

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.

PROMOSSA DA

CONTRO (A)

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARTE II - RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1 (A)

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO A.	PAG. 3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	PAG. 3
2.1. TIPOLOGIA E UBICAZIONE	PAG. 3
2.2. ACCESSI	PAG. 4
2.3. CONFINI	PAG. 4
2.4. DATI CATASTALI	PAG. 4
2.5. PERTINENZE ED ACCESSORI	PAG. 4
2.6. REGOLARITA' URBANISTICA	PAG. 4
2.7. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO	PAG. 5
2.8. CONSISTENZA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE	PAG. 6
2.9. STATO DI POSSESSO	PAG. 10
2.10. VINCOLI ED ONERI	PAG. 10
2.11. CONFORMITA' ENERGETICA	PAG. 10
2.12. DOTAZIONI CONDOMINIALI	PAG. 11
3. VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	PAG. 11
3.1. CRITERIO E METODI DI STIMA ADOTTATI	PAG. 11
3.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI	PAG. 12
3.3. STIMA	PAG. 13
4. SCHEDA RIEPILOGATIVA	PAG. 15
5. ELENCO ALLEGATI	PAG. 15

TRIBUNALE DI PALERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PARTE II - RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1 (A)

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1 (A).

La presente relazione di stima interessa il lotto di vendita n. 1 (A), così come identificato al paragrafo 3.2. della Parte I - Relazione Generale e di seguito riportato:

LOTTO N. 1 (A) – Quota di 1/1. Piena proprietà di un “ Complesso edilizio edificato per attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da un corpo di fabbrica munito da n. 6 camere più servizi e 2 mini appartamenti; corpo di fabbrica con locali di ristorazione; piscina-solarium con annesso ampio portico; locali e spazi pertinenziali all’aperto tutti ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da Suvarelli, iscritto al catasto terreni al foglio di mappa n. 7, p.lla 640, Ente Urbano di are 29,65;

§ RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 3a)

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

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalle vigente normativa.

2. - DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

2.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE

- Piena proprietà di un complesso edilizio di n. 5 corpi di fabbrica e piscina scoperta sito in Montelepre, c.da Suvarelli snc,.

2.2. - ACCESSI

Percorrendo la strada provinciale n. 1 che conduce da Palermo a Montelepre all'altezza del cimitero si incrocia e si percorre per svariati chilometri la strada intercomunale n. 7. Una stradella asfaltata serve un innumerevole numero di ville isolate. Un cancello carrabile conduce al complesso edilizio in oggetto.

2.3. - CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: con la p.lla n. 539 ;
- a Est: con le p.lle n. 53 e 54;
- a Sud: con la p.lla n. 290;
- a Ovest: con la strada di accesso al lotto.

2.4. - DATI CATASTALI

Dati catastali identificativi:

Foglio 7, particella 640.

Dati catastali di classamento:

Qualità Classe – Ente Urbano, Superficie are 29 - ca 65.

NOTA

Alla Signora (A) l'immobile è pervenuto giusto Atto di donazione del 19/11/1983, rogito notaio V. Marino di Partinico (PA), trascritto ai nn. 42627/35089, per quote pari a 3/6 e 1/6 per la quale la signora (A) diviene proprietaria dell'intera quota del fondo rustico di cui al foglio n. 7, p.lla n. 200.

La soppressione della particella n°. 200 genera le particelle n. 640 e 539.

2.5. - PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze degli immobili tutti gli spazi esterni pavimentati, la stradella di ingresso e il rimanente terreno piantumato.

2.6 - REGOLARITA' URBANISTICA

Lotto 1 (A). Il complesso edificato per attività di turismo rurale, è composto da n°. 5 corpi di fabbrica con diversa destinazione. Il complesso dispone anche di una piscina scoperta. Tale complesso, edificato senza l'ausilio di nessuna concessione edilizia, è stato sanato per mezzo della legge n°. 269/03. Risultano pagati i costi per oblazione e per oneri concessori.

Con Ordinanza Dirigenziale n°. 02 del 18/05/09 veniva richiesta la demolizione di ulteriori successivi abusi edilizi. Demolizioni effettuate come da verbali dei tecnici comunali. In data 22/08/2017, prot. 13968, veniva rilasciato alla ditta “**Permesso di costruire in Sanatoria**”.

Al fine di completare la posizione occorrerà approntare oneri per il rilascio della certificazione di agibilità/abitabilità.

In dettaglio:

– Rilascio certificazione di abitabilità.

Si stimano oneri per € **500,00**

^ Oneri tecnici per definizione sanatoria e rilascio certificato abitabilità € **2.000,00**

RIEPILOGO:

Costi di rilascio **€ 2.500,00**

QUESITO 3 – lett. b)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

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

2.7. - DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Trattasi di un complesso edilizio composto da n°. 5 corpi di fabbrica a se stanti edificato per attività di turismo rurale (All. n°. 1) ma mai entrato in funzione. La zona in cui il complesso è stato edificato è la contrada Suvarelli nel territorio di Montelepre. I corpi di fabbrica in planimetria generale sono identificati con le lettere che vanno da A a E.

Il corpo A è composto da:

n. 6 camere più servizi igienici e 2 mini appartamenti;

Il corpo B è composto da:

n. 5 camere, cucina, w.c e veranda;

Il corpo C è composto da:

locale adibito a forno a legna;

Il corpo D è composto da:

portico verandato prossimo alla piscina-solarium;

Il corpo E è riferito alla riserva idrica.

Il lotto, compreso l'area di sedime degli edifici, è esteso circa 2.965 mq..

Le caratteristiche della zona in cui sorge il contesto edilizio sono quelle di una edificazione a tipologia villa isolata. Il contesto è caratterizzato da una ampia serie di villini perlopiù adibiti a villeggiatura.

Il complesso è servito dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea elettrica, rete idrica e fognaria.

Gli immobili, edificati per attività di turismo rurale, non sono mai entrati in attività per via del fatto che non hanno mai acquisito le relative autorizzazioni.

Le unità sono in buone condizioni conservative. Buono è lo stato conservativo di tutti gli infissi esterni. Notevoli sono le parti in esterno pavimentate. Il resto del lotto è totalmente piantumato da svariate essenze ad alto fusto.

2.8. - CONSISTENZA EFFETTIVA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla planimetria dell'immobile riprodotta dal sottoscritto c.t.u., (all. n°.1), e alla documentazione fotografica (all. n°. 4), si riporta la seguente descrizione analitica.

Il corpo A è composto da:

n. 6 camere più servizi igienici e 2 mini appartamenti per una superficie coperta pari a mq. 361,50 per una altezza media di ml. 3,00;

Il corpo B è composto da:

n. 5 camere, cucina, w.c e veranda per una superficie coperta pari a mq. 149,50 per una altezza media di ml. 2,45;

Il corpo C è composto da:

locale adibito a forno a legna per una superficie coperta pari a mq. 24,91 per

una altezza di ml. 3,55;

Il corpo D è composto da:

portico verandato prossimo alla piscina-solarium per una superficie coperta pari a mq. 217,20 per una altezza media di ml. 3,05. La piscina è delle dimensioni di ml. 15,60 x 8,00 pari a uno sviluppo di mq. 124,80.

Il corpo E è riferito alla riserva idrica per una superficie pari a mq. 46,95.

Finiture interne e dotazioni impiantistiche:

CORPO A

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile sono rifinite ad intonaco tinteggiato. Le pareti sul muro di contenimento strada sono finite a pietra a spacco;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica in buono stato d'uso;
- *Infissi esterni*: in alluminio con persiane.
- *Infissi interni*: in legno in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- *W.C. bagno/doccia*: Tutti i bagni sono provvisti di lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia, di qualità buona ed in buono stato di funzionamento;
- *Impianto elettrico*: funzionante e in buono stato di conservazione non è dato sapere se dispone di certificazione ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e perfettamente funzionante;
- *Impianto di riscaldamento*: assente;
- *Impianto di condizionamento*: assente;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognante;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: non sono presenti segni di degrado;

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata discreta.
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera discreta.

Stato di conservazione

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

CORPO B

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile sono rifinite in pietra a spacco;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica in buono stato d'uso;
- *Infissi esterni*: in alluminio con persiane.
- *Infissi interni*: in legno in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- *W.C. bagno/doccia*: Tutti i bagni sono provvisti di lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia, di qualità buona ed in buono stato di funzionamento;
- *Impianto elettrico*: funzionante e in buono stato di conservazione non è dato sapere se dispone di certificazione ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e perfettamente funzionante;
- *Impianto di riscaldamento*: assente;
- *Impianto di condizionamento*: assente;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognante;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: non sono presenti segni di degrado;

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: discreto.

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata scarsa.
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera scarsa.

Stato di conservazione

L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione.

CORPO C (forno)

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile sono rifinite in pietra a spacco;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica in buono stato d'uso;
- *Infissi esterni*: in legno.
- *Impianto elettrico*: funzionante e in buono stato di conservazione non è dato sapere se dispone di certificazione ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e perfettamente funzionante;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognante;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: non sono presenti segni di degrado;

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata buona.
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera discreta.

Stato di conservazione

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

CORPO D

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile sono rifinite in pietra a spacco;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in cotto in buono stato d'uso;
- *Infissi esterni*: in alluminio a giorno.
- *Infissi interni*: in legno in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- *W.C. bagno/doccia*: Tutti i bagni sono provvisti di lavabo, vaso, bidet, di qualità buona ed in buono stato di funzionamento;

- *Impianto elettrico*: funzionante e in buono stato di conservazione non è dato sapere se dispone di certificazione ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e perfettamente funzionante;
- *Impianto di riscaldamento*: assente;
- *Impianto di condizionamento*: assente;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognante;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: non sono presenti segni di degrado;

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: discreto.

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata buona.
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera buona.

Stato di conservazione

L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione.

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

2.9. - STATO DI POSSESSO

Un mini appartamento del corpo A viene utilizzato a residenza il resto del complesso risulta essere non funzionante.

QUESITO PUNTO 3 – lett. d),e) ed f)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

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

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

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

2.10. - VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

2.11. - CONFORMITA' ENERGETICA

Gli immobili non sono provvisti di certificazione energetica. A fine di produrla

si stimano costi per euro 500,00.

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

2.12. - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Tutti gli spazi esterni, pavimentati e non, la stradella di accesso.

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

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

c) Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.; .

3.- VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

3.1. - CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini della successiva stima, sono state prese

in esame e valutate le seguenti:

- la superficie usufruibile;
- la presenza dell'ascensore;
- la presenza dell'impianto di riscaldamento;
- il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni;
- la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici;
- la dotazione degli impianti;
- la tipologia e lo stato dei pavimenti e delle pareti.

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- l'obsolescenza della costruzione (di antica costruzione);
- lo stato di manutenzione dell'edificio;
- la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona;
- la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici;
- le caratteristiche generali del quartiere.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

3.2. - FONTI DELLE INFORMAZIONI

Tutte le informazioni, relative ai costi al mq, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato, effettuata presso le principali agenzie immobiliari di Palermo, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al primo semestre dell'anno 2017, e da Internet, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

3.3. - STIMA

Calcolo della superficie commerciale

Le superfici commerciali dei vari edifici facente parte del Lotto in oggetto sono state determinate considerando per intero la superficie utile ed aggiungendo ad essa 1/3 della superficie dei balconi e dei terrazzi, l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, nonché il 50% dei muri confinanti con l'immobile limitrofo.

Nello specifico abbiamo per singoli corpi:

- **Corpo A + Piscina – superficie commerciale Mq. 361,50;**
- **Corpo B + Veranda - superficie commerciale Mq. 159,36;**
- **Corpo C - superficie commerciale Mq. 24,91;**
- **Corpo D + Solarium - superficie commerciale Mq. 412,08;**
- **Corpo E (cisterna) - superficie commerciale Mq. 46,95;**

Le superfici esterne (pavimentate e non) detratta l'area di sedime dei fabbricati ammontano a mq. **1.960,20** circa.

Quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale

In base ai parametri commerciali attualmente presenti sul mercato immobiliare relativi alla zona in cui insiste l'immobile, che vanno da un minimo di €/mq 340,00 ad un massimo di €/mq 460,00, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene precedentemente indicate, dello stato di conservazione, appare congruo adottare un parametro di valutazione economica pari ad €/mq 420,00.

Valore venale Corpo A + piscina

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq. **361,50**, si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq. } 361,50 \times \text{€/mq } 420,00 \times 1,05 = \text{€ } 159.421,50.$$

Valore venale Corpo B + veranda

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq. **159,36**, si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq. } 159,36 \times \text{€/mq } 420,00 = \text{€ } 66.931,20.$$

Valore venale Corpo C

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq. **24,91**, si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq. } 24,91 \times \text{€/mq } 420,00 = \text{€ } 10.462,20.$$

Valore venale Corpo D + solarium

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq. **412,08**, si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq. } 412,08 \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,25 = \text{€ } 43.268,40.$$

Valore venale Corpo E (cisterna)

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale della struttura in trattazione pari a mq. **46,95**, si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq. } 46,95 \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,50 = \text{€ } 9.859,50.$$

Valore giardino e spazi esterni pavimentati

- Superficie particella n. 640 mq. 2.965,00;
- Impronta area sedime edificati mq. 1.004,80;
- Terreno libero mq. 2965,00-1.004,80= mq. 1.960,20

$$V^* = \text{mq. } 1.004,80 \text{ (impronta edifici.)} \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,10 = \text{€ } 42.201,60.$$

$$V^* = \text{mq. } 955,40 \text{ (superf. rimanente)} \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,02 = \text{€ } 8.025,36.$$

Complessivamente avremo un valore di stima pari ad euro 340.169,76.

A detrarre:

- spese per stesura certificazione energetica. Si stimano oneri per euro **500,00**;
- spese per ottenimento certificato di agibilità/abitabilità per euro **2.500,00**

Per cui avremo: Euro 340.169,76 – Euro 500,00 – 2.500,00 = Euro 337.169,76

in c.t. euro 337.000,00 (diconsi euro trecentotrentasettemila/00).

QUESITO PUNTO 5

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

QUESITO PUNTO 6

Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Si rimanda alla visione degli allegati.

4. - SCHEDE RIEPILOGATIVE

LOTTO N. 1 (A) – Quota di 1/1. Piena proprietà di un “ Complesso edilizio edificato per attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da un corpo di fabbrica munito da n. 6 camere più servizi e 2 mini

appartamenti; corpo di fabbrica con locali di ristorazione; piscina-solarium con annesso ampio portico; locali e spazi pertinenziali all'aperto tutti ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da Suvarelli, iscritto al catasto terreni al foglio di mappa n. 7, p.lla 640, Ente Urbano di are 29,65;

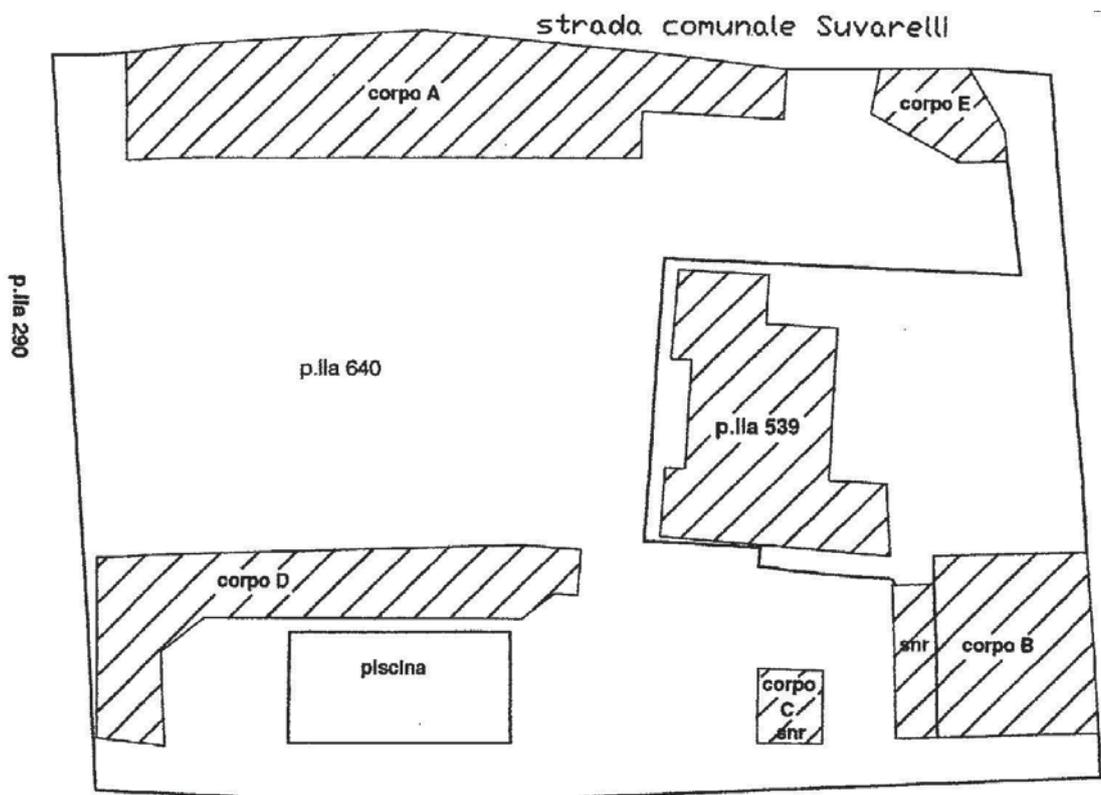
- Valore commerciale dell'immobile: € 337.000,00.

5. - ELENCO DEGLI ALLEGATI

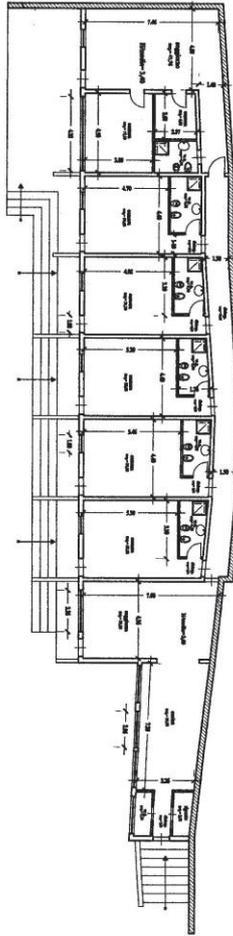
- Rilievo degli immobili (all. 1)
- Visura catastale storica (all. 2)
- Stralcio di mappa (all. 3)
- Documentazione fotografica (all. 4)



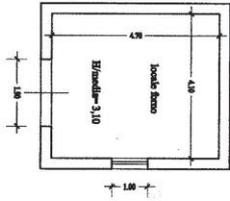
ALLEGATO -1-
rilievo degli immobili



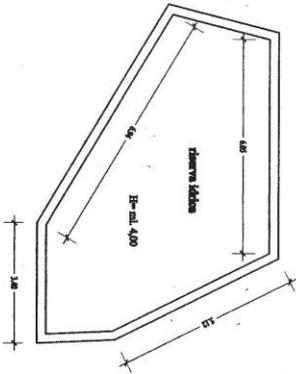
ALLEGATO - "B".



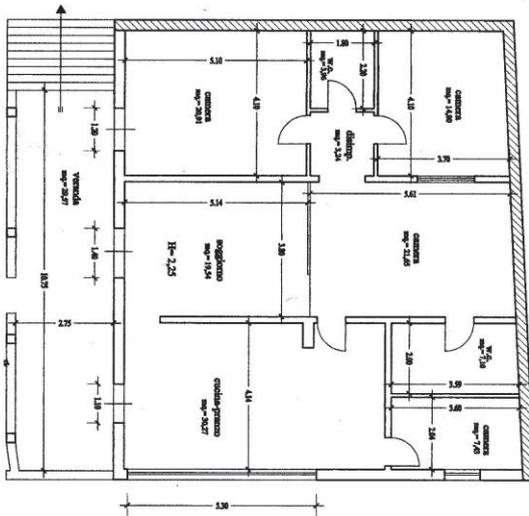
RILIEVO CORPO A - SCALA 1:200
 SUPERFICIE NETTA - mq. 351,23
 SUPERFICIE COPERTA - mq. 361,50



RILIEVO CORPO C - SCALA 1:100
 SUPERFICIE COPERTA - mq. 24,91



RILIEVO CORPO E - SCALA 1:100
 SUPERFICIE COPERTA - mq. 44,04



SUPERFICIE NETTA - mq. 121,70

ALLEGATO -2-
Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/05/2017 - Ora: 09:49:51 Fine
Visura n.: PA0008762 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 12/05/2017

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	7	200		SOMMACC HETO	2	36 97	L. 6.655 L. 1.109	Impianto meceanografico del 08/03/1988
Notifica					Partita	3009		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/11/1983 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	TRRMDL42D70F544W*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/03/2008
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/1983 Voltura in atti dal 12/03/1991 Repertorio n.: 13431 Rogante: MARINO VINCENZO Sede: PARTINICO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 23900 del 16/11/1983 (n. 302583)			

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	18	(4) Diritto del concedente fino al 11/11/1983
2	[REDACTED]		USUFRUTTUARIO PARZIALE DI LIVELLO PER 1/2IN PARTE fino al 11/11/1983
3	[REDACTED]		Livellario per 1/2 fino al 11/11/1983
4	[REDACTED]		Livellario per 1/2 fino al 11/11/1983
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meceanografico del 08/03/1988			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 33765

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH ROSOLINO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/05/2017 - Ora: 09.49.51 Segue

Visura n.: PA0088762 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2017

Dati della richiesta	Comune di MONTELEPRE (Codice: F544)
Catasto Terreni	Provincia di PALERMO Foglio: 7 Particella: 200

Numero di mappa soppresso dal 06/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	200		-	SOPPRESSO	00 00		Agrario	Tabella di variazione del 06/03/2008 protocollo n. PA0093478 in atti dal 06/03/2008 (n. 93478.1/2008)
Notifica				Partita		0			
Annotazioni									
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 7 particella 640									

unita alle particelle:640

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

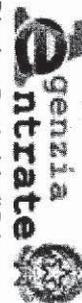
- foglio 7 particella 640

Situazione dell'Immobile dal 11/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	200		-	SOMMACC HEITO	20 05		Agrario Euro 1,86 L. 3.609	TIPO MAPPALE del 11/05/1990 in atti dal 29/06/2000 (n. 1709.1/1990)
Notifica				Partita		9213			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 539



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2017

Data: 12/05/2017 - Ora: 09.52.24 Fine
Visura n.: PA0088768 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTELEPRE (Codice: F544)
	Provincia di PALERMO
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 640

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduc	Reddito		Agrario
1	7	640			ENTE URBANO	29 65				Tipo mappale del 02/01/2017 protocollo n. PA0000017 in atti dal 02/01/2017 presentato il 02/01/2017 PER AMPLIAMENTO (n. 171/2017)
Notifica										
Annotazioni										

di immobile: particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 -

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 640

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 33765

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH ROSOLINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO -3-
Stralcio di mappa



Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CACCEGI LAURA

Vis. ord. (1.00 euro)

E=2300

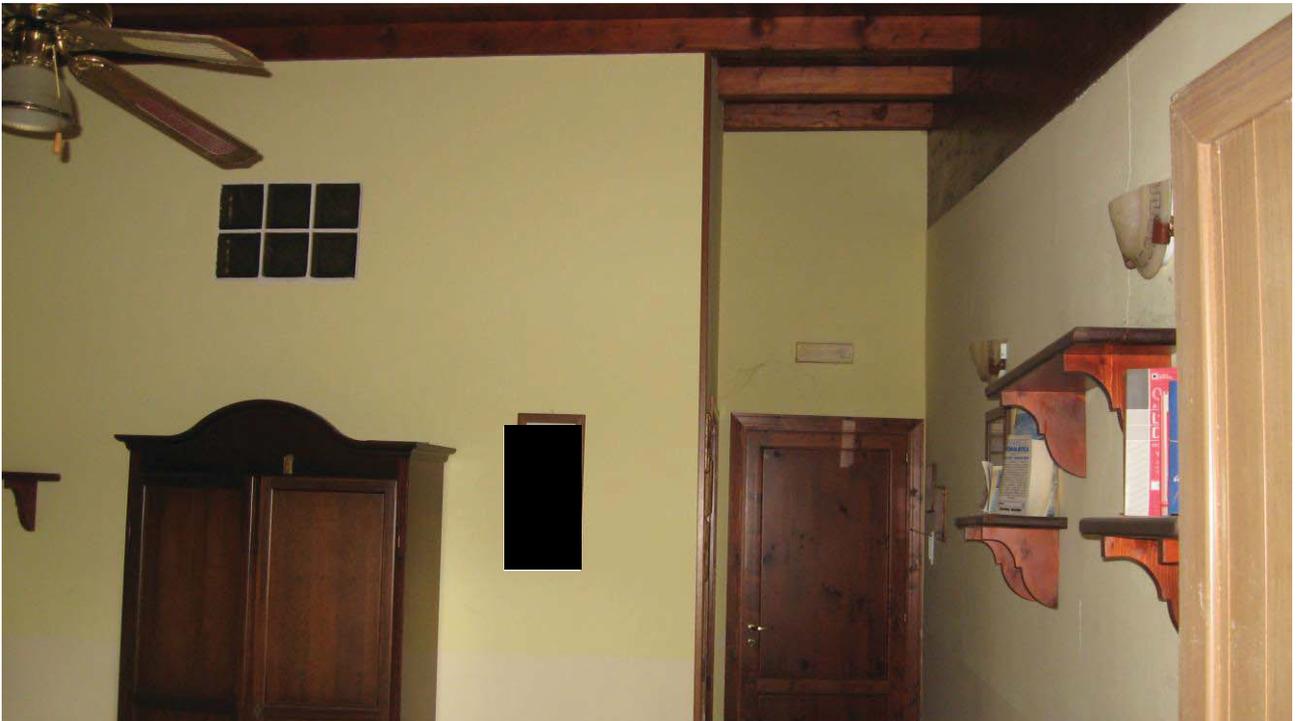
I Particella 640

Comune: MONTELEPRE Scala originale: 1:2000 12-Mag-2017 9:55:2
 Foglio: 7 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. PA0088774/2017
 Richiedente: ARCH GENTILE

ALLEGATO -4-
Documentazione fotografica









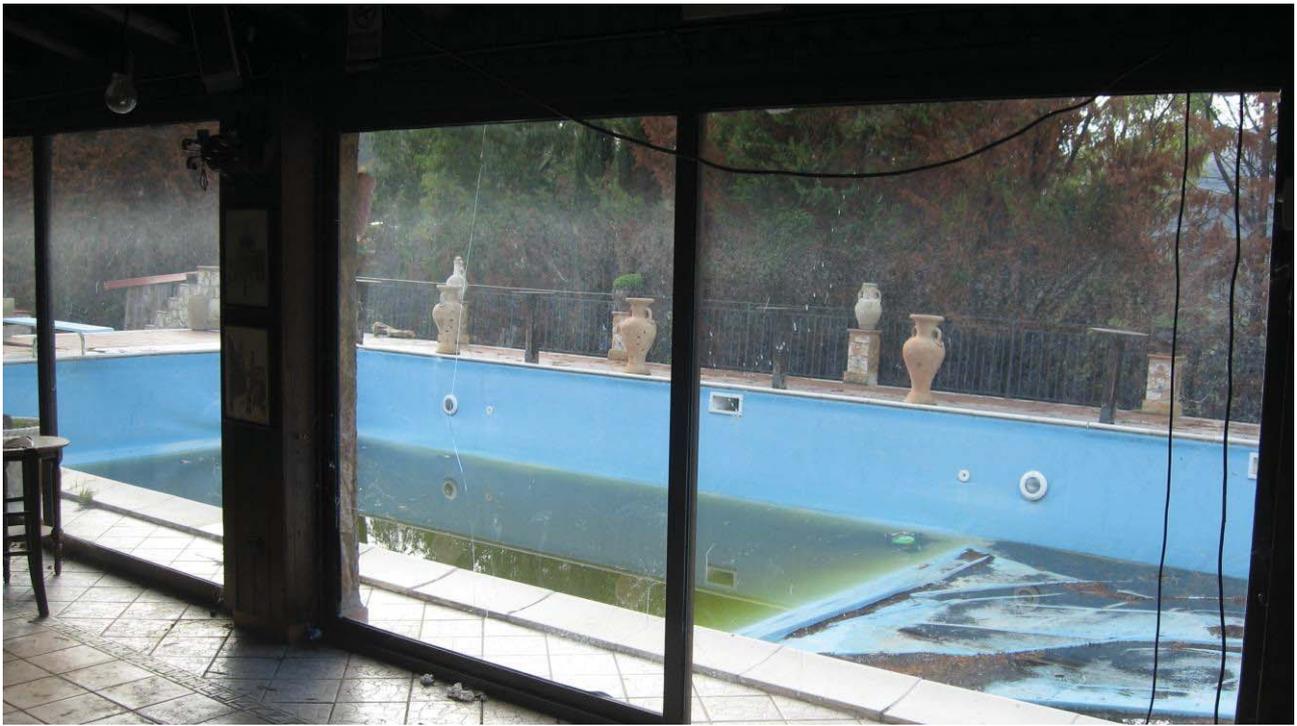














TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.

PROMOSSA DA “”

CONTRO (A)

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

PARTE I - RELAZIONE GENERALE

INDICE

1. PREMESSA	PAG. 3
1.1. MANDATO DI CONSULENZA	PAG. 3
1.2. OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE	PAG. 3
2. ESAME DEGLI ATTI	PAG. 4
3. ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA, ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, ALTRI GRAVAMI URBANISTICI, SPESE DI GESTIONE.	PAG. 6
3.1. ACCESSO AI LUOGHI	PAG. 7
3.2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	PAG. 8
3.3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA	PAG. 9
3.4. IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE	PAG. 10
3.5. ALTRI GRAVAMI URBANISTICI	PAG. 11
3.6. SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE	PAG. 11
4. ARTICOLAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	PAG. 11
5. ELENCO ALLEGATI	PAG. 11
6. NOTA INFORMATIVA	PAG. 12

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE I - RELAZIONE GENERALE

1. - PREMESSA

1.1. - MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto architetto Rosolino Gentile, residente in Palermo in viale Margherita di Savoia al n. 89, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 1779 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, riceveva dal G.E. Dott.ssa Rossana Guzzo, nomina a C.T.U. per la procedura n°. 554/12, iniziata ad istanza da [REDACTED] in danno della Signora (A).

Con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita degli immobili colpiti dal procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nel verbale di giuramento dell'esperto.

1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Al fine di dare risposta al mandato ricevuto, lo scrivente ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento depositati in Cancelleria;
- comunicazione alle parti, a mezzo raccomandata A/R e p.e.c., dell'inizio delle operazioni peritali;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione visure catastali;
- sopralluogo, rilievo sugli immobili costituenti i lotti di vendita, rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica della planimetria acquisita, riproduzione grafica di tutti gli immobili, nonché verifica dello stato di possesso del bene;
- accertamento della regolarità edilizia degli immobili ;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione, deposito, trasmissione della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

§ RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

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

2. - ESAME DEGLI ATTI

Agli atti è stata prodotta la documentazione ipocatastale.

La storia del dominio del ventennio sull'immobile di cui all'Atto di

Pignoramento è riportata compiutamente nella relazione notarile.

Individuazione nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile

1. In Atto di Pignoramento sono inseriti i seguenti immobili:
 - “ Complesso edilizio destinato ad attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da n. 7 camere, tre mini appartamenti, locali di ristorazione, piscina, locali e spazi pertinenziali ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da Suvarelli, iscritto al NCT al foglio di mappa n. 7, p.lla 200;
 - Appartamento per civile abitazione in Montelepre c.da Suvarelli, snc piano terra, censito al NCEU di Montelepre al foglio di mappa n. 7, p.lla 539 sub. n. 2.

In riferimento all'immobile di cui al punto 1) in Atto di Pignoramento si precisa che oggi esso è identificato in catasto urbano del comune di Montelepre alla particella n. 640, sempre foglio n. 7, e non alla particella n. 200. Questo in relazione alla soppressione della particella n. 200 avvenuta in data 06/03/2008. La soppressa particella n. 200 ha generato anche la particella n. 539 su cui è stato edificato l'immobile di cui al punto 2 dell'Atto di pignoramento.

QUESITO 2 – lett. a), b), c), d), e), f).

provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

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

c. ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);

d. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – legge 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competenti l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. I costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima).

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architetto3@gmail.com

e. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f. indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. - ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA, IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE, ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, VERIFICA DI ALTRI GRAVAMI URBANISTICI, SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE.

3.1. - ACCESSO AI LUOGHI

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, il C.T.U., per mezzo di raccomandata del servizio postale nazionale datata 05/05/2017 e P.e.c. , metteva a conoscenza l'esecutata e il procuratore del precedente della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 25/05/2017 alle ore 10,00.

La comunicazione postale, inviata al debitore, con riportata la data di inizio delle operazioni peritali, rimaneva in giacenza presso il centro postale di Montelepre fino alla data del 09/06/2017, data in cui ritornava al mittente. In data successiva alla infruttuosa visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto.

In data 16/06/17 il sottoscritto c.t.u. metteva a conoscenza di ciò il Giudice dell'Esecuzione. In data 29/06/2017 il Giudice dell'Esecuzione nominava

l' avv. Marco Di Vita custode degli immobili per l'esecuzione di cui all'oggetto. In data 28/11/17, alle ore 9,30, il sottoscritto C.T.U., in compagnia dell'avvocato Marco Di Vita , Custode Giudiziario, dell'esecutata stessa, si recava sui luoghi di causa (iniziando dall'immobile n°. 2 dell'atto di pignoramento), sono state esposte le motivazioni del sopralluogo e si è dato inizio alle operazioni peritali. Eseguiti i dovuti rilievi metrici, gli accertamenti topografici, effettuati i rilievi fotografici, tutti i partecipanti si spostavano presso l'immobile individuato al numero uno dell'atto di pignoramento (n°. 5 distinti corpi di fabbrica). Effettuati i riscontri di rito alle ore 12,00 veniva redatto e sottoscritto l'apposito verbale (all. n°. 2).

3.2. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti ed a seguito degli opportuni accertamenti e sopralluoghi svolti, il sottoscritto ha potuto constatare che, ai fini della vendita, i beni, oggetto della presente relazione di fatto costituiscono dei lotti a se stanti, che possono essere alienati separatamente, e quindi identificati così come segue:

- **LOTTO N. 1 (A) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un “ Complesso edilizio edificato per attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da un primo corpo di fabbrica comprendente n. 6 camere munite di servizi igienici e 2 mini appartamenti; fabbricato destinato a locali di ristorazione; piscina-solarium con annesso ampio portico; locali e spazi pertinenziali all'aperto tutti ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da

Suvarelli, iscritto al catasto terreni al foglio di mappa n. 7, p.lla 640, Ente Urbano di are 29,65;

- **LOTTO N. 2 (B) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Montelepre, c.da Suvarelli snc, piano terra.

L'immobile è parte integrante di una unità edilizia di due elevazioni fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è composto da 9,5 vani catastali. Dispone di due ingressi distinti e di due portici esclusivi. In comproprietà degli altri livelli è l'area libera del lotto.

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Montelepre al Fg. 7, part. 539 sub. 2, piano T, cat. A/7, classe 3, con rendita pari ad euro 735,95.

- 3.3. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Lotto 1 (A). Il complesso edificato per attività di turismo rurale, è composto da n°. 5 corpi di fabbrica con diversa destinazione. Il complesso dispone anche di una piscina scoperta. Tale complesso, edificato senza l'ausilio di nessuna concessione edilizia, è stato sanato per mezzo della legge n°. 269/03. Risultano pagati i costi per oblazione e per oneri concessori (All. n°. 7).

Con Ordinanza Dirigenziale n°. 02 del 18/05/09 (All. n°. 5) veniva richiesta, dal comune di Montelepre, la demolizione di ulteriori successivi abusi edilizi. Demolizioni effettuate come da verbali dei tecnici comunali. In data 22/08/2017, prot. 13968, veniva concesso alla ditta **“Permesso di costruire in Sanatoria”** (All. n°. 6).

Al fine di completare la posizione occorrerà approntare oneri per **il rilascio**

della certificazione di agibilità/abitabilità.

Lotto 2 (B) L'immobile in oggetto, contraddistinto con il sub. n. 2 della particella n. 539, è stato edificato giusta licenza edilizia prot. n. 656 del 30/12/1970 (All. n. 4), rilasciata dal Comune di Montelepre (PA). Il progetto di cui alla licenza edilizia prevedeva, oltre l'edificazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, un livello inferiore da adibire a garage.

Risulta essere del tutto abusiva l'unità immobiliare sovrastante gravata da una **Ingiunzione di Demolizione** (All. n.º. 5) del Comune di Montelepre riportante il Prot. n.º. 6922 del 18/05/2009.

3.4. - IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Preliminarmente alle operazioni di sopralluogo, si è proceduto all'identificazione catastale dei beni inseriti nell'esecuzione immobiliare n. 544/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Accertando, per l'immobile di cui al n. 1 dell'Atto di pignoramento, come con Denuncia di Cambiamento Catastale del 02/01/2017 (prot. N. PA0000017 per ampliamento), l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, il lotto di terreno, così come riportato in Atto di Pignoramento, veniva dotato di nuovo numero di particella. Si attribuiva al lotto il numero di particella 640, numero che oggi è affrancato a quanto sul lotto edificato.

L'immobile di cui al **lotto n. 2** della presente perizia di stima riporta gli stessi identificativi catastali inseriti in Atto di pignoramento.

3.5. – ALTRI GRAVAMI URBANISTICI

Dalla verifica della relazione notarile, dall'atto di compravendita, agli atti del procedimento e dalle risultanze catastali non risulta l'esistenza di trascrizioni relative a censo o livello. Relativamente ad eventuali pesi da uso civico l'immobile non ricade in suoli gravati da diritti di uso civico (all. n° 8).

3.6. – SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE.

Gli immobili di cui alla presente perizia di stima non sono regolamentati da nessuna amministrazione condominiale.

4. ARTICOLAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con riferimento alla identificazione dei lotti di immobili oggetto di stima, riportata nel punto 3.2., la presente relazione è articolata nelle seguenti parti:

Parte I - Relazione generale

Parte II - Relazione di stima del lotto 1 (A).

Parte III - Relazione di stima del lotto 2 (B).

5. - ELENCO ALLEGATI

- Verbale di accettazione incarico (all.1)
- Verbale di immissione in possesso (all.2)
- Richiesta regolarità urbanistica al Comune di Montelepre e documentazione rilasciata (all.3)
- Licenza edilizia lotto 2 (B) (all.4)
- Ingiunzione di demolizione (all.5)
- Permesso di costruire in sanatoria lotto 1 (A) (all.6)

- Bollettini pagamento oblazione e oneri concessori (all.7)
- Attestazione usi civici (all.8)

6. - NOTA INFORMATIVA

Così come previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere, a mezzo P.E.C., una copia della relazione di stima al creditore ed al debitore, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il C. degli Architetti
Arch. Rosolino Gentile
