

Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Tribunale Civile di Palermo

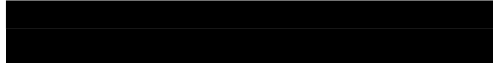
Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 473/92

Promosso da

Banco di Sicilia

Contro



G. ES. : dott. A. De Negri

CTU: arch. Simona Colajanni

- LOTTO C -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2 N.75

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione

Arch. Simona Colajanni

Via Leonardo da Vinci n. 65

90145 PALERMO

Palermo, Gennaio 2005

Tribunale di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio

- LOTTO C -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione

I N D I C E

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	pag. 4
3. CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 11
4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA	pag. 15

APPENDICI:

Appendice A: *Planimetria d'inquadramento dell'immobile.*

Aerofogrammetria del Comune di Misilmeri - Scala 1:2.000

Appendice B: *Planimetria di rilievo dell'edificio. Scala 1:100*

Appendice C: *Documentazione fotografica*

Appendice D: *Documentazione catastale*

Appendice E: *Certificato di destinazione urbanistica*

Appendice F: *Verbale di sopralluogo*

Appendice G: *Sanatoria. Calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori*

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Simona Colajanni, residente a Palermo in via Leonardo da Vinci 65, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, ha prestato giuramento in data 28 Settembre 2004 per procedere alla valutazione dei beni immobili siti a Misilmeri (PA) in c.da Caccamisi, lungo la Strada Provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno (Via P/2), così identificati nel pignoramento in esame:

- terreno esteso 14,70 are in catasto alla partita 7268 foglio 7 particella 135 (are 4,44) e alla partita 6403 foglio 7 particella 134 (are 10,26);
- appartamenti in Via P/2 n.75/b, piano terra, primo e secondo, iscritto al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2, 3 e 4.

Nel corso dei sopralluoghi svolti si sono riscontrati altri edifici rispetto a quelli sopra citati e, in particolare (v. Planimetria Generale in Appendice A):

- Edificio in adiacenza al [REDACTED] [REDACTED], insistente sulle citate particelle 134 e 135, costituito da una struttura intelaiata di c.a. (piano terra, piano primo e con predisposizione ad una ulteriore sopraelevazione) ancora al rustico con compagnature solo al piano terra; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "A"**.
- Edificio in adiacenza lotto A di cui sopra, insistente sulle particelle 134 e 135, , adibito a locale [REDACTED] "[REDACTED]"; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "B"**.
- Edificio in Via P/2 n.75/b, con piano terra adibito a [REDACTED] [REDACTED], con primo e secondo piano a civile abitazione, ubicato sulla particella 136 sub 2, 3 e 4; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "C"**
- Ulteriore edificio adibito a [REDACTED] [REDACTED], costituito da un piano terra, con copertura a falde piane spioventi, ubicato sulla particella 136 e in adiacenza ai locali a piano terra dell'edificio lotto C;
- Veranda a piano terra sul prospetto principale dell'edificio lotto C, adibita a locali cucina del [REDACTED] [REDACTED].

Dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia in relazione al **Lotto di vendita “C”** di cui sopra (v. Planimetria in Appendice A) per quanto riguarda la descrizione della consistenza e dello stato dell’immobile, nonché la sua valutazione.

La relazione di perizia si articola nei seguenti punti:

- **Individuazione e descrizione dell’ immobile;**
- **Criteri di valutazione;**
- **Valutazione conclusiva.**

Fanno altresì parte della presente relazione la documentazione grafica e fotografica, le copie dei documenti catastali e di abitabilità riportati nelle appendici.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione (Lotto C) è un edificio che sorge a Misilmeri (Pa) in c.da Caccamisi con accesso dalla Via P/2 (strada provinciale Misilmeri-Belmonte).

L'immobile di che trattasi insiste su terreno pervenuto in proprietà del debitore [REDACTED], per atto di vendita del 12.10.1985 in notaio Scoma trascritto il 4.11.85 ai nn. 38065/29612.

L'edificio ricade in una zona di villeggiatura di buon pregio paesistico nell'ambito del noto Piano Stoppa in territorio comunale di Misilmeri a poca distanza da Gibilrossa. I tempi di percorrenza per raggiungere Misilmeri e Gibilrossa sono di pochi minuti e rendono, di fatto, la zona ad uso residenziale periferico abitata tutto l'anno.

Sotto il profilo urbanistico (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in Appendice E) l'area di sedime in questione, da Programma di Fabbricazione e da Regolamento Edilizio Comunale, approvato dall'assessorato regionale. TT. AA. nel 1980, appartiene alla zona territoriale omogenea di tipo C/4 (zona di villeggiatura attrezzata). Nel P.R.G. adottato nel 2002 l'area è destinata a zona E/1 (verde agricolo normale); inoltre sull'area insistono i vincoli sismico, idrogeologico e, in parte, la fascia di protezione del nastro stradale della S.P. 38 Belmonte-S. Cristina Gela. In pendenza dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate, quali misure di salvaguardia, le sospensioni delle determinazioni sulle domande di concessioni edilizie quando si riconosca che queste siano in contrasto con il piano adottato. Inoltre, per l'edificio risulta presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio prot. 21369 del 29.12.1986 intestata [REDACTED] per la quale risulta altresì emesso provvedimento di diniego della stessa in data 10.6.1999 prot. 13134 e susseguente ingiunzione di demolizione (art. 7 L. 28.12.1985 n.47) n.40 del 13.11.2001; per quest'ultima è stato presentato ricorso al TAR datato 9.1.2002 per annullamento previa

sospensiva. Le procedure amministrative di repressione di abusivismo edilizio non risultano definite secondo quanto reso noto dal Comune di Misilmeri (v. Appendice E).

Da colloqui intercorsi con il competente ufficio comunale (Area V – U.T.C.) è emersa la disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso.

Si tratta di una struttura intelaiata di cemento armato di 3 piani fuori terra - piano T, 1° e 2° - (foto 4).

L'edificio è dotato di un corpo scala, senza ascensore.

Lo stato complessivo delle strutture si può definire buono.

L'edificio in esame è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2 (piano T), 3 (piano 1°) e 4 (piano 2°) e ricade nel terreno identificato catastalmente dal foglio 7, particella 136. L'immobile è confinante con proprietà [redacted] e strada provinciale Misimeri-Belmonte.

Nei paragrafi seguenti si riporta la descrizione delle unità immobiliari dell'edificio.

2.1. Appartamento al piano primo

L'appartamento al piano terra è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 3 (piano 1°), categ. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani intestato a [redacted]

Attualmente il piano primo dell'edificio è adibito a civile abitazione.

Complessivamente l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione di tutte le sue parti.

L'appartamento è composto da ingresso, salone, 2 camere da letto, cucina, 1 servizio igienico, corridoio e 1 balcone.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'appartamento.

La superficie abitabile lorda è pari a 101,65 mq con 86,10 mq di abitabile netta.

La superficie totale dei balconi è pari a 22,3 mq.

La superficie ragguagliata dell'appartamento (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) e del 25% di quella dei balconi (S_b), è pari a:

$$S_r = S_{a,l} + 0,25 \times S_b = 101,65 + 0,25 \times 22,3 = 107,20 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano degli ambienti è pari a 2,9 m.

L'appartamento è servito da uno spazio di *ingresso* (foto 8, 9) da cui si accede al *corridoio* di smistamento di tutti gli altri ambienti; quest'ultimo (foto 10) non ha illuminazione naturale diretta. Entrati nel corridoio dall'ingresso, la prima camera a cui si accede a sinistra è il *salone* illuminato da una porta (foto 10,11) posto sul prospetto principale dell'edificio sulla strada provinciale. Proseguendo per il corridoio è ubicato, sulla destra, l'ingresso alla *camera da letto secondaria* dotata di una finestra sul retro-prospetto che si affaccia su un piccolo spazio aperto (foto 16). Ancora accanto, segue l'accesso al *servizio igienico* attrezzato con lavabo, water e vasca (foto 15) con una finestra sul retro-prospetto. Proseguendo ancora lungo il corridoio si accede alla *camera da letto principale* dotata di una finestra sul balcone posto sul prospetto laterale (foto 14). In fondo al corridoio è posto l'accesso alla *cucina* (foto 12,13 e 17) dotata di finestra e portafinestra sul balcone rispettivamente sul prospetto principale e su quello laterale (foto 18).

Il balcone unico presente corre lungo tutto il prospetto principale e quello laterale; la vista di cui si gode è di un certo interesse (foto 18)

Le porte interne sono in legno e si presentano in buone condizioni (foto 8,10 e 11); gli infissi esterni, anch'essi in buone condizioni, sono in legno con persiane in legno (foto 18 e 20), i pavimenti sono in monocottura smaltata.

Le pareti sono attualmente intonacate in ottimo stato di conservazione (foto 11 e 14).

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento (fino ad un'altezza di 2,7 m) in ceramica, i sanitari sono in ottime condizioni; lo scarico avviene tramite cassetta interna; l'aerazione avviene naturalmente.

Gli impianti elettrico ed idrico interni dell'appartamento risalgono al periodo di costruzione del fabbricato e non sembrano essere stati messi a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta sul balcone (foto 18).

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'appartamento in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..

QUESITO		DESCRIZIONE	
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile
		Comune	Misilmeri
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa
		Ubicazione	via P/2 (sp Misilmeri - Belmonte Mezzagno), piano primo
		Accesso	Via P/2
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particella 136 sub 3
		Pertinenze e accessori	androne ingresso, scala, spazio sul retro, spazio sul fronte per accesso da via P/2 indipendente da attuale pizzeria
		Concessione edilizia	nessuna (diniego domanda condono 1985)
		Abitabilità	nessuna
		B	DESCRIZIONE IMMOBILE
Destinazione zona	zona agricola		
Periodo costruzione	—		
Struttura portante	intelaiata di cemento armato		
N. vani	4,5		
N. servizi igienici	1		
N. cucine	1		
N. balconi	1		
Superficie lorda abitabile (mq)	101,65		
Superficie netta abitabile (mq)	86,1		
Superficie balconi (mq)	22,3		
Superficie ragguagliata (mq)	107,2		
Impianto distribuzione acqua calda/fredda	presente		
Impianto di scarico	presente		
Impianto distribuzione gas	presente		
Pavimenti	monocottura smaltata		
Rivestimenti pareti	intonaco		
Infissi interni	legno		
Infissi esterni	legno		
Stato tramezzature	buono		
Stato strutture portanti	buono		
Stato dell'appartamento	buono		
Stato del palazzo	discreto		
N. ascensori	nessuno		
Servizio di portineria	no		
Esposizione media appartamento	buona		
C	POSSESSO	Occupazione del debitore	no
		Occupazione di terzi	si
		Titolo dei terzi	—
VALUTAZIONE (euro)		116.000,00	

2.2. Appartamento al piano secondo

L'appartamento al piano terra è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 4 (piano 2°), categ. A/3, classe 2, consistenza 5 vani intestato a Rubino Michele.

Attualmente il piano secondo dell'edificio è adibito a civile abitazione.

Complessivamente l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione di tutte le sue parti.

L'appartamento è composto da ingresso, salone, 2 camere da letto, cucina, 1 servizio igienico, corridoio e 1 balcone.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'appartamento.

La superficie abitabile lorda è pari a 92,00 mq con 78,00 mq di abitabile netta.

La superficie totale dei balconi è pari a 47,00 mq.

La superficie ragguagliata dell'appartamento (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) e del 25% di quella dei balconi (S_b), è pari a:

$$S_r = S_{a,l} + 0,25 \times S_b = 92,00 + 0,25 \times 47,00 = 103,70 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano degli ambienti è pari a 2,9 m.

L'appartamento è servito da uno spazio di *ingresso* (foto 21) in comune al *salone* illuminato da una porta (foto 22, 23) posto sul prospetto principale dell'edificio sulla strada provinciale. Dal salone si accede ad un piccolo corridoio di smistamento agli altri ambienti. Proseguendo per il corridoio è ubicato, sulla sinistra, l'ingresso alla *camera da letto secondaria* dotata di una finestra sul prospetto principale (foto 26). In fondo al corridoio è posto l'accesso alla *cucina* (foto 28) dotata di finestra e portafinestra sul balcone rispettivamente sul prospetto principale e su quello laterale (foto 33). Ancora accanto, segue l'accesso alla *camera da letto principale* dotata di una finestra sul balcone posto sul prospetto laterale (foto 27); successivamente si accede al

servizio igienico attrezzato con lavabo, water e vasca (foto 25) con una finestra sul retro-prospetto.

Il balcone unico presente corre lungo tutto il prospetto principale e quello laterale; la vista di cui si gode è di un certo interesse (foto 34)

Le porte interne sono in legno e si presentano in buone condizioni (foto); gli infissi esterni, anch'essi in buone condizioni, sono in legno con avvolgibili in materiale plastico (foto 24), i pavimenti sono in monocottura smaltata.

Le pareti sono attualmente intonacate in ottimo stato di conservazione (foto 22, 23 , 24, 26, 27); il soffitto a falde inclinate è rivestito all'intradosso con doghe di legno in ottimo stato di conservazione (foto 23).

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento (fino ad un'altezza di 2,7 m) in ceramica, i sanitari sono in ottime condizioni; lo scarico avviene tramite cassetta interna; l'aerazione avviene naturalmente.

Gli impianti elettrico ed idrico interni dell'appartamento risalgono al periodo di costruzione del fabbricato e non sembrano essere stati messi a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'appartamento in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..

QUESITO		DESCRIZIONE	
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile
		Comune	Misilmeri
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa
		Ubicazione	via P/2 (sp Misilmeri - Belmonte Mezzagno), piano secondo
		Accesso	Via P/2
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particella 136 sub 3
		Pertinenze e accessori	androne ingresso, scala, spazio sul retro, spazio sul fronte per accesso da via P/2 indipendente da attuale pizzeria
		Concessione edilizia	nessuna (diniego domanda condono 1985)
		Abitabilità	nessuna
		B	DESCRIZIONE IMMOBILE
Destinazione zona	zona agricola		
Periodo costruzione	—		
Struttura portante	intelaiata di cemento armato		
N. vani	5		
N. servizi igienici	1		
N. cucine	1		
N. balconi	1		
Superficie lorda abitabile (mq)	92		
Superficie netta abitabile (mq)	78		
Superficie balconi (mq)	47		
Superficie ragguagliata (mq)	103,7		
Impianto distribuzione acqua calda/fredda	presente		
Impianto di scarico	presente		
Impianto distribuzione gas	presente		
Pavimenti	monocottura smaltata		
Rivestimenti pareti	intonaco		
Infissi interni	legno		
Infissi esterni	legno		
Stato tramezzature	buono		
Stato strutture portanti	buono		
Stato dell'appartamento	buono		
Stato del palazzo	discreto		
N. ascensori	nessuno		
Servizio di portineria	no		
Esposizione media appartamento	buona		
C	POSSESSO	Occupazione del debitore	no
		Occupazione di terzi	si
		Titolo dei terzi	—
VALUTAZIONE (euro)		114.000,00	

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il mandato assegnato alla sottoscritta prevede la stima del bene così come indicato nel mandato del G.E., salvo verificarne la rispondenza alla realtà, determinandone il valore di mercato ai fini della vendita.

Per quanto esposto al paragrafo 2, in considerazione della disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso edilizio, nel seguito si riporta la stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita e sanatoria.

La previsione del valore di un bene, che costituisce la stima, dipende dall'aspetto economico, funzione dello scopo della stessa. Si hanno, cioè, per un medesimo bene più valori, generalmente diversi tra loro, a seconda dello scopo della valutazione. Nel caso in esame il fine della stima è la determinazione della quantità di denaro che il bene potrà rendere alienandolo mediante un'asta giudiziaria.

I criteri utilizzati nell'estimo classico per la determinazione del valore del bene di un immobile sono riconducibili a due, denominati criterio *analitico* o *di capitalizzazione del reddito* e criterio *sintetico* o *comparativo*.

Il primo si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto possibile, negli anni a venire. Il secondo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile analogo, il cui prezzo sia noto.

Dall'esperienza degli ultimi anni, fatta dai tecnici del settore, si è consolidato, prevalentemente, l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano distanti dal reale valore di mercato, influenzato sensibilmente dal particolare momento economico.

Per maggiore completezza, per il bene oggetto della presente stima, si è fatto ricorso ad entrambi i metodi.

Per quanto attiene al metodo analitico, o di capitalizzazione del reddito, è necessario capitalizzare i redditi futuri del bene in questione applicando la seguente nota formulazione:

$$V_o = R_n/r$$

dove V_o è il valore attuale, R_n il reddito netto annuo ed r il saggio di capitalizzazione che il bene può presuntivamente ammettere.

In particolare, R_n è il più probabile reddito annuale, posticipato, che ordinariamente si può trarre dal bene (immobile, terreno, negozio, etc.). Esso deriva da un bilancio che prevede come voce attiva la produzione lorda vendibile e come passiva i costi di produzione e la remunerazione delle persone economiche che intervengono nel processo produttivo.

Il tasso o saggio r esprime il rapporto tra il valore del bene e la sua possibile capacità di reddito. Esso viene dedotto da apposita analisi di mercato, confrontando redditi di immobili o terreni simili per consistenza fisica o economica a quelli in esame. Il tasso tiene anche conto dei rischi connessi con il bene oggetto di stima.

Nel caso in esame dell'immobile oggetto della presente stima, il reddito netto annuo R_n è stato calcolato con riferimento ai prezzi correnti di affitto mensili di appartamenti analoghi, ricadenti nella stessa zona oggetto d'indagine, e considerando, inoltre, una detrazione del 16% per spese, manutenzioni e rischi di sfitti. Da un'indagine di mercato si è ricavato un importo di affitto mensile di circa 700,00 €/mese a cui corrisponde un reddito di affitto annuo lordo pari a

$$R_1 = 350,00 \text{ €/mese} \times 12\text{mesi} = 4.200,00 \text{ €}$$

La detrazione del 16% risulta:

$$D = 0,16 \times R_1 = 0,16 \times 4.200,00 \text{ €} = 672,00 \text{ €}$$

Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = R_1 - D = 4.200,00 \text{ €} - 672,00 \text{ €} = 3.528,00 \text{ €}$$

Il tasso r , per il bene oggetto di esame, è valutabile mediamente al 2,5%.

In conclusione, applicando la formulazione sopra esposta, il valore attuale del bene è pari a:

$$V_o = R_n/r = 3.528,00 \text{ €} / 0,025 = 141.120,00 \text{ €}$$

Per quanto attiene al metodo di stima sintetico o comparativo, il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nell'area in cui si trova l'immobile, raccogliendo dati sui prezzi di vendita dei beni immobili equivalenti a quello in oggetto. Quindi, dall'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superfici ed alle condizioni di conservazione degli immobili, è stato determinato il valore di mercato del bene in oggetto per unità di superficie commerciale, pari a:

$$V_u = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile è pari al prodotto fra il valore unitario (V_u) e la superficie ragguagliata dell'immobile (S_r):

$$V_o = V_u \times S_r = 850,00 \text{ €/mq} \times S_r \text{ (mq)}$$

4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Appartamento piano primo

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

$$V_{o,1} = 141.120,00 \text{ €} \quad \text{metodo analitico}$$

$$V_{o,2} = 850,00 \text{ €/mq} \times 107,2 \text{ mq} = 91.120,00 \text{ €} \quad \text{metodo sintetico}$$

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$V_o = (V_{o,1} + V_{o,2}) / 2 = (141.120,00 \text{ €} + 91.120,00 \text{ €}) / 2 = 116.120,00 \text{ €}$$

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto A appartamento piano primo, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

$$\mathbf{V_o = 116.000,00 \text{ €} \quad (225.000.000 \text{ £ circa})}$$

Appartamento piano secondo

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

$$V_{o,1} = 141.120,00 \text{ €} \quad \text{metodo analitico}$$

$$V_{o,2} = 850,00 \text{ €/mq} \times 103,7 \text{ mq} = 88.145,00 \text{ €} \quad \text{metodo sintetico}$$

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$V_o = (V_{o,1} + V_{o,2}) / 2 = (141.120,00 \text{ €} + 88.145,00 \text{ €}) / 2 = 114.632,00 \text{ €}$$

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto C piano secondo, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

$$V_0 = 114.000,00 \text{ € (220.000.000 £ circa)}$$

N. B.:

Al fine di svincolare l'accesso agli appartamenti del 1° e 2° piano del lotto "C" deve prevedersi che l'area sotto veranda, attualmente adibita ad anticucina del [REDACTED] " [REDACTED] " del lotto "D" (vedi area retinata in grigio nella planimetria in appendice "b"), deve considerarsi di pertinenza dei medesimi appartamenti nella previsione di realizzarvi una scala di accesso direttamente dalla strada provinciale, consentendo l'ingresso senza l'obbligo di passaggio attraverso [REDACTED] " [REDACTED] " di cui al lotto "D", come in atto. Si ipotizza pertanto una spesa di circa 6.000,00 € per l'esecuzione della suddetta scala con l'arretramento, di circa 1,50 m indietro, dell'esistente muro di sostegno (alto circa 4,0 m) disposto parallelamente alla strada provinciale.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, gennaio 2005

Il C.T.U.

Arch. Simona Colajanni

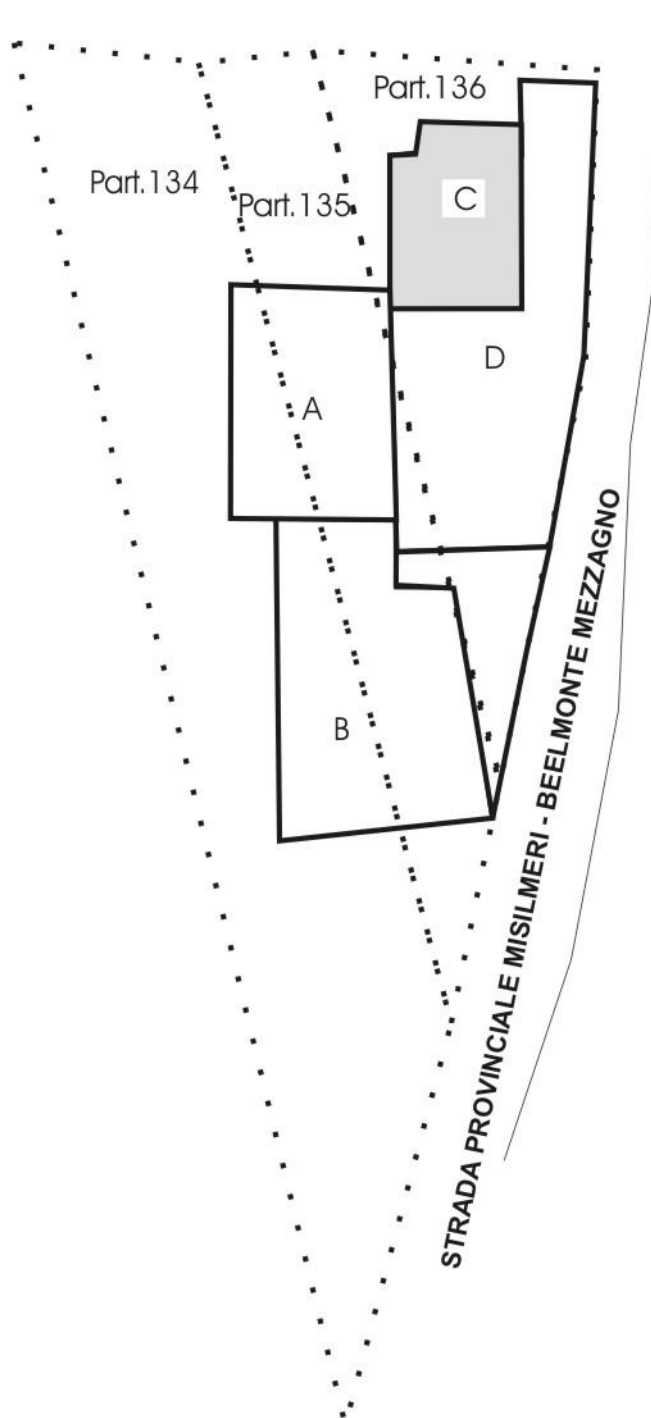
APPENDICE A

**Planimetria d'inquadramento dell'immobile.
(Aerofogrammetria del Comune di Palermo)
- Scala 1:10.000 -**



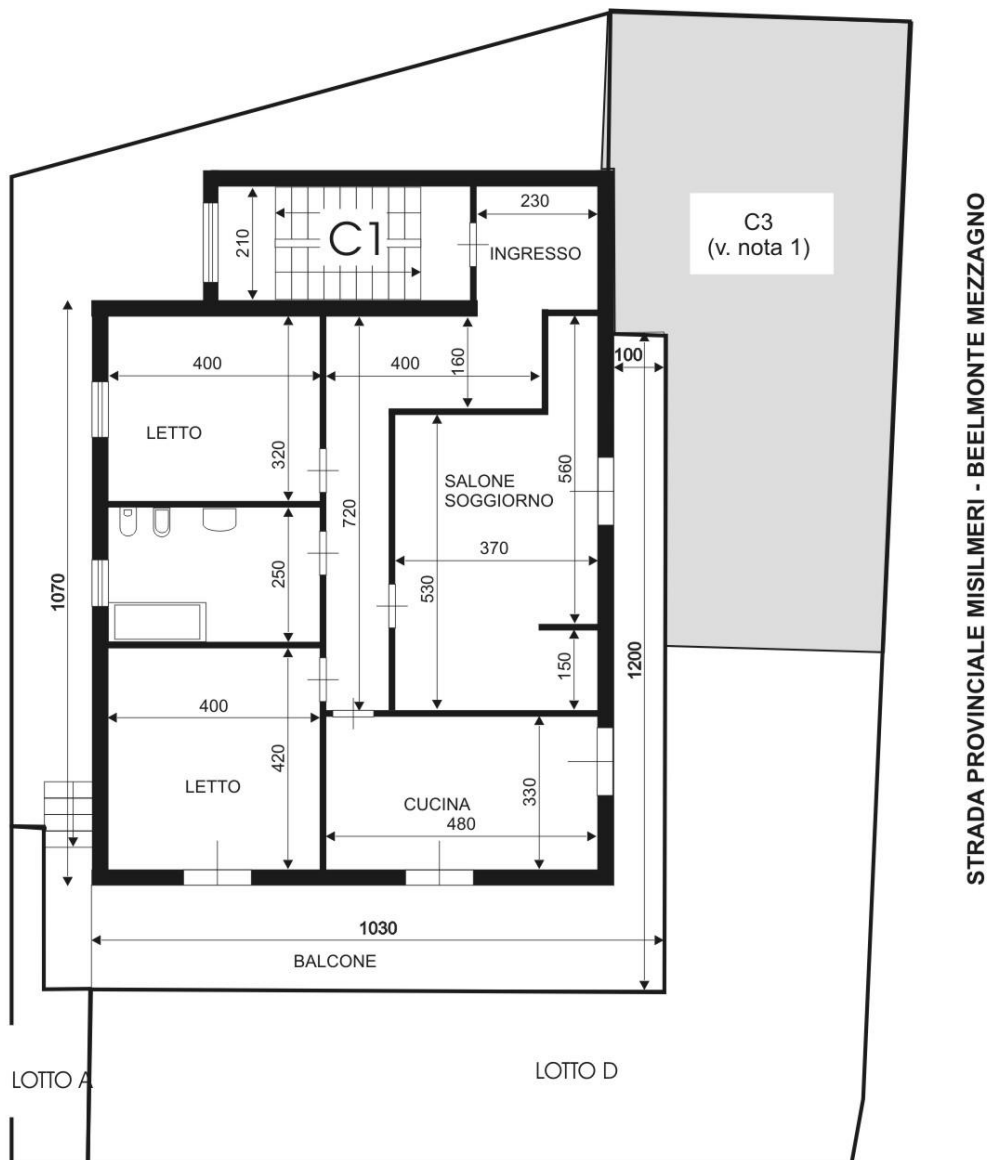
APPENDICE B

Planimetrie di rilievo dell'immobile



**PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEI LIMITI CATASTALI
E LOTTI DI VENDITA**

SCALA 1:500



PIANTA PIANO PRIMO LOTTO "C"

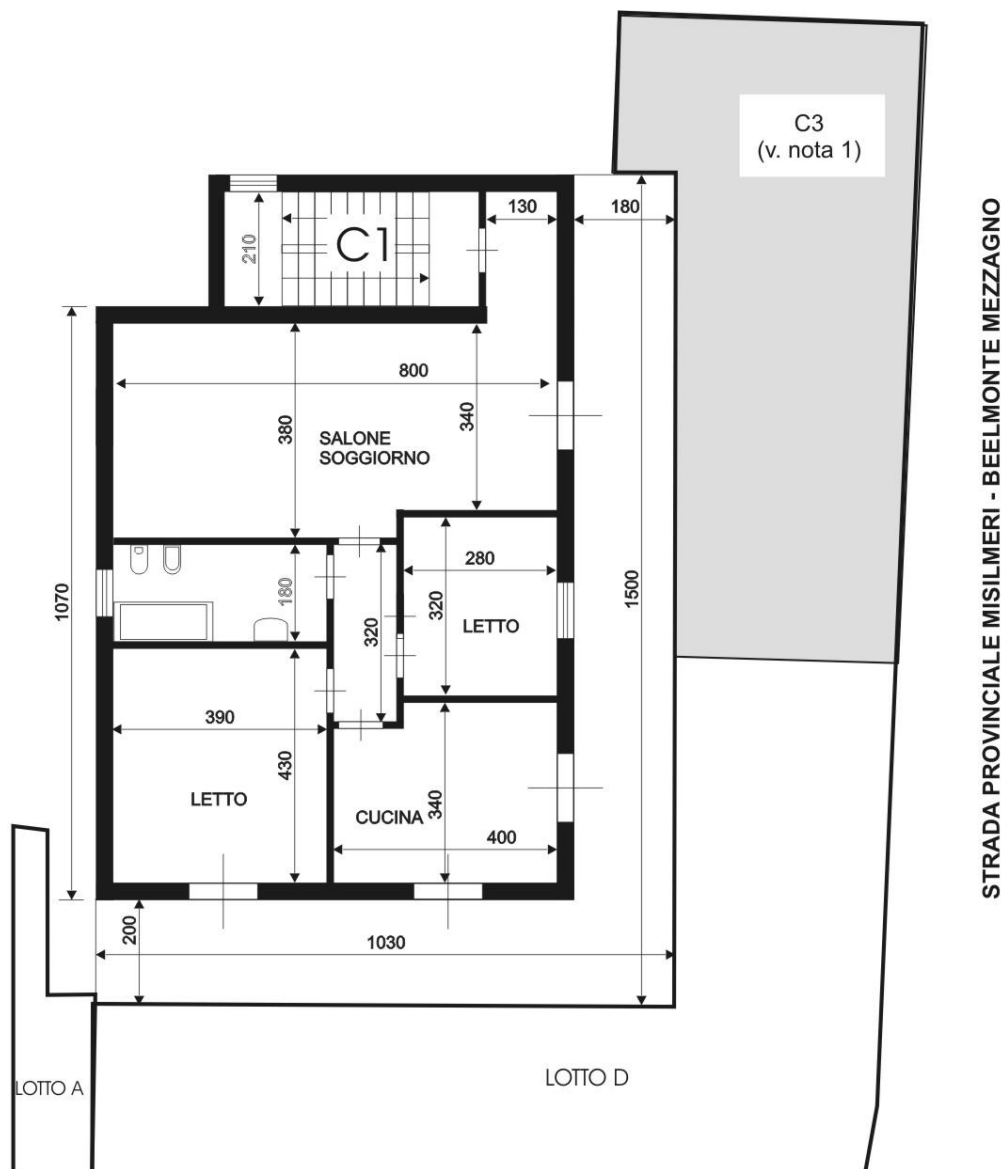
SCALA 1:100

H = 290 cm

N.B. Le misure sono espresse in cm

NOTA 1:

L'area retinata in grigio deve considerarsi di pertinenza del lotto "C" (appartamenti del 1° e 2° piano) nella previsione di realizzarvi una scala di accesso direttamente dalla strada provinciale, consentendo l'ingresso senza l'obbligo di passaggio attraverso la pizzeria "La cascina" di cui al lotto "D" come in atto.



PIANTA PIANO SECONDO LOTTO "C"

SCALA 1:100

H = 290 cm

N.B. Le misure sono espresse in cm

NOTA 1:

L'area retinata in grigio deve considerarsi di pertinenza del lotto "C" (appartamenti del 1° e 2° piano) nella previsione di realizzarvi una scala di accesso direttamente dalla strada provinciale, consentendo l'ingresso senza l'obbligo di passaggio attraverso la pizzeria "La cascina" di cui al lotto "D" come in atto.

APPENDICE C

Documentazione fotografica

APPENDICE D

Documentazione catastale

APPENDICE E

Certificato di destinazione urbanistica

APPENDICE F

Verbale di sopralluogo

APPENDICE G

Sanatoria. Valutazione dei costi dell'oblazione e degli oneri concessori

Il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori viene eseguito con riferimento a quanto prescritto agli Allegati al testo del D.lgs 30 settembre 2003, n. 269 coordinato con la Legge 24 novembre 2003, n. 326.

PIANO 1°

Calcolo dell'oblazione Tabella 1 – Immobili residenziali

Descrizione	1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale della oblazione (€)
Piano 1°	86,1	32,3 x 0,6 = 19,38	105,48	1	100,00	10.548,00

Note

- La superficie riportata nella colonna n.2 è pari a quella non residenziale moltiplicata per 0,6
- La superficie complessiva (n.3) è pari alla somma delle superfici n.1 e n.2
- La tipologia dell'abuso 1 nella colonna n.4 si riferisce a “ opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori Tabella 2 – Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Da 10.001 a 100.000 (Misilmeri 25.000 ab.)	55,00 x 50%	105,48	2.900,70

Nota

- ai sensi della L.R. n. 16 del 5.11.2004 la misura dell'anticipazione (colonna 2) va ridotta del 50 %

Riepilogo PIANO 1°

- 1) Oblazioni (v. tabella 1) € 10.548,00
 - di cui
 - 1.1) anticipazione versata € 0,00
 - 1.2) saldo complessivo € 10.548,00
- 2) Oneri concessori (v. tabella 2) € 2.900,70
 - di cui
 - 2.1) anticipazione versata € 0,00

2.2) saldo complessivo € 2.900,70

Totale da versare PIANO 1° (1.2+2.2) € 13.448,70

PIANO 2°Calcolo dell'oblazione Tabella 1 – Immobili residenziali

Descrizione	1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale della oblazione (€)
Piano 1°	78,00	57 x 0,6 = 34,2	112,2	1	100,00	11.220,00

Note

- La superficie riportata nella colonna n.2 è pari a quella non residenziale moltiplicata per 0,6
- La superficie complessiva (n.3) è pari alla somma delle superfici n.1 e n.2
- La tipologia dell'abuso 1 nella colonna n.4 si riferisce a “ opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori Tabella 2 – Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Da 10.001 a 100.000 (Misilmeri 25.000 ab.)	55,00 x 50%	112,20	3.085,50

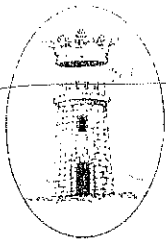
Nota

- ai sensi della L.R. n. 16 del 5.11.2004 la misura dell'anticipazione (colonna 2) va ridotta del 50 %

Riepilogo PIANO 1°

- 1) Oblazioni (v. tabella 1) € 11.220,00
di cui
1.1) anticipazione versata € 0,00
1.2) saldo complessivo € 11.220,00
- 2) Oneri concessori (v. tabella 2) € 3.085,50
di cui
2.1) anticipazione versata € 0,00
2.2) saldo complessivo € 3.085,50

Totale da versare PIANO 2° (1.2+2.2) € 14.305,50



COMUNE DI MISILMERI

(Provincia di Palermo)

AREA V – UFFICIO TECNICO COMUNALE

www.comune.misilmeri.pa.it

☎ 091/8711300 (PBX) Telefax 091/8733384

Prot. n. 33807

del 31 DIC. 2004

Oggetto: Richiesta di certificati di destinazione urbanistica. Procedura esecutiva immobiliare n. 473/92 promossa dal Banco di Sicilia contro [REDACTED]

Vs. rif. prot. 33807 del 19.11.2004

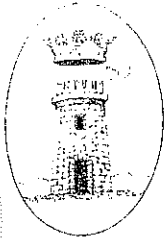


Arch. Simona Colajanni
n.q. C.T.U. Tribunale di Palermo

Via Leonardo da Vinci, n. 65
90100 Palermo

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto e visti gli atti d'Ufficio, si comunica quanto segue:

- a) **appartamento in Misilmeri Via P/2 (c/da Caccamisi) n. 75 (piani T, 1° e 2°) foglio di mappa 7 particella 136 sub 2,3,4 partita NCEU 6690:** risulta presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio prot. 21369 del 29.12.1986 intestata a [REDACTED] Via P/2 n. 85/b) per la quale risulta altresì emesso provvedimento di diniego della stessa a firma del Coordinatore dell'U.T.C. datata 10.6.1999 prot. 13134 e susseguente ingiunzione di demolizione (art. 7 L. 28.2.1985 n. 47) n. 40 del 13.11.2001. Per quest'ultima è stato presentato ricorso al TAR datato 9.1.2002 per annullamento previa sospensiva. Le procedure amministrative di repressione dell'abusivismo edilizio non risultano definite.
- b) **Terreno in Misilmeri c/da Caccamisi particelle 134 e 135 (e 136) del foglio di mappa 7:** secondo il piano di fabbricazione vigente le stesse ricadono in zona territoriale omogenea C/4 mentre secondo il Piano Regolatore Generale adottato con delibera del commissario ad acta n. 67 del 12.8.2002 le particelle di che trattasi ricadono in zona denominata E/1 – verde agricolo normale. Inoltre le particelle 134 e 135 ricadono in parte nella fascia di rispetto della Strada Provinciale 38 – Belmonte – S.Cristina Gela, mentre la particella 136 vi ricade per intero; per quanto concerne i vincoli, le particelle di che trattasi ricadono in zona sottoposta al vincolo sismico di cui alla legge 2.2.1974 n. 64 e ss.mm.ii. per le zone di 2^ ctg. e vincolo idrogeologico forestale (vincolo di terreni per scopi idrogeologici a norma dell'art. 1 titolo I Capo I del R.D. 30.12.1923, n. 3267);
- c) **Edificio denominato [REDACTED] (piano T) in adiacenza alla particella 136 sub 2 ed edificio insistente sulle particelle 134 e 135**



COMUNE DI MISILMERI

(Provincia di Palermo)

AREA V – UFFICIO TECNICO COMUNALE

www.comune.misilmeri.pa.it

☎ 091/8711300 (PBX) Telefax 091/8733384

~~costituito da un piano terra con copertura a falde piane spioventi rivestite di tegole rosse e pompagni con intonaco grezzo: non risultano agli atti di ufficio rilasciate concessioni e/o autorizzazioni e/o presentate richieste di condono edilizio e/o accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della l. 47/85 a nome~~

- d) **Edificio in adiacenza alla [redacted] particelle 134 e 135 costituito da una struttura intelaiata di c.a. (p.l. e 1° con predisposizione ad una ulteriore sopraelevazione) privo di pompagnature:** risulta emessa ordinanza sindacale di sospensione n. 40 del 18.3.1992 ed ingiunzione di demolizione di opere edili n. 60 dell'8.5.1992 intestate a [redacted]

[redacted] Dagli atti di ufficio la struttura risulta sottoposta a sequestro giudiziario. Le procedure amministrative di repressione abusivismo edilizio non risultano definite.

Nota: Si precisa, con riguardo ai punti trattati, che è in corso di definizione il registro relativo alle richieste di condono L. 326/03 i cui termini di presentazione delle domande sono scaduti il giorno 10 u.s.

Si allega alla presente, certificato di destinazione urbanistica delle particelle 134,135 e 136 del Fg. 7 e restituzione aerofotogrammetrica relativa al volo effettuato nell'anno 1995.

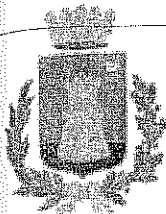
31 DIC. 2004

IL COORDINATORE DELL'U.T.C.
Ing. M. Medaglia



COMUNE DI MISILMERI

AREA VIII: Urbanistica e Sanatoria Edilizia



Registrato al n° 355 del 19.11.2004

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL COORDINATORE DELL'U.T.C.

- Visto il Programma di Fabbricazione ed il regolamento edilizio comunale approvato dall'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente con decreto n° 254/80 del 10/10/1980;
- Visto l'art. 68 n° 10 del D.L.P. Regionale 29/10/1955, n° 6;
- Visto l'art. 18 della legge 28/02/85, n° 47;
- Visto l'art. 2 della L.R. 31.5.1994, n. 17.

CERTIFICA

che le particelle 134, 135 e 136 del foglio di mappa n. 7 di questo territorio comunale sono ricadenti nella zona territoriale omogenea di tipo "C/4" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

PRESCRIZIONI URBANISTICHE: Zona "C/4"

- DESTINAZIONE D'USO: zone di villeggiatura, attrezzata ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/1968;
- DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA: 0,50 mc./mq.
- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: tipi edilizi: Abitazioni per villeggiatura.
- DISTANZE:
 - minima fra fabbricati: non inferiore a ml. 12,00;
 - minima dal confine: non inferiore a ml. 6,00;
 - minima assoluta: ml. 12,00;
 - minima dal ciglio stradale:
 - m. 5,00 per strade fino a 7,00 ml.;
 - m. 7,50 per strade da 7,00 a 15,00 ml.;
 - m. 10,00 per strade oltre 15,00 ml.;
 - minima dalla strada provinciale: ml. 20,00.

ALTEZZA:

- massima assoluta: ml. 8,00;
- rapporto con il distacco: 1:1,5;
- numero max. dei piani fuori terra: n° 2 (due);
- rapporto di copertura: non superiore al 15%;
- dimensione lotto minimo: si rinvia alla lottizzazione;
- costruzioni accessorie: non ammesse;

NOTE: Sono obbligatori i piani di lottizzazione estesi a superfici non inferiori a 10.000 mq.; le norme edilizie devono rispettare le disposizioni sull'edilizia antisismica 2° categoria - di cui alla legge 25/11/1962, n° 1648 e successive modificazioni. Nella fase transitoria del programma di fabbricazione limitare le trasformazioni in attesa del piano comprensoriale. E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali non rilevabile dal Programma di Fabbricazione.

Nel Piano Regolatore Generale adottato in data 12/08/2002, le particelle suddette sono destinate a zona "E/1" - verde agricolo normale, con le prescrizioni di cui alle norme di attuazione allegate (artt. 37 - 38).

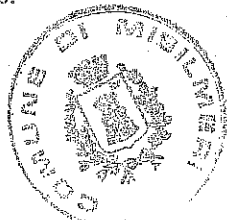
Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica ex L. 2.2.1974 n. 64 e ss.mm.ii., relativa alle zone di II^ ctg.

Le particelle suddette ricadono nella zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923, n° 3267, ed inoltre, le particelle 134 e 135 ricadono in parte nella fascia di protezione del nastro stradale della S.P. n. 38 Belmonte-Santa Cristina Gela, mentre la particella 136 vi ricade per intero.

Misure di Salvaguardia: in pendenza della approvazione del Piano Regolatore Generale saranno applicate le misure di salvaguardia disciplinate dall'articolo unico della legge 3.11.1957, n. 1092 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare, saranno sospese le determinazioni sulle domande di concessioni edilizie quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 18 della legge 28/02/1985, n. 47 a richiesta di Arch. Simona Colajanni n.g. di C.T.U. del Tribunale di Palermo.

IL COORDINATORE DELL'U.T.C.
(Ing. Mario Medaglia)



Art. 37

Zone E- Verde agricolo.

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise in zone E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10;

Art. 38

Zone E1 - Verde agricolo normale.

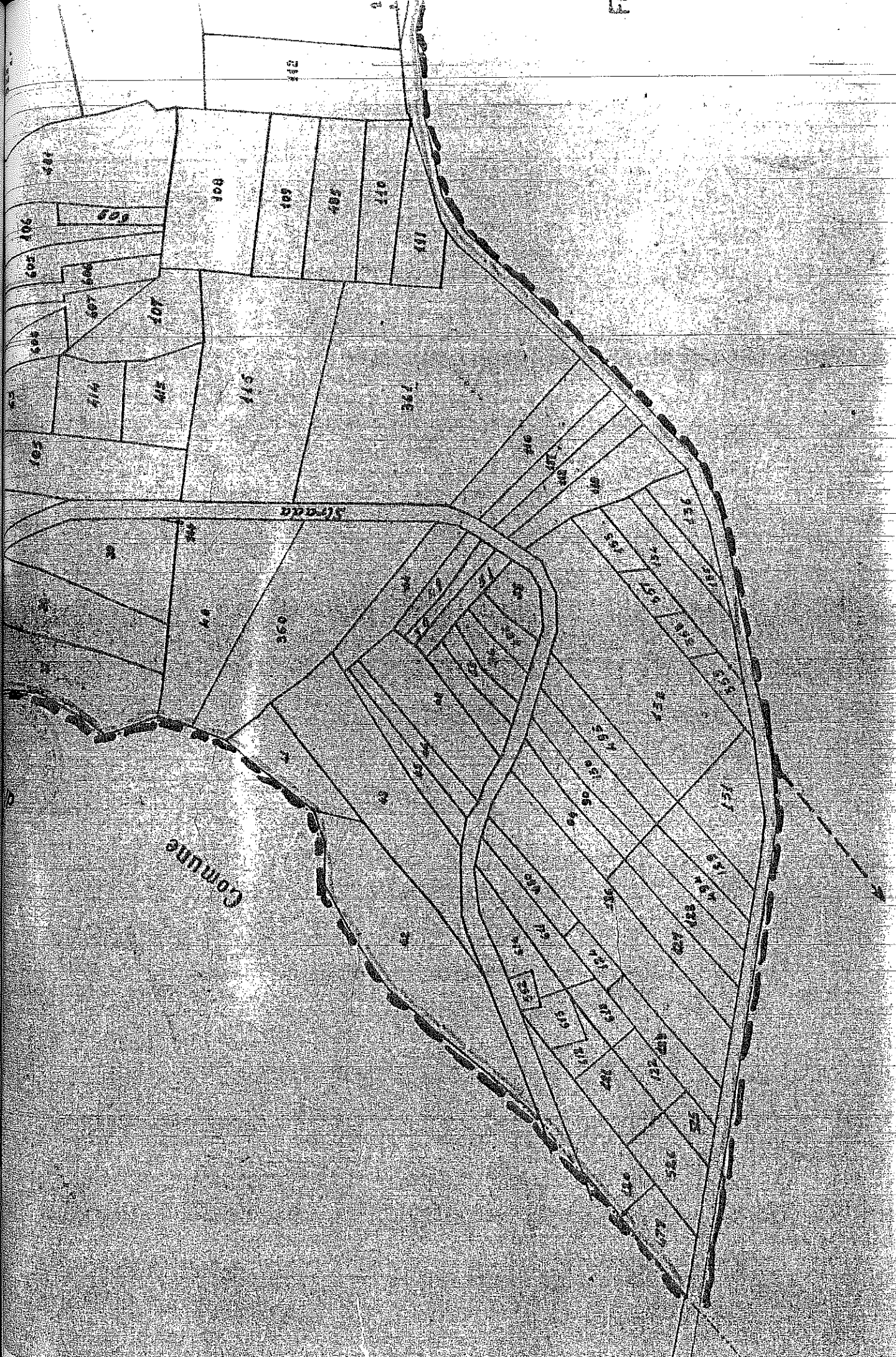
Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse. Nelle zone E1 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare i 7,50 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto del rapporto di copertura sopraindicato, sempre che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;
- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali e lavorazione di bevande derivate, laboratori per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod.; l'attività di cava è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m.7.50 ed un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis;
- e) costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini e tra le pareti finestrate degli edifici di m.10; i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.;
- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nel rispetto dei caratteri originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, e dalla pietra locale. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla pubblica Amministrazione discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione del paesaggio.

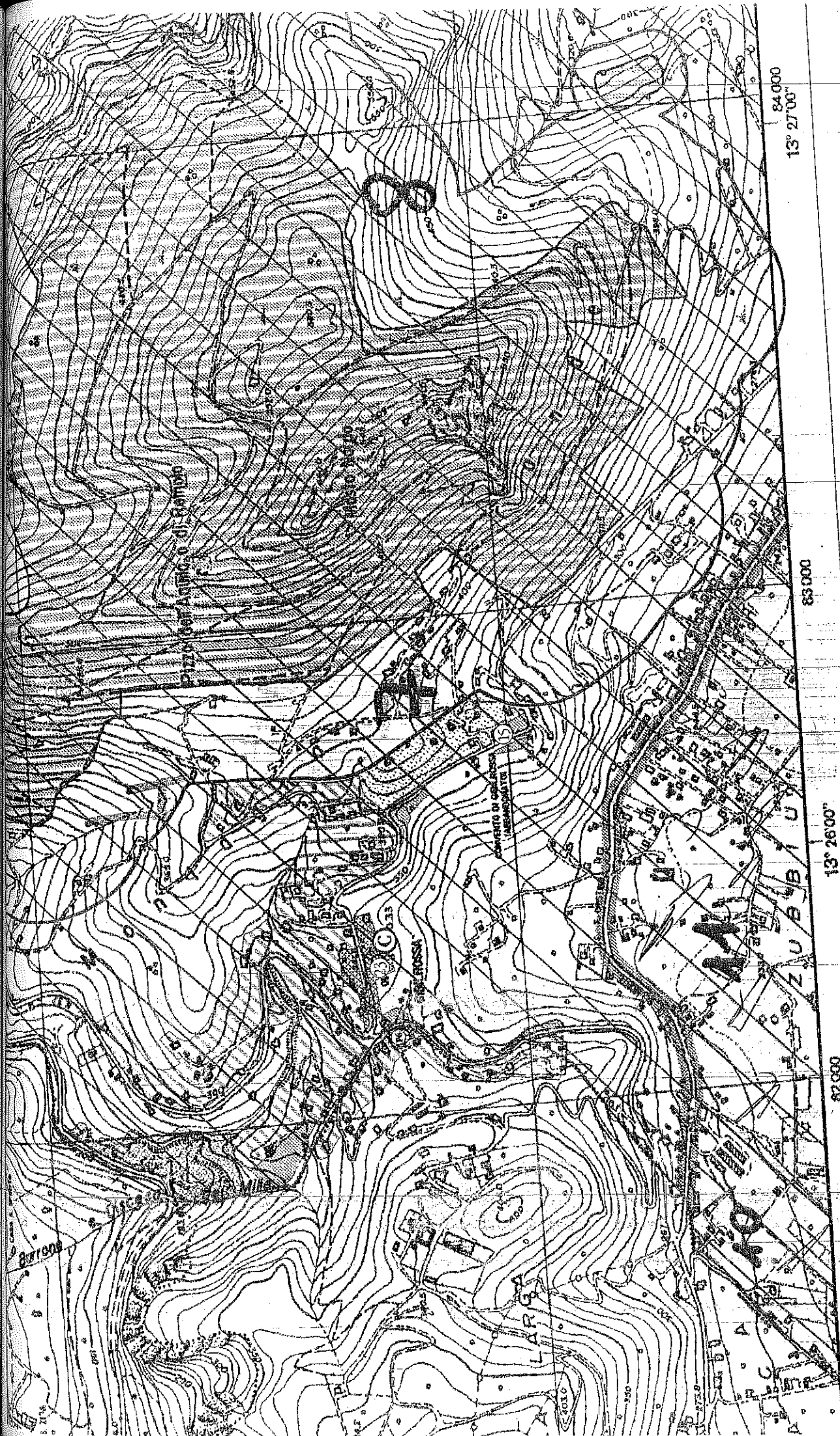
La edificazione nella zona E1 è consentita a mezzo di singola concessione edilizia.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e successive modifiche.



Comune

S. J. J. J.



84 000
13° 27'00"

83 000

13° 26'00"

82 000

*Dec 1910
1/100000*

