R.13 agosto 2020, n. 19 e s.m.i.

Per il lotto ove insiste l'edificio, lo strumento urbanistico indica destinazione di zona omogenea A (centro storico), comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani o complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le zone A sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto definito dai relativi articoli delle N.T.A.

Vi sono degli adempimenti propedeutici alla regolarizzazione degli abusi nelle singole UU.II. che riguardano l'intera costruzione e che sono:

- *richiesta di autorizzazione allo scarico;*
- *nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA.;*
- *certificato di idoneità sismica (per le variazioni strutturali riscontrate);*
- *nulla osta idrogeologico;*
- *atto unilaterale di destinazione ad autorimessa a pertinenza di unità immobiliari, da registrare e trascrivere ai pubblici registri, oltre costi di regolarizzazione e manutenzione indicati alla relazione Perizia 11;*
- *DI.CO. di tutti gli impianti relativi alle parti comuni (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario e fognario), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008);*

A seguire, l'elenco presunto delle spese da sostenere, escluso quelle tecniche che verranno quantificate in un'unica voce per tutte le prestazioni, quelle di regolarizzazione dell'autorimessa collettiva (computate a parte nel relativo elaborato e qui riportate in unica voce) e quelle di manutenzione necessarie al lotto 9-10 della procedura, per danni imputabili a parti comuni

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO *NULLA OSTA SOPRINTENDENZA*

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
Istanza in bollo	€ 16,00	Istanza in bollo	€ 16,00
Autorizzazione in bollo	€ 16,00	Nulla osta in bollo	€ 16,00
Diritti di istruttoria	€ 50,00	Diritti di istruttoria	€ 30,00
Diritti di segreteria	€ 50,00		
Totale (A)	**€ 132,00**	**Totale (B)**	**€ 62,00**

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

CERTIFICATO D IDONEITA' SISMICA **NULLA OSTA IDROGEOLOGICO**

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
Certificato in bollo 2 copie	€ 32,00	Istanza in bollo	€ 16,00
Diritti fissi	€ 10,00	Nulla osta in bollo	€ 16,00
Totale (C)	**€ 42,00**	**Totale (D)**	**€ 32,00**

ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO
REGOLARIZZAZIONE E MANUTENZIONE **DI.CO. IMPIANTI**

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
A stima, tra spese di registrazione e onorario del notaio	€ 1250,00	Impianto elettrico e illuminazione	€ 2000,00
		Impianto idrico sanitario e fognario	€ 1500,00
Regolarizzazione e manutenzione	€ 4829,44	IVA 10 %	350,00
Totale (E)	**€ 6078,44**	**Totale (F)**	**€ 3850,00**

SPESE TECNICHE

VOCE	IMPORTO
Onorario	€ 10000,00
CNPAIALP 4%	€ 400,00
Sommano	€ 10400,00
IVA 22%	€ 2288,00
Totale (G)	**€ 12688,00**

MANUTENZIONE ALL'IMMOBILE
DI CUI AI LOTTI 9-10

VOCE	IMPORTO
Importo dei lavori	€ 5000,00
IVA 10%	€ 500,00
Totale (H)	**€ 5500,00**

RIEPILOGO

VOCE	IMPORTO
(A)	€ 132,00
(B)	€ 62,00
(C)	€ 42,00
(D)	€ 32,00
(E)	€ 6078,44
(F)	€ 3850,00
(G)	€ 12688,00
(H)	€ 5500,00
TOT	€ 28384,44

Non essendovi olcun condominio costituito, lo somma verrà ripartita proporzionolmente tra le UU.II., in relazione al loro valore di mercato

Si preciso che lo Soprintendenza potrebbe importire prescrizioni per il rilascio del N.O.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Per l'immobile di cui al presente lotto, risulta assunta al prot. n. 1156 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994 (allegato 6.3), a firma di ……, nata a …. Il …., in qualità di possessore dell'immobile, indicante la Sig.ra …… (madre della richiedente) in qualità di proprietaria, nata a … il …., con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà.

Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile è stato reso abitabile nell'anno 1992 (???), mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m² 17.12, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata, con conseguente errato importo dell'oblazione versata in data 30.12.1994.

Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento entro il 31.03.1996 dell'oblazione dovuta. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997)

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, ai fini della notifica del conteggio.

A seguire, il confronto

S.U.A. istanza condono	*m² 17,12*
S.U.A. rilevata	*m² 39,12*
S.U.A. a conguaglio	*+ m² 22,00*
Misura Oblazione senza correttivi – misura massima	*£ 108.000/ m²*
Oblazione versata arroton.	*£ 1.850.000*
Oblazione dovuta a cong.	*£ 2.376.000**
Oneri concessori versati	*£ 0*

**** € 1227,10***

In data 31.8.1995, con lettera prot. n. 5256 ricevuta il 5.9.1999, il Sindaco e il Dirigente Tecnico hanno richiesto tutta la documentazione di rito necessaria alla definizione dell'istruttoria che si riporta sinteticamente:

- *Elaborati grafici*
- *Prova dell'avvenuto accatastamento*
- *Calcolo delle superfici e dei volumi*
- *Calcolo area a parcheggio*
- *Autorizzazione allo scarico*
- *Nulla osta della Soprintendenza*
- *Nulla osta idrogeologico*
- *Dichiarazione sullo stato dei lavori*
- *Perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni dell'opera abusiva*
- *Certificato di idoneità sismica con deposito al Genio Civile*

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

- *Fotografie dell'immobile*
- *Calcolo e ricevuta pagamento oneri concessori*

L'integrazione doveva avvenire entro 60 giorni dal ricevimento (entro il 5.11.1995), con l'avvertimento che in difetto sarebbe stato orchiviato.

Entro il termine assegnato, non è stata prodotta alcuno documentazione e lo pratica è ancoro do definire.

In dota 7.8.2002, con richiesto assunto ol prot. n. 5965 del Comune, il Sig. ……. ha richiesto copio conforme delle istanze di sanatoria che riguardavano alcune UU.II. del fobbricoto e se vi erano motivi ostativi al rilascio delle sei concessioni in sanatorio.

Con lettera datata 8.8.2002, il Responsabile del Settore Area Tecnica ha attestato che (ollegoto 6 bis):

- ***le domonde…… sono state presentate regolarmente;***
- ***non vi sono vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria***

Per regolarizzare l'immobile, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna rispetto ol progetto opprovato e allegato alla concessione edilizio in varionte e per il completamento delle opere (essendo scaduta in data 24.7.1992 la concessione edilizia in variante n. 12/89), si dovrà richiedere il PDC (Permesso di Costruire). Ad opere ultimate, si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestozione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti che verranno realizzati.

Relativamente al contributo di costruzione si forà riferimento alle tariffe in vigore e comunicate dol SUE di Giordinello, così composte:

- ***oneri di urbanizzozione € 3,79 mc. (in vigore dall'anno 2017)***
- ***costo di costruzione € 206,75/mq (in vigore dall'anno 2019)***

Relativamente ai due contributi, trattandosi di opere di completamento, si opererà con il seguente criterio:

- ***oneri di urbanizzazione calcolati per intero in relozione oll'apportamento, detraendo quanto già corrisposto al momento del rilascio dello concessione edilizia;***
- ***costo di costruzione, calcolato secondo quanto previsto alla lettera c) della delibera di C.C. del 18.4.2019, ove è indicoto che l'importo può essere determinoto in misura del 5% rispetto all'importo complessivo dei lavori, ottenuto medionte la redazione di un computo metrico estimativo adottando il Prezzario Regionale OO.PP. vigente.***

Per eseguire le opere di completamento dell'immobile si è redatto un computo metrico estimativo (ollegato 3.3/B), ottenendo un importo per l'esecuzione dei lavori, escluso IVA, di € 59888,83 (Prezzario Regionole vigente).

ONERI URBANIZZAZIONE

- ***importo versato ol momento del rilascio della concessione edilizio per l'apportamento € 258,83***
- ***importo complessivo = € 3.79*166,33*2.94 mc = € 1853,34***
- ***a detrarre importo già versato, restano € 1594,51***

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

COSTO DI COSTRUZIONE

- ***importo opere di completamento € 59888,83***
- ***costo di costruzione € 59888,83*5%= € 2994,44***

A seguire, il riepilogo dei relativi costi.

COMPLETAMENTO PRATICA CONDONO EDILIZIO

VOCE	IMPORTO
Integrazione oblazione	€ 1227,10
Interessi legali dal 1.4.1996 al 30.06.2023	€ 1035,08*
Costo di costruzione € 129,11*39,12 mq*0.50	€ 2525,39
Interessi legali dal 1.4.1996 al 30.06.2023	€ 2130,28*
Oneri di urbanizzazione € 1,14*mc 107,18*0.50	€ 61,09
Interessi legali dal 1.4.1996 al 30.06.2023	€ 51,49*
Diritti istruttoria	€ 150,00
Diritti segreteria	€ 125,00
Marca da bollo su istanza	€ 16,00
Marca da bollo su concessione	€ 16,00
Spese tecniche, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 1903,20
TOTALE	**€ 9240,63**

PDC + SCA

VOCE	IMPORTO
Diritti istruttoria PDC	€ 100,00
Diritti di segreteria PDC	€ 100,00
Diritti istruttoria SCA	€ 70,00
Diritti segreteria SCA	€ 50,00
Costo di costruzione	€ 2944,44
Oneri di urbanizzazione	€ 1594,51
Spese tecniche, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 3806,64
Spese tecniche per APE, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 190,32
TOTALE	**€ 8855,91**

RIEPILOGO

VOCE	IMPORTO
PRATICA CONDONO	€ 9240,63
PDC-SCA	€ 8855,91
TOTALE	**€ 18096,54**

****(allegato 6.3/A)***

IMPORTI DA PORTARE IN DETRAZIONE DAL VALORE DI STIMA: € 18096,54 + quota spese comuni a tutte le UU.II. € 2394,49

Documentazione urbanistico-edilizio, planimetrie di progetto e documentazione genio civile in allegato 6

7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile non abitabile, è libero.

8- RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Oneri e vincoli a corico dell'ocquirente.

L'edificio di cui fa parte l'immobile ricade in zona con:

- ***vincolo sismico;***
- ***vincolo idrogeologico;***
- ***vincolo ambientole, storico e poesaggistico.***

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Oneri e vincoli concelloti o comunque regolorizzoti nel contesto dello proceduro.

Iscrizioni ipotecorie (Conservotorio dei RR.II. di Polermo).

- ***ipoteco volontaria iscritta in data 08.10.2004 ai nn. 48376 R.gen./R.part. 13065, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaia Francesco INCARDONA di Alcamo (TP) del 27.09.2004,rep. n. 171256, can mantante di € 2.000.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.000.000.00, a favare del BANCO DI SICILIA SPA (aggi PRISMA SPV Srl), can sede in Palerma, per la quata di 1/1, cantra ...****, nata a .... il ....., c.f. ....., ..., nata a ..... il ....., c.f. ....., ..., nata a ..... l' ....., c.f. ....., ..., nato a .... il ...., c.f. ...., ..., nata a ... il ....., c.f. ....., ..., nato a ..... il ....., c.f. ....., **quale debitare nan datare di ipateca, relativamente al bene aggetta di stima e agli altri latti della pracedura;***

- ***verbale pignaramento immobili del 12.04.2012,trascritta il 15.12.2012 ai nn. 23479 R.gen. - 19018 R. part. a favare di UNICREDIT S.p.a.,*** contro ....., di cui alla ***Prac. Es. R.G. Es. 311/2012, dichiarata Impracedibile can pravvedimenta del 21.07.2017, came da attestaziane di cancelleria in atti;***

- ***verbale pignaramenta immabili, trascritta il 16/12/2021 ai nn. 58503 R. gen. 45739 R. part. a favare di PRISMA SPV SRL*** , con sede in via Carucci n° 131, ROMA – c.f. e partita IVA 052028250263, ***per la quata di 6/8***, contro : **....., per la quota di 1/8,..... per la quota di 1/8, ...per la quota di 2/8, ... per la quota di 2/8, *relativamente al bene aggetta di stima e agli altri lotti della pracedura n. 451/2021;***

- ***verbale pignoramento immobili, trascritto il 17/02/2023 ai nn. 7989 R. gen. 6985 R. part. a favore di PRISMA SPV SRL*** , con sede in via Carucci n° 131, ROMA – c.f. e partita IVA 052028250263, ***per la quota di 2/8***, contro : ....., ***relativamente al bene oggetto di stima e agli altri lotti della procedura n. 65/2023.***

Per completezza delle infarmaziani si segnala che FINO 1 SECURITISATION Srl., e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. (nuova denominazione assunta da doBank S.p.A.) a mezzo del Procuratore nominato Avv. Dino RUSSO, ***can atta di interventa del 13.03.2023 (past deposita maduli di cantrolla della dacumentaziane da parte degli ausiliari)***, ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita, in forza del **Decreto Ingiuntivo n. 698/2021 emesso dal Tribunale di Palermo il 12-15/02/2021, spedito in forma esecutiva l'08/03/2022 e atto di precetto notificato il 26/10/2022 alle co-esecutate .....**, per una somma pari a ***€ 201.819,00*** oltre i successivi interessi moratori, ai tassi contrattualmente pattuiti e, comunque, nei limiti della L.n.108/96 per la categoria di credito in esame, cursuri dall'11/03/2014 al soddisfo, con espressa riserva di quantificazione in sede di formazione di piano di riparto, nonché i compensi professionali relativi al presente intervento, che espressamente si richiedono nella misura in cui saranno liquidati, rimborso spese generali, IVA e CAP, come per legge e le conseguenti e successive spese.

Regalarizzaziani varie, il cui casto è stata detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta, nan essendasi pravveduta alla regalarizzaziane in corsa di pracedura:

- ***diffarmità urbanistica-edilizie e varie per l'immabile*** ***€ 18096,54***
- ***adempimenti camuni a tutte le UU.II., prapedeutici alla regolarizzaziane degli abusi **** ***€ 2394,49***

Sammana in tatale ***€ 20491,03***

***(allegata 6 ter)**

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd0d00436a467c821c9

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

9- RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadono su suolo demoniale.

Il bene non ricade su suolo demaniole.

10- RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di oltro tipo.

Per il bene di cui al presente lotto e per quelli di cui agli altri lotti, la visura storica catastale ***riporto "diritto del concedente" a favore di …….*** Trattasi di diritto costituito a favore di soggetto privato che non viene menzionato come onere gravante sul bene originario *(edificio di antica costruzione e annessa area di pertinenza, di cui alle partt. 221 e 294 del fg. 2)*, acquistato per ***otto di compravendita del 25.03.1980, trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546***, in relazione al quale ***l'immobile è stato garantito libero da qualunque grovame. Essendo trascorsi ben oltre 20 anni, si ritiene acquisita la piena proprietà per usucapione.***

11- RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come dichiarato al Custode Giudiziario, Avv. Alessandro D'AVENIA, dalle Sigg.re ……. non esiste alcun condominio costituito.

12- RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni.

Premessa.

Si riportano le fonti dei dati utilizzati per la determinazione del valore unitario di mercato, in riferimento a tutte le tipologie di immobili che costituiscono il compendio pignorato ***(Fonti delle informazioni utilizzate in ollegato 7)*:**

bonca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

banca dati Immobiliare.it.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, *ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima,* ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

bonca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicoti dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a467c821c9

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

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

ABITAZIONI

Secondo la banca dati dell'OMI, ***la tabella relativa al 2° semestre 2022 del cadice zana B1, microzana 1, fascia centrale/CENTRO URBANO, indica per la tipologia abitaziani civili in stata normale, un valore di vendita che ascilla da € 415/m² a € 610/m² (valare media € 513/m²)***

I valari di lacaziane sana: min 1,3 € m²/mese – max 1,8 € m²/mese (valare media 1,55 € m²/mese)

Il borsino immobilare.it indica per ***abitaziani in stabili di prima fascia,*** un valore di vendita che oscilla da € ***501/m² a € 791/m² (valare media € 646/m²), per abitaziani in stabili di fascia media,*** un valore di vendita che oscilla da € ***387/m² a € 615/m² (valore media € 501/m²), per abitazioni in stabili di seconda fascia,*** un valore di vendita che oscilla da € ***338/m² a € 506/m² (valare media € 506/m²)***

Invece, per quanta concerne i valari di lacaziani indica per abitazioni in stabili di prima fascia, un valore che oscilla da € ***1,40/m² a € 2,20/m² (valare media € 1,80/m²), per abitazioni in stabili di fascia media,*** un valore che oscilla da ***€ 1,09/m² a € 1,68/m² (valare media € 1,39/m²), per abitazioni in stabili di seconda fascia,*** un valore che oscilla da ***€ 0,89/m² a € 1,49/m² (valare media € 1,19/m²).***

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare ***il metada sintetica camparativa basata sulla camparaziane can immabili aventi caratteristiche similari a quella in aggetta e dei quali sana nati i prezzi di mercata.***

Stima

Il metodo di stima " ***sintetico*** ", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato. La formula base del calcolo è:

V = Vu x S dave:
V = valare venale dell'immabile;
Vu = valare unitaria a metra quadrata;
S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db56dfd000436a467c821c9

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

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, del comodo costituito dall'autorimessa collettiva, considerate le opere necessarie a renderlo abitabile, appare congruo un valore pari a € 350/m²

Stima sintetica

- *Sup commerciale m² 173,16*
- *Valore medio unitario € 350/m²*
- ***Probabile volore di mercoto:*** *€ 350/m²* * 173,16 = € 60606,00*
- ***Detrazioni di cui al punto 8 = € 20491,03***
- ***Restano = € 40114,97***

DETERMINAZIONE DEL PREZZO INTERO

Il prezzo dell'intero immobile sarà pari a € 40114,97

Per tenere conto dell'assenza della garonzio per vizi e più in generole delle differenze esistenti ol momento della stima tra la vendito ol libero mercato e la vendita forzato dell'immobile, si applica una riduzione nella misuro del 5%, ol fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzoto, rispetto all'acquisto nel libero mercoto.

€ 40114,97*0,95= € 38109,22 in c.t. € 38000,00 (diconsi euro trentottomila e centesimi zero)

INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Verbale di sopralluoghi.

Allegato 2 - Foto dell'edificio.

Allegato 2.3 - Foto dell'immobile.

Allegato 3.3 - Rilievo dello stato attuale.

Allegato 3.3/A - Planimetria con graficizzazione delle difformità.

Allegato 3.3/B - CME opere di completamento.

Allegato 4.3 - Visura e planimetria catastali.

Allegato 5 - Copia titolo di proprietà acquisto fabbricato e area di pertinenza, ove a seguito di demolizione è stato realizzato il fabbricato comprendente tutte le UU.II. staggite.

Allegato 6 - Documentazione urbanistico-edilizia e genio civile - planimetrie di progetto.

Allegato 6 .3 - Copia istanza di condono edilizio ex L. 724/94, a nome di ....., classe ....., prot. n° 1156 del 28.2.1995

Allegato 6 .3/A - Calcolo interessi legali per definizione pratica di condono edilizio.

Allegato 6 bis - Attestazione del Responsabile Area Tecnica del Comune di Giardinello, prot. n. 5965 del 8.8.2002

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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

Allegato 6 ter - Riparto spese comuni.

Allegato 7 - Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima.

Allegato 8 - Determinazione del prezzo a base d'asta per la vendita delle quote intere dei beni.

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 14.12.2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Giuseppe VENUTELLI

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 204ff8924db566fd000436a4467c821c9

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