

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G.Es, n. 507/2024

Creditore Procedente UNICREDIT S.P.A.

contro

Debitore

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELA PISCHEDDA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DI IMMOBILE

Immobile composto da abitazione popolare con magazzino in Via
Ludovico Ariosto civici nn. 13,11 e 9 piano terra e piano primo-
ammezzato al NCEU del Comune di Montelepre (PA) foglio MU p.lla
174 sub. 11, sub 10 e sub 9



Ill.mo G. E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera della Sesta Sezione IV Civile
- Esecuzione Immobiliare - Tribunale di Palermo

1. Premessa

Con provvedimento del 7/02/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto Arch. Orazio Amata, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2194, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/02/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Per l'espletamento del mandato il G. E. mi ha concesso il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per depositare la perizia in via telematica e per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Risposte ai quesiti

1) IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare consiste nella intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore così distinti:

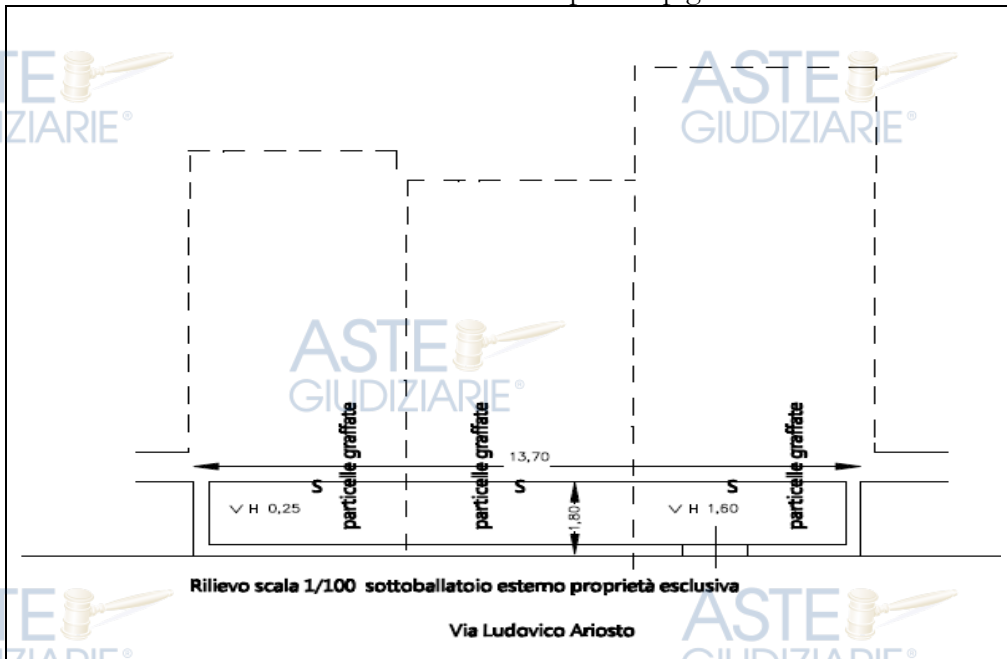
- 1) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq. 87 ed escluse le aree scoperte per un totale di mq. 86, Classe 4 – unita di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10;

2) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un totale di mq. 41, Classe 4 – unita di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 11;

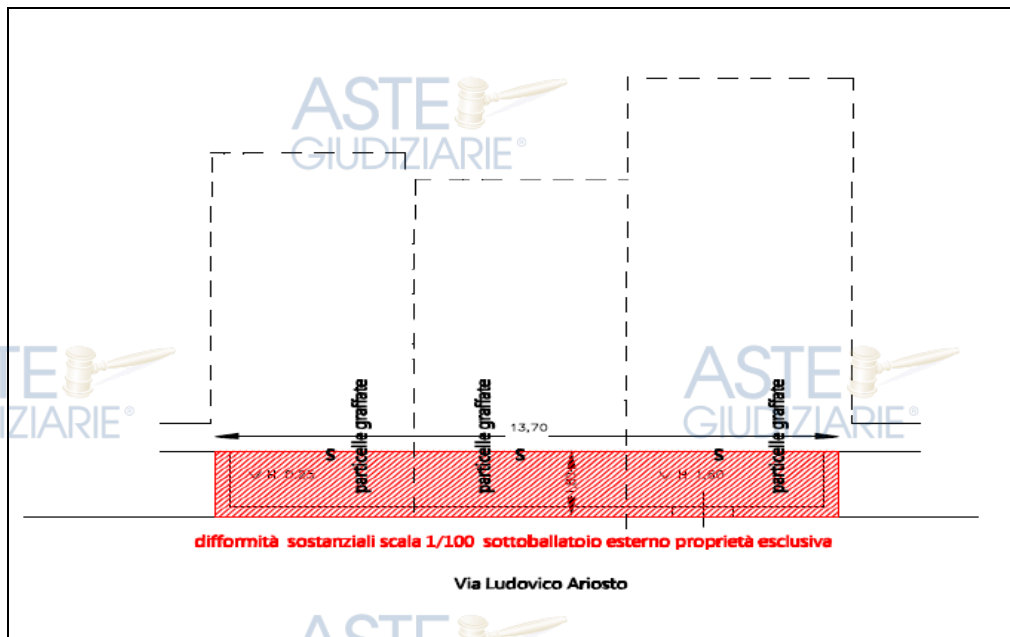
3) Deposito o magazzino sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 45, Classe 3;

Difformità sostanziali

Si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali consistenti nella mancata catastazione del ballatoio di accesso di uso esclusivo del compendio pignorato

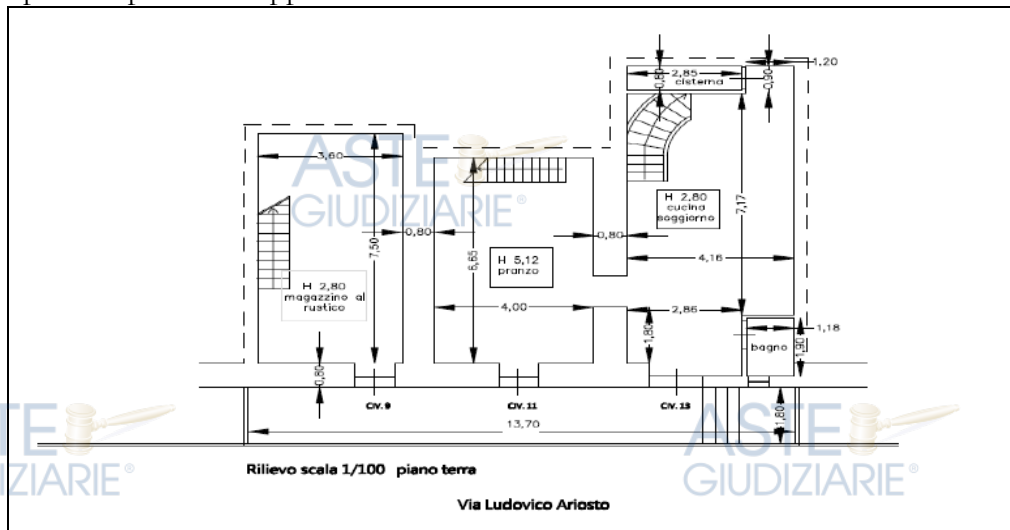


Stato di fatto

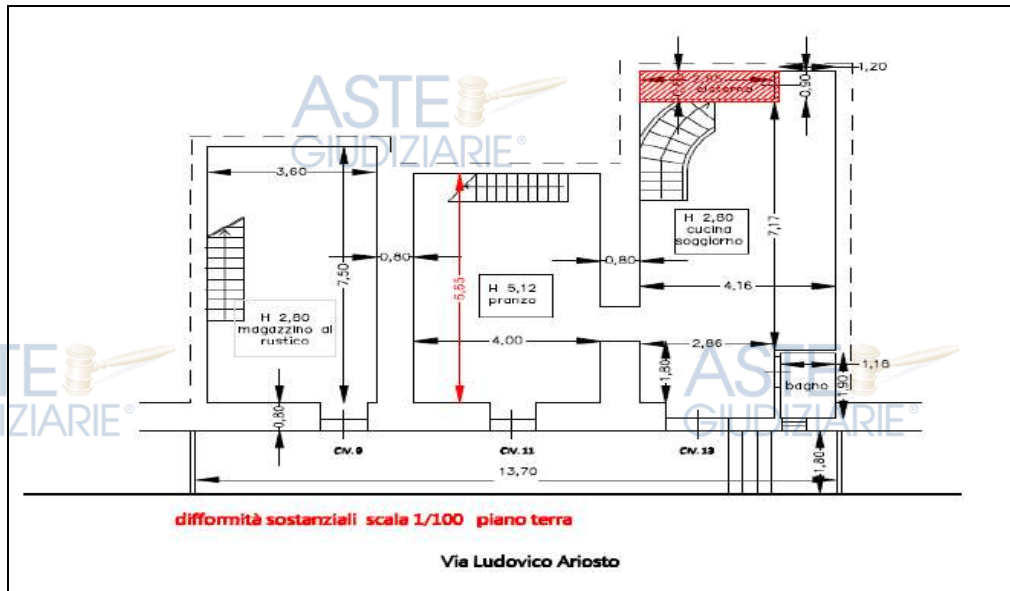


da graffiare

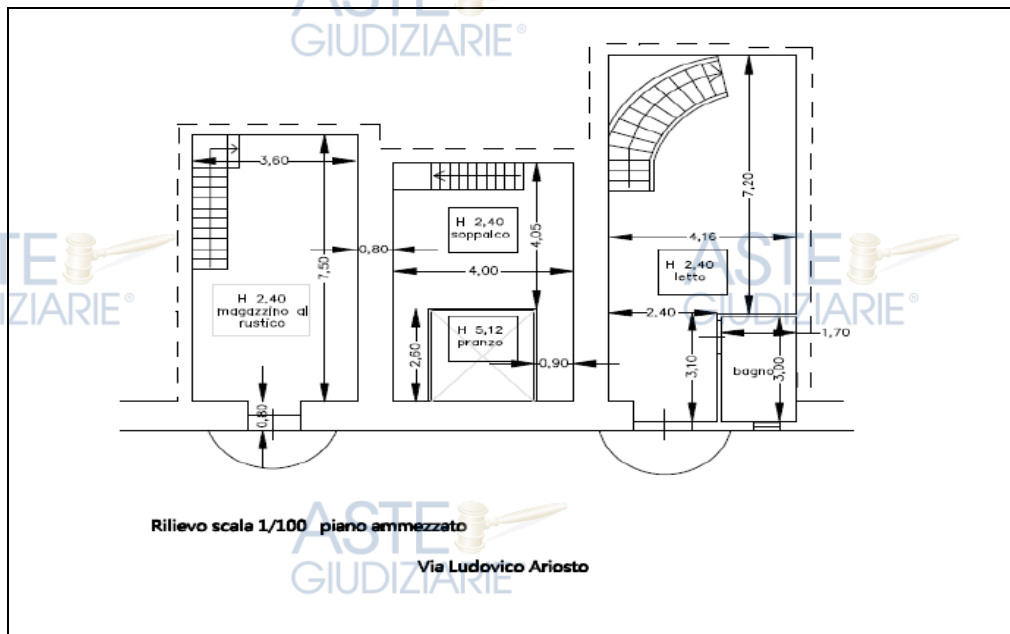
In merito all'immobile indentificato al **civ. 13 foglio MU p.lla 174 sub 11** si rileva, al piano terra, la presenza di una locale per cisterna acqua posto a monte della cucina, mentre nell'immobile identificato al **civ. 11 foglio MU p.lla 174 sub 10** si rileva che la lunghezza effettiva è di ml. 6,65 sia al piano terra che al piano superiore - soppalco



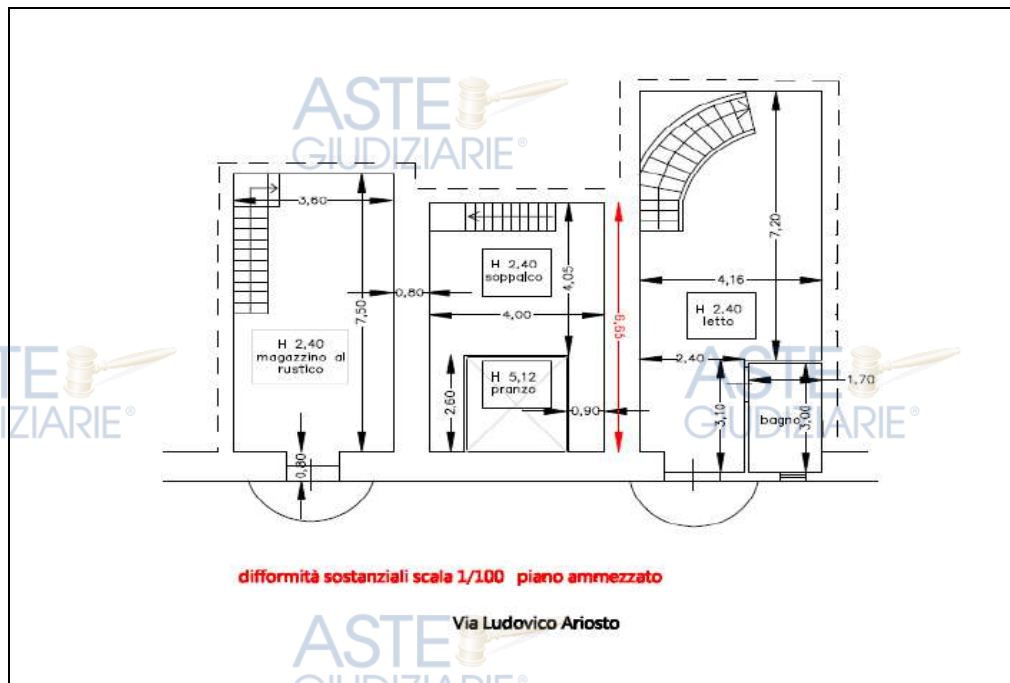
Stato di fatto



da variare



Stato di fatto



da variare

Tali difficoltà dovranno essere riportate nella certificazione catastale e si prevede una spesa che verrà verranno poi detratta dal valore dell'intero lotto.

Il rilievo e le difficoltà rilevate vengono allegate in formato ordinario in allegato (all. 3).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for Maps (all. 8) riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

Tratta da Stimatrix for Maps

2) ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE

Per la conformazione degli immobili ed al fine di procedere ad un acquisto competitivo degli immobili, in sede di espropriazione forzata, lo scrivente ritiene procedere alla formazione di un **lotto unico**, così costituito:

LOTTO UNICO

Immobile n. 1

Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq. 87 ed escluse le aree scoperte per un totale di mq. 86, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10;

Immobile n. 2

Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un totale di mq. 41, Classe 4 – unita di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 11;

Immobile n. 3

Deposito o magazzino sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 45, Classe 3;

Si procede alla descrizione del lotto

LOTTO UNICO

I due appartamenti e il deposito si affacciano su Via Ludovico Ariosto ai civici nn. 9,11 e 13 e sono ubicati al piano terra di una palazzina con tre piano fuori terra per gli immobili n. 3 (civ. 9) e n. 2(civ. 11) e due piani fuori terra per l'immobile n. 1 (civ. 13). Sono tutti serviti da un ballatoio di accesso, su fronte strada realizzato ai fini del raccordo alla pendenza stradale da considerarsi ad uso esclusivo.

Tipologia

Tutti e tre gli immobili, inseriti al piano terra di una palazzina antica ed in parte fatiscente, sono stati oggetto di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso ottenendo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 06/06/2016 nel Comune di Montelepre.

L'intera palazzina è stata realizzata in muratura portante e gli immobili oggetto della presente procedura, essendo state ristrutturati, si inseriscono nella struttura come un *unicum* al piano terra ed al nuovo ammezzato tramite opere in cemento armato pertanto, a parere dello scrivente mancano di un Collaudo Statico della struttura.

Dato che l'immobile è già corredato di licenza edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 06/06/2016 rilasciata dal Comune di Montelepre si ritiene che l'adempimento da effettuare consisterà nel rilascio del collaudo statico da parte di un tecnico collaudatore abilitato consistenti in una relazione sul progetto strutturale, sui documenti esaminati e sulle eventuali attività integrative da svolgere, sul giudizio di collaudabilità delle strutture e della loro ispezionabilità ai fini della manutenzione

Le spese del Collaudo Statico sopra evidenziate verranno poi detratte dal valore dell'intero lotto.

Tutti e tre gli immobili, dopo la ristrutturazione sono ora composti tutti da un piano terra ed un ammezzato realizzato con solaio in cemento armato.

Essi sono così realizzati:

IMMOBILE N. 1

Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq. 87 ed escluse le aree scoperte per un totale di mq. 86, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10;

Al civico n. 13 si accede dallo stesso ballatoio esterno di servizio esterno ad uso esclusivo del compendio immobiliare ma anche da una apertura nel muro in comune all'immobile del civico n. 11 creando così di fatto un unico appartamento ed è composto al piano terra da un grande salone adibito a cucina soggiorno, un bagno ed un locale cisterna; è presente una scala interna che porta all'ammezzato composto a sua volta da una camera da letto con balcone ed un bagno.

Ubicazione

Comune di Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto civico n. 13 piano terra e piano ammezzato

Pertinenze

Ballatoio di accesso, su fronte strada, ai civici nn. 9,11 e 13 realizzato ai fini del raccordo alla pendenza stradale accessibile dall'esterno e da considerarsi ad uso esclusivo degli immobili oggetto della procedura adibito a deposito ed in cui vengono incanalati gli allacci fognari e gli allacci idrici a servizio del compendio immobiliare.

Dotazioni condominiali

non presenti

Altezza interna utile

Piano terra ml. 2,80

Piano superiore (piano primo- ammezzato) ml. 2,40

composizione interna

Appartamento composto al piano terra da un grande salone adibito a cucina soggiorno, un bagno ed un locale cisterna; è presente una scala interna che

porta all'ammezzato composto a sua volta da una camera da letto con balcone ed un bagno.

superficie netta

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) al netto dei muri interni ed esterni mentre alle pertinenze dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti correttivi di aumento o riduzione:

logge coefficiente 0,40

cantine coefficiente 0,20

balconi coefficiente 0,30

terrazzo coefficiente 0,30

pertinenze esterne-ballatoio di accesso 0,15

da cui una superficie netta di

mq. 89,47 circa

coefficiente utilizzato per determinazione superficie commerciale lorda

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) comprendente sia la superficie netta coperta che i muri interni ed esterni mentre è stato calcolato a $\frac{1}{2}$ la superficie dei muri esterni e dei muri a confine con altre unità e vani scala.

superficie commerciale

per quanto sopra la superficie commerciale sarà di mq. 108,62 circa

esposizione

est-ovest

caratteristiche interne e condizioni di manutenzione

Discrete condizioni di manutenzione interna con presenza al piano terra di infiltrazioni e muffe, patine e depositi provenienti dalla cisterna interna; gli infissi interni sono di recente realizzazione così come parte degli infissi esterni;

la pavimentazione e le piastrelle sono in klinker ceramico, gli intonaci interni al piano terra sono aggrediti dalle infiltrazioni di umidità provenienti dalla cisterna interna, mentre al piano superiore risultano in buone condizioni ameno del soffitto del bagno in cui risultano infiltrazioni dal piano superiore (terrazzo) di altra proprietà. Al piano superiore risulta un impianto di condizionamento.

Gli intonaci esterni sono in discrete condizioni di manutenzione e non sono presenti fessurazioni o distacchi dello stesso,

caratteristiche strutturali

immobile realizzato in muratura portante con opere di ristrutturazione in cemento armato.

Dato che l'immobile è già corredato di licenza edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 06/06/2016 rilasciata dal Comune di Montelepre si ritiene che l'adempimento da effettuare consisterà nel rilascio del collaudo statico da parte di un tecnico collaudatore abilitato consistenti in una relazione sul progetto strutturale, sui documenti esaminati e sulle eventuali attività integrative da svolgere, sul giudizio di collaudabilità delle strutture e della loro ispezionabilità ai fini della manutenzione

impianti

l'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato sottotraccia e completo di salvavita rinvenibile nell'immobile al civ. 11 adiacente facente parte un unico appartamento.

È presente l'impianto idrico che risulta chiuso.

Tutti gli impianti sembrano rispondere alla vigente normativa ma non si è potuti risalire alla certificazione necessaria e non si è potuto risalire all'attestato di prestazione energetica.

Per quanto sopra si è proceduto a quantificare i relativi costi che verranno detratti dal valore stimato per l'immobile pignorato.

REPORT FOTOGRAFICO



prospetto dell'intero immobile su Via Ludovico Ariosto



ballatoio di accesso esclusivo



ballatoio di accesso esclusivo



interno del ballatoio esclusivo di accesso in cui passano
gli scarichi dell'immobile e le linee di allaccio idrico



predisposizione contatore idrico



predisposizione allaccio idrico



ingresso civico 13
appartamento



cucina soggiorno-piano terra



bagno- piano terra



bagno-piano terra



varco di accesso all'adiacente civico 11 (pranzo)



pavimentazione –piano terra



locale cisterna –piano terra



locale cisterna



cisterna



infiltrazioni da perdita cisterna ed impianto elettrico



infiltrazioni da perdita cisterna ed impianto elettrico



Scala di accesso al superiore ammezzato-prim piano



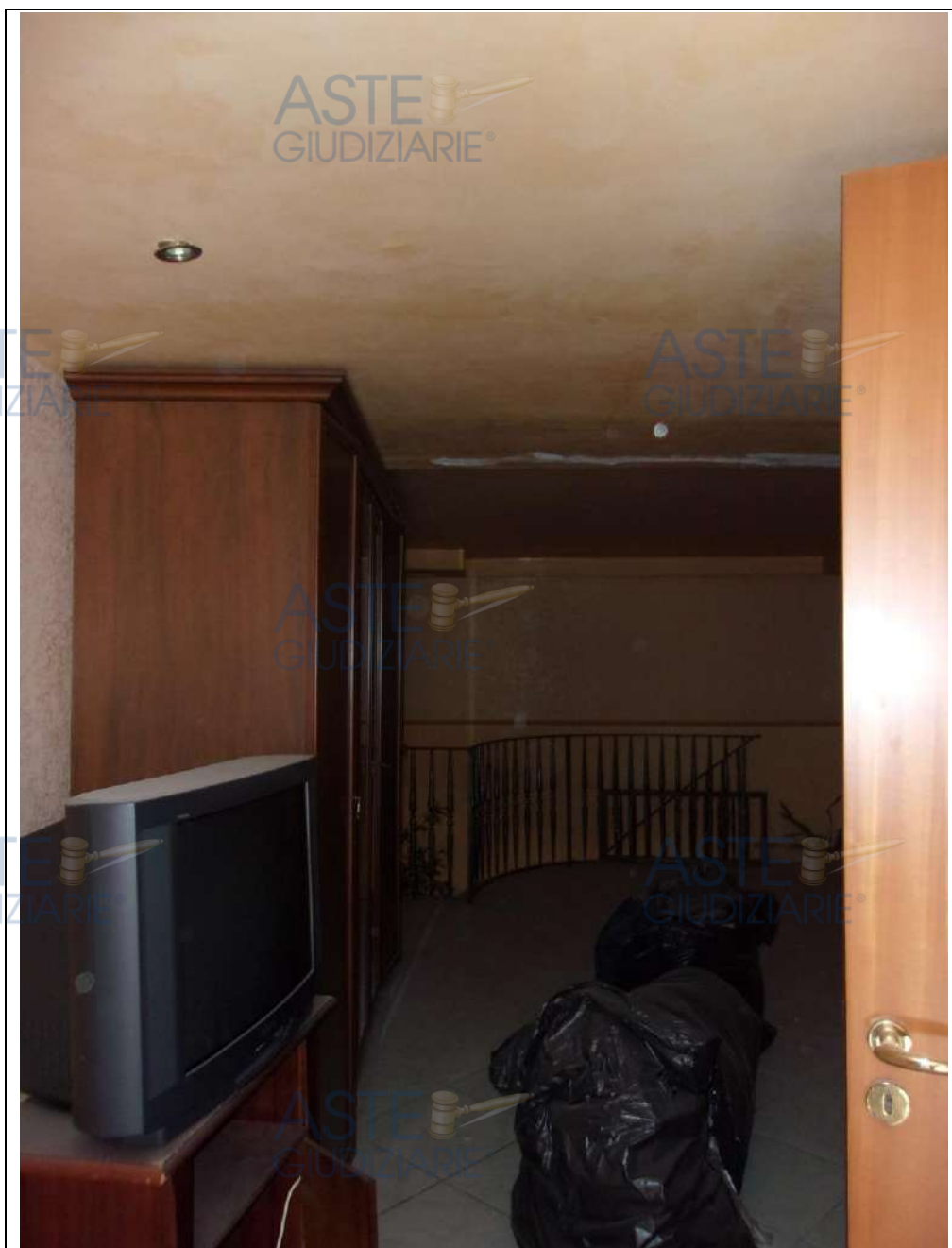
Foto n. 19
Scala di accesso al superiore ammezzato-prim piano



Scala di accesso al superiore ammezzato-prim piano



Camera da letto al superiore ammezzato-primi piano



Camera da letto al superiore ammezzato-primi piano



Camera da letto controsoffitto



Impianto elettrico stato d'uso



bagno al superiore ammezzato-primi piano



bagno al superiore ammezzato-primi piano



Tipologia di infissi eterni ammezzato-primo piano



Tipologia di infissi eterni ammezzato-primo piano



Balcone ammezzato-primo piano

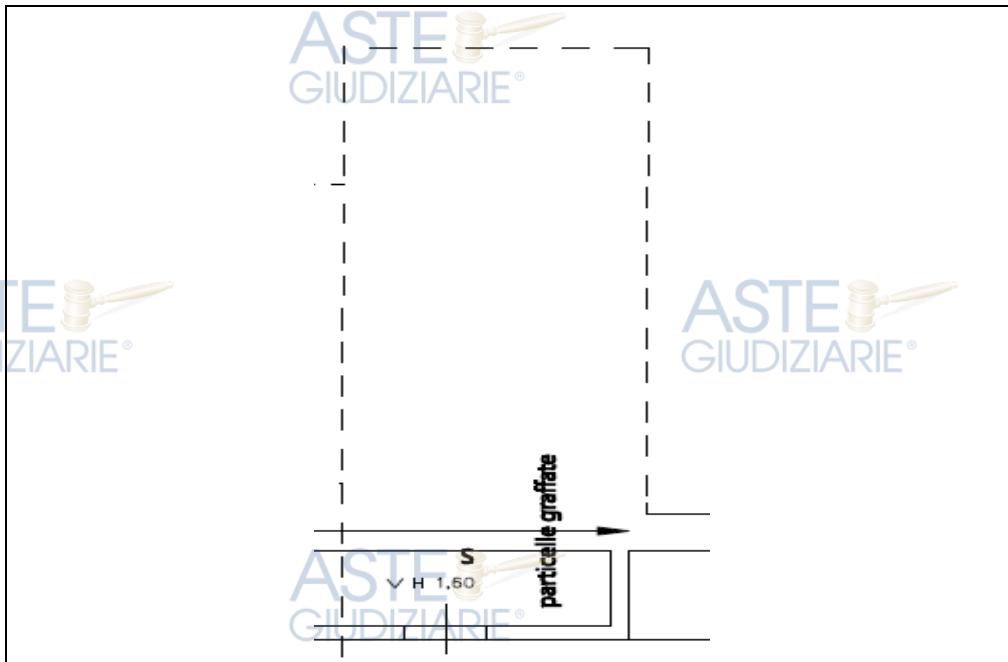


impianto esterno climatizzatore

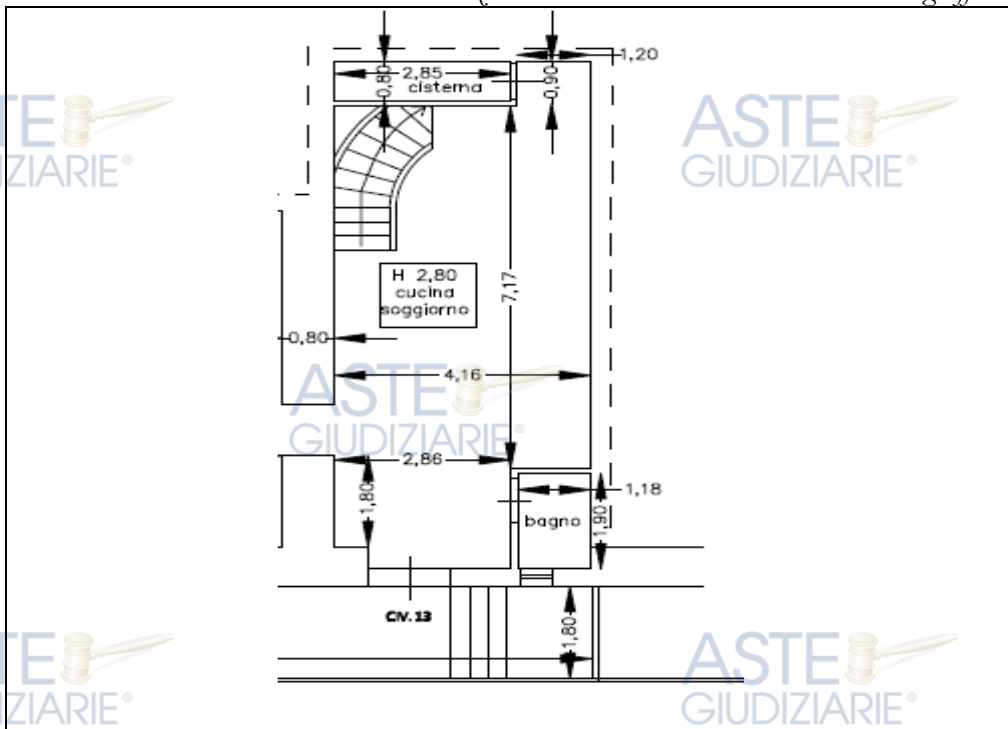


impianto interno climatizzatore

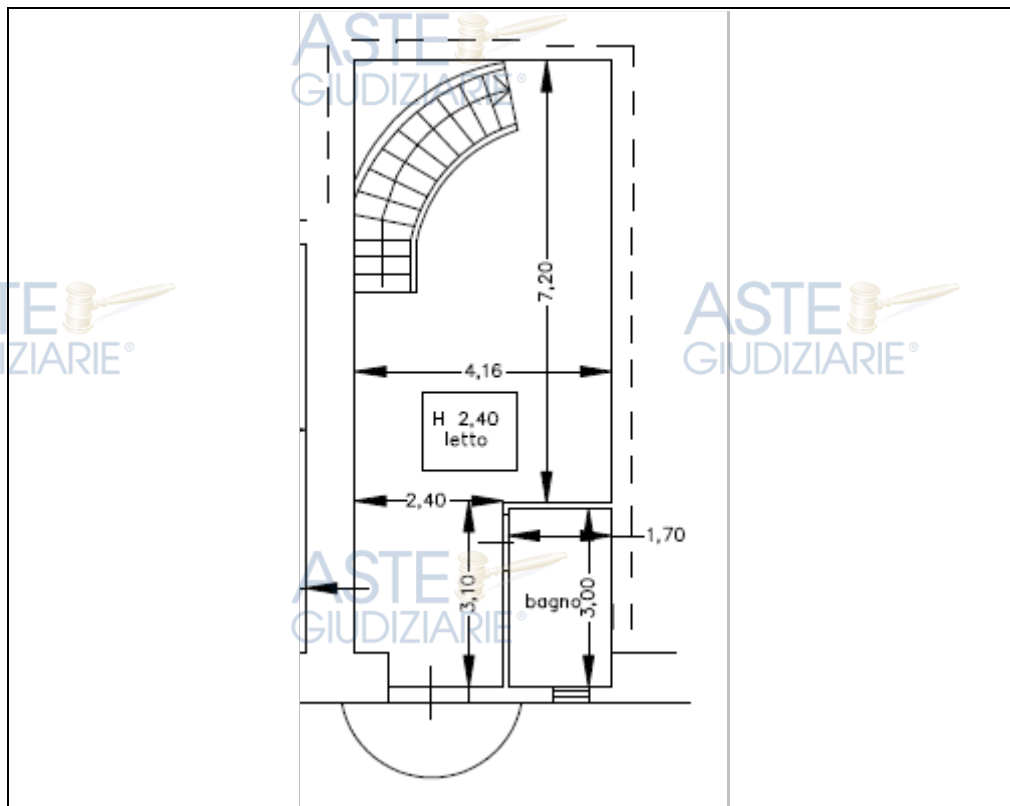
PLANIMETRIA STATO REALE



Porzione dell'interrato del ballatoio esterno da graffiare



Piano terra



Piano primo-ammezzato

IMMOBILE N. 2

Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un totale di mq. 41, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 11;

Al civico n. 11 si accede dallo stesso ballatoio esterno di servizio a tutto il compendio immobiliare ad uso esclusivo ma anche da una apertura nel muro in comune all'immobile del civico n. 13 creando così di fatto un unico appartamento ed è composto da un piano terra adibito a pranzo ed un soppalco in legno; l'unico infisso è esterno e consiste in un portoncino in ferro con vetratura.

Ubicazione

Comune di Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto civico n. 11 piano terra e piano ammezzato

Pertinenze

Ballatoio di accesso, su fronte strada, ai civici nn. 9,11 e 13 realizzato ai fini del raccordo alla pendenza stradale accessibile dall'esterno e da considerarsi ad uso esclusivo degli immobili oggetto della procedura adibito a deposito ed in cui vengono incanalati gli allacci fognari e gli allacci idrici a servizio del compendio immobiliare.

Dotazioni condominiali

non presenti

Altezza interna utile

Piano terra per la parte non coperta dal soppalco ml. 5,12 per la parte assoggettata al soppalco ml. 2,52

Piano superiore (soppalco ammezzato ml. 2,40)

composizione interna

Appartamento composto al piano terra da un grande salone adibito a pranzo e da soppalco in legno adibito a camera da letto.

superficie netta

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) al netto dei muri interni ed esterni mentre alle pertinenze dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti correttivi di aumento o riduzione:

logge coefficiente 0,40

cantine coefficiente 0,20

balconi coefficiente 0,30

terrazzo coefficiente 0,30

pertinenze esterne-ballatoio di accesso 0,15

da cui una superficie netta di

mq. 48,70 circa

coefficiente utilizzato per determinazione superficie commerciale lorda

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) comprendente sia la superficie netta coperta che i muri interni ed esterni mentre è stato calcolato a $\frac{1}{2}$ la superficie dei muri esterni e dei muri a confine con altre unità e vani scala.

superficie commerciale

per quanto sopra la superficie commerciale sarà di mq. 69,28 circa

esposizione

est-ovest

caratteristiche interne e condizioni di manutenzione

Discrete condizioni di manutenzione interna con presenza al piano terra di infiltrazioni e muffe, patine e depositi provenienti dalla cisterna interna; l'infisso esterno è di recente realizzazione, la pavimentazione è in klinker ceramico, gli intonaci interni al piano terra sono aggrediti dalle infiltrazioni di umidità provenienti dalla cisterna interna solo alla parete adiacente alla suddetta cisterna, mentre il soppalco risulta in buone condizioni.

Gli intonaci esterni sono al grezzo.

caratteristiche strutturali

immobile realizzato in muratura portante con soppalco realizzato in legno. Dato che l'immobile è già corredato di licenza edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 06/06/2016 rilasciata dal Comune di Montelepre si ritiene che l'adempimento da effettuare consisterà per il soppalco nel rilascio del collaudo statico da parte di un tecnico collaudatore abilitato consistenti in una relazione sul progetto strutturale, sui documenti esaminati e sulle eventuali attività integrative da svolgere, sul giudizio di collaudabilità delle strutture e della loro ispezionabilità ai fini della manutenzione

impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato sottotraccia e completo di salvavita che serve anche la l'immobile adiacente civico facente parte così un unico appartamento.

L'impianto elettrico sembra rispondere alla vigente normativa ma non si è potuti risalire alla certificazione necessaria e non si è potuto risalire all' attestato di prestazione energetica.

Per quanto sopra si è proceduto a quantificare i relativi costi che verranno detratti dal valore stimato per l'immobile pignorato facenti parte però della quantificazione anche del civico n. 13.

REPORT FOTOGRAFICO



prospetto dell'intero immobile su Via Ludovico Ariosto



ballatoio di accesso esclusivo



ballatoio di accesso esclusivo



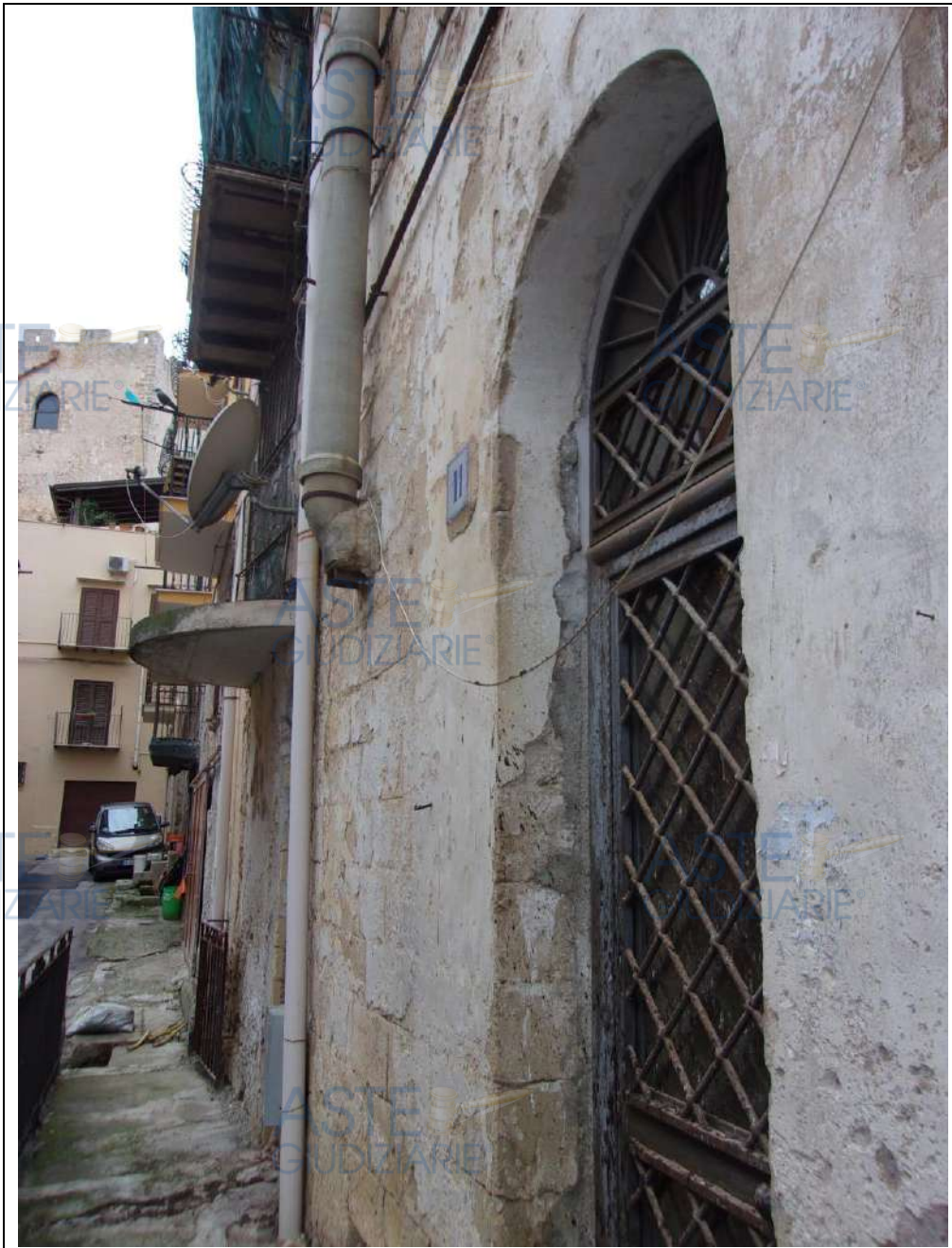
interno del ballatoio esclusivo di accesso in cui passano
gli scarichi dell'immobile e le linee di allaccio idrico



predisposizione contatore idrico



predisposizione allaccio idrico



ingresso civico 11
appartamento



ingresso civico 11
appartamento



ingresso civico 11
Interno appartamento



varco di accesso
dall'adiacente civico 13 (cucina soggiorno)



linea accesso impianto elettrico



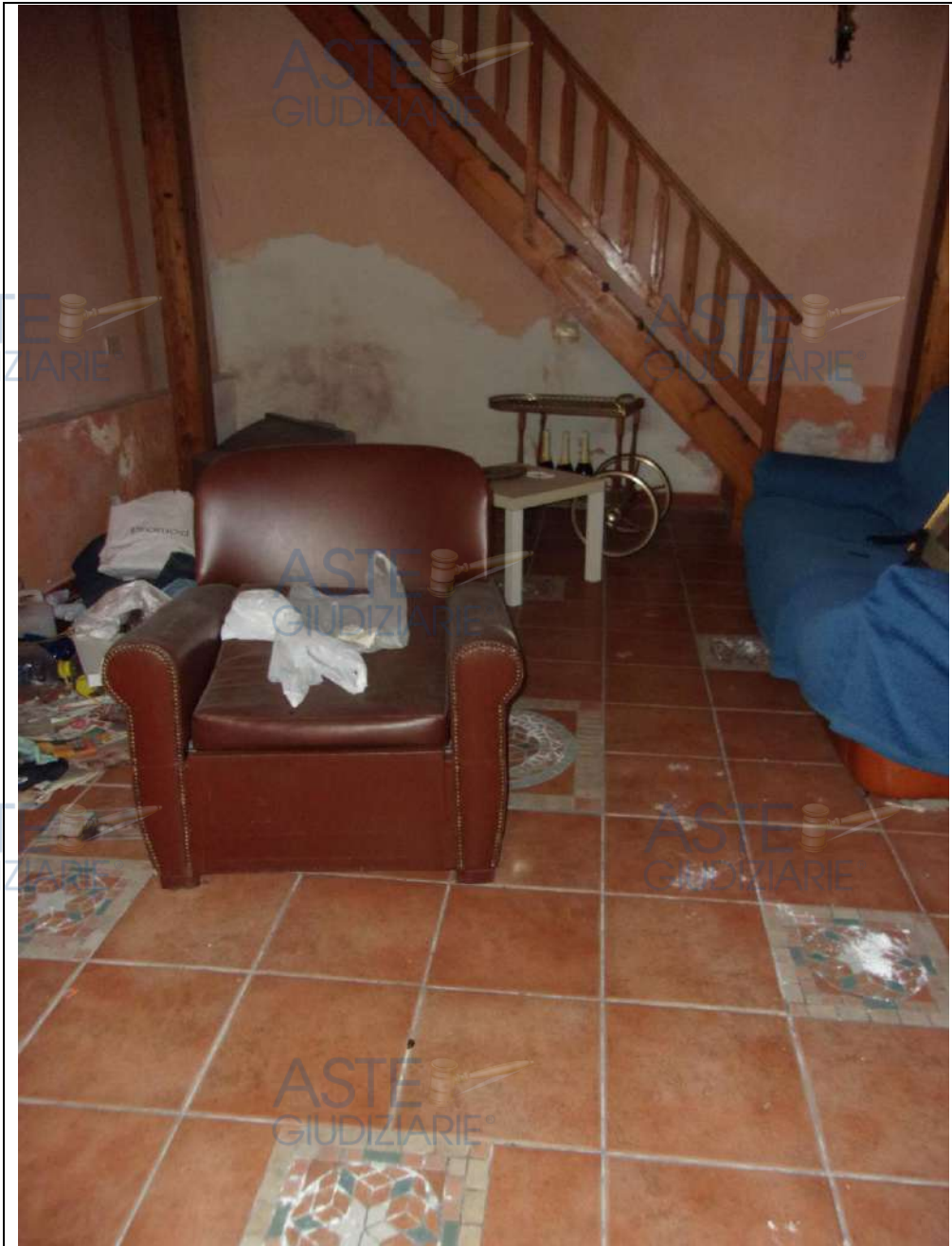
centralina elettrica



contatore elettrico



interno piano terra



pavimentazione piano terra e
Tracce umidità provenienti dalla cisterna interna adiacente



soppalco



soppalco



tracce di umidità piano terra



scala di accesso al soppalco



soppalco



soppalco

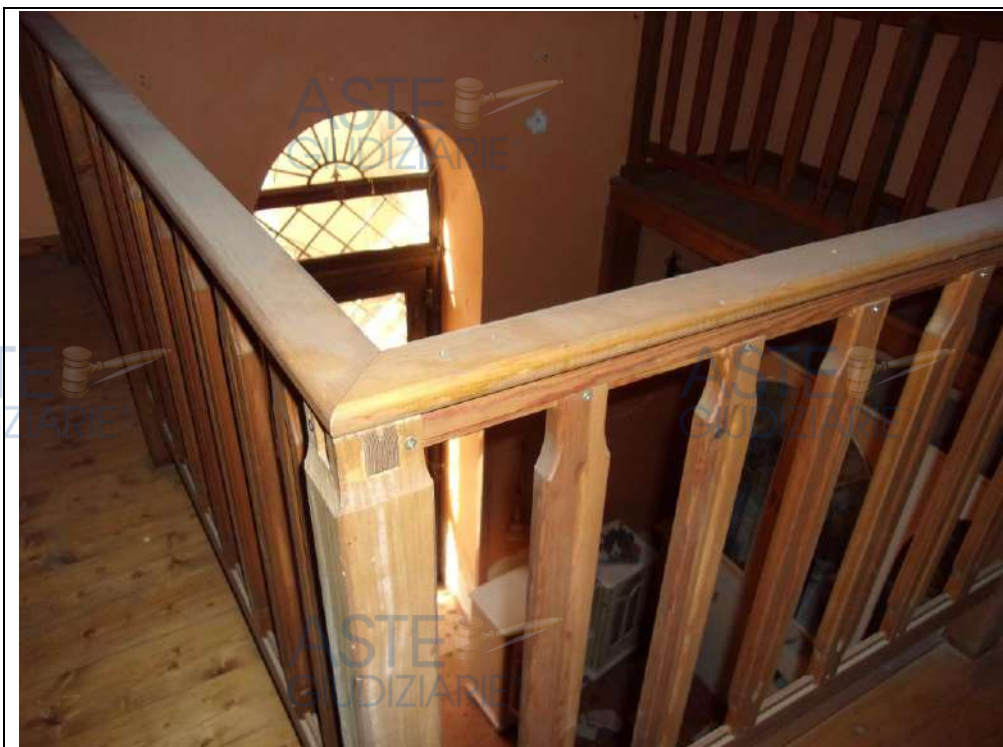
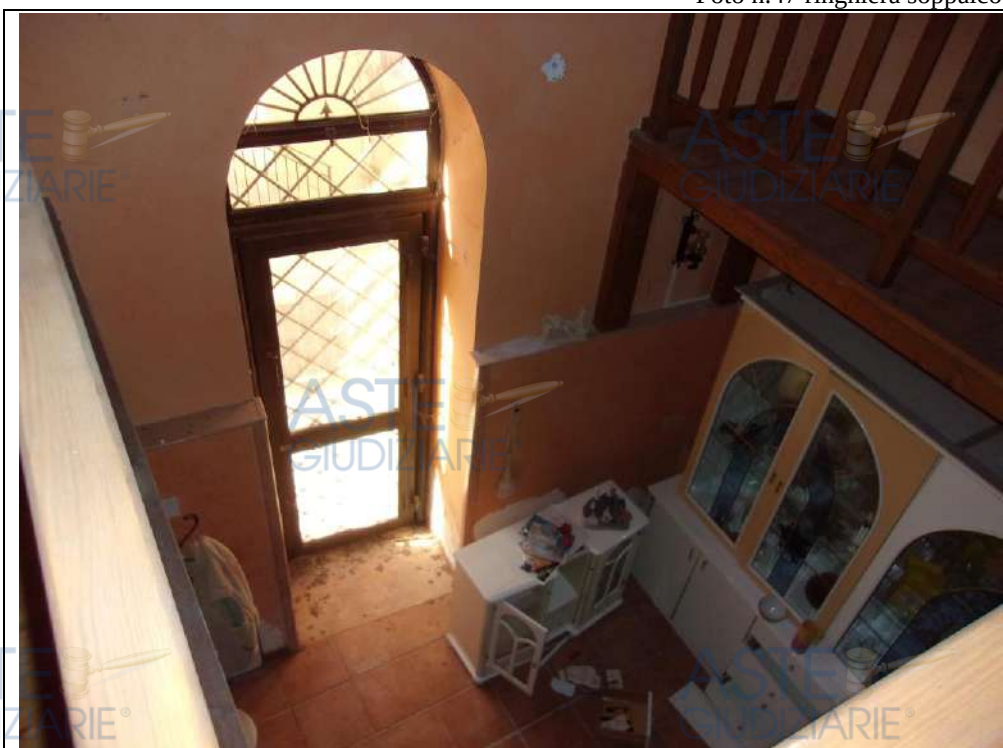
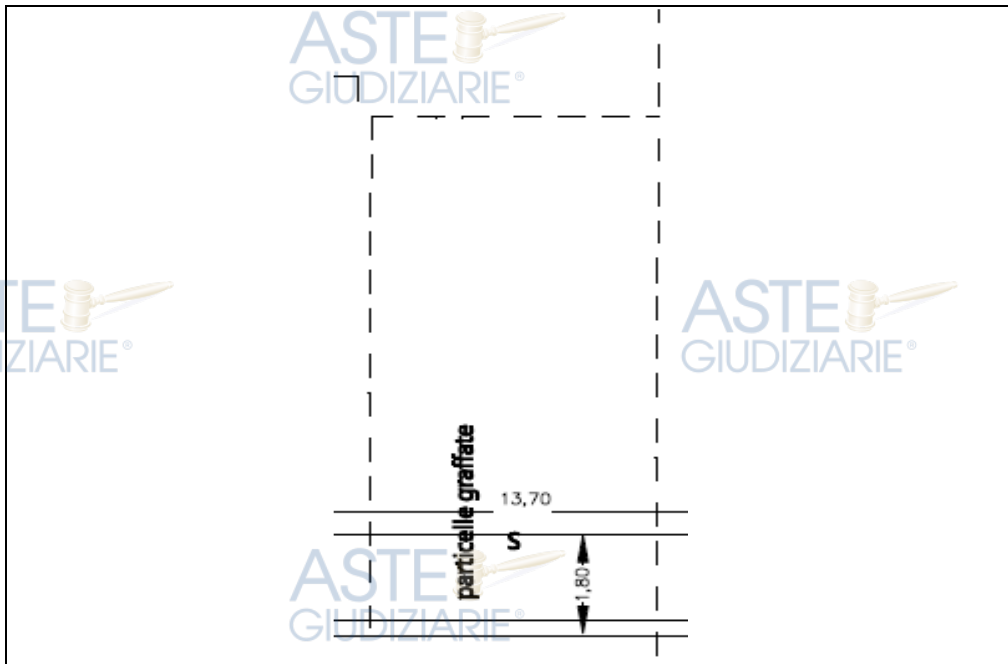


Foto n.47 ringhiera soppalco

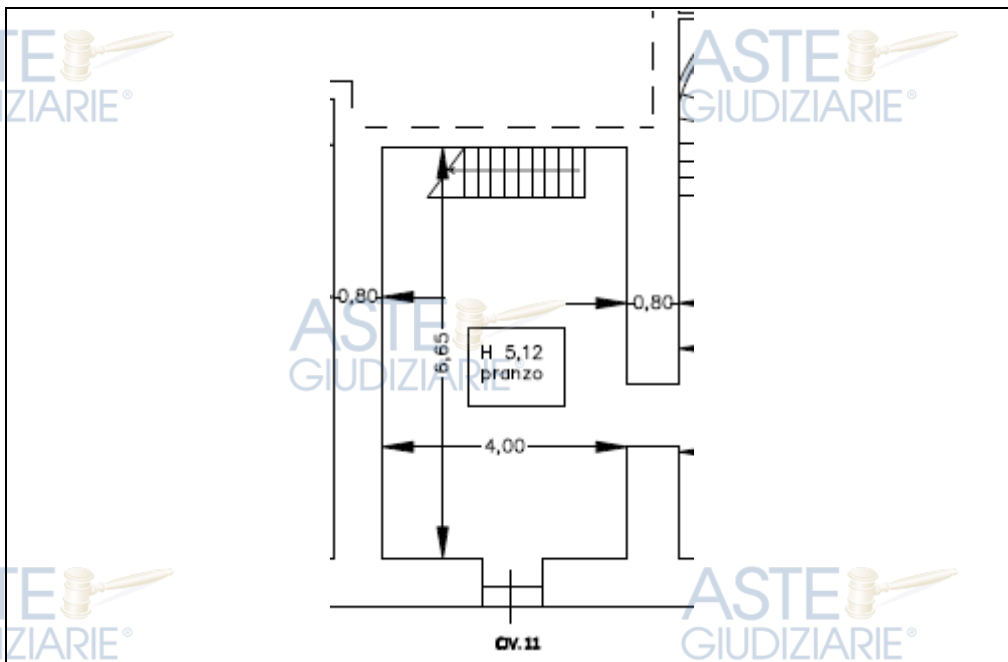


veduta dal soppalco su piano terra

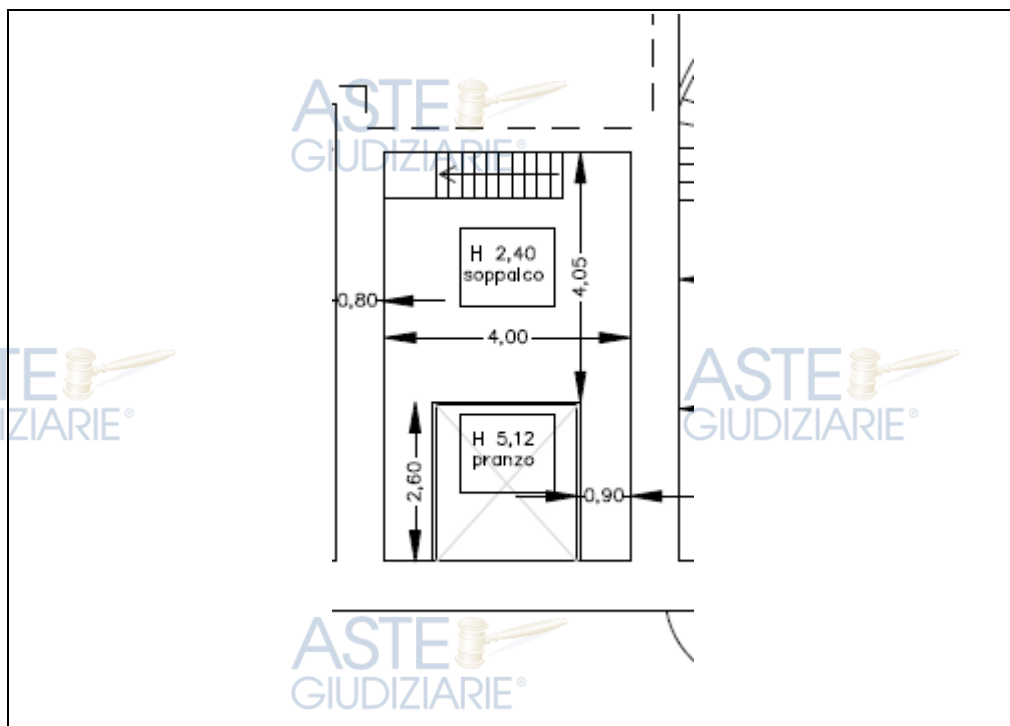
PLANIMETRIA STATO REALE



Porzione dell'interrato del ballatoio esterno da graffiare



Piano terra



Soppalco piano primo-ammezzato

IMMOBILE N. 3

Deposito o magazzino sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 45, Classe 3;

Al civico n. 9 si accede da portoncino esterni collocato nello stesso ballatoio esterno di servizio esterno ad uso esclusivo del compendio immobiliare.

Ubicazione

Comune di Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto civico n. 9 piano terra e piano ammezzato

Pertinenze

Ballatoio di accesso, su fronte strada, ai civici nn. 9,11 e 13 realizzato ai fini del raccordo alla pendenza stradale accessibile dall'esterno e da considerarsi ad uso esclusivo degli immobili oggetto della procedura adibito a deposito ed in cui vengono incanalati gli allacci fognari e gli allacci idrici a servizio del compendio immobiliare.

Dotazioni condominiali

non presenti

Altezza interna utile

Piano terra ml. 2,80

Piano superiore (piano primo- ammezzato) ml. 2,40

composizione interna

Magazzino o deposito lasciato al grezzo composto al piano terra da un unico vano ed il piano superiore da un unico vano servito da una scala interna, non sono presenti servizi.

superficie netta

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) al netto dei muri interni ed esterni mentre alle pertinenze dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti correttivi di aumento o riduzione:

logge coefficiente 0,40

cantine coefficiente 0,20

balconi coefficiente 0,30

terrazzo coefficiente 0,30

pertinenze esterne-ballatoio di accesso 0,15

da cui una superficie netta di

mq. 55,78 circa

coefficiente utilizzato per determinazione superficie commerciale lorda

E' stato adottato il mq. (metro quadrato) comprendente sia la superficie netta coperta che i muri interni ed esterni mentre è stato calcolato a $\frac{1}{2}$ la superficie dei muri esterni e dei muri a confine con altre unità e vani scala.

superficie commerciale

per quanto sopra la superficie commerciale sarà di mq. 74,92 circa

esposizione

est-ovest

caratteristiche interne e condizioni di manutenzione

immobile lasciato allo stato grezzo manca di pavimentazione, di intonaci e di impianti. Il portone di ingresso è in legno e il balcone al piano superiore è mancante di ringhiera.

caratteristiche strutturali

immobile realizzato in muratura portante con opere di nuovo solaio per il piano superiore realizzate in cemento armato con soletta in laterizio e travetti in cls armato.

Dato che l'immobile è già corredato di licenza edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 06/06/2016 rilasciata dal Comune di Montelepre si ritiene che l'adempimento da effettuare consisterà nel rilascio del collaudo statico da parte di un tecnico collaudatore abilitato consistenti in una relazione sul progetto strutturale, sui documenti esaminati e sulle eventuali attività integrative da svolgere, sul giudizio di collaudabilità delle strutture e della loro ispezionabilità ai fini della manutenzione

impianti

sono assenti sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico.

È presente un allaccio della linea elettrica con fili volanti proveniente dal civico n. 11, non si è potuto risalire all'attestato di prestazione energetica.

Per quanto sopra si è proceduto a quantificare i relativi costi che verranno detratti dal valore stimato per l'immobile pignorato.

REPORT FOTOGRAFICO



prospetto dell'intero immobile su Via Ludovico Ariosto



ballatoio di accesso esclusivo



ballatoio di accesso esclusivo



interno del ballatoio esclusivo di accesso in cui passano
gli scarichi dell'immobile e le linee di allaccio idrico



predisposizione contatore idrico



predisposizione allaccio idrico



ingresso civico 9
magazzino deposito



piano terra
magazzino deposito



piano terra
magazzino deposito



piano terra
magazzino deposito



scala di accesso al piano superiore



scala di accesso al piano superiore



al piano superiore
deposito



al piano superiore
deposito

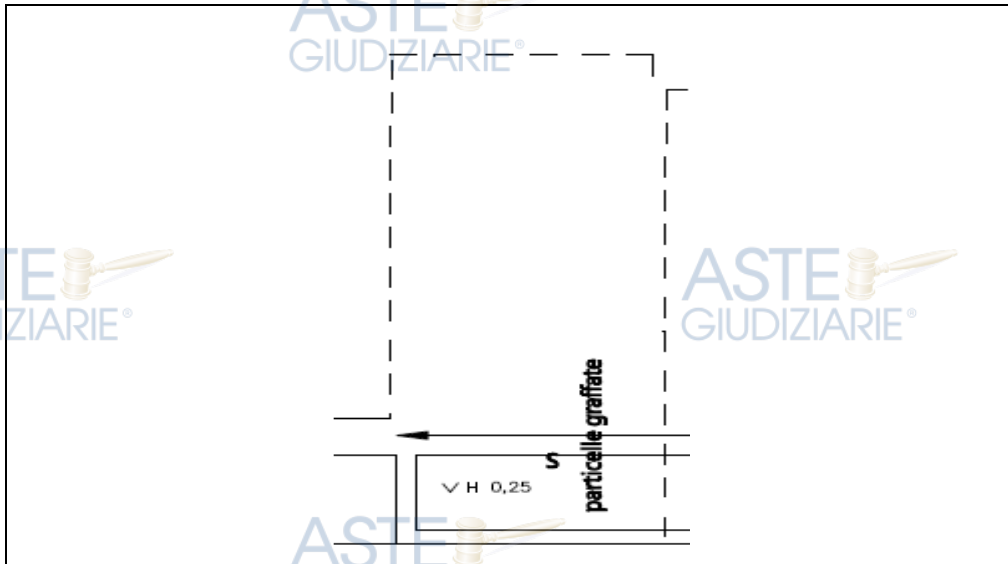
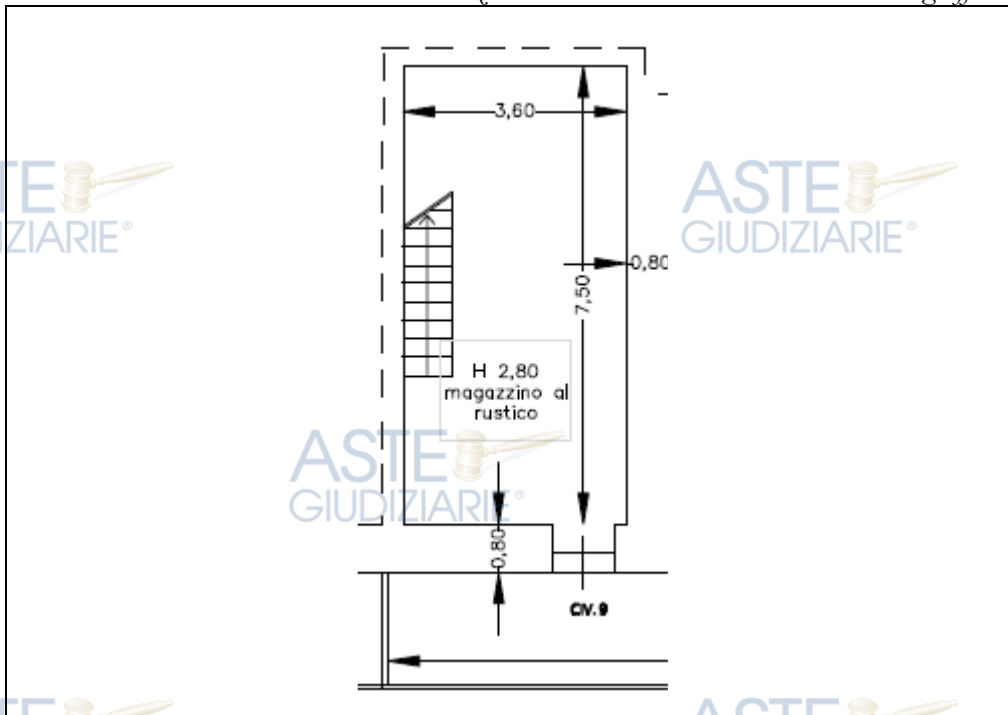


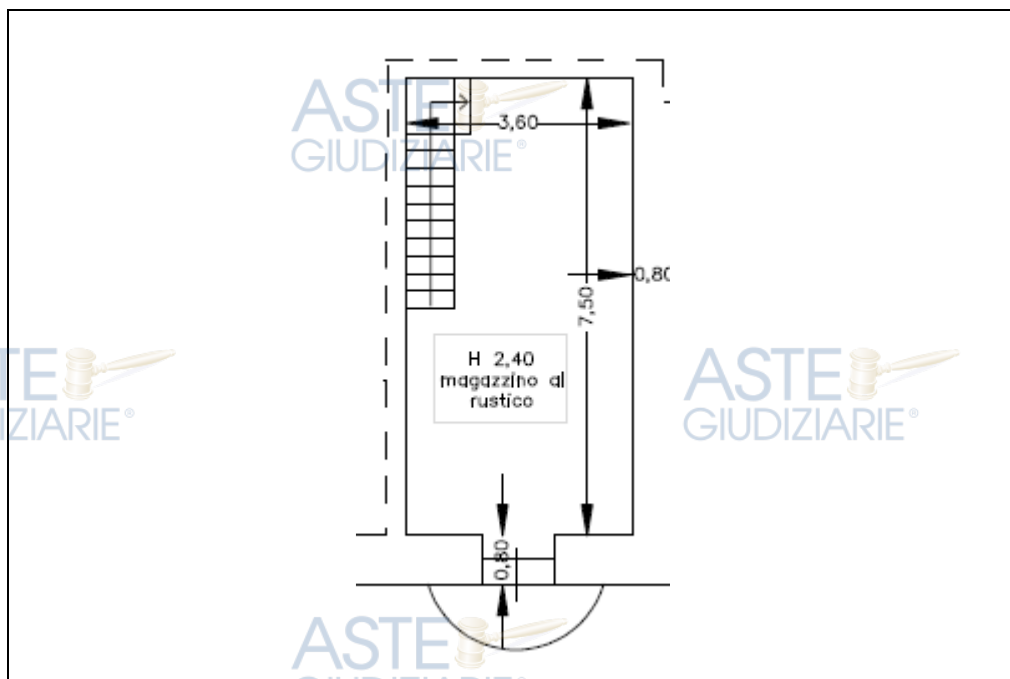
piano superiore deposito
Scavo per predisposizione nuovi impianti



piano superiore deposito
Balcone non accessibile ed al rustico

PLANIMETRIA STATO REALE

*Porzione dell'interrato del ballatoio esterno da graffiare**Piano terra*

*piano primo-ammezzato*

3) PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Acquisite gli estratti catastali e le planimetrie catastali di ciascun bene pignorato così si procede:

storia catastale

1. appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 11 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016 Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 l'esecutata acquistava da

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 06/12/1946

divenuta proprietaria a seguito di atto del 17/09/1997 con atto di Pubblico Ufficiale Polizzano F.sco sede Palermo repertorio n. 5224 Vendita Voltura n. 18800.1/1997 –pratica n. 227350 in atti dal 24/05/2002, [REDACTED]

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 19/04/1965 e da [REDACTED] nato a Palermo il 21/08/1961 la piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e primo (ammezzato).

I suddetti risultavano proprietari a seguito del documento del 02/02/1985 Voltura in atti dal 09/05/1989 Registrazione US sede Palermo volume 3224 n. 26 del 27/07/1985 (n. 1489/1986) da voltura di [REDACTED]

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 15/11/1949 [REDACTED]
[REDACTED] nato a Montelepre (PA) il 10/10/1912,
[REDACTED] nato a Montelepre il 12/08/1971, [REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 02/10/1953 e da [REDACTED]

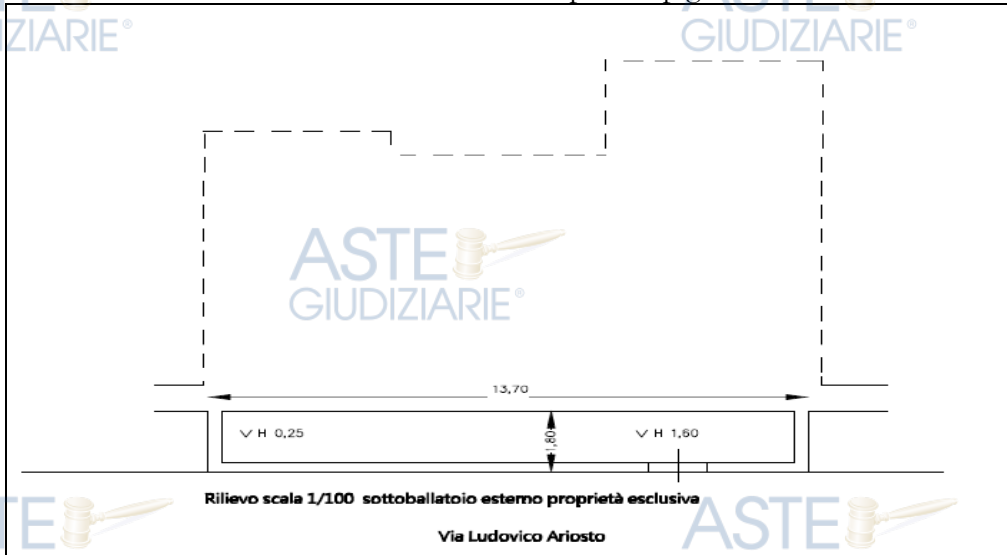
nata a Montelepre (PA) il 06/12/1946 divenuta proprietaria a seguito di atto a seguito di atto del 17/09/1997 con atto di Pubblico Ufficiale Polizzano F.sco sede Palermo repertorio n. 5224 Vendita Voltura n. 18800.1/1997 –pratica n. 227350 in atti dal 24/05/2002.

I suddetti risultano proprietari a seguito di atto del 12/08/1971 Pubblico Ufficiale Marino V sede Partinico (PA) repertorio n. 27596 Registrazione Volume 246 n. 912 registrato in data 25/08/1971-Voltura n. 494.2/1971 in atti dal 11/10/1991 da proprietà di [REDACTED]
nata a Montelepre (PA) il 15/09/1911.

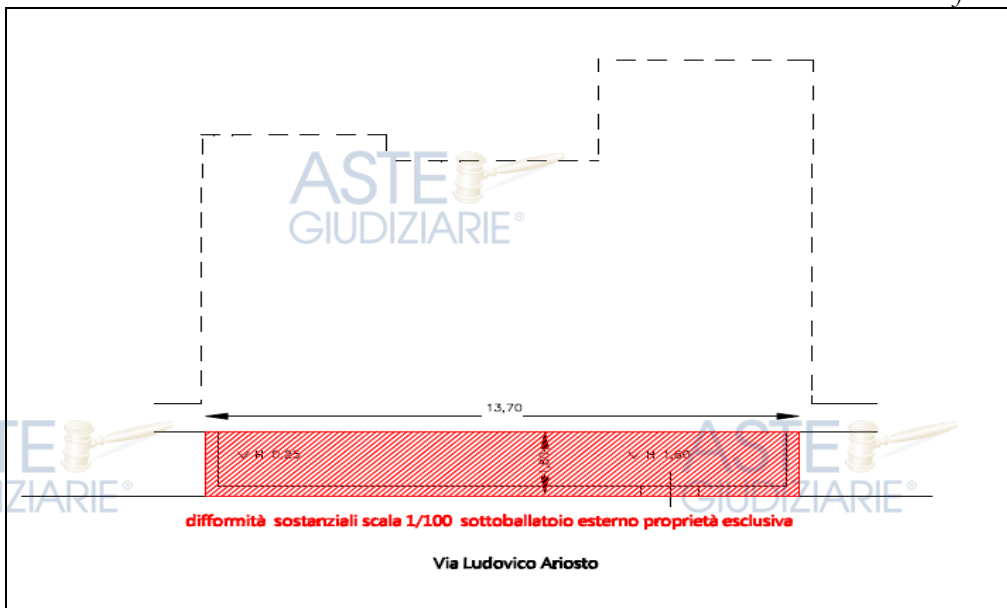
L'immobile dall'impianto del 02/02/1985 antecedente all'impianto meccanografico risulta intestato a

Difformità sostanziali

Si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali consistenti nella mancata graffatura del ballatoio di accesso di uso esclusivo del compendio pignorato

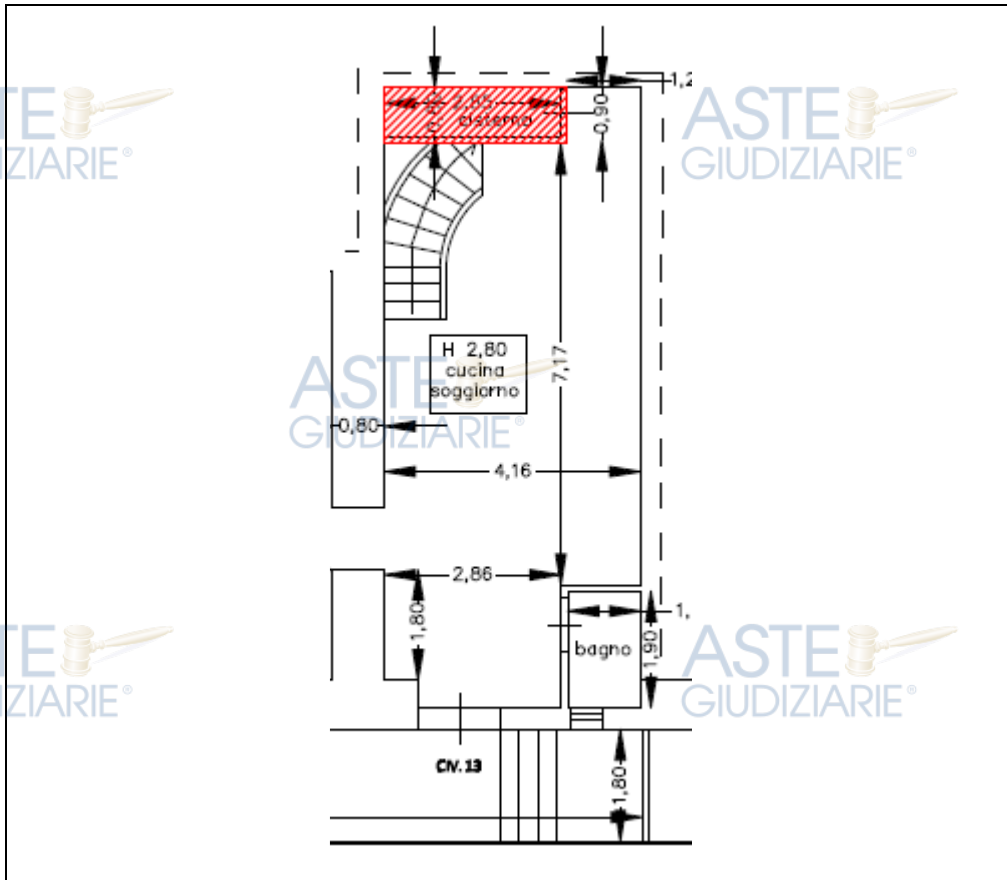


Stato di fatto



da graffiare

In merito all'immobile indentificato al **civ. 13 foglio MU p.lla 174 sub 11** si rileva, al piano terra, la presenza di una locale per cisterna acqua posto a monte della cucina.



Tali difformità dovranno essere riportate nella certificazione catastale e si prevede una spesa che verrà verranno poi detratta dal valore dell'intero lotto.

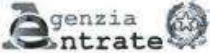
Il rilievo e le difformità rilevate vengono allegate in formato ordinario in allegato (all. 3).

Seguono estratto di mappa e certificazione catastale vengono riportati integralmente nell'allegato 2 – documentazione catastale

Estratto di mappa



Certificazione catastale



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:13:42
Numero Pratica: T169006/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2025

 **Immobile di catasto fabbricati**

 **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio 500 Particella 174

Classamento:
Rendita: Euro 103,03
Categoria A/4⁹¹, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Foglio MU Particella 174 Subalterno 11
Indirizzo: VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 13 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte⁹¹: 86 m²

Annotazione di immobile: -PORZIONE DI U.I. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG,MU PART.174 SUB.10 -
RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE AI FINI FISCALI.

X)

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 01/08/2006**
Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 6

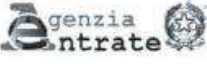
Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 01/08/2006**
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 11

**VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220655 in
atti del 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ. AD
ABITAZIONE (n. 15364.1/2006)**

Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto

78
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Agenzia Entrate**

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:13:42
Numero Pratica: T169006/2025
Pag: 2 - Segue

con quella di fg.mu part.174 sub.10 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

> Indirizzo

dal 08/07/1971 al 08/07/1971 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore
Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**
Foglio **MU** Particella **174** Subalterno **6**
VIA ARIOSTO LUDOVICO n. 13 Piano **T**
Partita: **613**
Busta mod.58: **613**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 08/07/1971 al 01/08/2006

Immobile predecessore
Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**
Foglio **MU** Particella **174** Subalterno **6**
VIA ARIOSTO n. 13 Piano **T**
Partita: **1000880**
Busta mod.58: **613**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1971 in atti dal 17/12/1993 COMPRAVENDITA (n. 520.4/1971)

dal 01/08/2006 al 27/07/2015

Immobile attuale
Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**
Foglio **MU** Particella **174** Subalterno **11**
VIA ARIOSTO n. 13 Piano **T-1**

VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220655 in atti dal 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ. AD ABITAZIONE (n. 15364.1/2006)

Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.10 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

dal 27/07/2015

Immobile attuale
Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**
Foglio **MU** Particella **174** Subalterno **11**
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 13 Piano **T-1**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2015 Pratica n. PA0238659 in atti dal 27/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 105061.1/2015)

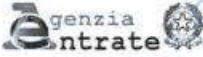
Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.10 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

> Dati di classamento

dal 08/07/1971 al 01/01/1992

Immobile predecessore
Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**
Foglio **MU** Particella **174** Subalterno **6**
Rendita: Lire 153
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 30 m²
Partita: **613**
Busta mod.58: **613**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:13:42
Numero Pratica: T169006/2025
Pag: 3 - Segue

dal 01/01/1992 al 01/08/2006
Immobile predecessore
Comune di MONTEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 6
Rendita: Euro 32,54
Rendita: Lire 63.000
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 30 m²
Partita: 1000880
Busta mod.58: 613

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/08/2006
Immobile attuale
Comune di MONTEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 11
Rendita: Euro 103,03
Categoria A/4^a, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220655 - in atti dal 01/08/2006 AMP - VDE DA MAGAZ. AD ABITAZIONE (n. 15364.1/2006)
Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.10 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali,
Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di MONTEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 11
Totale: 87 m²
Totale escluse aree scoperte : 86 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/08/2006, prot. n. PA0220655

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MONTEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub. 6

Agenzia Entrate **ASTE GIUDIZIARIE®**

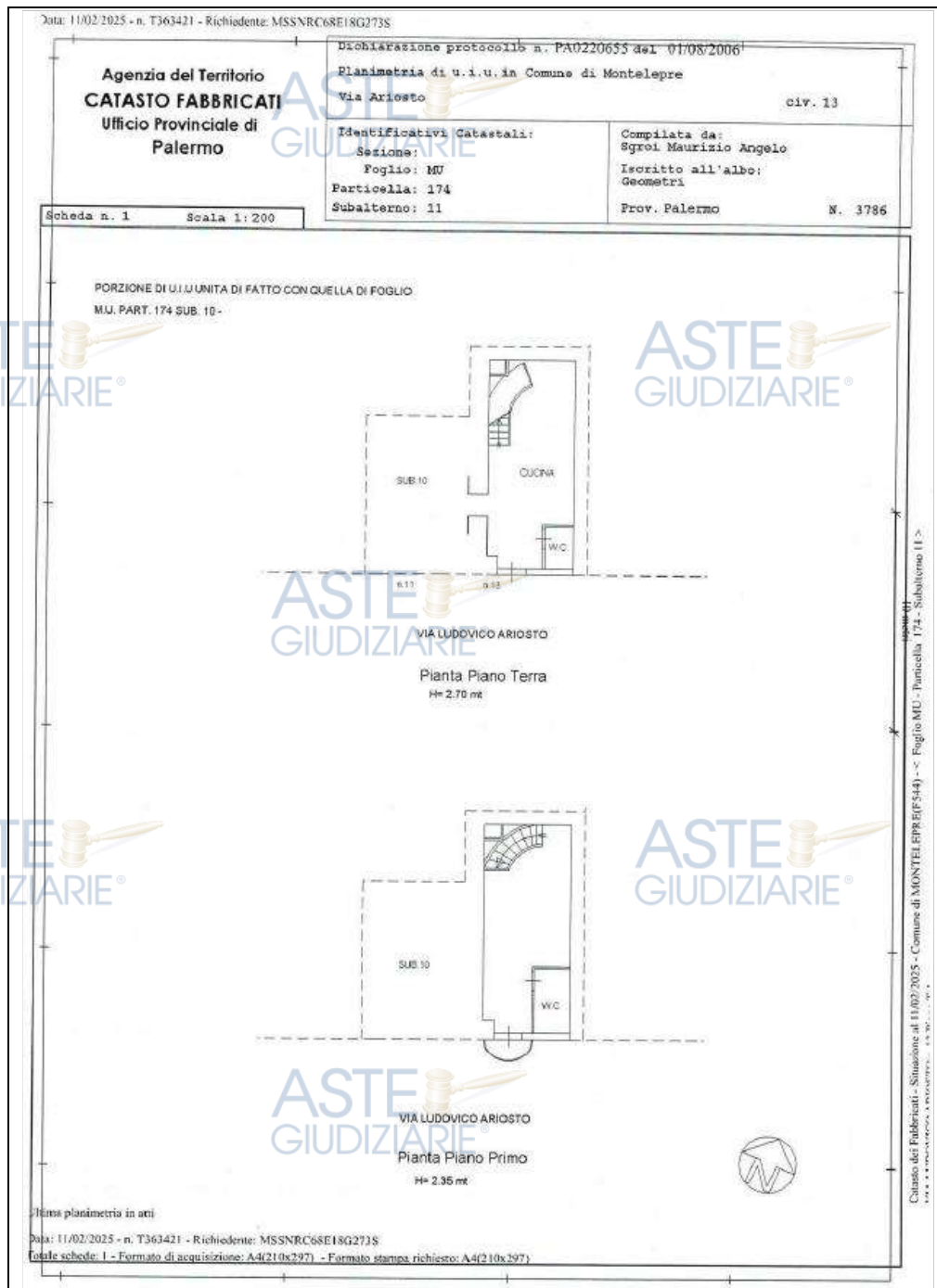
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:13:42
Numero Pratica: T169006/2025
Pag: 4 • Segue

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTELEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub.

5. VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220655
in atti dal 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ. AD
ABITAZIONE (n. 15364.1/2006)

Visura telematica



2. appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 10 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016 Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 l'esecutata acquistava da [redacted] nato a Montelepre (PA) il 09/02/1938 proprietario per Variazione del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. -VDE DA MAGAZ, AD ABITAZIONE (n. 15365.1/2006, [redacted] nata a Montelepre (PA) il 06/12/1946 proprietaria per Variazione del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. -VDE DA MAGAZ, AD ABITAZIONE (n. 15365.1/2006, [redacted] [redacted] Montelepre (PA) il 19/04/1965 [redacted] [redacted] nato a Palermo il 21/08/1961 entrambi proprietari con atto del 18/09/2007 Pubblico Ufficiale Incardona Francesco sede Alcamo (TP) Repertorio n. 189233 -compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 43688.1/2007 Reparto PI di Palermo in atti dal 18/10/2007 e Voltura di Ufficio del 18/09/2007 Voltura n. 29025.1/2007 pratica n. PA0571013 in atti dal 29/10/2007.

Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/09/1985 -US Sede Palermo Registrazione Volume 4113 n. 23 registrato in data 07/02/1994- eseguita ai solo fini della continuità storica Voltura n. 23963.12006 Pratica n. PA029623 in atti del 29/08/2006 l'immobile risulta intestato a [redacted]

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 01/09/1966,
[redacted] nato a Montelepre (PA) il
01/09/1969, [redacted] nata a
Palermo il 17/12/1975 e [redacted] nata
Montelepre (PA) il 06/12/1946.

I suddetti diventano proprietari per compravendita nei confronti di [redacted]

[redacted] a Montelepre (PA) il 09/02/1938 con atto del
30/09/1971 Pubblico Ufficiale Marino Vincenzo sede Partinico (PA)
repertorio n. 27856 registrazione n. 1120 in data 05/10/1971 –Compravendita
Voltura n. 595.1/1971 in atti dal 17/12/1993.

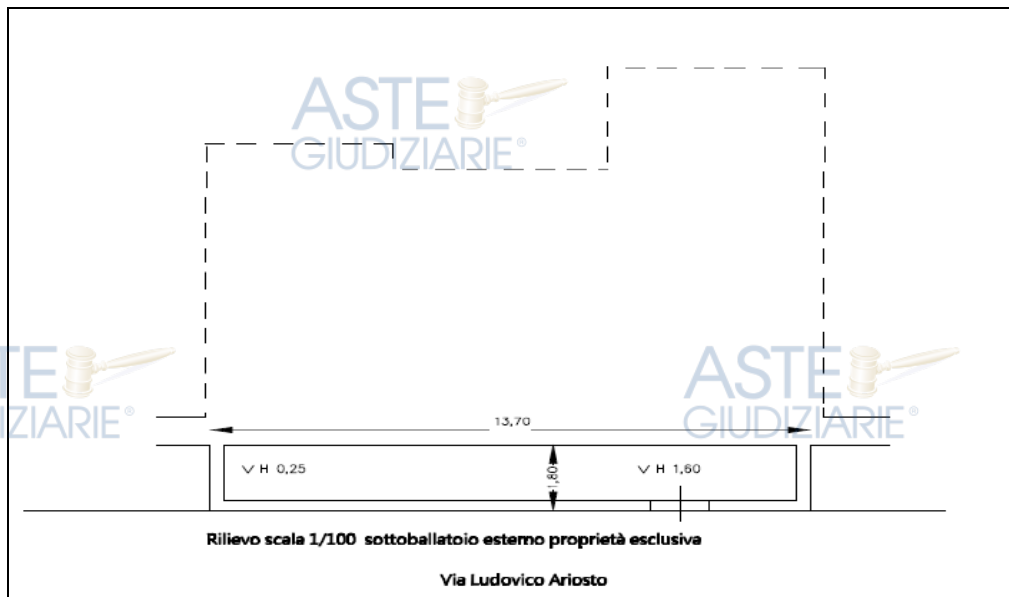
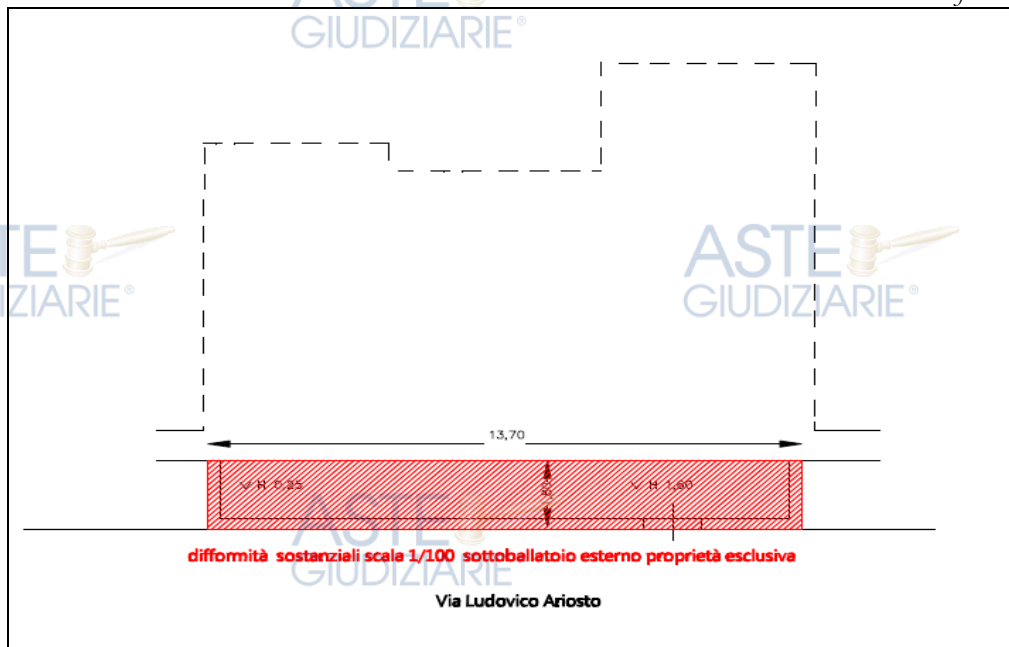
Il suddetto diviene proprietario da atto nei confronti di [redacted]

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 14/11/1908 con atto
del 08/07/1971 Pubblico Ufficiale Aloiso Francesco di Palermo Repertorio n.
18789 registrazione n. 10115 registrato in data 28/07/1971
COMPRAVENDITA voltura n. 520.1/1971 in atti dal 17/12/1993.

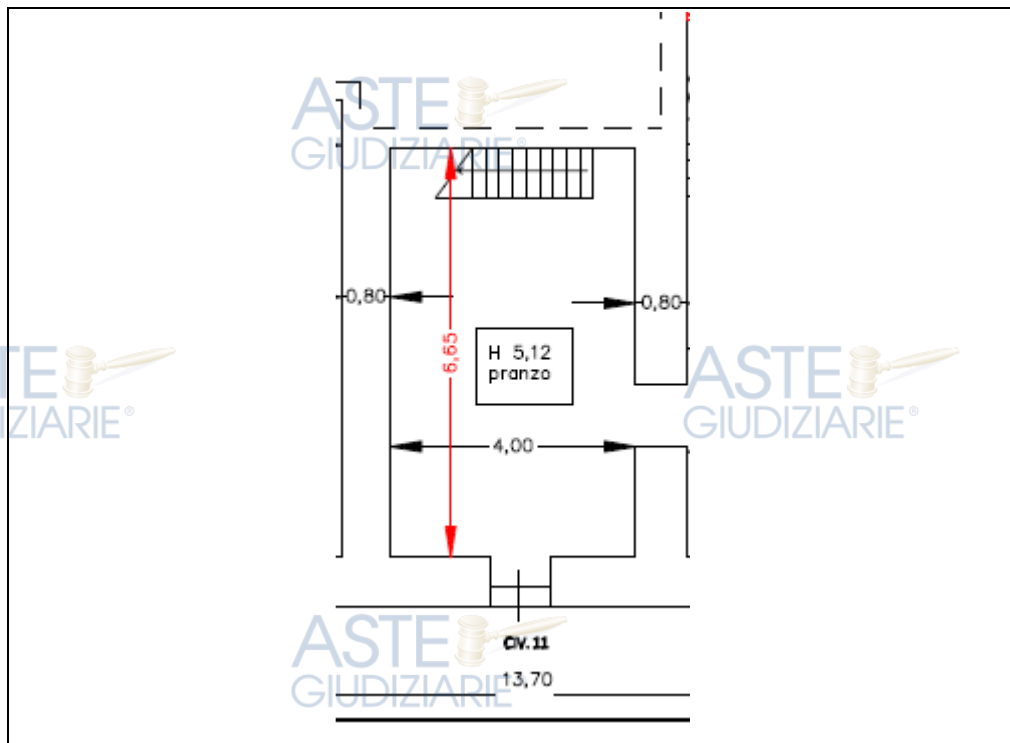
L'immobile dall'impianto del 02/02/1985 antecedente all'impianto
meccanografico risulta intestato a [redacted]

Difformità sostanziali

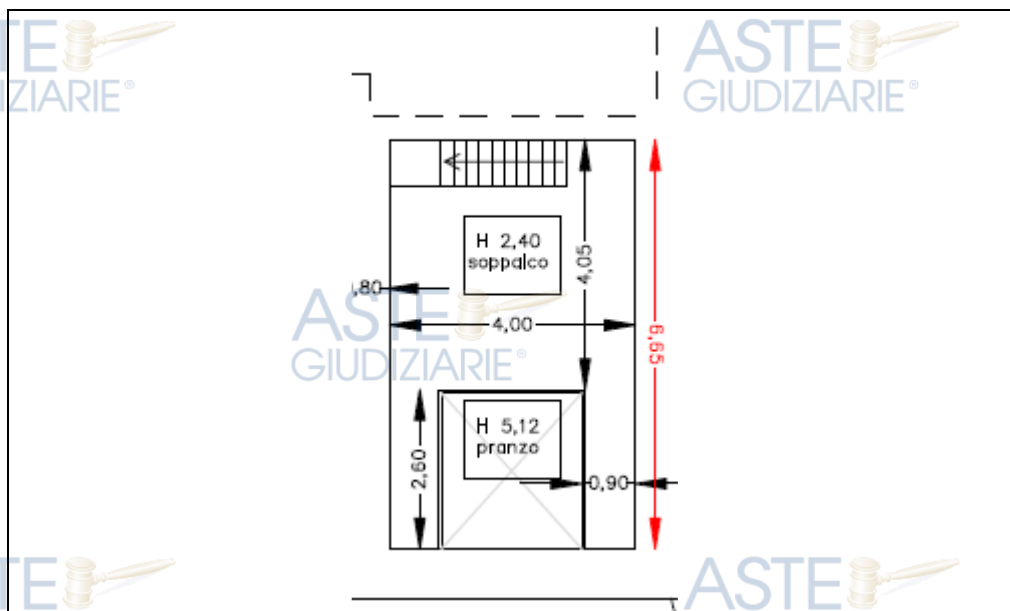
Si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione
riportata nelle planimetrie catastali consistenti nella mancata graffatura del
ballatoio di accesso di uso esclusivo del compendio pignorato

*Stato di fatto**da graffiare*

In merito all'immobile identificato al **civ. 11 foglio MU p.lla 174 sub 10** si rileva che la lunghezza effettiva è di ml. 6,65 sia al piano terra che al piano superiore - soppalco



Piano terra

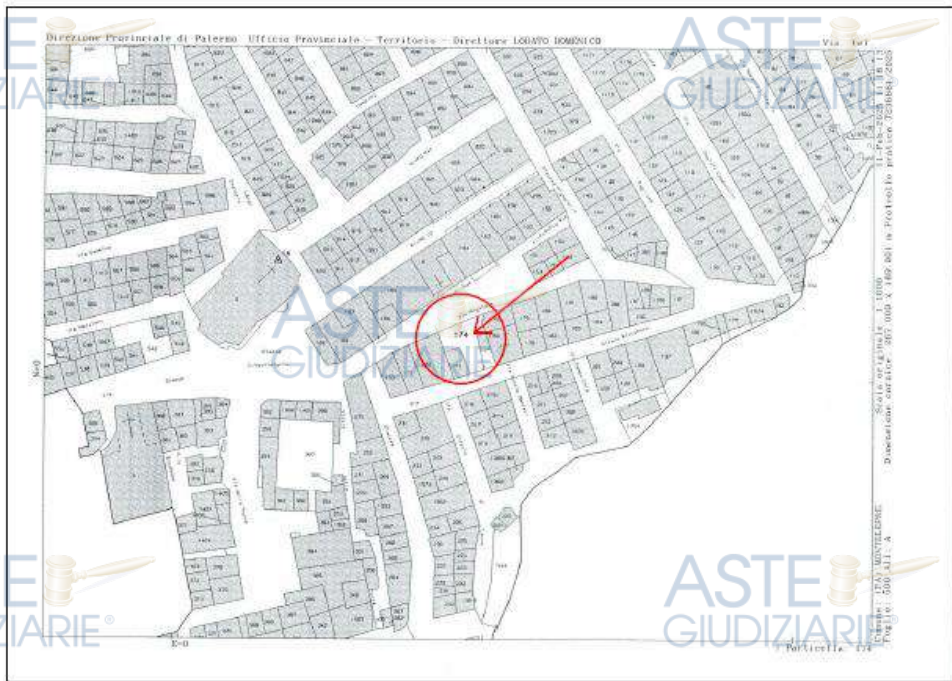


Piano primo ammezzato - soppalco

Tali difformità dovranno essere riportate nella certificazione catastale e si prevede una spesa che verrà verranno poi detratta dal valore dell'intero lotto.

Il rilievo e le difformità rilevate vengono allegate in formato ordinario in allegato (all. 3).

Estratto di mappa



Certificazione catastale

agenzia entrate  **ASTE GIUDIZIARIE®**

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:14:49
Numero Pratica: T170127/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2025

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio 500 Particella 174

Classamento:
Rendita: Euro 44,16
Categoria A/4^a, Classe 4, Consistenza 1,5 vani
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10
Indirizzo: VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 11 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: 41 m² Totale escluse aree scoperte ⁹⁾: 41 m²
Annotazione di immobile: -PORZIONE DI U.I. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG.MU PART.174 SUB.11 -
RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE AI FINI FISCALI.

> **Intestati catastali**



Dritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 01/08/2006** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 5

 **dal 01/08/2006**

Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10

VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ. AD ABITAZIONE (n. 15365.1/2006)

Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:14:49
Numero Pratica: T170127/2025
Pag: 2 - Segue

con quella di fg.mu part.174 sub.11 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

> Indirizzo

☐ dall'impianto al 01/08/2006
Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 5
VIA ARIOSTO n. 11 Piano T
Partita: 613
Busta mod.58: 613

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/08/2006 al 27/07/2015
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10
VIA ARIOSTO n. 11 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ. AD ABITAZIONE (n. 15365.1/2006)

Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.11 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

☐ dal 27/07/2015
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 11 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2015 Pratica n. PA0238660 in atti dal 27/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 105062.1/2015)

Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.11 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 5
Rendita: Lire 153
Categoria C/2^o, Classe 2, Consistenza 30 m²
Partita: 613
Busta mod.58: 613

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/01/1992 al 01/08/2006
Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 5
Rendita: Euro 32,54
Rendita: Lire 63.000
Categoria C/2^o, Classe 2, Consistenza 30 m²
Partita: 613

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:14:49
Numero Pratica: T170127/2025
Pag: 3 - Segue

Busta mod.58: 613

dal 01/08/2006
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10
Rendita: Euro 44,16
Categoria A/4^o, Classe 4, Consistenza 1,5 vani

VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. - VDE DA MAGAZ, AD ABITAZIONE (n. 15365.1/2006)
Annotazione di immobile: -porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu part.174 sub.11 -rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.
Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 10
Totale: 41 m²
Totale escluse aree scoperte : 41 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/08/2006, prot. n. PA0220672

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MONTELEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub. 5



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:14:49
Numero Pratica: T170127/2025
Pag: 4 • Segue



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTELEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub.
10





Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:14:49
Numero Pratica: T170127/2025
Pag: 5 - Fine

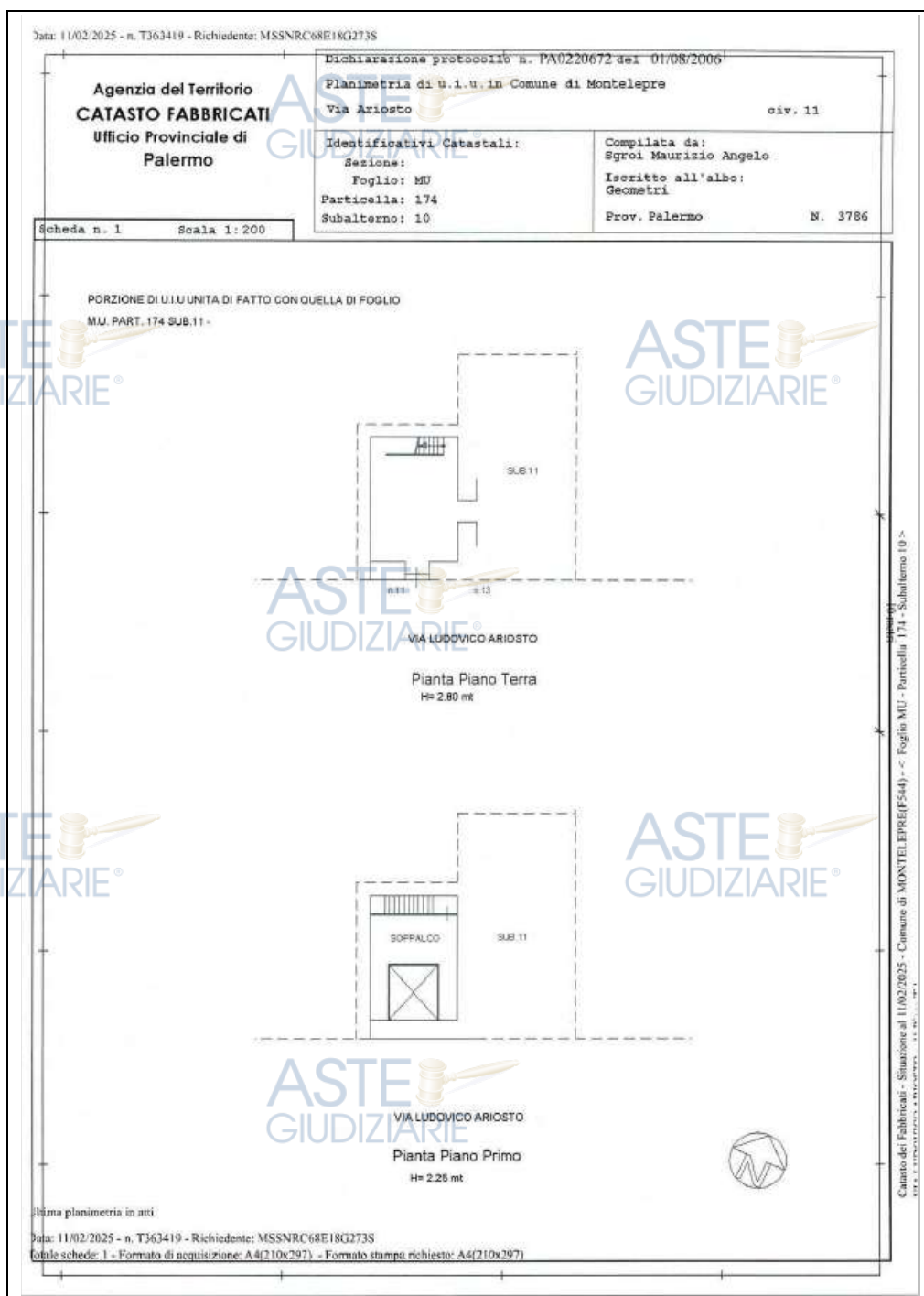


separazione dei beni (deriva dall'atto 8)

Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- 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) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- e) Codice fiscale collegato: MRNGPP69D18F544F



**3. Immobile adibito a magazzino o deposito sito in Montelepre
PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e primo (ammezzato) iscritto
al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174
subalterno 9 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio
500 particella 174.**

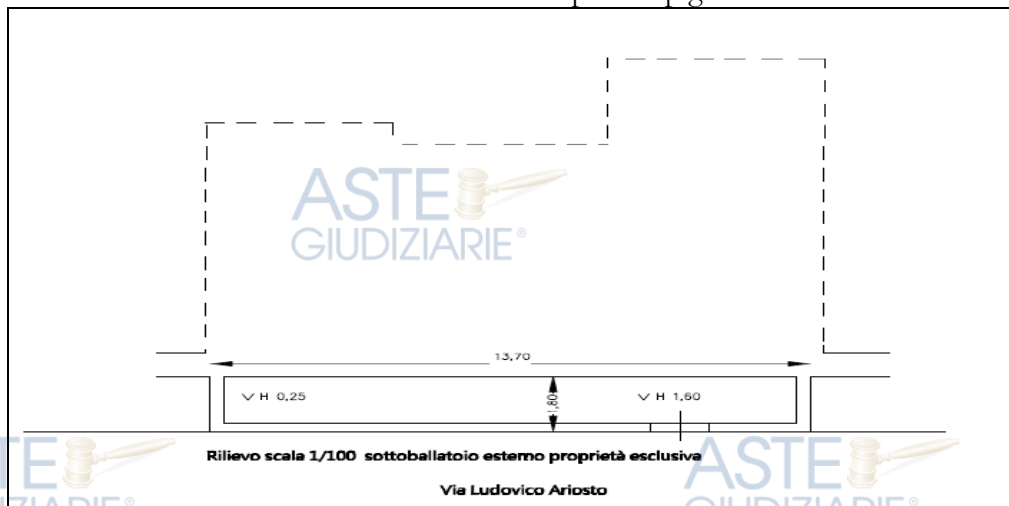
Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo
repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016
Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 l'esecutata acquistava da [redacted]
[redacted] nata a Montelepre (PA) il
19/04/1965 con [redacted] nato a
Palermo il 21/08/1961 proprietari per atto del 18/09/2007 Pubblico Ufficiale
Incardona Francesco sede Alcamo (TP) Repertorio n. 189233 Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n. 43687.1/2007 Reparto PI di Palermo in
atti dal 18/10/2007 e da [redacted] nata a
Montelepre (PA) il 06/10/1946.

I precedenti proprietari risultano essere [redacted] NATO A Montelepre
(PA) il 15/12/1908 proprietario per atto del 12/08/1971 Pubblico Ufficiale
Marino V sede Partinico (PA) repertorio n. 27596 registrato volume 246 n. 912
registrato in data 25/08/1971 -volutura n. 494.1/1971 in atti dal 11/10/1991 e
[redacted] nata a Montelepre (PA) il 06/10/1946
con atto del 05/03/1997 pubblico ufficiale Bica Vito con sede Partinico (PA)
Repertorio n. 1335-compravendita- volutura n. 7482.1/1997 in atti dal
29/09/1997.

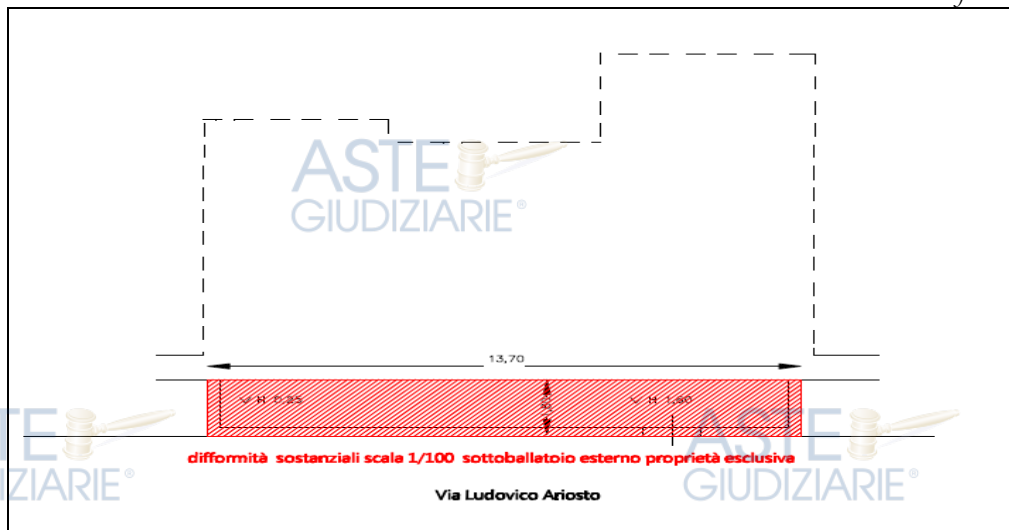
L'immobile dall'impianto del 12/08/1971 e da impianto meccanografico del 30/06/1971 risulta intestato a nata a Montelepre (PA) il 26/09/1948.

Difformità sostanziali

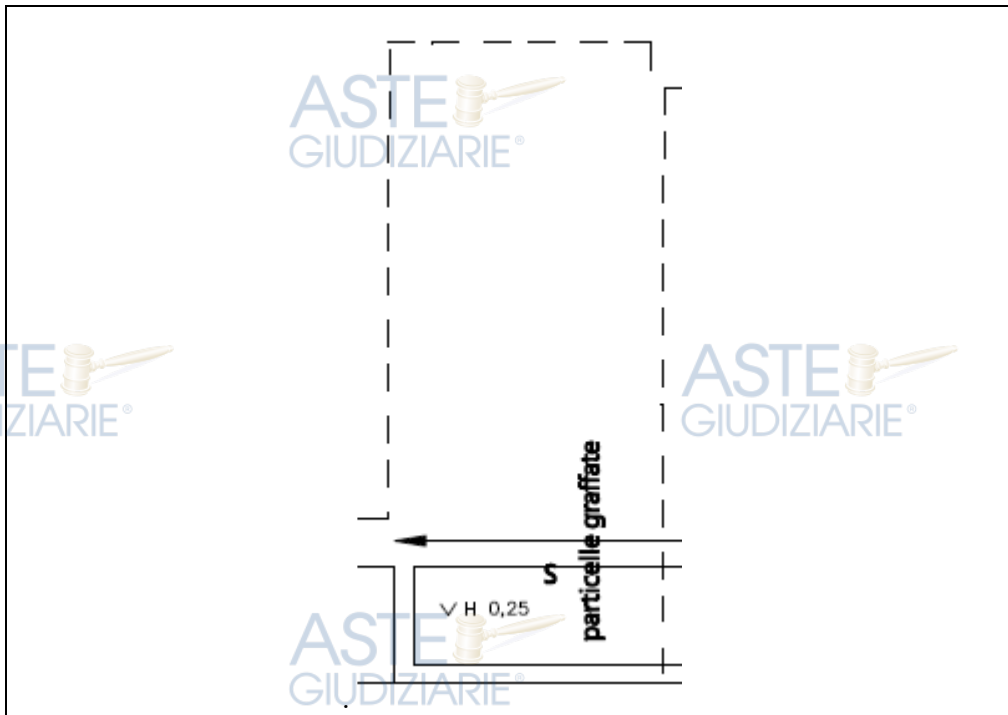
Si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali consistenti nella mancata graffatura del ballatoio di accesso di uso esclusivo del compendio pignorato



Stato di fatto



da graffare



Seguono estratto di mappa e certificazione catastale vengono riportati integralmente nell'allegato 2 – documentazione catastale

Estratto di mappa



Certificazione catastale

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:15:44
Numero Pratica: T171036/2025
Pag: 1 • Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2025

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio 500 Particella 174

Classamento:
Rendita: Euro 58,10
Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 45 m²
Foglio MU Particella 174 Subalterno 9
Indirizzo: VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 9 Piano T+1
Dati di superficie: Totale: 72 m²

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 18/12/2003
Immobile predecessore
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 18/12/2003
Immobile attuale
Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)
Foglio MU Particella 174 Subalterno 9

AMPLIAMENTO del 18/12/2003 Pratica n. PA0576821
in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO (n. 69722.1/2003)



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:15:44
Numero Pratica: T171036/2025
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 08/07/1971 al 18/12/2003 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)

Foglio MU Particella 174 Subalterno 4

VIA ARIOSTO LUDOVICO n. 9 Piano T

Partita: 2101

Busta mod.58: 2101

dal 18/12/2003 al 27/07/2015

AMPLIAMENTO del 18/12/2003 Pratica n. PA0576821
in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO (n. 69722.1/2003)

Immobile attuale

Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)

Foglio MU Particella 174 Subalterno 9

VIA ARIOSTO n. 9 Piano T-1

dal 27/07/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2015
Pratica n. PA0238656 in atti dal 27/07/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 105058.1/2015)

Immobile attuale

Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)

Foglio MU Particella 174 Subalterno 9

VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 9 Piano T-1

> Dati di classamento

dal 08/07/1971 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)

Foglio MU Particella 174 Subalterno 4

Rendita: Lire 127

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 25 m²

Partita: 2101

Busta mod.58: 2101

dal 01/01/1992 al 18/12/2003

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di MONTELEPRE (F544) (PA)

Foglio MU Particella 174 Subalterno 4

Rendita: Euro 27,11

Rendita: Lire 52.500

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 25 m²

Partita: 1000879

Busta mod.58: 2101

Agenzia Entrate	
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	Data: 11/02/2025 Ora: 10:15:44 Numero Pratica: T171036/2025 Pag: 3 - Segue
dal 18/12/2003 Immobile attuale Comune di MONTELEPRE (F544) (PA) Foglio MU Particella 174 Subalterno 9 Rendita: Euro 58,10 Categoria C/2 ^a , Classe 3, Consistenza 45 m ²	AMPLIAMENTO del 18/12/2003 Pratica n. PA0576821 in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO (n. 69722.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita validati
> Dati di superficie	
dal 09/11/2015 al 23/09/2020 Immobile attuale Comune di MONTELEPRE (F544) (PA) Foglio MU Particella 174 Subalterno 9 Totale: 73 m ²	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2003, prot. n. PA0576821
dal 23/09/2020 Immobile attuale Comune di MONTELEPRE (F544) (PA) Foglio MU Particella 174 Subalterno 9 Totale: 72 m ²	VARIAZIONE del 23/09/2020 Pratica n. PA0096839 in atti dal 23/09/2020 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34353.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2003, prot. n. PA0576821 Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.pa0576821/2003
> Altre variazioni	
dal 08/07/1971 al 05/03/1997 Immobile predecessore Comune di MONTELEPRE (F544) (PA) Foglio MU Particella 174 Subalterno 4 Busta mod.58: 2101	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1971 in atti dal 17/12/1993 COMPRAVENDITA (n. 520.3/1971)
dal 05/03/1997 al 18/12/2003 Immobile predecessore Comune di MONTELEPRE (F544) (PA) Foglio MU Particella 174 Subalterno 4 Busta mod.58: 2101	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1997 in atti dal 28/09/1997 COMPRAVENDITA (n. 7482.1/1997) Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2025
Ora: 10:15:44
Numero Pratica: T171036/2025
Pag: 4 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MONTELEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub. 4



1. Impianto meccanografico del 30/06/1987



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTELEPRE (F544)(PA) Foglio MU Particella 174 Sub. 9

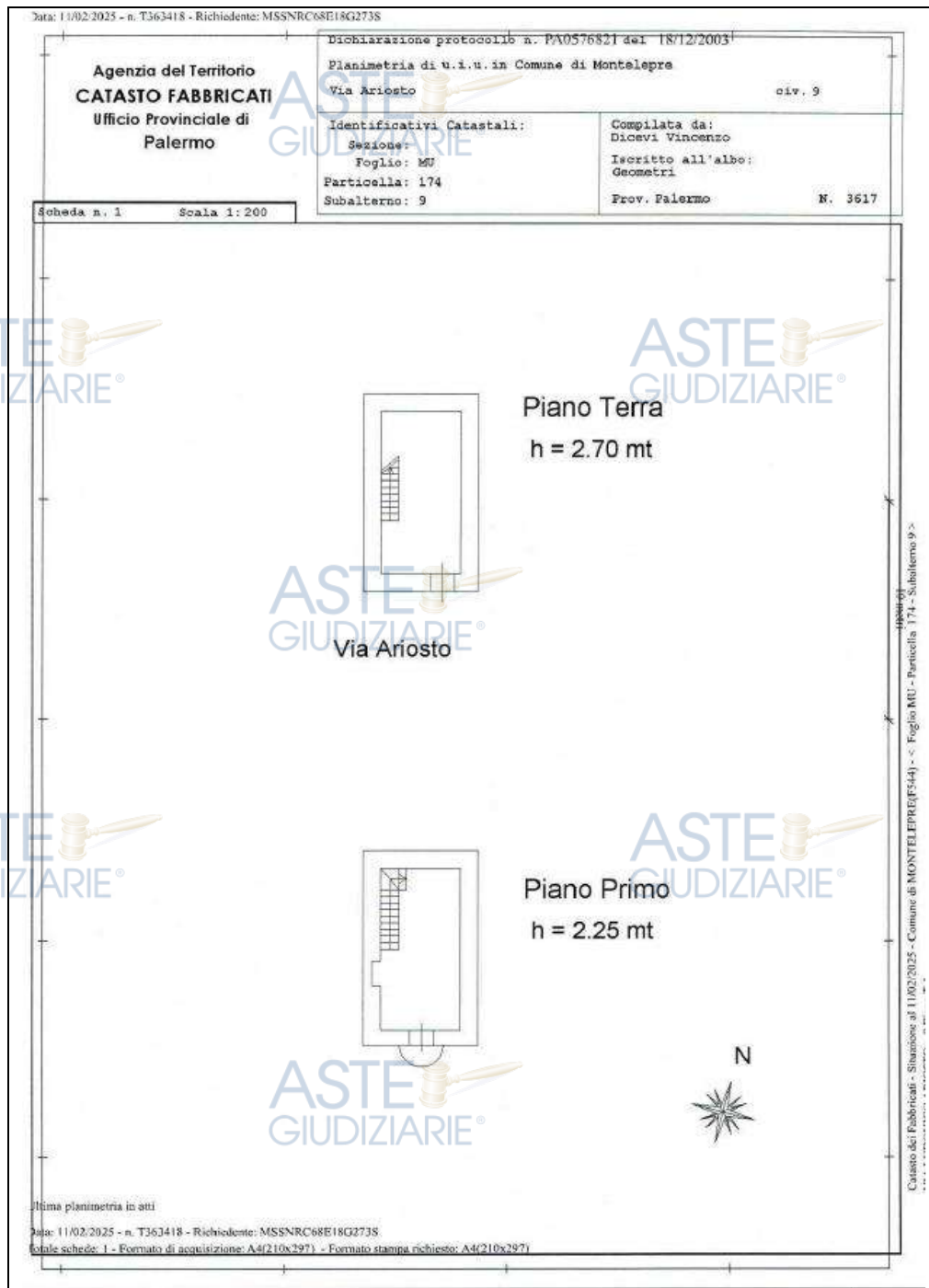


4. AMPLIAMENTO del 18/12/2003 Pratica n. PA0576821 in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO (n. 69722.1/2003)

5. Atto del 18/09/2007 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 189233 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43687.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 18/10/2007

6. Atto del 29/07/2016 Pubblico ufficiale CARUSO RENATO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 60299 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016 Reparto PI di PALERMO in atti dal 01/08/2016

Visura telematica



**4) PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA
SINTETICO- DESCRITTIVO DEL BENE PIGNORATO****LOTTO UNICO**

Il lotto per cui si procede è costituito da tre immobili tutti siti in Montelepre (PA) in Via Ludovico Ariosto civici n. 9, n. 11 e n. 13 tutti adiacenti.

In effetti i civici n. 11 e n. 13 sono accorpatis e facenti un unico appartamento mentre l'immobile al civico n. 9 è destinato a magazzino deposito.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPARTAMENTO

1. Piena proprietà di appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 11 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174;

2. Piena proprietà di appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 10 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Confinante a NORD con unità immobiliare complanare individuata dalla particella 174 non ancora suddivisa e non riconducibile a subalterni in Planimetria, a SUD con Via Ludovico Ariosto, a EST con unità immobiliari censite al foglio MU particelle n. 175, n. 176 e n. 177, a OVEST con Immobile facente parte del presente lotto ma destinato a Magazzino deposito foglio MU particella 174 sub, 9 e altra proprietà individuata al foglio MU particella 173.

Regolarità sotto il profilo edilizio

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 6/6/2016 protocollo n. 7500 (all. 5)

Comune di Montelepre
Città metropolitana di Palermo

UFFICIO TECNICO ASSOCIATO MONTELEPRE-GIARDINELLO

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. ____/2016 DEL ____ PROT. ____

VISTA la legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 28/01/1977 n. 10;
VISTO il D.M. 10/05/1977;
VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana del 11/11/1977;
VISTA la legge 05/08/1978 n. 457;
VISTA la legge regionale 27/12/1978 n. 71;
VISTA la legge regionale 18/04/1981 n. 70;
VISTA la legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge regionale 10/08/1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI gli strumenti urbanistico - edilizi vigenti;
VISTE le istanze di condono edilizio presentate in data 09.12.2004 prot. n. 15924 e prot. n. 15925, ai sensi dell'art.32 della legge 24.11.2003, n. 326, dalla Sig.ra Russo Rosa nata a Montelepre il 06.11.1946 C.F.: RSSRSO46T46F544E relative ai lavori di costituzione di un piano ammezzato, ristrutturazione e realizzazione di due solai, uno in c.a. ed uno in legno e cambio di destinazione d'uso di parte di un magazzino ad abitazione;
ACCERTATO che l'istante aveva titolo per richiedere la sanatoria nella qualità di proprietaria degli immobili siti in Montelepre, via Ludovico Ariosto nn.9, 11 e 13 identificati in catasto al fg. M.U. particella 174, sub.9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.45 (magazzino), fg. M.U., sub.10, cat. A/4, classe 4, vani 1,5 e fg.M.U. part. 174, sub.11, cat.A/4, classe 4, in forza dell'atto in notaio V. Bica di Partinico del 05.03.97, n. 1335 di rep., reg.to in Palermo il 21.03.97, al n.3011; dell'atto in notaio V. Marino di Partinico del 30.09.71, n. 27856 di rep., ivi reg.to il 05.10.71, al n. 1120; atto di successione in morte di Morano Ernesto Salvatore (D.S. n.23 vol: 4113 eseguita in Palermo il 07.02.1994);
ATTESO che gli odierni proprietari degli immobili, giusto atto notarile redatto dal notaio Francesco Incardona in data 18 settembre 2007, n.189233 di rep., registrato all'agenzia delle entrate di Trapani, il 16.10.2007, al n. 6359, serie 1T, sono i Sigg.ri Cristiano Giuseppe, nato a Palermo il 21 agosto 1961 e Capri Giuseppina, nata a Montelepre il 19 aprile 1965, coniugi in comunione legale dei beni;
ACCERTATO che le opere abusive, con riferimento alla tabella allegata alla legge 326/03, rientra nella *Tipologia 1: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."*;
VISTA la documentazione prodotta dall'interessato, nonché la perizia giurata ed i relativi elaborati tecnici, redatti dal tecnico incaricato Geom. Purpura Giovan Battista, iscritto al n. 3622 del Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo, acquisiti al protocollo informatico del Comune il 30 maggio 2016 al n. 7196;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma del Sig. Cristiano Giuseppe, con la quale dichiara che il fabbricato originario per il quale è stata presentata istanza di sanatoria, è stato costruito in data antecedente al 1940;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma della Sig.ra Russo Rosa, con la quale dichiara di non aver subito fermo lavori da parte di Autorità giudiziarie, e di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416 bis, 648 bis e ter del Codice Penale;

CONSIDERATO che gli immobili oggetto della presente fanno parte di un fabbricato costruito in data antecedente al 1940 ricadente nel fg. M.U., part.lla 174, sito tra la via Ludovico Ariosto e la via Paolo Migliore;

VISTA la nota della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali del 04.04.2016 prot. n. 2000/5166 BB.NN. 94872, acquisita al protocollo del Comune il 13.04.2016 al n. 5044, con la quale, la stessa Soprintendenza, accertato che l'immobile ricade in zona omogenea "A- centro storico" del centro urbano di Montelepre, ha comunicato di non essere "titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione";

VISTA l'autocertificazione Igienico-Sanitaria (ai sensi dell'art. 96 comma 2 L.R. 11/2010), del 29.02.2016 a firma del tecnico incaricato geom. Purpura Giovan Battista, iscritto al n. 3622 del Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo;

VISTA la ricevuta del versamento, in testa al Comune di Montelepre, di €4.206,00 quale oblazione;

VISTA la ricevuta del versamento, in testa al Comune di Montelepre, di €677,00 quali oneri concessori;

VISTA la ricevuta di versamento di Euro 100,00 quali diritti di segreteria;

CONSIDERATO che l'immobile in argomento risulta regolarmente catastato presso l'Agenzia delle Entrate,;

Rilascia

(ai sensi dell'art. 1 della legge 28/01/1977 n.10, dell'art. 36 della legge regionale 27/12/1978 n.71 e dell'art. 26 della legge regionale 10/08/1985 n.37);

Ai Sig.ri Cristiano Giuseppe nato a Palermo il 21.08.1961 C.F. CRS GPP 61M21 G273P e Capri Giuseppina nata a Montelepre il 19.04.1965, C.F. CPR GPP 65D59 F544G, residenti in Palermo C.da G. Stazzone n. 9, fatti in ogni caso salvo i diritti dei terzi,

CONCESSIONE IN SANATORIA

Per le opere consistenti nella ristrutturazione del piano primo dell'immobile sito in Montelepre, via L. Ariosto nn. 9-11-13 fg. M.U. part. 174, sub. 9-10-11, secondo gli elaborati allegati;

Eventuali lavori di completamento dovranno risultare realizzati in conformità alla documentazione prodotta di cui sopra e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977 e dell'art. 36 della legge regionale 27/12/1978 n.71, nonché sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il mancato pagamento, alla scadenza delle rate, comporta la riscossione coattiva degli stessi ai sensi del R.D.14/04/1910 n.639;
- L'eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata;
- La presente dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e di controllo del Comune, autorizzato ad accedere in cantiere;
- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamati nel presente provvedimento. Le violazioni ed inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite come previsto dalla legge n.47/85, legge regionale n.71/78 e legge regionale n.37/85.

Del presente atto di concessione n. 0.../2016 vengono redatte n° 4 copie, delle quali una viene trasmessa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per la trascrizione di cui all'art. 36 della legge regionale n.71/78, le cui spese di registrazione sono a carico del concessionario, una viene consegnata al titolare della concessione, una rimane allegata alla pratica d'ufficio, una è inviata per la pubblicazione ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 02/02/1976 n.1.

Montelepre li 11/04/2016

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di MONTELEPRE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

OGGETTO : ATTESTAZIONE AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si comunica che la seguente tipologia di atto concessione edilizia avente come oggetto
ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2/2016 DEL 6/6/2016
è stato pubblicato all'Albo on line del comune, dal 21/06/2016 al 06/07/2016 .

Numero registro Albo 699 del 21/06/2016.

Data, 08/07/2016

Il responsabile della pubblicazione
Antonina Candela

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO Geom. PURPURA VIA DELLA TORRE N.21 Montelepre Palermo Tel. 3293946127		 <i>Progetto allegato alla C.E. N. 2 del 06/06/2016 prot. 7500</i> <i>LA CAPO UTC</i>	
COMUNE DI MONTELEPRE		OGGETTO:	
Scala:	Data	PROGETTO PER SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 326/2003 RELATIVA AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN VIA LUD. ARIOSTO N. 9-11-13	
Foglio: MU		ALLEGATI:	
P.LLA: 174 SUB. 9-10-11		☐ STRALCIO CATASTALE ☐ PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE ANTE ABUSO ☐ PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE STATO ATTUALE ☐ RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
Il Committente CRISTIANO GIUSEPPE		IL TECNICO: <i>(Geom. Purpura G. Battista)</i> 	

Dovranno essere predisposti comunque i seguenti adempimenti tecnici

Essendo l'immobile realizzato in muratura portante e sottoposta a Manutenzione Straordinaria con opere e solai in cemento armato, considerato che la zona in cui si erge la palazzina è sottoposta a vincolo sismico si ritiene che occorra un Collaudo Statico delle opere realizzate. Si prevede inoltre la certificazione APE, la certificazione di regolare esecuzione degli impianti elettrici e idrici.

Per questi due immobili adiacenti che costituiscono un unico appartamento gli adempimenti tecnico burocratici sono così come di seguito:

- a) certificato collaudo impianto elettrico;
- b) certificato collaudo impianto idrico;
- c) certificato collaudo statico previa presentazione SCA (ex Certificato di Agibilità) e deposito calcoli al genio Civile;
- d) attestato di Prestazione energetica (A.P.E.) ;
- e) Voltura catastale per variazione consistenza e graffatura ballatoio proprietà esclusiva;

tutti detratti dal prezzo finale individuato più avanti.

Regolarità catastale

Tutta la documentazione catastale dovrà essere regolarizzata con un aggiornamento della consistenza a seguito delle variazioni rilevate in sede di sopralluogo il cui costo, comprensivo è calcolato nei paragrafi successivi.

Regolarità Urbanistica

Per quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (all.

6) l'immobile ricade in zona "A1 centro Storico" e nello studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del

19/11/2018 e classificata come “edilizia di base qualificata” con vincolo sismico.

Risulta **interessante e da evidenziare** ai fini della regolarità Urbanistica che per i lavori di manutenzione straordinaria a cui è stato sottoposto l'immobile lo stesso certificato di destinazione urbanistica riporta “*Al fine di consentire un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporanee senza rischiare la perdita dei caratteri morfologici originari del centro storico, si ritiene di poter consentire, nelle more della predisposizione del piano attuativo, o alla formazione di una variante generale in base ai criteri fissati dalla circolare n. 03/2000, fermo restando l'obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera dell' art. 20 della L.R. 71/78, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, e delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni, ciò in quanto la scheda I.C.P.E. classifica il centro storico in questione tra quelli di 2° e 3° grado sulla base delle valenze storiche*”; è che comunque la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali con nota del 04.04.2016 prot. n. 2000/5166 BB.NN. 94872 comunica di non essere “*titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione*”.

Certificato Destinazione Urbanistica



Comune di Montelepre
Città Metropolitana di Palermo
Settore IV- Urbanistica, Edilizia e SUAP

Via Tenente Guarino
90040 MONTELEPRE

Cod. Fisc. e Partita IVA 00533320826
Tel. (091) -8940111

Prot. n. 4548 del 31/03/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Settore IV- Urbanistica, Edilizia e SUAP

Vista l'istanza presentata, in data 19/02/2025 prot. gen. n. 2446, dall'Arch. Orazio Amata con studio in Palermo via Saline n. 42 in qualità di CTU, tendente ad ottenere il rilascio, ai sensi del II° comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, di un certificato di destinazione urbanistica dell'immobile ubicato in Montelepre ed identificato al N.C.E.U. al foglio MU p.lla 174 sub. 9, 10 e 11;

Visto l'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

- **Vista** la Legge 21 novembre 2000 n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi (G.U. n. 28 del 30/11/2000);
- **Visti** gli atti d'ufficio;
- **Visto** il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta, con deliberazione n. 23 dell'11 giugno 1999;
- **Visto** il decreto di approvazione del PRG emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente n. 484 del 05.05.2003 "approvazione del Piano Regolatore Generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del Comune di Montelepre" con annesse Prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio pubblicato sulla G.U.R.S. n. 28 del 20 giugno 2003 e successiva "approvazione di variante al Piano Regolatore Generale" pubblicato sulla G.U.R.S. n. 56 del 20 giugno 2008;
- **Visto** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.): "Bacino Idrografico del Fiume Nocella ed area tra F. Nocella e F. Jato (042)" e "Area territoriale tra Punta Raisi e F. Nocella (n. 041), aggiornato con D.S.G. N. 64/2021;
- **Visto** lo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018;
- **Visto** l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 recepito dalla L.R. 16/2016;
- **Visto** il Decreto del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 539 del 04/08/2010;
- **Visti** gli atti d'ufficio.

CERTIFICA
che la destinazione urbanistica della suddetta particella è la seguente:

- al foglio MU p.lla 174 sub. 9, 10 e 11 ricadono in zona "A1 centro Storico" e nello studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base qualificata", con vincolo Sismico;

Nella zona con denominazione "A1"
Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico o ambientale di particolare pregio, o porzioni di essi, compresi le aree circostanti parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Tutte le zone Centro storico anche in attesa della formazione e approvazione dei piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica e di ristrutturazione urbanistica.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per ciò che attiene alle regole architettoniche e tecniche di guida all'intervento per unità edilizia e agli elementi di arredo si rimanda a quanto previsto per il Centro Storico nel regolamento Edilizio.

Nelle zone "A" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigianali attività commerciali, luoghi di riunione ad uso pubblico, nel rispetto delle norme d'igiene, è ammessa una altezza utile netta di m. 2,80.

Nelle more della formazione del piano attuativo riguardante il centro storico, l'attività edilizia è consentita soltanto per gli interventi classificati nell'art. 20 della legge 71/78 alle lettere a), b), e c).

Al fine di consentire un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporaneamente senza rischiare la perdita dei caratteri morfologici originari del centro storico, si ritiene di potere consentire, nelle more della predisposizione del piano attuativo, o alla formazione di una variante generale in base ai criteri fissati dalla circolare n. 03/2000, fermo restando l'obbligo del parere della Sovrintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte d'ingresso, delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni, ciò in quanto la scheda I.C.P.E. classifica il centro storico in questione tra quelli di 2° e 3° grado sulla base delle valenze storico ambientali.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi regolamentati dallo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018;

(1) Come modificato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente del 04/11/2008.

✓ "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica Amministrazione o gestore dei pubblici servizi" ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 283/2011".

Istruttore Tecnico
(Dott. Ing. Andrea Caruso)

Responsabile del Settore IV F.F.
Urbanistica, Edilizia e SUAP
Ing. Liborio Panzeca

Attestazione Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali
Posta certificata del Dipartimento:
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Partenza fax
0211070827
Codice Fiscale
80012000920

**S16 Soprintendenza
Beni Culturali e Ambientali
di Palermo**
via Pasquale Calvi, 13 - 90139 Palermo
tel. 0917071425 - fax 7071213
sopripa@regione.sicilia.it
www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa
sopripa@certmail.regione.sicilia.it

S16.6 - U.O. di base Sezione per i Beni Architettonici
Via Pasquale Calvi, 13 - 90139 Palermo
tel. 0917071420/19 - fax 0917071213
www.sopripa.un6@regione.sicilia.it

COMUNE DI MONTELEPRE

2000/S16.6 del 4 APR. 2016

Allegati n. 1
IBB NN. 94872
IBB NN. 94872/A

1.3 APR 2016
5044

Al Comune di Montelepre
Ufficio tecnico
MONTELEPRE (PA)

Alla Ditta Cristiano Giuseppe
c/da G. Stazzone n°9
PALERMO (PA)

OGGETTO:
Sanatoria opere abusive ai sensi della L.326/03.
Immobile censito al N.C.E.U. alla M.U. part.lla 174 sub 9, 10 e 11.
Comune di Montelepre (PA) - via L. Ariosto n°9, 11 e 13.
Ditta: Cristiano Giuseppe.

VISTA le istanze acquisite al protocollo n°1671 e 1672 del 19/02/2016, con cui la Ditta in oggetto ha richiesto il N.O. in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03, per l'esecuzione di opere abusive in tipologia 3
premessi:

- che a norma dell'art. 55 della L.R. 71/78 la Soprintendenza esprime parere preventivo sui progetti degli interventi da eseguire nei centri storici nei casi ivi previsti;
- che a norma degli art.li 33 e 37 del D.P.R. n°380/01, il parere in sanatoria della Soprintendenza per opere abusive è reso solo per opere rientranti nelle tipologie previste dagli stessi articoli, cioè rispettivamente per interventi edilizi di cui all'art. 22 soggetti a DIA e gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 dello stesso decreto.

ACCERTATO che l'immobile di che trattasi ricade in zona omogenea "A" - centro storico del centro urbano di Montelepre, non risulta sottoposto al vincolo di diretta gestione di questa Soprintendenza.

Per quanto sopra poiché le opere abusive (oggetto condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03) realizzate non rientrano nel campo di applicazione delle suddette disposizioni, si rappresenta che questa Soprintendenza non è titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione.

Il Dirigente della Sezione per i Beni Architettonici
Arch. Lina Bellanca

Il Soprintendente
Dott.ssa Maria Elena Volpes

Responsabile procedimento	Arch. Lina Bellanca	Responsabile procedimento			
Stanza 308	Piano II	Tel. 0917071420	Stanza	Piano	Tel.
Istruttore del procedimento			Istruttore del procedimento		
Stanza	Piano	Tel.	Stanza	Piano	Tel.
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)	urp@sopripa@regione.sicilia.it		Responsabile Furo. Dir. Giovanni Rana		
Stanza 234	Piano II	Tel. 0917071411	Orario e giorni ricevimento	Merc. 15.00 - 17.30 Ven. 9.30 - 13.00	

DESCRIZIONE SINTETICA DEL MAGAZZINO DEPOSITO

1. piena proprietà di immobile adibito a magazzino o deposito sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 9 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Confinante a NORD con unità immobiliare complanare individuata dalla particella 174 non ancora suddivisa e non riconducibile a subalterni in Planimetria, a SUD con Via Ludovico Ariosto, a EST con unità immobiliare facente parte del presente lotto ma destinata ad appartamento foglio MU particella 174 sub. 11 e sub 10, a OVEST con Immobile di altra proprietà individuata al foglio MU particella 173.

Regolarità sotto il profilo edilizio

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 6/6/2016 protocollo n. 7500 (all. 5)

**Comune di Montelepre**
Città metropolitana di Palermo
UFFICIO TECNICO ASSOCIATO MONTELEPRE-GIARDINELLO

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. _____/2016 DEL _____ PROT. _____

VISTA la legge Urbanistica n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 28/01/1977 n.10;
VISTO il D.M. 10/05/1977;
VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana del 11/11/1977;
VISTA la legge 05/08/1978 n. 457;
VISTA la legge regionale 27/12/1978 n. 71;
VISTA la legge regionale 18/04/1981 n.70;
VISTA la legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge regionale 10/08/1985 n.37 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI gli strumenti urbanistico - edilizi vigenti;
VISTE le istanze di condono edilizio presentate in data 09.12.2004 prot. n. 15924 e prot. n. 15925, ai sensi dell'art.32 della legge 24.11.2003, n. 326, dalla Sig.ra Russo Rosa nata a Montelepre il 06.11.1946 C.F.: RSSRSO46T46F544E relative ai lavori di costituzione di un piano ammezzato, ristrutturazione e realizzazione di due solai, uno in c.a. ed uno in legno e cambio di destinazione d'uso di parte di un magazzino ad abitazione;
ACCERTATO che l'istante aveva titolo per richiedere la sanatoria nella qualità di proprietaria degli immobili siti in Montelepre, via Ludovico Ariosto nn.9, 11 e 13 identificati in catasto al fg. M.U. particella 174, sub.9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.45 (magazzino), fg. M.U., sub.10, cat. A/4, classe 4, vani 1,5 e fg.M.U. part. 174, sub.11, cat.A/4, classe 4, in forza dell'atto in notaio V. Bica di Partinico del 05.03.97, n. 1335 di rep., reg.to in Palermo il 21.03.97, al n.3011; dell'atto in notaio V. Marino di Partinico del 30.09.71, n. 27856 di rep, ivi reg.to il 05.10.71, al n. 1120; atto di successione in morte di Morano Ernesto Salvatore (D.S. n.23 vol: 4113 eseguita in Palermo il 07.02.1994);
ATTESO che gli odierni proprietari degli immobili, giusto atto notarile redatto dal notaio Francesco Incardona in data 18 settembre 2007, n.189233 di rep., registrato all'agenzia delle entrate di Trapani, il 16.10.2007, al n. 6359, serie 1T, sono i Sigg.ri Cristiano Giuseppe, nato a Palermo il 21 agosto 1961 e Capri Giuseppina, nata a Montelepre il 19 aprile 1965, coniugi in comunione legale dei beni;
ACCERTATO che le opere abusive, con riferimento alla tabella allegata alla legge 326/03, rientra nella *Tipologia 1: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."*;
VISTA la documentazione prodotta dall'interessato, nonché la perizia giurata ed i relativi elaborati tecnici, redatti dal tecnico incaricato Geom. Purpura Giovan Battista, iscritto al n. 3622 del Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo, acquisiti al protocollo informatico del Comune il 30 maggio 2016 al n. 7196;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma del Sig. Cristiano Giuseppe, con la quale dichiara che il fabbricato originario per il quale è stata presentata istanza di sanatoria, è stato costruito in data antecedente al 1940;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma della Sig.ra Russo Rosa, con la quale dichiara di non aver subito fermo lavori da parte di Autorità giudiziarie, e di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416 bis, 648 bis e ter del Codice Penale;



CONSIDERATO che gli immobili oggetto della presente fanno parte di un fabbricato costruito in data antecedente al 1940 ricadente nel fg. M.U., part.lla 174, sito tra la via Ludovico Ariosto e la via Paolo Migliore;

VISTA la nota della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali del 04.04.2016 prot. n. 2000/5166 BB.NN. 94872, acquisita al protocollo del Comune il 13.04.2016 al n. 5044, con la quale, la stessa Soprintendenza, accertato che l'immobile ricade in zona omogenea "A- centro storico" del centro urbano di Montelepre, ha comunicato di non essere "titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione";

VISTA l'autocertificazione Igienico-Sanitaria (ai sensi dell'art. 96 comma 2 L.R. 11/2010), del 29.02.2016 a firma del tecnico incaricato geom. Purpura Giovan Battista, iscritto al n. 3622 del Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo;

VISTA la ricevuta del versamento, in testa al Comune di Montelepre, di €4.206,00 quale oblazione;

VISTA la ricevuta del versamento, in testa al Comune di Montelepre, di €677,00 quali oneri concessori;

VISTA la ricevuta di versamento di Euro 100,00 quali diritti di segreteria;

CONSIDERATO che l'immobile in argomento risulta regolarmente catastato presso l'Agenzia delle Entrate,;

Rilascia

(ai sensi dell'art. 1 della legge 28/01/1977 n.10, dell'art. 36 della legge regionale 27/12/1978 n.71 e dell'art. 26 della legge regionale 10/08/1985 n.37);

Ai Sig.ri Cristiano Giuseppe nato a Palermo il 21.08.1961 C.F. CRS GPP 61M21 G273P e Capri Giuseppina nata a Montelepre il 19.04.1965, C.F. CPR GPP 65D59 F544G, residenti in Palermo C.da G. Stazzone n. 9, fatti in ogni caso salvo i diritti dei terzi,

CONCESSIONE IN SANATORIA

Per le opere consistenti nella ristrutturazione del piano primo dell'immobile sito in Montelepre, via L. Ariosto nn. 9-11-13 fg. M.U. part. 174, sub. 9-10-11, secondo gli elaborati allegati;

Eventuali lavori di completamento dovranno risultare realizzati in conformità alla documentazione prodotta di cui sopra e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977 e dell'art. 36 della legge regionale 27/12/1978 n.71, nonché sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il mancato pagamento, alla scadenza delle rate, comporta la riscossione coattiva degli stessi ai sensi del R.D. 14/04/1910 n.639;
- L'eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata;
- La presente dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e di controllo del Comune, autorizzato ad accedere in cantiere;
- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamati nel presente provvedimento. Le violazioni ed inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite come previsto dalla legge n.47/85, legge regionale n.71/78 e legge regionale n.37/85.

Del presente atto di concessione n. 02 /2016 vengono redatte n° 4 copie, delle quali una viene trasmessa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per la trascrizione di cui all'art. 36 della legge regionale n.71/78, le cui spese di registrazione sono a carico del concessionario, una viene consegnata al titolare della concessione, una rimane allegata alla pratica d'ufficio, una è inviata per la pubblicazione ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 02/02/1976 n.1.

Montelepre li 11/04/2016

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di MONTELEPRE

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

OGGETTO : ATTESTAZIONE AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si comunica che la seguente tipologia di atto concessione edilizia avente come oggetto
ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2/2016 DEL 6/6/2016
è stato pubblicato all'Albo on line del comune, dal 21/06/2016 al 06/07/2016 .

Numero registro Albo 699 del 21/06/2016.

Data, 08/07/2016

Il responsabile della pubblicazione
Antonina Candela

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO Geom. PURPURA VIA DELLA TORRE N.21 Montelepre Palermo Tel. 3293946127		 <i>Progetto allegato alla C.E. N. 2 del 06/06/2016 prot. 7500</i> <i>LA CAPO UTC</i>	
COMUNE DI MONTELEPRE		OGGETTO:	
Scala:	Data	PROGETTO PER SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 326/2003 RELATIVA AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN VIA LUD. ARIOSTO N. 9-11-13	
Foglio: MU		ALLEGATI:	
P.LLA: 174 SUB. 9-10-11		☐ STRALCIO CATASTALE ☐ PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE ANTE ABUSO ☐ PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE STATO ATTUALE ☐ RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
Il Committente CRISTIANO GIUSEPPE		IL TECNICO: <i>(Geom. Purpura G. Battista)</i> 	

Dovranno essere predisposti comunque i seguenti adempimenti tecnici

Essendo l'immobile realizzato in muratura portante e sottoposta a Manutenzione Straordinaria con opere e solai in cemento armato, considerato che la zona in cui si erge la palazzina è sottoposta a vincolo sismico si ritiene che occorra un Collaudo Statico delle opere realizzate. Si prevede inoltre la certificazione APE, la certificazione di regolare esecuzione degli impianti elettrici e idrici.

Tutti gli adempimenti tecnici burocratici necessari sono così come di seguito:

- a) certificato collaudo statico previa presentazione SCA (ex Certificato di Agibilità) e deposito calcoli al genio Civile;
- b) attestato di Prestazione energetica (A.P.E.);
- f) Voltura catastale per variazione consistenza e graffatura ballatoio proprietà esclusiva;

tutti detratti dal prezzo finale individuato più avanti.

Regolarità catastale

Non sono previste spese per la regolarità catastale.

Regolarità Urbanistica

Per quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (all. 6) l'immobile ricade in zona "A1 centro Storico" e nello studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base qualificata" con vincolo sismico.

Risulta interessante e da evidenziare ai fini della regolarità Urbanistica che per i lavori di manutenzione straordinaria a cui è stato sottoposto l'immobile lo

stesso certificato di destinazione urbanistica riporta *“Al fine di consentire un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporanee senza rischiare la perdita dei caratteri morfologici originari del centro storico, si ritiene di poter consentire, nelle more della predisposizione del piano attuativo, o alla formazione di una variante generale in base ai criteri fissati dalla circolare n. 03/2000, fermo restando l’obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera dell’ art. 20 della L.R. 71/78, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell’edificio, delle porte di ingresso, e delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni, ciò in quanto la scheda I.C.P.E. classifica il centro storico in questione tra quelli di 2° e 3° grado sulla base delle valenze storiche”*; è che comunque la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali con nota del 04.04.2016 prot. n. 2000/5166 BB.NN. 94872 comunica di non essere *“titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione”*.

Certificato Destinazione Urbanistica



Comune di Montelepre
Città Metropolitana di Palermo
Settore IV- Urbanistica, Edilizia e SUAP

Via Tenente Guarino
90040 MONTELEPRE

Cod. Fisc. e Partita IVA 00533320826
Tel. (091) -8940111

Prot. n. 4548 del 31/03/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Settore IV- Urbanistica, Edilizia e SUAP

Vista l'istanza presentata, in data 19/02/2025 prot. gen. n. 2446, dall'Arch. Orazio Amata con studio in Palermo via Saline n. 42 in qualità di CTU, tendente ad ottenere il rilascio, ai sensi del II° comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, di un certificato di destinazione urbanistica dell'immobile ubicato in Montelepre ed identificato al N.C.E.U. al foglio MU p.lla 174 sub. 9, 10 e 11;

Visto l'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

- **Vista** la Legge 21 novembre 2000 n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi (G.U. n. 28 del 30/11/2000);
- **Visti** gli atti d'ufficio;
- **Visto** il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta, con deliberazione n. 23 dell'11 giugno 1999;
- **Visto** il decreto di approvazione del PRG emesso dall'Assessorato Territorio e Ambiente n. 484 del 05.05.2003 "approvazione del Piano Regolatore Generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del Comune di Montelepre" con annesse Prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio pubblicato sulla G.U.R.S. n. 28 del 20 giugno 2003 e successiva "approvazione di variante al Piano Regolatore Generale" pubblicato sulla G.U.R.S. n. 56 del 20 giugno 2008;
- **Visto** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.): "Bacino Idrografico del Fiume Nocella ed area tra F. Nocella e F. Jato (042)" e "Area territoriale tra Punta Raisi e F. Nocella (n. 041), aggiornato con D.S.G. N. 64/2021;
- **Visto** lo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018;
- **Visto** l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 recepito dalla L.R. 16/2016;
- **Visto** il Decreto del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 539 del 04/08/2010;
- **Visti** gli atti d'ufficio.

CERTIFICA
che la destinazione urbanistica della suddetta particella è la seguente:

- al foglio MU p.lla 174 sub. 9, 10 e 11 ricadono in zona "A1 centro Storico" e nello studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base qualificata", con vincolo Sismico;

Nella zona con denominazione "A1"
Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico o ambientale di particolare pregio, o porzioni di essi, compresi le aree circostanti parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Tutte le zone Centro storico anche in attesa della formazione e approvazione dei piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica e di ristrutturazione urbanistica.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per ciò che attiene alle regole architettoniche e tecniche di guida all'intervento per unità edilizia e agli elementi di arredo si rimanda a quanto previsto per il Centro Storico nel regolamento Edilizio.

Nelle zone "A" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigianali, attività commerciali, luoghi di riunione ad uso pubblico, nel rispetto delle norme d'igiene, è ammessa una altezza utile netta di m. 2,80.

Nelle more della formazione del piano attuativo riguardante il centro storico, l'attività edilizia è consentita soltanto per gli interventi classificati nell'art. 20 della legge 71/78 alle lettere a), b), e c).

Al fine di consentire un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporaneamente senza rischiare la perdita dei caratteri morfologici originari del centro storico, si ritiene di potere consentire, nelle more della predisposizione del piano attuativo, o alla formazione di una variante generale in base ai criteri fissati dalla circolare n. 03/2000, fermo restando l'obbligo del parere della Sovrintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte d'ingresso, delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni, ciò in quanto la scheda I.C.P.E. classifica il centro storico in questione tra quelli di 2^a e 3^a grado sulla base delle valenze storico ambientali.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi regolamentati dallo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018;

(1) Come modificato con decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente del 04/11/2008.

✓ "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica Amministrazione o gestore dei pubblici servizi" ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 283/2011".

Istruttore Tecnico
(Dott. Ing. Andrea Caruso)

Responsabile del Settore IV F.F.
Urbanistica, Edilizia e SUAP
Ing. Liborio Panzeca

Attestazione Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali
Posta certificata del Dipartimento:
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Partita Iva
02711070527
Codice Fiscale
80012000920

S16 Soprintendenza
Beni Culturali e Ambientali
di Palermo
via Pasquale Calvi, 13 - 90139 Palermo
tel. 0917071425 - fax 7071213
sopripa@regione.sicilia.it
www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa
sopripa@certmail.regione.sicilia.it

S16.6 - U.O. di base Sezione per i Beni Architettonici
Via Pasquale Calvi, 13 - 90139 Palermo
tel. 0917071425/19 - fax 0917071213
www.sopripa.un6@regione.sicilia.it

COMUNE DI MONTELEPRE

2000/516.6 del 4 APR. 2016

Allegati n. 1
IB3 NN. 94872
IB3 NN. 94872/A

1.3 APR 2016
5044

Al Comune di Montelepre
Ufficio tecnico
MONTELEPRE (PA)
Alla Ditta Cristiano Giuseppe
c/da G. Stazzone n°9
PALERMO (PA)

OGGETTO: Sanatoria opere abusive ai sensi della L. 326/03.
Immobile censito al N.C.E.U. alla M.U. part.lla 174 sub 9, 10 e 11.
Comune di Montelepre (PA) - via L. Ariosto n°9, 11 e 13.
Ditta: Cristiano Giuseppe.

VISTA le istanze acquisite al protocollo n°1671 e 1672 del 19/02/2016, con cui la Ditta in oggetto ha richiesto il N.O. in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03, per l'esecuzione di opere abusive in tipologia 3
premessi:

- che a norma dell'art. 55 della L.R. 71/78 la Soprintendenza esprime parere preventivo sui progetti degli interventi da eseguire nei centri storici nei casi ivi previsti;
- che a norma degli art.li 33 e 37 del D.P.R. n°380/01, il parere in sanatoria della Soprintendenza per opere abusive è reso solo per opere rientranti nelle tipologie previste dagli stessi articoli, cioè rispettivamente per interventi edilizi di cui all'art. 22 soggetti a DIA e gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 dello stesso decreto.

ACCERTATO che l'immobile di che trattasi ricade in zona omogenea "A" - centro storico del centro urbano di Montelepre, non risulta sottoposto al vincolo di diretta gestione di questa Soprintendenza.

Per quanto sopra poiché le opere abusive (oggetto condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03) realizzate non rientrano nel campo di applicazione delle suddette disposizioni, si rappresenta che questa Soprintendenza non è titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione.

Il Dirigente della Sezione per i Beni Architettonici
Arch. Lina Bellanca

Il Soprintendente
Dott.ssa Maria Elena Volpes

Responsabile procedimento	Arch. Lina Bellanca	Responsabile procedimento		
Stanza 308	Piano II	Tel. 0917071425	Stanza	Piano
Struttura del procedimento			Struttura del procedimento	
Stanza	Piano	Tel.	Stanza	Piano
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)	urp@sopripa@regione.sicilia.it		Responsabile	Furo Dir. Giovanni Rana
Stanza 234	Piano II	Tel. 0917071411	Orario e giorni ricevimento	Merc. 15.00 - 17.30 Ven. 9.30 - 13.00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO Euro 83.469,00
(Euro ottantatremilaquattrocentosessantanove/00)

5) PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

I beni pignorati **non sono** in regime di **comunione legale con il coniuge** come da estratto da Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio (all.11)

1. appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 11 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016 Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 l'esecutata acquistava da

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 06/12/1946 divenuta proprietaria a seguito di atto del 17/09/1997 con atto di Pubblico Ufficiale Polizzano F.sco sede Palermo repertorio n. 5224 Vendita Voltura n. 18800.1/1997 -pratica n. 227350 in atti dal 24/05/2002, [redacted]

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 19/04/1965 e da [redacted] nato a Palermo il 21/08/1961 la piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e primo (ammezzato).

I suddetti risultavano proprietari a seguito del documento del 02/02/1985 Voltura in atti dal 09/05/1989 Registrazione US sede Palermo volume 3224 n. 26 del 27/07/1985 (n. 1489/1986) da voltura di [redacted]

[redacted] nata a Montelepre (PA) il 15/11/1949, [redacted] nato a Montelepre (PA) il 10/10/1912, [redacted] nato a Montelepre il

12/08/1971, [redacted] nata a
Montelepre (PA) il 02/10/1953 e da [redacted]
nata a Montelepre (PA) il 06/12/1946 divenuta proprietaria a seguito di atto a
seguito di atto del 17/09/1997 con atto di Pubblico Ufficiale Polizzano F.sco
sede Palermo repertorio n. 5224 Vendita Voltura n. 18800.1/1997 –pratica n.
227350 in atti dal 24/05/2002.

I suddetti risultano proprietari a seguito di atto del 12/08/1971 Pubblico
Ufficiale Marino V sede Partinico (PA) repertorio n. 27596 Registrazione
Volume 246 n. 912 registrato in data 25/08/1971-Voltura n. 494.2/1971 in atti
dal 11/10/1991 da proprietà di [redacted]
nata a Montelepre (PA) il 15/09/1911.

L'immobile dall'impianto del 02/02/1985 antecedente all'impianto
meccanografico risulta intestato a [redacted]

**2. appartamento sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11
piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di
Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 10 derivante dal
Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.**

Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo
repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016
Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 **l'esecutata** acquistava da
[redacted] nato a Montelepre (PA) il 09/02/1938
proprietario per Variazione del 01/08/2006 Pratica n. PA0220672 in atti dal
01/08/2006 AMP. –VDE DA MAGAZ, AD ABITAZIONE (n.
15365.1/2006, [redacted] nata a Montelepre
(PA) il 06/12/1946 proprietaria per Variazione del 01/08/2006 Pratica n.

PA0220672 in atti dal 01/08/2006 AMP. -VDE DA MAGAZ, AD

ABITAZIONE (n. 15365.1/2006, [REDACTED])

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 19/04/1965 [REDACTED]

[REDACTED] nato a Palermo il 21/08/1961

entrambi proprietari con atto del 18/09/2007 Pubblico Ufficiale Incardona Francesco sede Alcamo (TP) Repertorio n. 189233 —compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 43688.1/2007 Reparto PI di Palermo in atti dal 18/10/2007 e Voltura di Ufficio del 18/09/2007 Voltura n. 29025.1/2007 pratica n. PA0571013 in atti dal 29/10/2007.

Con denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/09/1985 —US Sede Palermo Registrazione Volume 4113 n. 23 registrato in data 07/02/1994— eseguita ai solo fini della continuità storica Voltura n. 23963.12006 Pratica n. PA029623 in atti del 29/08/2006 l'immobile risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 01/09/1966,

[REDACTED] nato a Montelepre (PA) il

01/09/1969, [REDACTED] nata a Palermo il 17/12/1975 e [REDACTED] nata Montelepre (PA) il 06/12/1946.

I suddetti diventano proprietari per compravendita nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] nato a Montelepre (PA) il 09/02/1938 con atto del 30/09/1971 Pubblico Ufficiale Marino Vincenzo sede Partinico (PA) repertorio n. 27856 registrazione n. 1120 in data 05/10/1971 —Compravendita Voltura n. 595.1/1971 in atti dal 17/12/1993.

Il suddetto diviene proprietario da atto nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 14/11/1908 con atto

del 08/07/1971 Pubblico Ufficiale Aloiso Francesco di Palermo Repertorio n. 18789 registrazione n. 10115 registrato in data 28/07/1971 COMPRAVENDITA voltura n. 520.1/1971 in atti dal 17/12/1993.

L'immobile dall'impianto del 02/02/1985 antecedente all'impianto meccanografico risulta intestato a [REDACTED]

3. Immobile adibito a magazzino o deposito sito in Montelepre

PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e primo (ammezzato) iscritto al NCEU del Comune di Montelepre (PA) al foglio MU particella 174 subalterno 9 derivante dal Catasto Terreni di Montelepre (PA) al foglio 500 particella 174.

Con atto di compravendita del 29/07/2016 Notaio Caruso Roberto di Palermo repertorio n. 60299 nota presentata con Modello Unico n. 23728.1/2016 Reparto PI di Palermo in atti dal 01/08/2016 l'esecutata acquistava da [REDACTED]

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 19/04/1965 con [REDACTED] nato a Palermo il 21/08/1961 proprietari per atto del 18/09/2007 Pubblico Ufficiale Incardona Francesco sede Alcamo (TP) Repertorio n. 189233 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 43687.1/2007 Reparto PI di Palermo in atti dal 18/10/2007 e da [REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 06/10/1946.

I precedenti proprietari risultano essere [REDACTED] NATO A Montelepre (PA) il 15/12/1908 proprietario per atto del 12/08/1971 Pubblico Ufficiale Marino V sede Partinico (PA) repertorio n. 27596 registrato volume 246 n. 912 registrato in data 25/08/1971 -voltura n. 494.1/1971 in atti dal 11/10/1991 e

[REDACTED] nata a Montelepre (PA) il 06/10/1946

con atto del 05/03/1997 pubblico ufficiale Bica Vito con sede Partinico (PA)
Repertorio n. 1335-compravendita- voltura n. 7482.1/1997 in atti dal
29/09/1997.

L'immobile dall'impianto del 12/08/1971 e da impianto meccanografico del
30/06/1971 risulta intestato a

nata a Montelepre (PA) il 26/09/1948.

**6) VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI
PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Procedendo alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed
urbanistico DELL'INTERO LOTTO si riposta la seguente:

Regolarità sotto il profilo edilizio

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del
6/6/2016 protocollo n. 7500 (all. 5)

**Comune di Montelepre**
Città metropolitana di Palermo
UFFICIO TECNICO ASSOCIATO MONTELEPRE-GIARDINELLO

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. ____/2016 DEL ____/____ PROT. ____

VISTA la legge Urbanistica n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 28/01/1977 n.10;
VISTO il D.M. 10/05/1977;
VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana del 11/11/1977;
VISTA la legge 05/08/1978 n. 457;
VISTA la legge regionale 27/12/1978 n. 71;
VISTA la legge regionale 18/04/1981 n.70;
VISTA la legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge regionale 10/08/1985 n.37 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI gli strumenti urbanistico - edilizi vigenti;
VISTE le istanze di condono edilizio presentate in data 09.12.2004 prot. n. 15924 e prot. n. 15925, ai sensi dell'art.32 della legge 24.11.2003, n. 326, dalla Sig.ra Russo Rosa nata a Montelepre il 06.11.1946 C.F: RSSRSO46T46F544E relative ai lavori di costituzione di un piano ammezzato, ristrutturazione e realizzazione di due solai, uno in c.a. ed uno in legno e cambio di destinazione d'uso di parte di un magazzino ad abitazione;
ACCERTATO che l'istante aveva titolo per richiedere la sanatoria nella qualità di proprietaria degli immobili siti in Montelepre, via Ludovico Ariosto nn.9, 11 e 13 identificati in catasto al fg. M.U. particella 174, sub.9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.45 (magazzino), fg. M.U., sub.10, cat. A/4, classe 4, vani 1,5 e fg.M.U. part. 174, sub.11, cat.A/4, classe 4, in forza dell'atto in notaio V. Bica di Partinico del 05.03.97, n. 1335 di rep., reg.to in Palermo il 21.03.97, al n.3011; dell'atto in notaio V. Marino di Partinico del 30.09.71, n. 27856 di rep, ivi reg.to il 05.10.71, al n. 1120; atto di successione in morte di Morano Ernesto Salvatore (D.S. n.23 vol: 4113 eseguita in Palermo il 07.02.1994);
ATTESO che gli odierni proprietari degli immobili, giusto atto notarile redatto dal notaio Francesco Incardona in data 18 settembre 2007, n.189233 di rep., registrato all'agenzia delle entrate di Trapani, il 16.10.2007, al n. 6359, serie 1T, sono i Sigg.ri Cristiano Giuseppe, nato a Palermo il 21 agosto 1961 e Capri Giuseppina, nata a Montelepre il 19 aprile 1965, coniugi in comunione legale dei beni;
ACCERTATO che le opere abusive, con riferimento alla tabella allegata alla legge 326/03, rientra nella *Tipologia 1: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."*;
VISTA la documentazione prodotta dall'interessato, nonché la perizia giurata ed i relativi elaborati tecnici, redatti dal tecnico incaricato Geom. Purpura Giovan Battista, iscritto al n. 3622 del Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo, acquisiti al protocollo informatico del Comune il 30 maggio 2016 al n. 7196;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma del Sig. Cristiano Giuseppe, con la quale dichiara che il fabbricato originario per il quale è stata presentata istanza di sanatoria, è stato costruito in data antecedente al 1940;
VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma della Sig.ra Russo Rosa, con la quale dichiara di non aver subito fermo lavori da parte di Autorità giudiziarie, e di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416 bis, 648 bis e ter del Codice Penale;



Per quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (all.
6) l'immobile ricade in zona "A1 centro Storico" e nello studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del

19/11/2018 e classificata come “edilizia di base qualificata” con vincolo sismico.

Risulta **interessante e da evidenziare** ai fini della regolarità Urbanistica che per i lavori di manutenzione straordinaria a cui è stato sottoposto l'immobile lo stesso certificato di destinazione urbanistica riporta “*Al fine di consentire un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporanee senza rischiare la perdita dei caratteri morfologici originari del centro storico, si ritiene di poter consentire, nelle more della predisposizione del piano attuativo, o alla formazione di una variante generale in base ai criteri fissati dalla circolare n. 03/2000, fermo restando l'obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera dell' art. 20 della L.R. 71/78, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, e delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni, ciò in quanto la scheda I.C.P.E. classifica il centro storico in questione tra quelli di 2° e 3° grado sulla base delle valenze storiche*”; è che comunque la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali con nota del 04.04.2016 prot. n. 2000/5166 BB.NN. 94872 comunica di non essere “*titolata ad esprimere né parere preventivo, in quanto trattasi di opere abusive, né parere in sanatoria, in quanto opere abusive in ampliamento diverse dalle opere di ristrutturazione*”.

**7) INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE
DELL'IMMOBILE****IMMOBILE 1**

L'immobile è di piena proprietà della esecutata ma non è abitato.

IMMOBILE 2

L'immobile è di piena proprietà della esecutata ma non è abitato.

IMMOBILE 3

L'immobile è di piena proprietà della esecutata ma non è abitato.

**8) SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI
SUL BENE**

Dopo consultazione effettuate con il custode giudiziario si può affermare che non sono presenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati così come non sono pendenti procedimenti giudiziari civili

**9) VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO
DEMANIALE**

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio catastale, esaminando le visure storiche ed in base alla certificazione urbanistica i beni non risultano ricadere su suolo demaniale

**10) VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO
TIPO**

Non sono presenti pesi od oneri gravati di censo e uso civico

**11) FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI
GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non sono presenti spese sulla gestione dell'immobile

12) PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

In merito al procedimento di valutazione si ritiene opportuno indicare la metodologia adottata per la stima utilizzata al fine di indicare il valore del bene trovato.

Considerato che uno stesso bene può essere valutato sotto aspetti economici (vendita, costruzione, manutenzione, produzione) che differenziano i criteri di stima riferibili al libero mercato, la comparazione adottata, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe con la capacità di produrre reddito, fornisce, a parere dello scrivente, il punto di incontro della domanda e dell'offerta rappresentando il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Metodo di stima adottato

Per la stima dei beni in oggetto, il giudizio di stima si è espresso in diversi valori in relazione alle diverse caratteristiche economiche del bene e per questo motivo esso non rappresenta il solo valore di mercato.

In questo caso particolare si è dovuta interpretare la realtà sulla base di deduzioni logiche da analogie e rapporti di equivalenza sulle cose da stimare e altri beni identici presenti sul mercato o i cui valori vengono pubblicati sul borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Orbene, pur avendo il metodo di stima un carattere scientifico, il valore degli immobili, oggetto della presente stima, non è direttamente confrontabile con dati costanti e univoci.

Valutando i suddetti principi si è pervenuti

- 1) ad una stima sintetica comparativa adottando parametri economici pervenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) ad una stima per capitalizzazione del reddito adottando parametri economici pervenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Trovato il valore di stima mediano tra i due metodi (analitico e sintetico comparativo) si è pervenuti al valore commerciale nella prospettiva della disponenda vendita tenendo in particolare conto le caratteristiche economiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni.

Le caratteristiche intrinseche valutate sono state ancora la consistenza, la conformazione, le rifiniture, e l'ampiezza e l'anno di costruzione.

Mentre le caratteristiche estrinseche sono state la località della zona commerciale, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche.

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA LOTTO UNICO

Immobile composto da un appartamento con annesso magazzino/deposito tutti al piano terra ed ammezzato di una vecchia palazzina sita in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto civici n. 9, n11 e n. 13 tutti allibrati al N.C.E.U. di Montelepre (PA) come

- a) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq.87 **in realtà mq. 84,97 per la superficie netta e mq.**

108,65 per la superficie lorda Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10;

- b) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un totale di mq. 41 **in realtà mq. 48,70 per la superficie netta e mq.**

69,28 per la superficie lorda Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 11;

- c) Magazzino /deposito sito in Via Ludovico Ariosto n. 9 (Montelepre) piano terra e 1° piano **in realtà** ammezzato censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 42 **consistenza reale mq. 55,78 per la superficie netta e mq. 74,92 per la superficie lorda**, Classe 3;

Individuazione del bene componente il lotto

- . **Anno di costruzione** antecedente al 1950
- . **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata il 06/06/2016 al n. 2 protocollo. 7500
- . **Tipologia** magazzino deposito e abitazione di tipo popolare
- . **Comune** Montelepre (PA)
- . **Indirizzo** Via Ludovico Ariosto n. 9, n.11 e n. 13
- . **Piano** Terra ed ammezzato
- . **Accesso** N. 3 indipendenti su strada

. **Confini**

NORD: con unità immobiliare complanare individuata dalla particella 174 non ancora suddivisa e non riconducibile a subalterni

SUD: Via Ludovico Ariosto
EST: con particelle n. 175, n. 176 e 177
OVEST: con particella n. 173 e con unità immobiliare complanare
individuata dalla particella 174 non ancora suddivisa e non
riconducibile a subalterni

. Dati catastali Deposito o magazzino sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 45, Classe 3; Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un totale di mq. 41, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 11; Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq. 87 ed escluse le aree scoperte per un totale di mq. 86, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10;

. Pertinenze ed accessori ballatoio esterno di accesso su Via Ludovico Ariosto i di accesso ai civici n. 9, n. 11 e n. 13

Regolarità Urbanistica

Per quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (all. 6) l'immobile ricade in zona "A1 centro Storico" e nello studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n. 66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base qualificata" con vincolo sismico.

Regolarità sotto il profilo edilizio

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2016 del 6/6/2016 protocollo n. 7500 (all. 5)

Altri adempimenti burocratici che l'acquirente dovrà sostenere saranno i seguenti:

certificato collaudo impianto elettrico, certificato collaudo impianto idrico, certificato collaudo statico previa presentazione SCA (ex Certificato di Agibilità) e deposito calcoli al genio Civile, attestazione di Prestazione energetica (A.P.E.)

Descrizione dell'immobile

a) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) **Via Ludovico Ariosto n. 13 piano terra e 1° piano** censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 11 categoria A4a) consistenza 3,5 vani per un totale di mq. 87 ed escluse le aree scoperte per un totale di mq. 86, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU particella 174 sub 10; si accede dallo stesso ballatoio esterno di servizio esterno ad uso esclusivo del compendio immobiliare ma anche da una apertura nel muro in comune all'immobile del civico n. 11 creando così di fatto un unico appartamento ed è composto al piano terra da un grande salone adibito a cucina soggiorno, un bagno ed un locale cisterna; è presente una scala interna che porta all'ammezzato composto a sua volta da una camera da letto con balcone ed un bagno.

b) Appartamento di tipo popolare sito in Montelepre (PA) **Via Ludovico Ariosto n. 11 piano terra e 1° piano** censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 10 categoria A4a) consistenza 1,5 vani per un

totale di mq. 41, Classe 4 – unità di fatto con quella di foglio MU
particella 174 sub 11;

si accede dallo stesso ballatoio esterno di servizio a tutto il compendio immobiliare ad uso esclusivo ma anche da una apertura nel muro in comune all'immobile del civico n. 13 creando così di fatto un unico appartamento ed è composto da un piano terra adibito a pranzo ed un soppalco in legno; l'unico infisso è esterno e consiste in un portoncino in ferro con vetratura.

- c) Deposito o magazzino sito in Montelepre (PA) **Via Ludovico Ariosto n. 9** piano terra e 1° piano censito al N.C.E.U. al foglio MU, particella n. 174, sub. 9 categoria C/2a) consistenza mq. 45, Classe 3;

Al civico n. 9 si accede da portoncino esterni collocato nello stesso ballatoio esterno di servizio esterno ad uso esclusivo del compendio immobiliare.

Lasciato allo stato grezzo e senza impianti.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni del lotto risulta la seguente:

superficie coperta lorda calcolata con indici di ragguaglio

Descrizione	piano	sup. lorda (mq.)	balconi (mq.)	pertinenze (mq.)
immobile n. 1 civ. n. 13 sup.coperta lorda mq. 106,68	terra	53,34	0,68	1,26
	ammezzato	53,34		
immobile n. 2 civ. n. 11 sup.coperta lorda mq. 67,98	terra	37,78		1,3
	soppalco	30,2		
immobile n. 3 civ. n. 9 sup.coperta lorda mq. 72,26	terra	36,54	0,68	1,16
	ammezzato	36,54		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq.	283,02		

così suddivisa

appartamento	mq.	177,9
magazzino	mq.	74,92
totale	mq.	252,82

La **superficie netta calpestabile**, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

superficie netta calpestabile calcolata con indici di ragguaglio

Descrizione	piano	Vano	Superficie (mq.)	balconi (mq.)	pertinenze (mq.)
immobile n. 1 civ. n. 13 superf. totale mq. 85,48	terra	cucina	36,06	0,68	1,19
		bagno	2,12		
		cisterna	2,28		
	ammezzato	letto	37,54		
		bagno	5,1		
immobile n. 2 civ. n. 11 superf. totale mq. 35,57	terra	pranzo	26,6		1,22
	ammezzato	soppalco	20,88		
immobile n. 3 civ. n. 9 superf. totale mq. 56,38	terra	magazzino	27	0,68	1,1
	ammezzato	magazzino	27		
TOTALE SUPERFICIE NETTA					
NETTA CALPESTABILE	mq.	189,45			

così suddivisa

appartamento	mq.	133,67
magazzino	mq.	55,78
totale	mq.	189,45

Dal valore di stima del lotto si detraggono i seguenti costi:

- certificato collaudo impianto elettrico il cui costo è stato quantificato per civici nn. 11 e 13 in **Euro 1.500,00** circa.
- certificato collaudo impianto idrico il cui costo è stato in **Euro 700,00** circa.

- c) certificato collaudo statico per intero lotto
- diritti segreteria Genio Civile per una cubatura urbanistica oltre 1.500 mc in un unico organismo strutturale **Euro 300,00** circa;
 - marca da bollo per relazione Genio Civile **Euro 16,00.**
 - tecnico abilitato per redazione certificato collaudo statico per l'intero lotto compreso prove statiche, redazione relazione **Euro 3.000,00** circa;
 - presentazione SCA (ex Certificato di Agibilità) comprese le spese tecniche è stato quantificato in **Euro 1.500,00** circa.
- d) attestato di Prestazione energetica (A.P.E.) il cui costo per la sua redazione è pari per l'appartamento civico nn. 11 e 13 Euro 200,00 circa e per il magazzino deposito al civico n. 9 Euro 200,00 euro per un totale intero lotto a **Euro 400,00 x** circa.
- e) Voltura catastale per variazione consistenza per i tre sub euro 150,00 per diritti ed euro 1.500,00 circa per spese tecniche per un totale di **Euro 1.650,00** circa.

Per un totale di euro 9.066,00 circa.

Stima per comparazione diretta

Dall'analisi del Mercato Immobiliare - quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in esame oscillano

Per l'appartamento tra € 455,00 a € 650 al mq.

Per il magazzino tra € 240,00 a € 325,00 al mq.

Nel caso in esame, data la tipologia dell'immobile popolare si assume il prezzo di mercato più basso in merito alla superficie lorda pari a

Per l'appartamento €/mq. 455,00

Per il magazzino €/mq. 240,00

Avendo così un primo risultato economico:

appartamento mq. 177,90 x €/mq. 455,00 = € 80.944,50

magazzino mq. 74,92 x €/mq. 240,00 = € 17.980,80

Tali valori devono, tuttavia, essere adeguati mediante coefficienti che esprimano le caratteristiche del bene da stimare.

Per tali ragioni si procede ad analizzare la zona (coefficiente δ) che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, si analizzano anche (coefficiente Δ) i valori di incidenza diretta sulla rendita da comparare con le qualità dell'unità immobiliare (coefficiente Ω).

Appartamento civici nn. 11 e 13

Il coefficiente relativo alla zona δ tiene conto, essenzialmente delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi) delle caratteristiche estetiche (fruibilità, panoramicità ed eventuali emergenze naturalistiche) e delle caratteristiche sociali (andamento della popolazione, presenza di reati) a cui si attribuiscono, in questo caso, i seguenti valori:

δ_1 (caratteristiche posizionali)	= 1,50
δ_2 (caratteristiche funzionali)	= 1,50
δ_3 (caratteristiche estetiche)	= 0,90
δ_4 (caratteristiche sociali)	= 1,00

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 2,02$$

Il coefficiente relativo all'edificio Δ si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili nelle categorie funzionali (dotazione impianti)

estetiche (decoro architettonico), sociali (tranquillità) e di conservazione a cui corrispondono i seguenti valori

Δ_1 (caratteristiche funzionali)	= 1,00
Δ_2 (caratteristiche estetiche)	= 1,00
Δ_3 (caratteristiche sociali)	= 1,00
Δ_4 (stato di conservazione)	= 0,80

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,80$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare Ω prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima.

I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano le qualità proprie dell'immobile sono cinque: funzionale (composizione architettonica), estetico (qualità degli elementi architettonici), posizionale (piano, tipo di affaccio, esposizione, dimensionale (taglio dimensionale) e di conservazione cui vengono attribuiti i seguenti valori:

Ω_1 (aspetti funzionali)	= 1,00
Ω_2 (varianti estetiche)	= 0,90
Ω_3 (varianti posizionali)	= 0,90
Ω_4 (varianti dimensionali)	= 1,00
Ω_5 (varianti di conservazione)	= 0,70

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,57$$

Da cui il seguente coefficiente correttivo K

$$K = \delta \times \Delta \times \Omega = 2,02 \times 0,80 \times 0,57 = 0,92$$

Dato il valore minimo commerciale in riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di € 80.944,50 il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal seguente prodotto:

$$€ 80.944,50 \times 0,92 (K) = € 74.468,94$$

Magazzino deposito civico n. 9

Il coefficiente relativo alla zona δ tiene conto, essenzialmente delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi) delle caratteristiche estetiche (fruibilità, panoramicità ed eventuali emergenze naturalistiche) e delle caratteristiche sociali (andamento della popolazione, presenza di reati) a cui si attribuiscono, in questo caso, i seguenti valori:

δ_1 (caratteristiche posizionali)	= 1,50
δ_2 (caratteristiche funzionali)	= 1,00
δ_3 (caratteristiche estetiche)	= 0,70
δ_4 (caratteristiche sociali)	= 1,00

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,05$$

Il coefficiente relativo all'edificio Δ si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili nelle categorie funzionali (dotazione impianti) estetiche (decoro architettonico), sociali (tranquillità) e di conservazione a cui corrispondono i seguenti valori

Δ_1 (caratteristiche funzionali)	= 1,00
Δ_2 (caratteristiche estetiche)	= 0,70
Δ_3 (caratteristiche sociali)	= 1,00
Δ_4 (stato di conservazione)	= 0,90

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,63$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare Ω prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima.

I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano le qualità proprie dell'immobile sono cinque: funzionale (composizione architettonica), estetico (qualità degli elementi architettonici), posizionale (piano, tipo di affaccio,

esposizione, dimensionale (taglio dimensionale) e di conservazione cui vengono attribuiti i seguenti valori:

Ω_1 (aspetti funzionali)	= 1,00
Ω_2 (varianti estetiche)	= 0,70
Ω_3 (varianti posizionali)	= 1,50
Ω_4 (varianti dimensionali)	= 1,00
Ω_5 (varianti di conservazione)	= 0,90

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,94$$

Da cui il seguente il seguente coefficiente correttivo K

$$K = \delta \times \Delta \times \Omega = 1,05 \times 0,63 \times 0,94 = 0,62$$

Dato il valore minimo commerciale in riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di € 80.944,50 il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal seguente prodotto:

$$€ 17.980,80 \times 0,62 (K) = € 11.148,10$$

Sommando i due valori ovvero la stima comparativa dell'appartamento civico nn. 11 e13 e magazzino deposito civico n. 9 avremo

$$€ 74.468,94 + € 11.148,10 = € 85.617,04$$

A cui si sottrarranno le spese per la sua regolarizzazione

$$€ 85.617,04 - € 9.066,00 = \mathbf{€ 76.551,04}$$

Per quanto sopra si ritiene che il valore di mercato dell'intero lotto per stima comparativa sia di il seguente **€ 76.551,04**

Stima per capitalizzazione del reddito

La stima si basa sulla tesi che un bene vale in relazione al reddito che produce. Si può riassumere nella ricerca del canone netto di locazione da capitalizzare e del relativo saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato con le eventuali necessarie correzioni che tengono conto dell'appetibilità del bene da stimare.

Per la ricerca del canone si è tenuto conto del:

. valore locativo e determinazione del reddito netto medio attraverso i dati forniti dal Borsino Immobiliare delle Agenzie delle Entrate (si è ristretta la forbice di ricerca data la mancanza di valori locativi riscontrabili sul mercato per le condizioni in cui versa il bene);

. ricerca del saggio di capitalizzazione;

il parametro utilizzato è stato la superficie netta;

determinando il più probabile valore di mercato.

Dall'analisi della Banca Dati del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che i valori locativi per immobili simili a quello in esame oscillano:

Per l'appartamento civici nn. 11 e 13

tra un minimo di 1,5 €/mq. al mese ad un massimo di 2,1 €/mq. al mese e nel caso specifico dell'appartamento il reddito lordo percepibile dell'immobile si può fissare in 1,5 €/mq. al mese.

Considerando la superficie utile si ha:

mq. 133,67 x €/mq. 1,5 = €/mese 205,51

per un anno

€/mese 205,51 x 12 = €/anno 2.406,06

Per il magazzino civico n. 9

tra un minimo di 1,3 €/mq. al mese ad un massimo di 1,8 €/mq. al mese e nel caso specifico del magazzino il reddito lordo percepibile dell'immobile si può fissare in 1,8 €/mq. al mese.

Considerando la superficie utile si ha:

mq. 55,78 x €/mq. 1,8 = €/mese 100,40
per un anno

€/mese 100,40 x 12 = €/anno 1.204,85

Il reddito lordo dell'intero lotto sarà di € 3.610,91

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese a carico del proprietario gravanti sull'alloggio (manutenzione, assicurazione, ammortamento servizi, imposte, amministrazione, sfitto e inesigibilità), che si assumono per questa tipologia di immobile pari al 10 %.

Il reddito netto annuo sarà, quindi, pari a:

€/anno 3.610,91 - €/anno 361,00 = €/anno 3.249,91

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 3% il valore del bene sarà dato dalla formula

$$V = Bf/i$$

Da cui

Bf- reddito annuo

I- tasso di capitalizzazione

Avremo quindi

$V = \text{€/anno } 3.249,91 / 0.03 = \text{€ } 108.330,33$

A cui si sottrarranno le spese per la sua regolarizzazione

$\text{€ } 108.330,33 - \text{€ } 9.066,00 = \text{€ } 99.264,33$

Per quanto sopra si ritiene che il valore di mercato dell'immobile per stima di capitalizzazione del reddito sia di **€ 99.264,33**

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti

$$€ (76.551,04 + 99.264,33) / 2 = € 87.862,10$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato ed a norma dell'art. 568 c.p.c. lo scrivente tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile pertanto si applica una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$€ 87.862,10 - € 4.393,11 (5\%) = € 83.469,00$$

questo perito per l'immobile sito in Montelepre (PA) Via Ludovico Ariosto n. 9, n. 11 e n. 13 propone un **prezzo a base d'asta** arrotondato di **€ 83.469,00** (euro ottantatremilaquattrocentosessantanove/00)

**13) PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Il pignoramento non ha in oggetto quote indivise.

Chiarimenti riguardo a quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008.

Il sottoscritto consulente tecnico unitamente alla presente relazione peritale, agli allegati a essa e ai fascicoli di causa delle parti distrugge e rende illeggibili, come previsto dalle Linee guida in materia di trattamento di dati

personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del pubblico ministero di cui alla deliberazione del Garante n° 46/2008, tutta la documentazione in copia consegnata in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella acquisita e raccolta nel corso delle attività.

Il sottoscritto consulente tecnico dichiara altresì di avere conservato esclusivamente i dati necessari ad assolvere gli obblighi di ordine normativo in materia contabile e amministrativa mentre tutte le altre informazioni in forma cartacea sono state distrutte e quelle su supporto informatico eliminate o trasformate in forma anonima.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di avere assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

allegato 1- verbale di sopralluogo;

allegato 2- documentazione catastale;

allegato 3- rilievo e difformità;

allegato 4 – documentazione fotografica;

allegato 5 – concessione edilizia in sanatoria;

allegato 6 – certificato destinazione urbanistica;

allegato 7 – banca dati borsino immobiliare;

allegato 8– sovrapposizione stimatrix;

allegato 9- certificato residenza storico;

allegato 10- certificato anagrafico;

allegato 11- certificato di matrimonio per estratto;

allegato 12- comunicazione con gli uffici amministrativi;

allegato 13- comunicazioni con le parti;

in separati fascicoli si allegano inoltre:

- fascicolo di stima lotto unico;
- prova di avvenuta consegna perizia;

Palermo 3 giugno 2025

L'esperto stimatore
Dott. Arch. Orazio Amata

(firma digitale)