

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dr.ssa Angela Notaro



Esecuzione Immobiliare promossa da:
Aspra Finance S.p.A.
Contro
“A”

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



Il Consulente Tecnico d’Ufficio
(Arch. Francesco Basile)



Tribunale di Palermo
Sezione IV Civile Esecuzioni immobiliari
Giudice: Dott.ssa A. Notaro
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA



Procedimento esecutivo: R.G.Es. n. 477/1986

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Angela Notaro

R.D. n. 428/05

Perito stimatore: Arch. Francesco Basile

Creditrice procedente: Aspra Finance S.p.A. (ex Banco di Sicilia)

Debitori eseguiti: (A)

SOMMARIO

Premessa

1. Esame degli atti

- 1.a Esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento
- 1.b Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico
- 1.c Identificazione catastale dell'immobile

2. Relazione di stima

- 2.a Individuazione del bene
- 2.b Descrizione del bene
- 2.c Stato di possesso dell'immobile
- 2.d Esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene
- 2.e Esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene
- 2.f Presenza di attestato di conformità energetica

3. Valutazione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento

- 3.a Valutazione dell'unità immobiliare

4. Riferimenti alla relazione fotografica

5. Riferimenti alla documentazione acquisita

Conclusioni

Fascicolo "Allegati":

A.01 - Elaborati Grafici (ortofoto, stralcio catastale, planimetrie stato attuale);

A.02 - Visure e planimetrie catastali;

A.03 - Verbale di sopralluogo;

A.04 – Atto di Compravendita terreno edificatorio;

A.05 – Documentazione fotografica.

PREMESSA

La presente relazione di stima aggiornata si rende necessaria in quanto la precedente relazione di stima (Relazione C.T.U. del 12/02/1992), risulta incompleta e deficitaria in alcune parti.

Pertanto con disposizione del 04/02/2016 il Giudice dell'Esecuzione D.ssa Angela Notaro ha ritenuto opportuno disporre di una nuova relazione di stima aggiornata dell'immobile, nominando C.T.U. il sottoscritto arch. Francesco Basile, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.4422, al quale veniva comunicata la suddetta nomina, dalla Cancelleria, in data 05/02/2016 tramite Posta elettronica certificata.

Il sottoscritto, previo appuntamento telefonico con il sig. B, erede della sig.ra A, si recava sui luoghi in data 25/03/2016 alle ore 10,30 ed in presenza del sig. C, figlio del sig. B, ha proceduto ad eseguire i rilievi metrici, nonché una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile, per dare inizio alle operazioni di consulenza. Si procedeva alla visita dell'immobile constatandone le carenti condizioni d'uso generali, con evidenti fenomeni infiltrativi di acqua provenienti dal tetto sovrastante, in corrispondenza della zona salone, e il relativo distacco di parti di intonaco.

In relazione a quanto sopra e in riferimento:

- al quesito posto dal Giudice precisato nel verbale di nomina;
- agli accertamenti effettuati presso i vari uffici tecnici e catastali al fine di reperire la documentazione inerente il bene oggetto della consulenza;
- alle ricerche, alle misurazioni ed ai calcoli eseguiti;

il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

Punto 1. ESAME DEGLI ATTI

1. a) Esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/07/1986 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 07/08/1986 ai nn. 26110/20029 e dalle verifiche tecniche eseguite, si conferma che il bene oggetto della presente relazione di stima è di proprietà della sig.ra A, ed è il seguente:



- *Fabbricato sito in Contessa Entellina, Via Plescia n.2, piano T – 1°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 1189, subb. 1-2, con annesso posto auto coperto.*

L'immobile è stato realizzato dalla sig.ra A con il sig. G (marito), mentre il suolo edificatorio su cui insiste è pervenuto alla sig.ra A per atto di compravendita rogato dal notaio Michele Margiotta di Bisacchino, in data 14/09/1958, registrato a Bisacchino il 22/09/1958 al n.321 e trascritto a Palermo il 23/09/1958 ai nn.24311/21196. (*V. allegato A.04*)

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione del bene precedentemente identificato, si ritiene opportuno non procedere ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita.

1. b) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio – urbanistico

Dalla documentazione esaminata, in particolare dagli atti di provenienza consultati, dai documenti catastali e da carte tecniche che rappresentano il tessuto urbano ed extraurbano della città, ed in particolare il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Contessa Entellina, si attesta che l'edificio in questione ricade in Zona "B" - Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale" ed è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia ed è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato tra la seconda metà del 1958 (anno di acquisto del terreno edificatorio) ed il 1960 (anno di denuncia catastale dell'immobile);
- il primo strumento urbanistico del Comune di Contessa Entellina risale all'anno 1969 ovvero anno dell'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione;
- l'immobile ricade in zona B per cui quando è stato edificato era collocato al di fuori del centro abitato (zona A);

Da queste considerazioni si desume che l'edificio in esame sia stato costruito antecedentemente alla data 01/09/1967 (anno di entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967 "Legge Ponte") e al di fuori del centro abitato per cui si può considerare - unicamente per la parte denunciata al catasto e costruita sul suolo di pertinenza - *regolare* dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Dal rilievo effettuato si sono riscontrate delle difformità che la configurazione planimetrica attuale dell'edificio presenta rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale presentata al Catasto il 28/11/1960.

L'immobile è stato infatti oggetto di interventi di ristrutturazione che consistono:

- 1.) in una diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2.) nella realizzazione di un corpo di fabbrica su due livelli, lato ovest dell'edificio e su terreno di proprietà del Comune di Contessa Entellina, che costituisce ampliamento e quindi aumento di cubatura abusivo non sanabile (v. foto 3). Pur essendo a conoscenza di tale abuso, il Comune di Contessa Entellina, ad oggi, non ha mai ordinato la demolizione di tale porzione del fabbricato;
- 3.) nella chiusura di una porta-finestra al primo piano dell'immobile in esame, che costituisce modifica al prospetto. (v. foto 2)

Per ciò che riguarda le difformità del primo punto, queste potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario provvedendo agli adempimenti amministrativi prescritti ai sensi dell'art.9 della L.R. n.37/85 che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico di Contessa, di una relazione tecnica e degli elaborati grafici a firma di un professionista abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria determinata dal Sindaco, per un costo massimo complessivo pari a circa €1.000,00.

Per quello che concerne gli altri interventi ovvero l'aumento di cubatura e la chiusura di una porta-finestra al primo piano, dal momento che tali interventi sono stati eseguiti in assenza di titoli abilitativi, non sono sanabili e pertanto passibili di gravi sanzioni. Di conseguenza sono necessari degli interventi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili, ovvero il ripristino dello stato originario dell'edificio come da planimetria catastale. I costi da sostenere per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili sopra descritti sono stati indicati al paragrafo 3.a.

Per quanto sopradetto, in definitiva si considera **regolare**, dal punto di vista edilizio/urbanistico, esclusivamente la parte di fabbricato denunciata al catasto e costruita sul suolo di pertinenza.

1. c) Identificazione catastale dell'immobile

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Dati identificativi (V. allegato A.02):

Comune censuario: Contessa Entellina

Ubicazione: Via Plescia n.2, P.T - 1°;

- **Foglio: 25 - Particella: 1189 - Sub: 1 - Zona Cens. - Categoria: A/2 - Classe: 2 - Consistenza: 7,5 vani - Sup. Catastale: 190 mq;** via Plescia n. 2
- **Foglio: 25 - Particella: 1189 - Sub: 2 - Zona Cens. - Categoria: C/6 - Classe: 1 - Consistenza: 57 mq - Sup. Catastale: 57 mq.;** via Plescia n. 4

Si precisa che nell'atto di pignoramento gli identificativi catastali (p.lla 328-sub 1-2) risultavano differenti da quelli attuali, in quanto a seguito dell'allineamento mappe, in data 08/03/05 è avvenuta la modifica degli identificativi.

Inoltre nella visura catastale del sub. 2 è indicato, come indirizzo, via Plescia n. 4, ma è errato per cui occorrerà fare una variazione della toponomastica.

La consistenza attuale dell'unità immobiliare è stata verificata durante il sopralluogo e mediante successiva restituzione grafica è stata confrontata con la consistenza visionata nella planimetria catastale (presentata in data 28.11.1960), richiesta dalla scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, in data 15.03.2016.

Punto 2. RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

2. a) Individuazione del bene.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un edificio, sito nel Comune di Contessa Entellina in via Plescia n.2 angolo via della Libertà (già via Provinciale), composto da due piani fuori terra che confina a Nord con via della Libertà, ad Est con via comunale, ad Ovest con via Plescia, e a Sud con mattatoio comunale.

2. b) Descrizione del bene.

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare, si riportano quelle relative al quartiere in cui si trova e al fabbricato. L'immobile è ubicato in una zona urbana di espansione della città in direzione Ovest.

Dal punto di vista commerciale, malgrado la modesta qualità tipologica e strutturale degli edifici, la zona ha un discreto grado di appetibilità, sia per gli immobili destinati ad abitazione che per quelli adibiti ad altro uso, in quanto ben collegata al centro cittadino ed alle altre zone del paese. Il fabbricato in esame presenta le caratteristiche dell'edilizia tipica del periodo di costruzione (anni 60)



ed è dotato di finiture di tipo civile; è costruito in struttura portante mista in muratura piena e cemento armato con muratura di tamponamento in blocchi di tufo e tramezzi in segati di tufo. L'intonaco esterno è del tipo Li Vigni mentre quello interno è a base di calce e finitura con gesso. La copertura del fabbricato è a tetto a falda. Il prospetto esterno non presenta finiture di pregio e non è in buono stato di manutenzione.

Allo stato attuale l'edificio non è abitato ed è in stato di abbandono da diverso tempo. L'unità immobiliare oggetto di stima, catalogata come abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) è composta: al piano terra da ingresso, cucina abitabile, wc bagno, ripostiglio/antiwc sottoscala, vano scala di accesso al 1° piano, autorimessa, locale di sgombero/magazzino (identificato come porzione di fabbricato abusivo e per il quale non è stato possibile accedervi); al 1° piano n. 4 camere da letto, di cui tre intercomunicanti, salone, wc, wc bagno, disimpegno e ripostiglio. I locali di questo piano facenti parte della porzione di fabbricato abusiva sono la camera da letto n.4 ed il wc bagno (vedi elaborato grafico).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:
Pavimenti: sono in mattoni di graniglia di marmo (20x20) ad eccezione del salone che sono in marmo (20x40) e ad eccezione dei servizi che sono in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti esterni: I prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni.

Rivestimenti interni: Le pareti interne sono trattate con intonaco, stuccate e tinteggiate.

Corpo scala: Ha gradini in marmo, pianerottoli in mattoni di graniglia di marmo e ringhiera in ferro.

La cucina ha rivestimento parietale nella fascia soprastante il piano da lavoro in piastrelle di ceramica cm 15x15 (v. foto 9). I bagni hanno rivestimento parietale con piastrelle in ceramica (v. foto 8);

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia; non è presente impianto di riscaldamento. I bagni sono dotati di vasi igienici, bidet, lavabo a colonna e vasca.

Infissi: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno.

Il bene nel suo insieme si presenta in condizioni generali mediocri.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie lorda commerciale calcolata

sulla base delle indicazioni della UNI 10750, di cui:

- **mq. 191,60** ca. di superficie lorda coperta (Appartamento P.T. e 1° P.);
- **mq. 83,50** ca. di superficie lorda coperta (Autorimessa + magazzino);
- **mq. 1,57** ca. relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della superficie esterna del balcone (valutata con l'incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 6,30).

Tot. Sup. Lorda Commerciale (Appart. P.T – 1°P.): **mq. 193,20**

Tot. Sup. Lorda Commerciale (Autorimessa + magazzino): **mq. 83,50.**

2. c) Stato di possesso dell'immobile.

Il fabbricato è stato realizzato dalla sig.ra (A) che era proprietaria del suolo edificatorio in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Michele Margiotta di Bisacquino, in data 14/09/1958, registrato a Bisacquino il 22/09/1958 al n.321 e trascritto a Palermo il 23/09/1958 ai nn.24311/21196. A seguito della morte della sig.ra (A), avvenuta in data 04/08/1987, il suddetto bene veniva acquisito iure hereditatis, con atto del 04/08/1987 e registrazione all'Ufficio di Corleone in data 23/07/1988 vol. 186 - den. 263, dagli eredi, ovvero:

Figli: sig. (B) proprietario per 2/12; sig.ra (D) proprietaria per 2/12; sig.ra (E) proprietaria per 2/12; sig.ra (F) proprietaria per 2/12; **Marito:** sig. (G) per 4/12. Attualmente l'appartamento non risulta abitato.

2. d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene.

Gravano sul bene e resteranno a carico dell'acquirente, i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili indicati al paragrafo 3.a (Y).

2. e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene.

Non esistono vincoli od oneri gravanti sul bene oggetto di stima che resteranno a carico dell'acquirente o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

2. f) Presenza di attestato di conformità energetica.

L'immobile non è provvisto della certificazione di conformità energetica, pertanto al successivo punto saranno indicati i costi da sostenere per dotare l'immobile della suddetta certificazione.

I costi di cui sopra verranno, infine, detratti dal valore di stima.

Punto 3. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

3. a) Valutazione dell'unità immobiliare.

Nell'immobile in esame vi è la presenza delle seguenti dotazioni condominiali: posto auto coperto, corpo scala, colonne montanti dell'acqua potabile e degli scarichi delle acque nere e bianche.

Il valore dell'unità immobiliare è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito esposti.

Metodo di stima sintetica

Tale metodo consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso specifico il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per determinare il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, lo scrivente ha acquisito informazioni dirette in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato i valori riscontrati con quelli pubblicati da enti e operatori del settore quali il consulente immobiliare del sole 24 ore, il borsino immobiliare, il Nomisma ed inoltre le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2015. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, si ritiene corretto utilizzare un valore a metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a € 350,00 per la superficie adibita ad abitazione e pari a € 250,00 per la superficie adibita a magazzino/autorimessa.

Superficie Lorda Commerciale Abitazione: 193,20 mq;

Superficie Lorda Commerciale Magaz./Autorim.: 83,50 mq;

Vm Ab. = mq 193,20 x €/mq 350,00 = **€ 67.620,00**

Vm M./A. = mq 83,50 x €/mq 250,00 = **€ 20.875,00**

Sommano = € 88.495,00 in cifra tonda € 88.500,00

VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICA) = € 88.500,00
(ottantottomilacinquecento/00)

Metodo di stima a capitalizzazione dei redditi

Un procedimento di stima utile alla comparazione del valore ottenuto con il procedimento sintetico è quello “analitico”, per il quale il valore del bene è strettamente legato ai benefici che esso è in grado di produrre; in teoria esiste una proporzionalità diretta tra il valore di mercato di un bene e il reddito da esso prodotto. In questo metodo analitico i riferimenti di comparazione coi dati del mercato, si spostano dalla “scala dei prezzi” storicamente verificatesi alla scala dei canoni di locazione e dei saggi di capitalizzazione.

Il procedimento indiretto di stima comporta un’elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n / r .$$

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.

In considerazione delle indagini effettuate dal sottoscritto tra le agenzie immobiliari della zona per individuare immobili con caratteristiche equivalenti, hanno evidenziato un canone medio di locazione pari a € 300,00 mensili.

$$R_l = 300,00 \times 12 = 3.600,00 \text{ €/anno}$$

Per le spese medie annue facenti carico al proprietario, si considera il 25% del fitto lordo, per cui si ricava il reddito netto annuo:

$$R_n = € 3.600,00 \text{ (rendita annua lorda)} - 900,00 \text{ (spese annue)} = € 2.700,00$$

Da cui si ricava, capitalizzando tale reddito al 3,75 % = € 72.000,00

VALORE DI MERCATO (STIMA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)
= € 72.000,00 (settantaduemila/00)

A seguito delle superiori operazioni, il più attendibile giudizio di stima sarà la media dei due valori ottenuti:

- 1° metodo - Stima sintetica: € 88.500,00

- 2° metodo - Stima capitalizzazione di reddito: € 72.000,00

Media dei due valori: **$V_m = € 80.250,00$**

Si ritiene opportuno apportare al valore di stima ottenuto delle detrazioni per i



costi seguenti:

Costi da sostenere per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e la regolarizzazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 37/85 (Y):

I costi presunti per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili suddetti riguardanti la demolizione della porzione di fabbricato abusiva, il ripristino del prospetto originario, ed infine la regolarizzazione edilizia – urbanistica ai sensi dell'art. 9, ammontano ad euro 10.000,00 comprendenti spese ed onorari da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale (H):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 600,00 comprendenti spese catastali ed onorari da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per certificazione di conformità energetica (K):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 380,00, comprendenti spese ed onorari da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

I costi di Y, H e K sopra indicati vanno detratti dal valore commerciale del bene precedentemente stimato, e pertanto il valore commerciale finale sarà:

$$V_{mf} = V_m - Y - H - K =$$
$$€ 80.250,00 - 10.000,00 - 600,00 - 380,00 = € 69.270,00 \text{ in c.t. } 70.000,00$$

VALORE DI MERCATO FINALE:

€ 70.000,00 (settantamila/00)

Punto 4. Riferimenti alla relazione fotografica.

Alla presente si allega documentazione fotografica costituita dalla planimetria di riferimento in cui sono riportati i punti di presa fotografici e da n.14 fotografie che evidenziano lo stato dei luoghi.

Punto 5. Riferimenti alla documentazione acquisita.

Alla presente si allegano in copia i seguenti elaborati e documenti:

- A.01 - Elaborati Grafici (ortofoto, stralcio catastale, planimetrie stato attuale);
- A.02 - Visure e planimetrie catastali;
- A.03 – Verbale di sopralluogo;
- A.04 – Atto di Compravendita terreno edificatorio;

A.05 – Documentazione fotografica.

Conclusioni

Eseguiti gli accertamenti sui luoghi e tenuto conto delle analisi tecniche ed economiche effettuate, si sintetizzano di seguito le conclusioni cui si è pervenuti.

- ***Fabbricato con annesso posto auto coperto sito in Contessa Entellina, via Plescia n.2, distinto in catasto al foglio di mappa 25, particella 1189, subb. 1 -2, categ. A/2 – C/6, piano terra, primo.***

L'immobile, in mediocre stato di manutenzione, è composto: al piano terra da ingresso, cucina abitabile, wc bagno, ripostiglio/antiwc sottoscala, vano scala di accesso al 1° piano, autorimessa, locale di sgombero/magazzino; al 1° piano quattro camere da letto, di cui tre intercomunicanti, salone, wc, wc bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone.

Valore di mercato determinato in misura di € 70.000,00

L'appartamento ha altezza utile di m 3,30, la superficie coperta è pari a mq 191,60, la superficie del balcone è pari a mq 6,30, la superficie del posto auto e magazzino è pari a mq 83,50, ammontano ad una superficie lorda commerciale dell'abitazione pari a mq 193,20 e del posto auto e magazzino pari a mq 83,50.

Confina a Nord con via della Libertà, ad Est con via comunale, ad Ovest con via Plescia, e a Sud con mattatoio comunale.

Dal rilievo effettuato si sono riscontrate delle difformità che la configurazione planimetrica attuale dell'immobile presenta rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale risalente al 28/11/1960.

L'immobile è stato infatti oggetto di interventi di ristrutturazione che consistono:

- 1.) in una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere potranno essere regolarizzate come “opere interne” previsti dall'art. 9 della L.R. n.37/85 ;
- 2.) nella realizzazione di un corpo di fabbrica su due livelli, lato ovest dell'edificio e su terreno di proprietà del Comune di Contessa Entellina, che costituisce ampliamento e quindi aumento di cubatura abusivo non sanabile (v. foto 3);
- 3.) nella chiusura di una porta-finestra al primo piano dell'immobile in esame, che costituisce modifica al prospetto. (v. foto 2).

Per ciò che riguarda le difformità del primo punto, queste potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario provvedendo agli adempimenti amministrativi prescritti ai sensi dell'art.9 della L.R. n.37/85. Per quello che

concerne gli altri interventi ovvero l'aumento di cubatura e la chiusura di una porta-finestra al primo piano, sono necessari degli interventi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili, ovvero il ripristino dello stato originario dell'edificio come da planimetria catastale.

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli ritenendo di aver risposto ai quesiti posti, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 30/04/2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco Basile

