

Tribunale di Palermo
sezione seconda civile
Relazione CTU R.G. 13866-2021
Giudice dott.ssa S.M.Cipiti

Attesto quanto dichiaro a seguire tutto come relazione tecnica definitiva la relazione a risposta alle osservazioni a me fatte. Non avendo ricevuto replica dalla CTP nei tempi prescritti alla bozza inviata il 03/07/2023. Allego le osservazioni per cui ho risposto e il secondo verbale di sopralluogo.



Attesto con la presente relazione che ho letto gli atti depositati nel fascicolo dai legali delle parti in causa e verificata la attuale planimetria catastale dell'immobile rispetto lo stato di fatto e disegnata la rappresentazione planimetrica del mio rilievo metrico realizzato con disto laser e fatti rilievi fotografici, per una verifica di conformità dello stato di fatto a quello catastale (come da quesito 2bis); ho visionato i documenti catastali attuali e quelli depositati agli atti e rilievo completa conformità. Aggiungo che per rispondere al quesito 1 , ho esaminato la documentazione agli atti e descrivo che attualmente le parti sono tre e riportate nella presente a seguire. Per quanto riguarda il permesso di costruire , ovvero l'istanza in sanatoria (quesito 2) , riporto il n. 4565/116/4959/12.06.1998 riportato in in documento a seguito alla presente. Come da visura attuale da me effettuata e da quelle in atti , indico che l'immobile è sito in Palermo identificato al NCEU di Palermo al FM 29 part.952 sub 16.Inoltre rispondendo al quesito 2 faccio riferimento alla domanda di sanatoria sopra citata , ove si evince la sussistenza del permesso di costruire le opere realizzate nella II fascia temporale alle allegata alla L.47/85, ove erano dovuti solo gli oneri di urbanizzazione e che avendo espresso parere favorevole risponde quindi alle norme di abitabilità e dunque



commerciabilità per entrambe le parti in causa. Ho effettuato un secondo sopralluogo per eventuale verifica di divisibilità dell'immobile come da richiesta a me inviata (COMUNICAZIONE 13866/2021/CC DIFFERIMENTO ALLA UDIENZA DEL 12/10/2023 Notificato alla PEC / in cancelleria il 06/06/2023) dal Giudice Dott.ssa Simona Maria Cipiti e dai rilievi da me effettuati non vi è una comoda divisibilità e non per due quote come richiesto in quanto attualmente è diviso in tre quote ed inoltre non è possibile attuare un ipotetico progetto con conseguente frazionamento per la non applicabilità della Legge n.13/1989 (disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche).

Rispondendo alle controdeduzioni del CTP : alla fine della presente riporto i dati quotazione sintetica ed analitica ed una media da me eseguita, il permesso di costruire in sanatoria (copia della documentazione) e come si evince nel documento a seguito sono riportati i pagamenti effettuati , tra l'altro in atti. Riporto inoltre documentazione afferente la veranda e non vano. Inoltre il parcheggio non risulta di proprietà delle parti e dunque non stimabile, come da documentazione in atti. Ho comunque fatto richiesta all'Agenzia del Territorio per verifiche ulteriori la variazione ma senza ottenuta risposta ad oggi (e allego pec inviata). Invio alle parti oltre la presente il verbale del secondo sopralluogo da me effettuato il 14/06/2023.

Si riportano quote come da visura attuale effettuata :

dati da Visura attuale per soggetto:

Situazione degli atti informatizzati al **01/04/2023 di quote :**

Segue

Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 3

1. DOMINICI Anna

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
(CF DMNNA38T69G273X)

MORTE) del 25/10/2006 - US Sede PALERMO (PA)

nata a PALERMO (PA) il 29/12/1938

Registrazione Volume 318 n. 14 registrato in data

14/03/2007 - SUCC. DI GIUNTA CAMILLO Voltura n.

Diritto di: Proprieta' per **334/1000** (deriva dall'atto
8740.1/2007 - Pratica n. PA0247232 in atti dal

1)

03/04/2007

2. GIUNTA Delia (CF GNTDLE61S56G273W)

nata a PALERMO (PA) il 16/11/1961

Diritto di: Proprieta' per **333/1000** (deriva dall'atto

1)

3. GIUNTA Sabina

(CF GNTSBN68L43G273G)

nata a PALERMO (PA) il 03/07/1968

Diritto di: Proprieta' per **333/1000** (deriva dall'atto

1)

Aggiungo che avendo espresso parere favorevole il Comune di Palermo l'immobile così risponde alle norme di abitabilità e dunque commerciabilità per entrambe le parti in causa .

Inoltre invito ad un'ulteriore possibilità di conciliazione tra le parti per giusta ed eventuale ulteriore possibilità di accordo. Pertanto con i miei sopralluoghi ho attestato il buono stato di abitabilità dell'immobile e riporto a fine i valori di stima per un'attuabile possibilità di vendita secondo le quote riportate.

Descrivo pertanto i dati di valutazioni immobiliari medi x una stima sintetica e analitica a seguire :

A confronto con dati OMI e da agenzia immobiliare in zona : ("Prezzo

Domanda: Prezzo medio degli immobili in vendita **1.768 €/m2**

<https://www.wikicasa.it/quotazione-immobili/palermo/zona-san-lorenzoresultana-strasburgo-de-gasper/>

1768,00 x 206 m2 = € 364.208 stima sintetica.

Stima analitica x capitalizzazione del reddito (tabelle OMI) =

valore min x €/mq x mese min 3,2 /max 4,8 ; valore medio €/mq x mese 4 .

calcolo annuo valore medio €/mq 4 x 206 mq superficie commerciale

= € 824,00x 12 = € 9888,00 Sottrazione 10% sottrazione imposta oneri

manutenzione = € 988,80 = € 8899,20 x 100/3,5 Risultato finale con tasso di capitalizzazione al 3,5

= **254.262,85 arrot. a € 254.263 valore medio stima finale : € 309.235**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano a seguire i documenti sopra citati :

ASTE
GIUDIZIARIE®





MUNICIPIO DI PALERMO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

P.ta Cairoli n.5

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

N. 4565/MG 14959/12.06.1998/Serv.II E/C.S.

IL COORDINATORE DEI SERVIZI

VISTA la legge Urbanistica n.1150/42 e successive modificazioni 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 L.R. 27/12/1978 n.71;

VISTA la L.R.18/04/1981 n.70;

VISTA la legge 28/02/1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 10/08/1985 n.37 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;

VISTA l'istanza di sanatoria prot. n. 4565 del 20.03.86 presentata dal Sig. **Giunta Camillo** domiciliato in Palermo Viale Strasburgo 167, nella qualità di proprietario, riguardante le opere realizzate in Palermo,

viale Strasburgo 167 p. 1° sc. A , ricadenti nel foglio di mappa n. 22 particella 952 sub.16 del N.C.E.U.

VISTA la documentazione prodotta dall'interessato, nonché i relativi elaborati tecnici;

ACCERTATO che l'istante ha titolo per richiedere la sanatoria ai sensi dell'art.31 comma 3° della legge n.47/85, per la sua qualità di proprietario;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa in data 05.02.86 (1973) dal Sig. **Giunta Camillo**, relativa all'epoca dell'abuso (1973);



Raccomandata Spedita da 92.00346 2218 58-1



DATO atto che il richiedente ha versato l'importo totale dell'oblazione dovuta, pari a **£. 789.700** determinata da quest'Ufficio in via definitiva in **£. 432.508**;

VISTO che la Commissione per il Recupero Edilizio ha espresso in data **28.05.92** il seguente parere: **"FAVOREVOLE a condizione che venga integrata l'oblazione così come determinata dall'Ufficio e che vengano prodotti copia conforme del titolo di proprietà, certificato di residenza storico e che venga creata areazione forzata nei due wc."**;

VISTA l'attestazione di versamento su cc/p n.116 del 10.07.92 di **£ 356.700** per integrazione oblazione;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. **Giunta Camillo** in data 22/09/97 per i reati di cui agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del Codice Penale;

VISTO il certificato del Casellario Giudiziale n. **1393/0087/0276 del 18.05.98** a nome di **Giunta Camillo**;

VISTA la copia conforme del titolo di proprietà;

VISTO il certificato di residenza storico del 20.10.92;

VISTA la dichiarazione resa in data 20.10.92 relativamente all'areazione forzata nei due wc.

VISTI gli elaborati tecnici redatti dal sig. **Geom. Immordino Giuseppe** iscritto al rispettivo ordine professionale della Provincia di Palermo al n. **3522**;

VISTE le vigenti disposizioni in materia di condono edilizio che disciplinano il pagamento per il contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, Trattandosi di opere realizzate nel periodo compreso nella II^a fascia temporale della tabella allegata alla L.47/85, sono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione;

DETERMINATI ai sensi dell'art.27 della L.R. 37/85 e dell'art.4 della L.R. 26/86, in via definitiva gli oneri di urbanizzazione in **£. 542.907**;

VISTA la quietanza di versamento n. **782 del 06/5/94 di £. 542.907** per oneri di urbanizzazione;

Rilascia (ai sensi dell'art.1 della L.28/01/1977 n.10, dell'art.36 della L.R. 27/12/1978 n.71 e dell'art.26 della L.R. 10/08/1985 n.37) al sig. **Giunta Camillo**, nato a Palermo il 18.04.924, cod.fisc. **GNT CLL 24D18G273Q**, proprietario giusto atto di vendita redatto presso Notaio Antonio Leto in data 20/03/971, registrato a Monreale il 09/04/1971 al n.569 e trascritto il 09/04/971 ai nn.12876 e 9985;



Salvo il diritto dei terzi
CONCESSIONE IN SANATORIA



Firmato Da: LUIGI PLACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66c1c8978826306c

per le opere di cui sopra consistenti " nell'ampliamento dell'unità immobiliare, sita al primo piano sc.A di Viale Strasburgo 167 mediante chiusura di una terrazza di collegamento con struttura precaria e realizzazione di una veranda in struttura precaria in parte del balcone prospiciente l'atrio interno condominiale."

I lavori dovranno risultare realizzati in conformità alla documentazione prodotta di cui sopra e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, nonché delle seguenti prescrizioni:

- 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 inosservanza delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite, come previsto dalla L.47/85, L.R. 71/78 e L.R.37/85.

Del presente atto di concessione N. ~~4565/45~~ /4959 vengono redatte n.4 (quattro) copie delle quali una viene consegnata al Sig. **Giunta Camillo** nella qualità di proprietario, una rimane allegata alla pratica d'Ufficio, una è inviata per la pubblicazione ai sensi dell'art.19 della L.R. 02/02/76 n.1 e, l'ultima, è allegata con il numero 116 alla raccolta degli atti di concessione di cui alla L. 47/85 e L.R. 37/85 presso l'Ufficio competente della Ripartizione Edilizia Privata.

Palermo li, 12.06.1998

ISTR. AMM. DIR.

Dott.ssa M. Assunta Cocco

[Signature]
L.P. SS. P3

L'ING. EMERGENZE
(Giovanni Mitrullo)

[Signature]
02/06/98

IL COORDINATORE DEI SERVIZI

(Ing. Vincenzo Costantino)

[Signature]

11. VI. 98

9/6/98 *[Signature]*



ASTE GIUDIZIARIE® MUNICIPIO DI PALERMO

DIRITTI RISCOSSI

MUNICIPIO DI PALERMO

XXI Quartiere Tommaso Natale - Sferrocavalle

SEGRETARIA 50
RIMB. SPESA 100

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Art. 4 legge 4 gennaio 1968, n. 15)

TOTALE 600

N. DER. TER. TNO6

DATA: 22.9.1997

L'anno millenovecento

Il giorno

del mese di

si è presentat in questa Residenza comunale, avanti a me Funzionario Incaricato dal Sindaco I

Sig. Giunto Camillo

nat o a Palermo (Prov. PA) addì 18/04/1924

che ha chiesto in conformità del disposto dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, di fare la seguente dichiarazione che ha, come di seguito, sottoscritt dopo essere stat ammonit sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace.

TESTO DELLA DICHIARAZIONE

IL SOTTOSCRITTO GIUNTO CAMILLO NELLA QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PER CUI È STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDOMINIO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 4/78, ALL'ASSESSORATO AL TERRITORIO - RIPUBBLICAZIONE PRIVATA DEL MUNICIPIO DI PALERMO ED ASSUNTA AL PROF. N. 4565 IL 20/3/1986 A REATE DELLO STESSO, DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ DI NON AVERE CARICHI PENDENTI IN RELAZIONE AI DELITTI DI CUI ALL'ART. 416/BIS, 418/BIS E 418/TER DEL CODICE PENALE E DI NON AVERE INTRATTO LA DOMANDA DI CONDOMINIO PER CUI DI TERZI SOTTOPosti A PROCEDIMENTO PENALE PER DELITTI ANZIDETTI. LO STESSO SI IMPEGNA INOLTRE, A COMUNICARE TEMPESTIVAMENTE, NELLE MIRE CHE IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIU DELLA CONCESSIONE SIA DEFINITO, L'INIZIO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI PENALI PREVISTI DALLA LEGGATIA DI CHE TRATTASI

Firma del Dichiarante

Giunto Camillo

Si autentica la sottoscrizione del Sig. Giunto Camillo

apposta in mia presenza, previa identificazione mediante Prot. N. PA 25592430

Prof. PA 5/5/93

Palermo, addì 22 SET. 1997

Il Funzionario Incaricato

[Firma]
INCARICATO DEL SINDACO
(M. F. F. F.)

in carta ~~libera~~ bolliata per gli usi consentiti dalla legge



ASTE GIUDIZIARIE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 10388 /19 19 GEN 1986

presentata a norma della legge 11 agosto 1931, n. 1249 modificata con D. L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di PALERMO Provincia di PA

Il sottoscritto GIUNTA CAMILLO

nella qualità di PROPRIETARIO

residente in PALERMO

via V/LE STRASBURGO 167
piazza

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A nel retro del modello siano apportate nei relativi atti del N. C. E. U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano).

1° variazione della destinazione (da _____ a _____)

2° variazione nello stato e nella consistenza per:

a) demolizione - b) ampliamento - c) fusione - d) sopraelevazione - e) frazionamento (*) - f) altre cause:

AMPLIAMENTO/CHIUSURA VERANDA SUTERRAZZO DI COLLEGAMENTO IN ALLUMINIO E VETRO E BALCONE

3° variazione del reddito _____

4° altri motivi; VARIAZIONE AVVENUTA NELL'ANNO 1973

Documenti allegati:

A) n. uno planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni nello stato e nella consistenza;

B) altri documenti: _____

DITTA CATASTALE: (come risulta dal Mod.55 o - se non in atti - dalla dich. Mod.1 o 2)

GIUNTA CAMILLO NATO A PALERMO IL 18/4/1924 COD. FISC. 02100000000
CNT C/L 24 D 18 9.273 Q

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora vollurato e di cui alla lettera B)

ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Del 13 GEN. 1986

IL RICHIEDENTE

Camillo Giunta

DATI CATASTALI DELLE UNITÀ OGGETTO DELLA VARIAZIONE:										
UBICAZIONE										
Partic.	Comune	Foglio	Mappe	Sub.	Via, Piazza, Vialetto, Calle, ecc.	Lotto	Edif.	Scala	Piani	Int.
169943		22	952	16	VIA STRASBURGO			A	1 2	7029

IL RICHIEDENTE: Luigi Placa

UNITÀ DERIVATE:										
UBICAZIONE										
Partic.	Comune	Foglio	Mappe	Sub.	Via, Piazza, Vialetto, Calle, ecc.	Lotto	Edif.	Scala	Piani	Int.
167		22	952	16	VIA STRASBURGO			A	1 2	

REGOLARITÀ TECNICA
E CONTINUITÀ STORICA
DA VERIFICARE

Si esegua la riparazione negli atti (per il contenuto vedasi il mod. 5)

IL TECNICO		IL CAPO SEZIONE	
Esegue le riparazioni negli atti		Esegue le riparazioni materiali	
L'INCARICATO		L'INCARICATO	
		Scartato dal Mod. 97	
		Presi all'Archivio	

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PALERMO (G273)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 54,54** Superficie: **22 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

- Foglio **29** Particella **952** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **29** Particella **952**

VARIAZIONE del 31/01/2000 in atti dal 04/02/2000
RETTIFICA DEI RIFERIMENTI DI MAPPA (n. 64680/2000)

> **Indirizzo**

VIALE STRASBURGO n. 167 Scala A Interno 2
Piano 1

VARIAZIONE del 31/01/2000 in atti dal 04/02/2000
RETTIFICA DEI RIFERIMENTI DI MAPPA (n. 64680/2000)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 883,14**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/2^a**, Classe **9**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE del 18/01/1986 Pratica n. PA0056637 in atti dal 20/05/2021 AMPLIAMENTO (n. 10388.1/1986)

Annotazioni: INCOMPLETA ACQUISIZIONE DELLA DEN VAR. N. 10388/1986 PER AMPLIAMENTO SU TERRAZZO PREESISTENTE. ACCERTAMENTO ESEGUITO SULLA SCORTA DI COPIA DEL MOD. 44 ALLEGATO ALL'ISTANZA. PLANIMETRIA ACQUISITA IN BANCA DATI IL 19/05/2021 SU RICHIESTA DI PARTE IN SOSTITUZIONE DI QUELLA ORIGINALE IRREPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI CARTACEI IN CONFORMITA AL DISPOSTO DI CUI ALLA LETTERA CIRCOLARE DELLA DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA CATASTO E P.I. PROT. 10388 DEL 18/01/1986. ISTANZA PROT. N. 56118 DEL 19/05/2021.

> **Dati di superficie**

Totale: **206 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **193 m²**

VARIAZIONE del 18/01/1986 Pratica n. PA0056637 in atti dal 20/05/2021 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTO (n. 10388.1/1986)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/01/1986, prot. n. 10388

Annotazioni: INCOMPLETA ACQUISIZIONE DELLA DEN VAR. N. 10388/1986 PER AMPLIAMENTO SU TERRAZZO PREESISTENTE. ACCERTAMENTO ESEGUITO SULLA SCORTA DI COPIA DEL MOD. 44 ALLEGATO ALL'ISTANZA. PLANIMETRIA ACQUISITA IN BANCA DATI IL 19/05/2021 SU RICHIESTA DI PARTE IN SOSTITUZIONE DI QUELLA ORIGINALE IRREPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI CARTACEI IN CONFORMITA AL DISPOSTO DI CUI ALLA LETTERA CIRCOLARE DELLA DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA CATASTO E P.I. PROT. 10388 DEL 18/01/1986. ISTANZA PROT. N. 56118 DEL 19/05/2021.

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 3**

> **1. DOMINICI Anna (CF DMNNA38T69G273X)**

nata a PALERMO (PA) il 29/12/1938

Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/2006 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 318 n. 14 registrato in data 14/03/2007 - SUCC. DI GIUNTA CAMILLO Voltura n. 8740.1/2007 - Pratica n. PA0247232 in atti dal 03/04/2007

> **2. GIUNTA Delia (CF GNTDLE61S56G273W)**

nata a PALERMO (PA) il 16/11/1961

Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)

> **3. GIUNTA Sabina (CF GNTSBN68L43G273G)**

nata a PALERMO (PA) il 03/07/1968

Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)



> **Totale Parziale**



Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PALERMO (G273)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 883,14** Vani: **9,5**



> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 6 Rendita: **euro 2.509,22** Vani: **17,0** Superficie: **668 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 0



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



R.N.G. 13866-2021.

Verbale di Seconob Sopraluogo per
Opzione Peritale per verifica misure,
come da Decreto di Pissazione nottezza
Invistow il 06/06/2023 x verifica
divisibilita' immobiliare (giusto 6) x un

eventuale progetto di divisione e per
misure su deltaplate (giusto alle CTP):

Oggi alle ore presso
l'immobile sito in Viale Stourburgo 167

Scale A inteso Piano 1° Consisto al lotto
fabbricati (Direz. Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio) al F. M. 29

P.lla 952 Sub 16 zona censuaria L
categoria A/2^a classe 8 consistenza 9,5 vani
Rendite Euro 883,44 Attualmente diviso in
3 quote 1^a Dominicci Anne C.F. DMNNNA38



T68G273X Diritto di Proprietà su 334/1000
2^a GIUNTA D'ARRENTDLE 61556G273W

Diritto di Proprietà su 333/1000 e poi
3^a GIUNTA Sabrine GNTSBN 68L43G273G

Diritto di Proprietà su 333/1000 per cento
non attualmente divisibile x due quote
di cui un attestato procedimen^{to}
costabile su dividilo in due quote se

Firmato Da: LUIGI PLACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66c1c897826306c

(fatti e nei tempi di consegna CTO debitorie)
 attraverso mio insapori l'ufficio al Contato
 di Polignano mi trovo e rifore i miliardi
 dello stato si fatto e attento esonerati
 gli atti precedentemente, ovvero subito
 la prima bozza ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ comune
 il bene è venuto in ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ fu rifolito
 urbanistica e contabili - Comune
 oggi i miliardi servono e chiorine più
 in ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ le domande alle ~~ASTE GIUDIZIARIE~~
 zioni parte del CTP. Sono presenti
 oggi di sig.ri:

* Delo Pirente

- Giunta Delia ~~ASTE GIUDIZIARIE~~
- Firma ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ ~~ASTE GIUDIZIARIE~~
- Il CTO ~~ASTE GIUDIZIARIE~~

Il presente verbale viene chiuso alle
 ore ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ con ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ qui volti le
 operazioni penitenti ~~ASTE GIUDIZIARIE~~ del fionno
 di offe -



note: Ad oggi mi vengono consegnati
brevi~~ere~~ ogni i seguenti documenti
in atti che mi verranno consegnati
Le premette nel Fascicolo N.R.G. 13866-2021.

1 - Modello di VARIAZIONE CATASTALE (CAMBIAMENTO DA
TERRAZZO A VERANDA)

1b1 - protocollo n. 10388 del 13/01/1986 (come da
linea attuale relativa alle mie scoperte)

1b2 - planimetrie prona della variazione

1b3 - planimetrie con variazione approvate

- il resto della documentazione in accordo ai punti

- ad oggi mi viene inviata per PEC dall'Avvocato

- di parte focentone bollette in fotocopia

N. 4565/116/4959/12.06.1998 Comune di Polino
dell' Supplemento U.I. mediante chiusura di una
truffa di collegamento con struttura prefabbricata e ...
... (vedi foglio Veronale)

di controllo prona
letti gli atti servocitori

consegna: il bene risulta

condizionabile due punti

14/06/2023



+ Delia Pirella

Non sono intervenuti
oggi il CTP Francesco Burrea

per parte SABINA GIUNTA

e la stessa SABINA GIUNTA, NON PRESENTI.

TRIBUNALE DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Giunta e Dominici

CONTRO

Giunta Sabina

causa R.G. n. 13866 dell'anno 2021

CONTRODEDUZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

Nell'udienza del 22/06/2022, innanzi al Giudice dott.ssa Simona Maria Cipitì, giusta causa R.G. n. 13866 dell'anno 2021, veniva nominato il C.T.U., Arch. Luigi Placa il quale dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito.

Il C.T.U. chiedeva termine di gg. 60 dall'inizio delle operazioni per rispondere ai seguenti quesiti:

1) *esaminata la documentazione agli atti descriva l'immobile comune con tutti gli appropriati riferimenti catastali verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa, autorizzandolo sin d'ora alla eventuale consultazione di pubblici registri, e ne fornisca adeguata rappresentazione fotografica e planimetrica;*

2) **verifichi la commerciabilità dell'immobile e dunque la sussistenza di permesso di costruire riferibile allo stesso, ovvero di istanza in sanatoria di cui risulti l'avvenuto pagamento delle prime due rate di oblazione, ovvero l'edificazione in data antecedente al 1967, come richiesto dalla disposizione di cui 40 della legge 47/1985, e della corrispondente**

Pag. 1

previsione di cui al TUEL (art. 46 DPR n. 380/2001);

2bis) verifichi la conformità dello stato di fatto a quello catastale come richiesto, ai medesimi fini, dall'art 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010 (con la precisazione che a detti fini sono rilevanti solo le difformità che incidono sulla rendita castale dell'immobile, e dunque ampliamenti, accorpamenti etcet., restando irrilevanti difformità minori);

3 ter) verifichi la commerciabilità dell'immobile ance sotto il profilo previsto dal comma 5 bis dell'art. 46 DPR n. 380/2001, in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute, richiedenti i titoli edilizi ivi menzionati;

3) nel caso di riscontrate irregolarità urbanistiche o catastali diverse da quelle rilevanti ai fini di cui sopra, dica se siano sanabili, calcolandone i costi di regolarizzazione, e tenendone conto ai fini della stima;

4) **stimi l'immobile** comune con riferimento al suo valore venale all'attualità (Cass. n°1970.2372: "La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell'apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione"), **utilizzando sia il metodo di stima sintetico – comparatico, sia il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, ed indicando la media degli stessi, e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

riferisca ogni ulteriore circostanza utile ai fini del decidere;

Tenti la conciliazione tra le parti"



A seguito di incarico di Consulente Tecnico di Parte conferitomi dalla Sig.ra Sabina Giunta nata a Palermo il 03/07/1968 ivi residente in via dei Barcaioli, 77, codice fiscale: GNTSBN68L43G273G comproprietaria dell'immobile sito in Palermo Viale Strasburgo n. 167, identificato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 952 subalterno 1, il sottoscritto tecnico Francesco Burriesci, dipendente pubblico presso il Comune di Palermo – Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica - Ufficio Città Storica, autorizzato all'espletamento del presente incarico, giusta nota del 06/02/2023 prot. n. 98112, rilascia le seguenti osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data 08/05/2023, lo scrivete C.T.P. riceveva per mezzo dell'Avv. Benedetto Schimmenti la relazione redatta dal C.T.U., Arch. Luigi Placa, per redigere le eventuali osservazioni.

Dalla lettura della relazione redatta dallo stesso C.T.U., lo scrivente riscontra difficoltà nel comprendere quale sia il reale valore imputato all'immobile oggetto della causa, € 323.544,00 stima sintetica secondo agenzia Immobiliare, o € 238.200,00 (quotazione e dati dopo la divisione del bene immobiliare). (?)

In merito alla suddetta stima, l'Ill.mo Sig. Giudice invitava il C.T.U. a *“stimare l'immobile utilizzando sia il metodo di stima sintetico - comparatico, sia il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, ed indicando la media degli stessi, e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”*, a parere dello scrivente nella Perizia non si evince quanto espressamente chiesto.

Pag. 3



Al quesito n. 2 “...la sussistenza di permesso di costruire riferibile allo stesso, ovvero di istanza in sanatoria di cui risulti l'avvenuto pagamento delle prime due rate di oblazione...” non risultano allegati documenti comprovanti la regolarità dell'immobile, elemento fondamentale ai fini della stima e la vendita dell'immobile.

Visionando la rappresentazione grafica redatta dal Tecnico (Rappresentazione planimetrica quote da rilievo CTU ...) il professionista indica un vano come veranda in alluminio. Nel corso del sopralluogo, così come visibile dalla documentazione fotografica allegata, detto vano risulta essere una camera e non una veranda. Ora dalla relazione non si evince se la stessa è il vano oggetto di sanatoria, in quanto se è così, non può più indicarsi veranda bensì camera.

Non ultimo dalla lettura della relazione, il C.T.U. non valuta nella sua perizia, lo spazio condominiale chiuso di uso esclusivo dei condomini dello stabile in cui possono sostare autovetture, moto, bici e qualsiasi mezzo a locomozione motoria, che dà un valore aggiunto all'appartamento vista l'area geografica in cui ricade, ricco di locali commerciali che rendono difficili le soste dei mezzi nella zona.

Quanto sopra si rassegna in adempimento all'incarico conferito.

Palermo li 18 Maggio 2023

il CTP

Francesco Bunniesi

