

TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

SOGGETTO "A" c/ SOGGETTO "B"

R.Gen.Esec. n°3082/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE di CONSULENZA
- 1/3 ALLEGATI - (doc. fotografica- verbali sopralluogo)-

Giudice
Dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA

TRIBUNALE Ordinario di PALERMO
SEZIONE CIVILE VI

INDICE

Sommario

– 1) QUESITI POSTI AL CTU	2
– 2) PREMESSE	3
– 3) SOPRALLUOGHI	4
– 4) ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI.....	5
– 5) GENERALITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	6
- 6) FORMAZIONE LOTTI.....	13
- 7) DESCRIZIONE DI DETTAGLIO PER PIANO	14
- 8) SITUAZIONE CATASTALE.....	41
- 9) PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	50
– 10) VALUTAZIONE IMMOBILE	60
– 11) ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U.....	64

TRIBUNALE di Ordinario di PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

- GIUDICE - Dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA-

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Generale

- R.Gen.E. n°3082/2022 promossa dalla

b

- AUTORITA GIUDIZIARIA:

Ill.mo Giudice Es. Dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA

SSSSSS

- 1) QUESITI POSTI AL CTU

✉ Mandato: ...

rilevato che con le note di trattazione scritta depositate nell'interesse
è stato chiesto procedersi alla divi-
sione giudiziale con la vendita per l'intero del bene immobile pigno-

rato e delega delle operazioni di vendita; osservato che non risulta acquisita agli atti la CTU espletata nella procedura esecutiva;

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

conferendo allo stesso l'incarico di aggiornare il valore di stima del bene immobile oggetto della presente divisione endoesecutiva: Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n. 36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9, 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.

SSSSSSSSSS

– 2) PREMESSE

- Il giuramento di rito è stato prestato il 15/aprile/2024 mediante trasmissione telematica del verbale di conferimento dell'incarico ricevuto da parte del Presidente della Sezione dott. Pignataro Gianfranco, e coeva accettazione dello stesso da parte dello scrivente Ausiliario come depositato c/o la Cancelleria della Sezione VI Esecuzioni Immobiliari.

SSSSSSSSSS

- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Il sottoscritto regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059 e all'Albo del Tribunale di Palermo dal 05/04/1990, con Studio Tecnico in Palermo Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 12/gennaio/2025 espletato l'incarico completo, rimette all'attenzione del G. Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera del Tribunale di Palermo, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale, documentazione richiesta e rilasciata c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo Settore Edilizia Privata -Settore Condono Edilizio, verbale di sopralluoghi, rilievi metrici, tipologici e fotografici, par-

cella professionale, scusandosi, sin da subito, per eventuali sovrapposizioni e/o ripetizioni.

SSS

- Dagli atti, in buona sintesi, alla richiesta della : in
ordine alla divisione del bene oggetto di pignoramento, la comproprietà
Monte-
santo, non si oppone alla prefata divisione del bene *de quo*.

SSSSSSSSSS

– 3) SOPRALLUOGHI

- Si riporta in forma chiara quanto manoscritto dallo scrivente nei verba-
li di sopralluogo redatti (cfr. alleg.)

→1° **sopralluogo**:Il giorno ventiquattro del mese di luglio dell'anno
duemilaventiquattro per quanto comunicato, giusta PEC, mi sono ritrovato
alle ore 18:00 collaborato dal sui luoghi ovvero in questa
Via Vitaliano Brancati 36 Palermo .- località Cardillo, con l'

l'esecutata e più esattamente presso il villino a due piani
fuori terra oltre seminterrato che vi sorge .

- A questo punto si procede con una prima ricognizione dei tre livelli e
pertinenze: giardino/piscina e accessori, prendendo dati/appunti in sepa-
rati fogli- Ritenuto necessario, stante la mole del compendio immobiliare
di che trattasi, un ulteriore accesso si concorda, lo stesso, per il giorno
26 agosto corrente anno per le ore 16:30 con appuntamento in questi
luoghi.

- Alle ore 19:15 si chiudono le odierne operazioni peritali.

- *L.C.S. (da tutti i presenti)*

SSSSSSSSSS

→→.2° sopralluogo:Il giorno ventisei del mese di agosto dell'anno duemilaventiquattro per quanto concordato mi sono ritrovato alle ore 16:30 c/o la villa oggetto di stima collaborato dal geom M Gambino con lo

- - A questo punto si continua nel rilievo metrico, tipologico e fotografico delle unità facenti parte del compendio immobiliare di che trattasi.
- Con riserva di effettuare ulteriori accessi si chiede alla parte esecutata, laddove in possesso, copia dei titoli edilizi e quanto altro utile necessario per dare seguito al mandato disposto.
- Alle ore 18:55 si chiude il presente verbale
- L.C.S. (da tutti i presenti)

SSS

→→.3° sopralluogo:Il giorno quindici del mese di ottobre dell'anno duemilaventiquattro, giusta pec, mi sono recato alle ore 11:00 c/o l'immobile che insiste in Via Vitaliano Brancati 36 Pa, -

- - A questo punto lo scrivente collaborato dal geom M Gambino prosegue le operazioni di rilievo metrico, tipologico e fotografico del compendio di che trattasi prendendo appunti/dati in separati fogli.
- Alle ore 18:15 si chiude il presente verbale.
- L.C.S. (da tutti i presenti)

SSSS

– 4) ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI

Si rileva preliminarmente che lo scrivente Ausiliario dovendo dare seguito al mandato conferito dal Sig. Giudice, ovvero determinare il valore aggiornato di stima afferente il compendio immobiliare nel suo intero, invece già frutto di una precedente valutazione, riferita però ad $\frac{1}{2}$ del cespiti

te disposta in una passata 'Esecuzione Immobiliare iscritta nel Ruolo n.324/2003 con incarico ad altro professionista Esperto, si attererà, per mera praticità, a taluni dati da quest'ultima prelevabile.

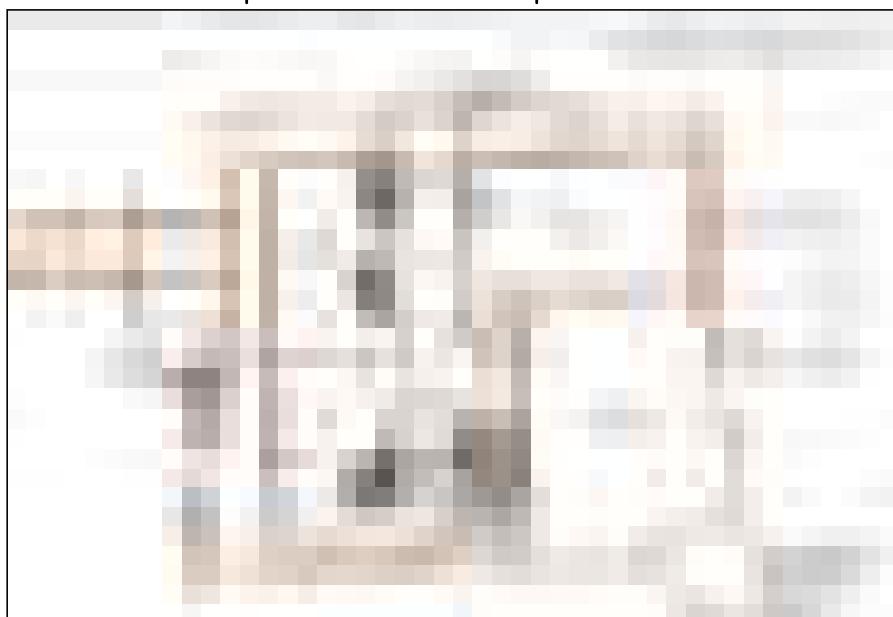
\$\$\$\$

– 5) GENERALITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta distinto al Cato fabbricati del Comune di Palermo, come
- *Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n. 36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9, 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.*

\$\$\$\$

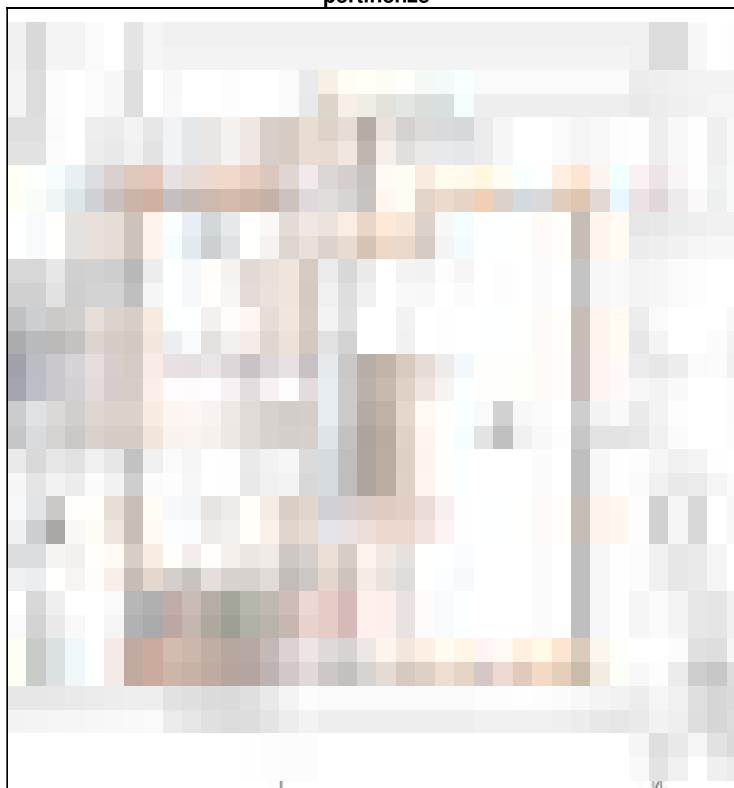
- Di seguito si riportano le piante dei tre livelli allo stato attuale, cui si compone la villa, e quindi gli opportuno accostamenti delle prelevate planimetrie catastali per la successiva comparazione.



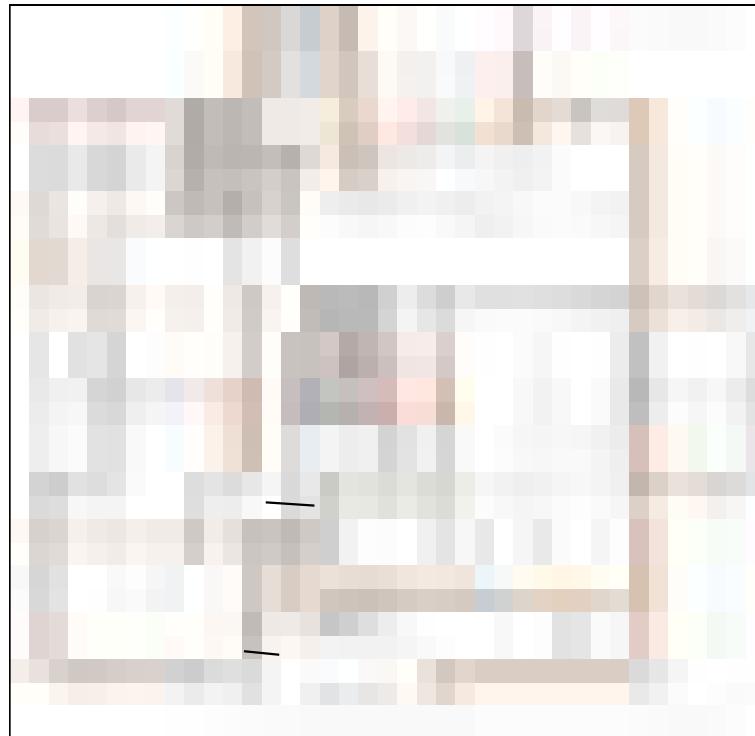
Planimetria rilievo piano seminterrato



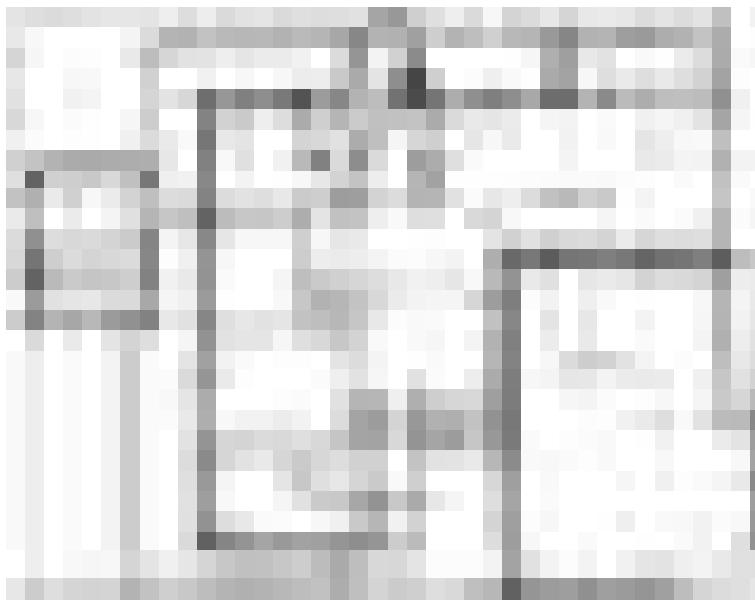
Planimetria d'insieme dell'intero piano terra-rialzato comprensivo del lotto di terreno e relative pertinenze



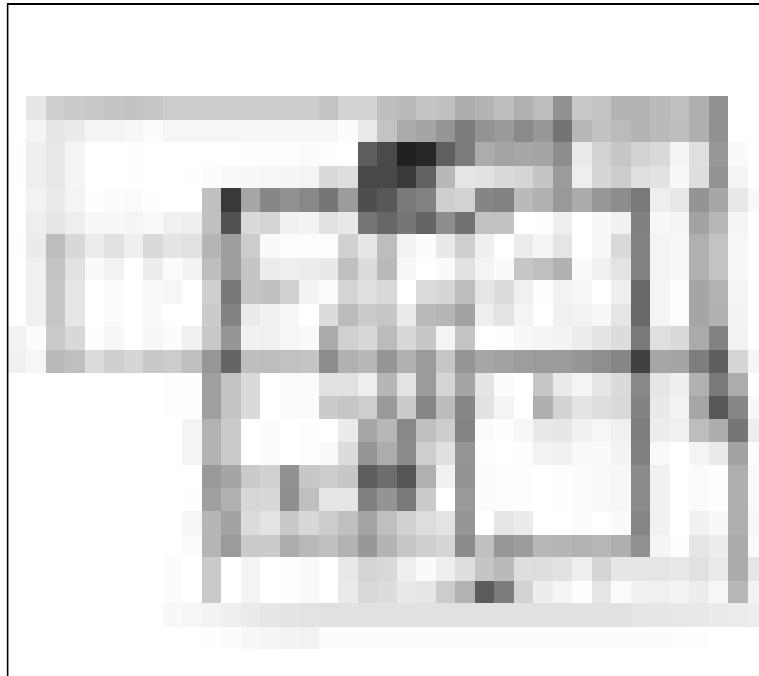
Planimetria rilievo piano rialzato



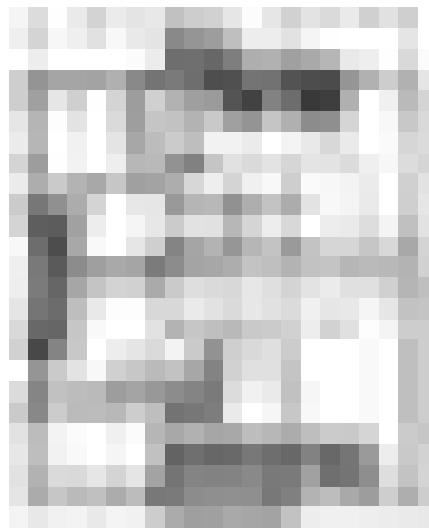
Planimetria rilievo piano primo



**Planimetrie/a Catastale/i assemblate dal CTU, per la successiva comparazione –
piano seminterrato**

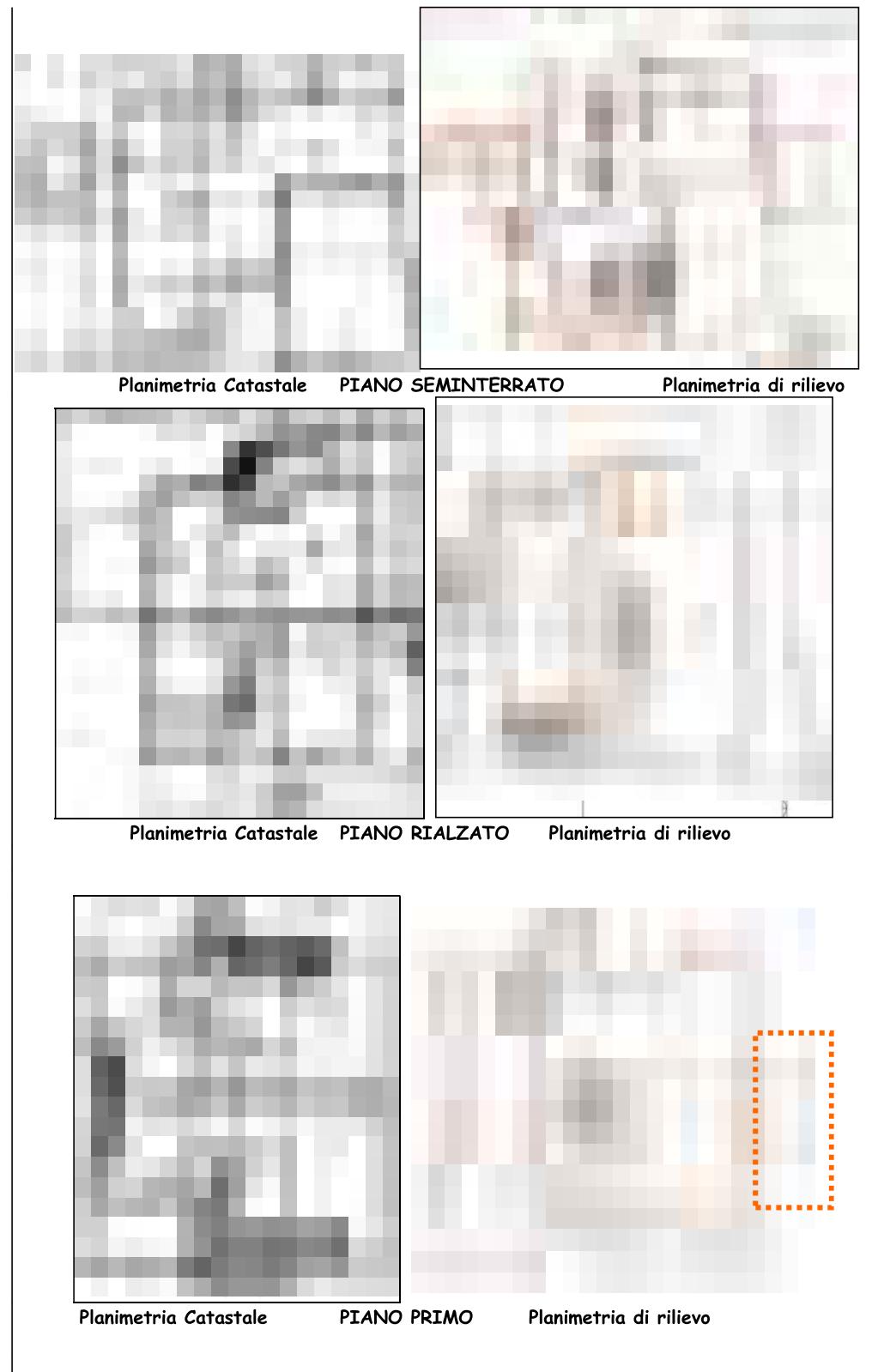


Planimetrie/a Catastale/i assemblate dal CTU, per la successiva comparazione - **piano rialzato**



Planimetrie/a Catastale/i assemblate dal CTU, per la successiva comparazione - **piano primo**
\$\$\$

Primo CONFRONTO

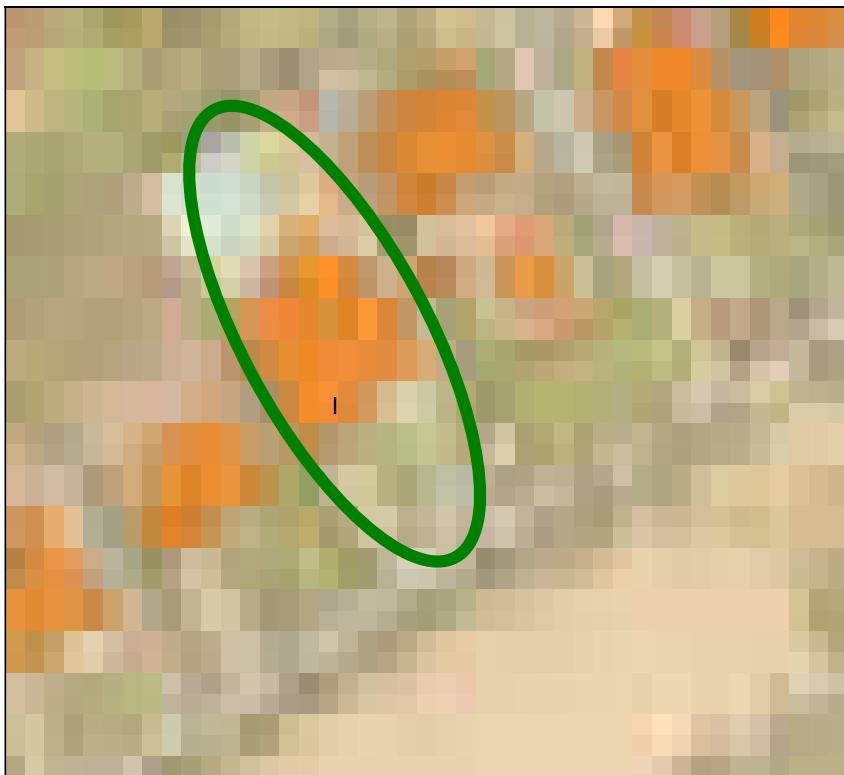


- Si allega il confronto tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato dall'odierno scrivente CTU, e quello raffigurato nelle planimetrie catastali, depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo.
- Dal suddetto confronto emerge una generale corrispondenza tra le sagome della superficie coperta a meno di talune difformità che saranno individuate nel capitolo dedicato.

SSSSSS

- Si è proceduto, preliminarmente, per meglio caratterizzare il ce-
spite oggetto di stima, ad effettuare una sovrapposizione della mappa
ortofoto (Google-Earth) afferente la zona che ci riguarda con la pari zo-
na individuata nell'estratto catastale (Geolive), entrambe le mappe sono
state reperite dagli appositi siti internet (Google Earth/Geolive), come
da rappresentazione di seguito unita.”
- Tale comparazione è stata, per completezza, riformulata nel capitolo
dedicato di seguito esposto.





Stralcio Geolive con la marcatura, con tratto continuo di colore verde, afferente al
compendio immobiliare oggetto di stima -





Stralcio Google – Earth con la marcatura, con tratto continuo di colore giallo, afferente al compendio immobiliare oggetto di stima

- 6) FORMAZIONE LOTTI

– In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, dalla consistenza e articolazione del bene immobiliare ed anche per quanto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, è possibile ammettere, convenientemente, la formazione di un unico lotto denominato quale **lotto "A"**.

- Pertanto il lotto viene così distinto:

- *Lotto "A": immobile sito nel Comune di Palermo, Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n. 36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9, 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.*

SSSSSSSSSS

- Il sottoscritto CTU, per quanto accennato, dopo aver esaminato gli atti della procedura di esecuzione insieme agli accertamenti tecnici,

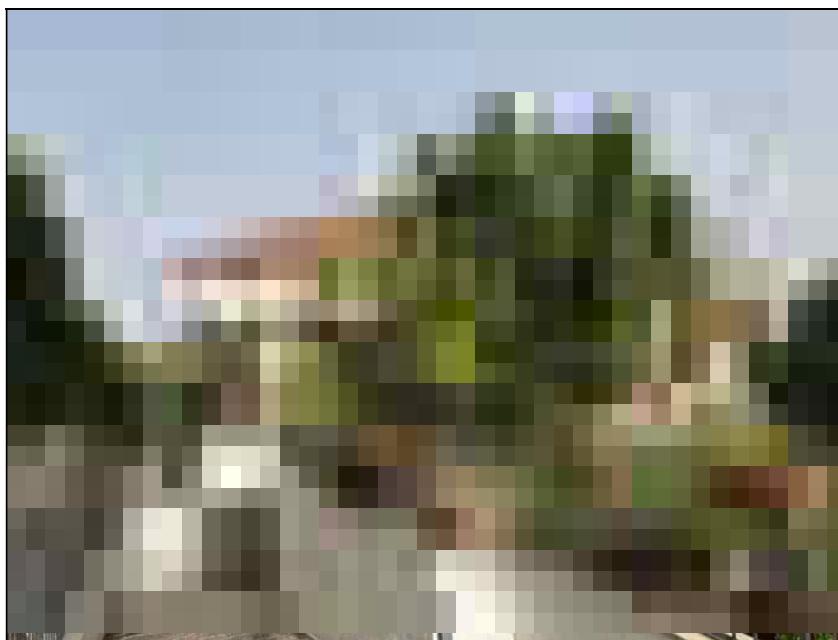
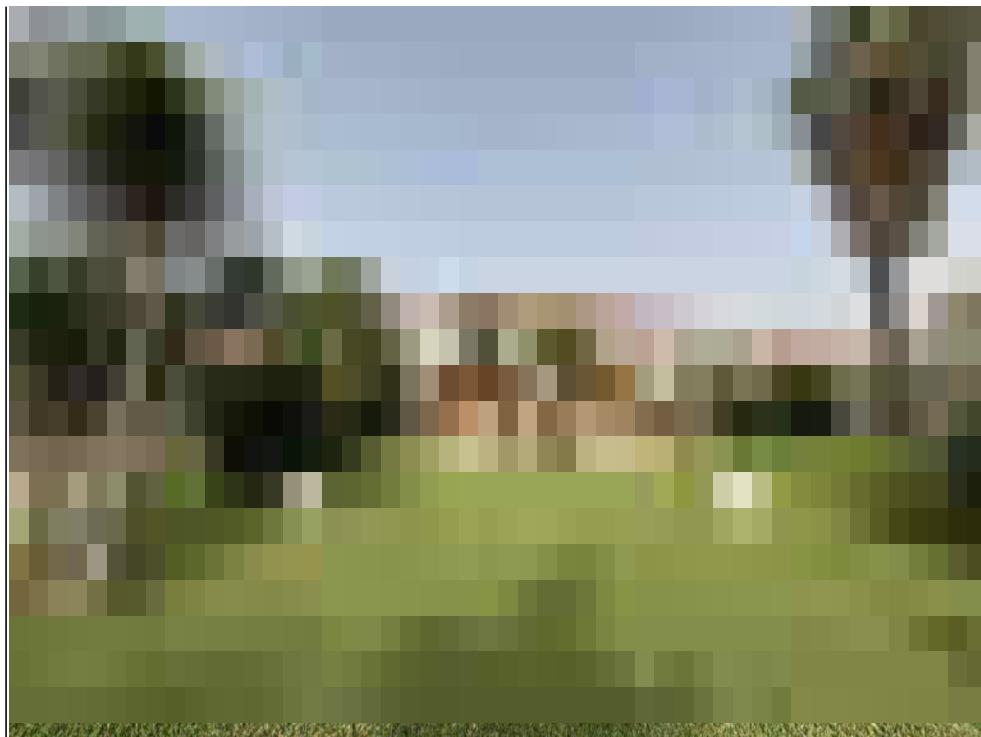
metrici e tipologici eseguiti nel corso dei sopralluoghi prima accennati ed ai pari riscontri effettuati presso gli uffici pubblici quali, Agenzia delle Entrate per il Comune di Palermo (Cfr.da Tav. "1_{Catasto}" a Tav. "14_{Catasto}"), Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (Cfr.da Tav "1_{Comune di Palermo}" a Tav "4_{Comune di Palermo}") - Settore Edilizia Privata- Settore Condono Edilizio (Cfr.da Tav "A_{Comune di Palermo}" a Tav "C_{Comune di Palermo}"), descrive quanto richiesto in forza al mandato.

– SSSS

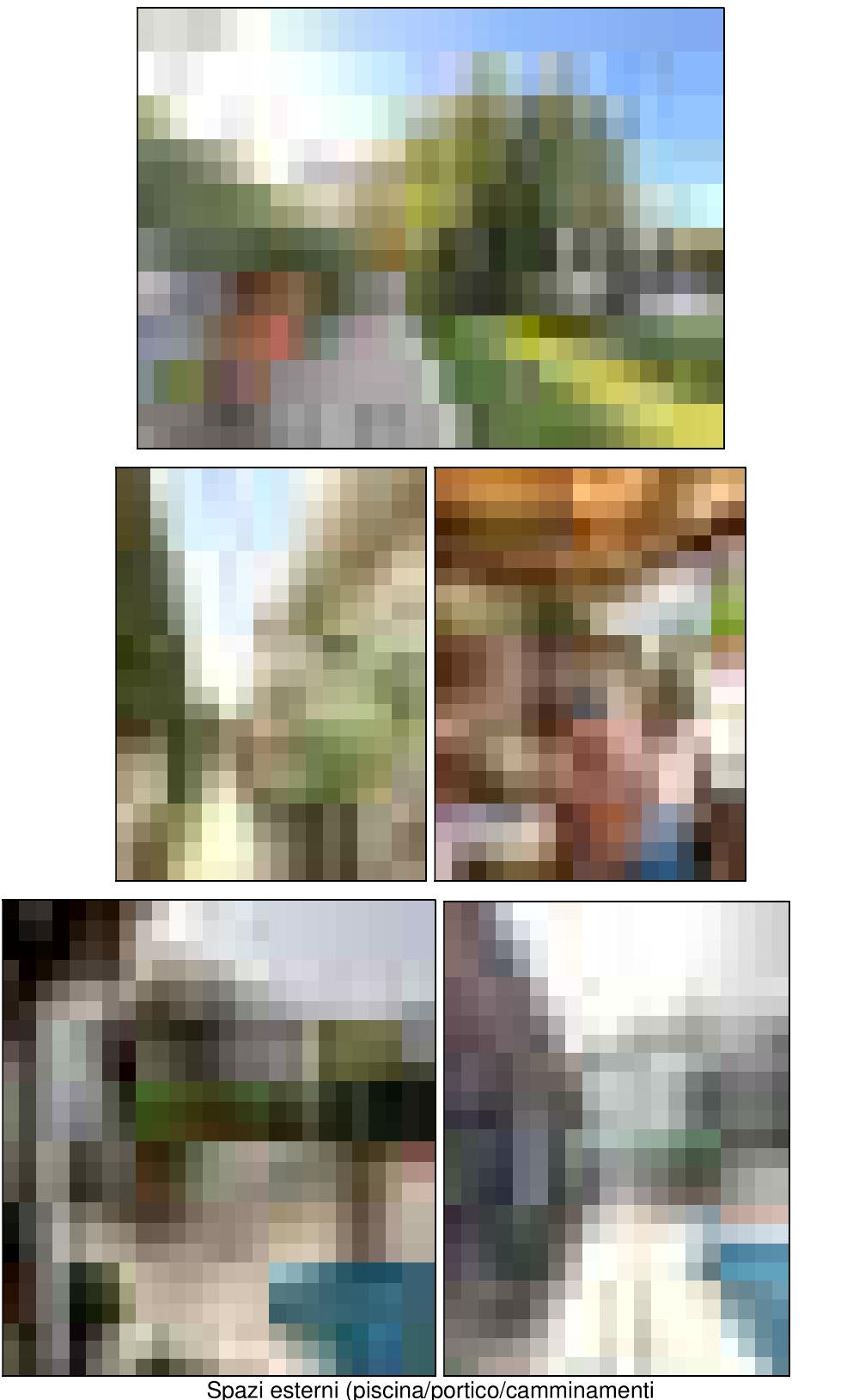
- 7) DESCRIZIONE DI DETTAGLIO PER PIANO

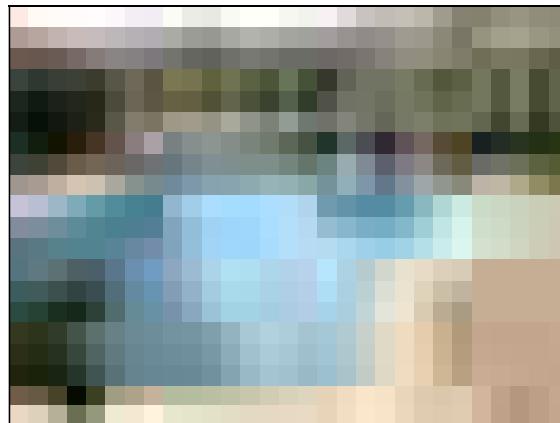
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da una villa per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, ubicata in Palermo - Via Vitaliano Brancati n. 36-

Si riportano di seguito talune riprese esterne d'insieme del compendio, per rendersi conto, osservando le stesse, della tipologia, delle finiture e dello stato conservativo in generale dell'immobile oggetto di stima.



Ripresa d'insieme della villa unitamente agli spazi esterni (rampa che serve il p.seminterrato/camminamenti esterni laterali)





Spazi esterni (piscina)

- L'accesso alla villa avviene, per quanto constatato in occasione dei sopralluoghi espletati, da Via Vitaliani che diparte dalla principale via San Lorenzo, pertanto, dopo aver superato un cancello condominiale automatizzato in ferro si penetra, in direzione nord-est (*tratto continuo colore giallo*), per giungere al civico 36, dove a sinistra sorge l'unità de qua.



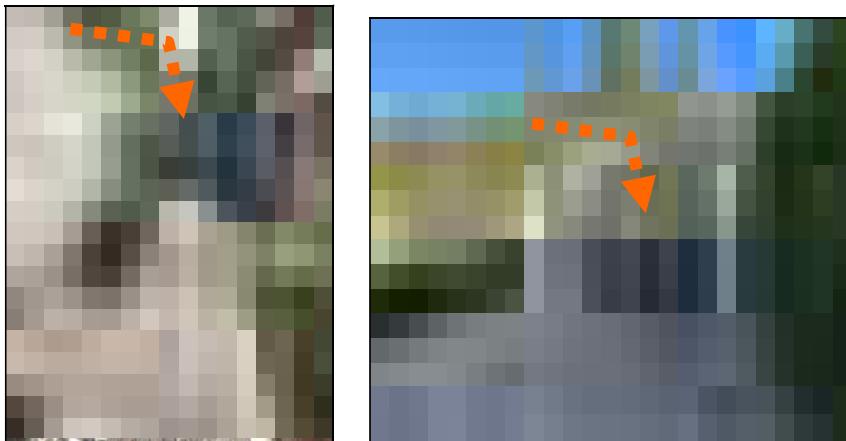


Intersezione a raso (imbocco) fra Via San Lorenzo e via Vitaliano Brancati - Palermo -

- Il fronte d'ingresso specifico nel compendio, su detta Via, presenta un varco carrabile, con cancello scorrevole automatizzato in ferro, e due portoncini per l'accesso pedonale, anch'essi in ferro, come da foto (tratto punteggiato colore ocra).

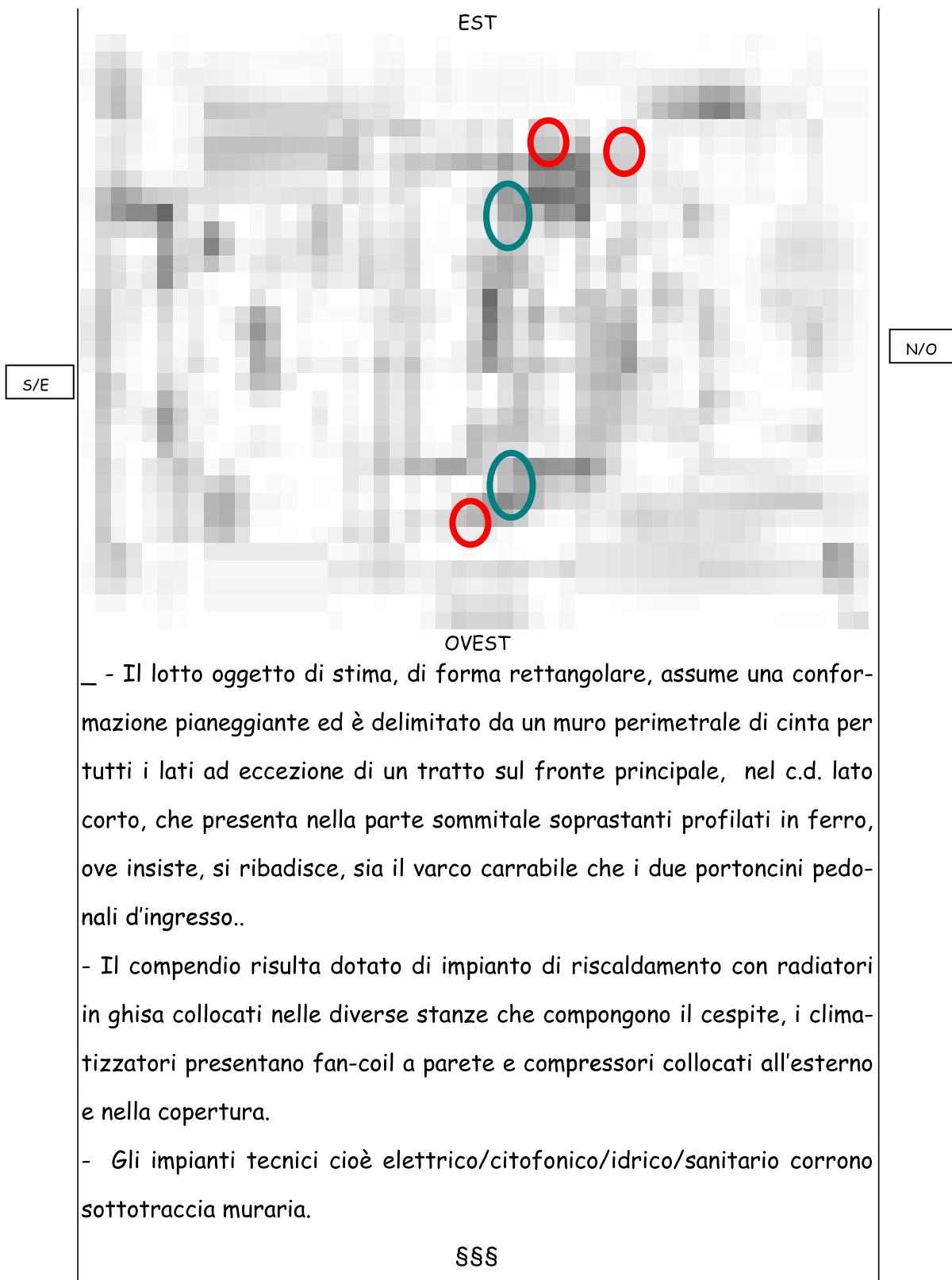


Accessi alla villa ripresi dall'esterno ovvero da Via Vitaliano Brancati civico 36 – PA



Accessi alla villa ripresi dall'interno di essa

- Il manufatto presenta una struttura portante del tipo intelaiata a maglie chiuse, costituite da travi e pilastri, in conglomerato cementizio armato e orizzontamenti (solai) in latero cemento.
 - La copertura si compone da una struttura a padiglione con falde rivestite da tegole, c.d. Marsigliese in laterizio, e per il portico posizionato a lato piscina con tegole di laterizio, c.d. Portoghesi.
 - La finitura esterna è composta da uno strato di intonaco civile tinteggiato (vedi documentazione fotografica a foto n°1 a n°47). I camminamenti ed in ogni caso la pavimentazione esterna presenta finiture con elementi di porfido, di ceramica, segati di marmo e marmette di cemento.
 - La villa di che trattasi si articola su tre livelli e più esattamente consta di: *piano seminterrato, piano rialzato e piano primo*.
 - Il *piano primo* è servito da due distinte scale interne, poste sul fronte - Est e Ovest (tratto continuo colore verde), mentre il *piano seminterrato* e il *piano rialzato* sono fruibili anche grazie a scale esterne e pianerottoli/camminamenti/terrazze coperte, come si palesa dalla pianta sotto allegata-(tratto continuo colore rosso)-



- Il lotto oggetto di stima, di forma rettangolare, assume una conformatore pianeggiante ed è delimitato da un muro perimetrale di cinta per tutti i lati ad eccezione di un tratto sul fronte principale, nel c.d. lato corto, che presenta nella parte sommitale soprastanti profilati in ferro, ove insiste, si ribadisce, sia il varco carrabile che i due portoncini pedonali d'ingresso..
- Il compendio risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa collocati nelle diverse stanze che compongono il cespote, i climatizzatori presentano fan-coil a parete e compressori collocati all'esterno e nella copertura.
- Gli impianti tecnici cioè elettrico/citofonico/idrico/sanitario corrono sottotraccia muraria.

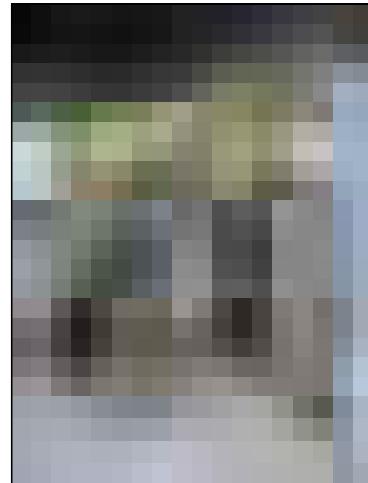
SSS

- - Nel dettaglio, come appresso meglio chiarito, l'immobile sorge nel terreno individuato nella particella p.la 642 - Fg 15 NCT di Palermo.
- Il lotto di terreno confina a sud-est con la strada ingresso, ad est la p.la 1072, a nord-ovest con p.lle 588 - 568 infine ad ovest con la p.la 643; le p.lle sono tutte ricadenti nel foglio 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo e nelle limitrofe particelle, si elevano ville di analoga fattura.
- Dall'Atto di compravendita del bene, giugno 1989, l'esecutata unitamente al coniuge, ha acquistato la villa dai e che in ordine alle coerenze, riporta:

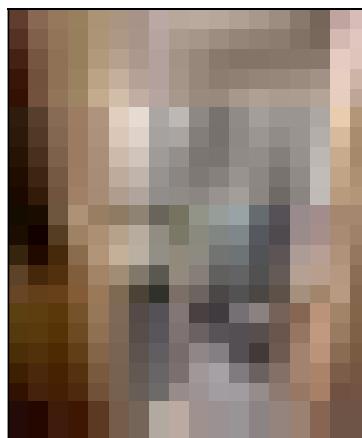
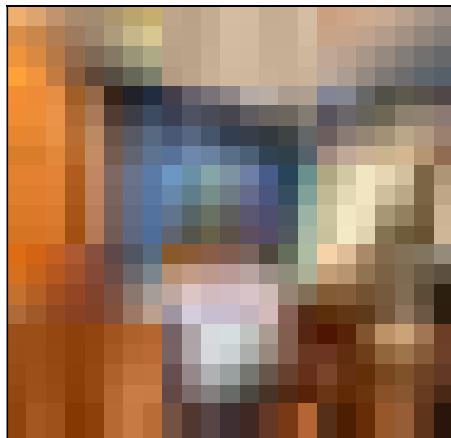
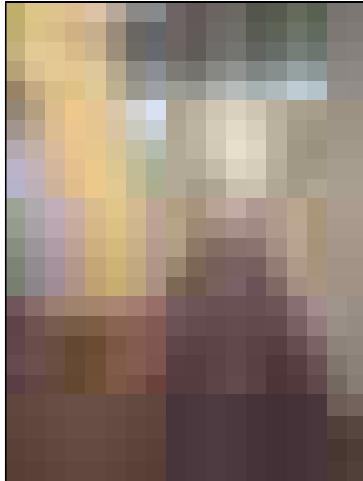
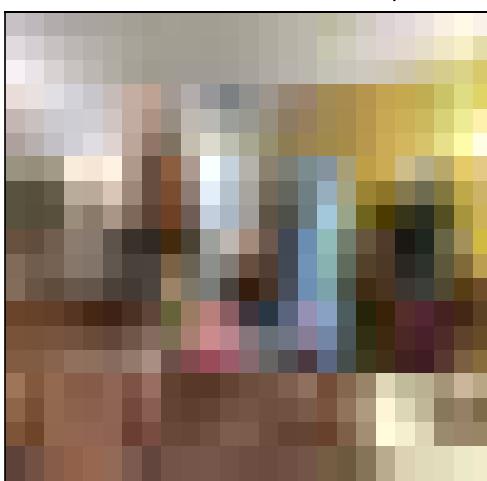
....confinante con la Via Vitaliano Brancati, proprietà Architetto Gio-

SSSS

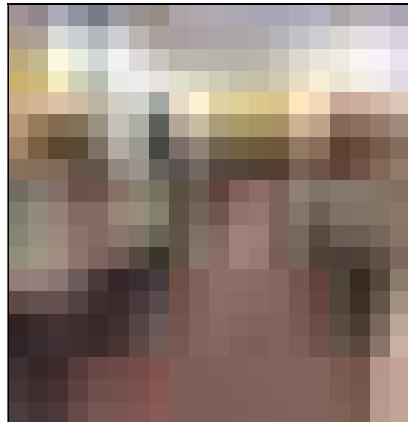
- Si procede di seguito con la descrizione per singolo livello:
- Il **piano seminterrato** è fruibile sia da due scalette esterne, collocate a ridosso dei prospetti est e ovest, che da una rampa carrabile a sud-est, che diparte superando il cancello automatizzato d'ingresso.
- Nel dettaglio procedendo dal prospetto ovest, la citata scaletta esterna, sbarca in un terrazzino di sotto livello, cui è collocata una porta di accesso superata la quale ci si immette nell'ampio vano salone ritrovando, a sinistra, una cucina con ripostiglio, procedendo invece verso destra ci si introduce in un corridoio che smista: in due vani letto a destra, mentre in un vano studio e altro vano letto contiguo al corpo scala, a sinistra.



Accesso al piano seminterrato

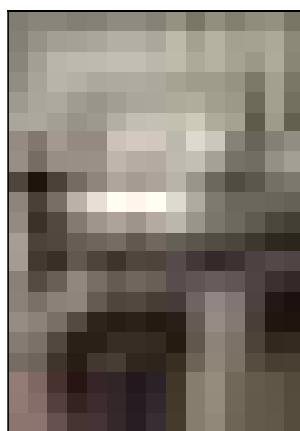
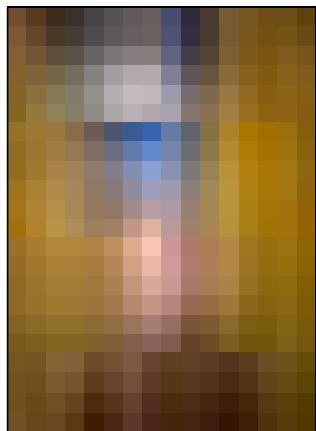


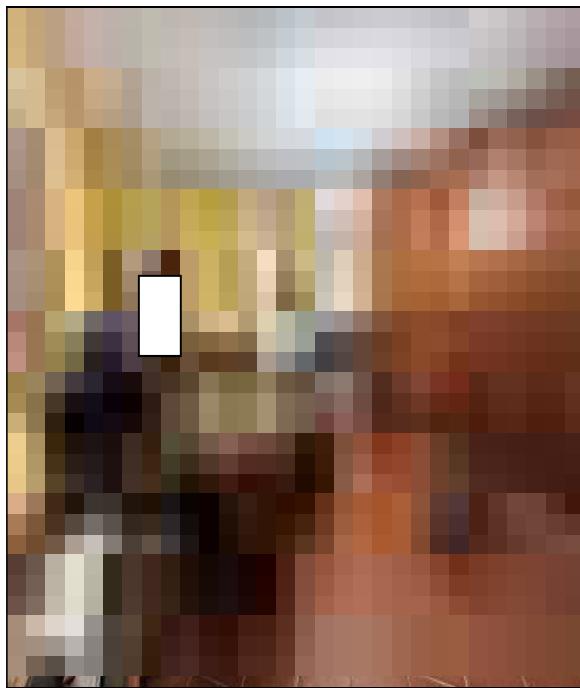
Vani interni stato tipologico - piano seminterrato



Vani interni stato tipologico - piano seminterrato

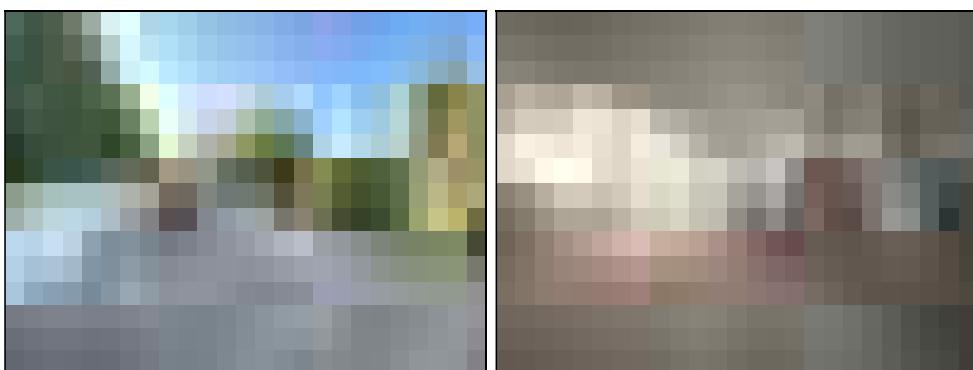
- Si precisa che tutti i vani letto sono provvisti di autonomo servizio igienico (w.c.d.)



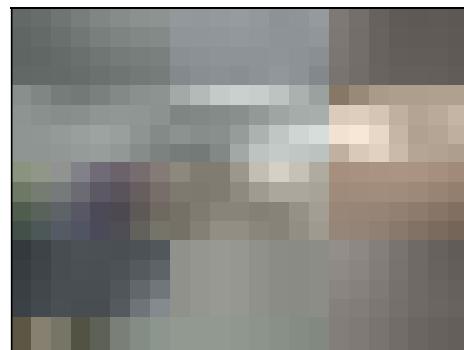


Vani interni stato tipologico - piano seminterrato

- Uscendo dal citato vano salone, a sinistra, oltre a riscontrare un ampio servizio igienico dotato di una vasca idromassaggio, si palesano ulteriori contigui ripostigli.
- Si accede, in ultimo, nel grande garage fruibile anche grazie alla prefata rampa carrabile che diparte, dal camminamento dopo aver varcato il cancello d'ingresso alla villa.
- Contiguo al prefato garage si palesa un non ridotto locale tecnico e una porzione di c.d indiana.

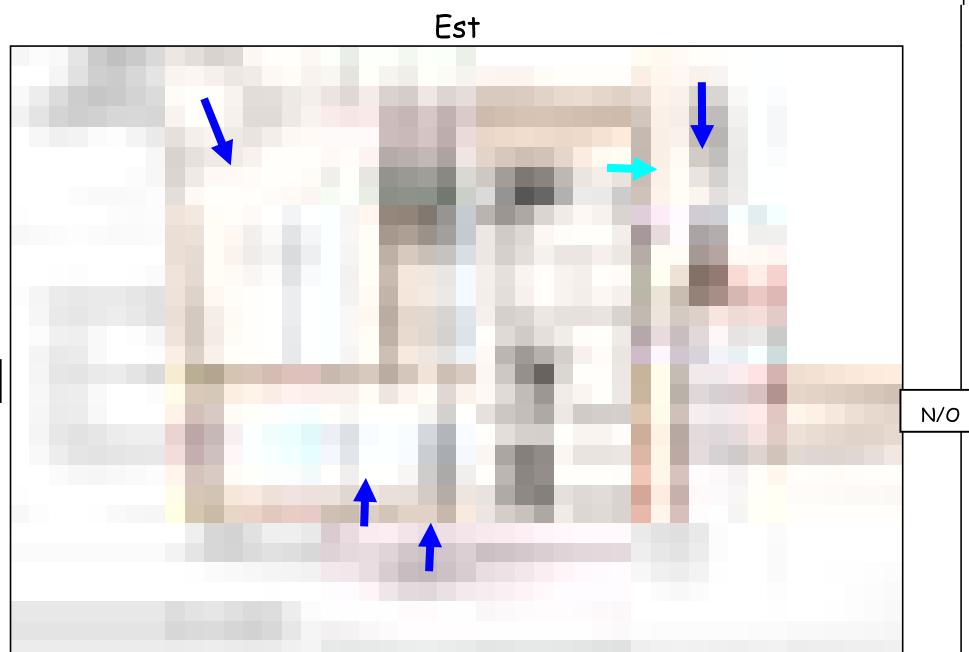


Rampa accesso al piano seminterrato – garage -



– garage – stato tipologico

- Entrando nel dettaglio il vano salone è dotato di un camino ben rivestito posizionato sul lato corto della stanza de qua, come rappresentato nella pianta sotto-riportata, ma anche altra stanza è dotata di un caminetto come da foto di seguito allegata -



Ovest

- Dalla camera da letto, posta a lato del corpo scala interno, è possibile fruire del terrazzo di sottolivello (indicatore colore celeste) che serve, girando a destra, a mezzo di camminamento esterno, sia i locali lavanderia che i locali tecnici, quest'ultimi ricoverano gli impianti tecnici per l'uso

della piscina. Anche i restanti vani, a Nord-Ovest, si affacciano in detto terrazzo di sottolivello. Il prefato corridoio risulta, in parte, dotato di una copertura costituita da elementi in alluminio chiusi da pannelli di vetro generando una c.d. veranda. Invero detto sottolivello risulta pure fruibile grazie anche ad una ulteriore e autonoma scala esterna, posta nel filo di prospetto ad Ovest (*indicatore colore colore blu*), anch'essa rivestita nelle pedate e alzate da elementi di marmo con corrimano in listelli di ferro verniciato-(v. foto sotto)



Scala posta ad ovest che serve il piano seminterrato -



locale lavanderia p. seminterrato

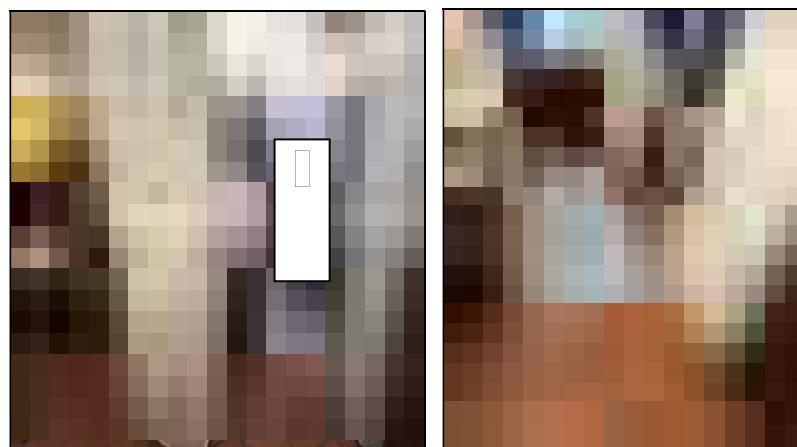


Corridoio verandato che si sviluppa in dir n/ovest locale lavanderia p. seminterrato

- Gli accennati servizi igienici di questo livello si presentano pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata, sia a tutt'altezza che ad altezza 1,00 m circa dal piano di calpestio, con la residua porzione e i soffitti intonacati e tinteggiati- I pezzi sanitari sono in porcellana dotati di rubinetteria funzionante.

. Il salone si mostra pavimentato con quadroni di ceramica mentre le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati..

- La cucina si presenta dotata di elettrodomestici incassati nella muratura con sopra top costituito da elementi ceramici.



Interni piano seminterrato – salone e cucina -

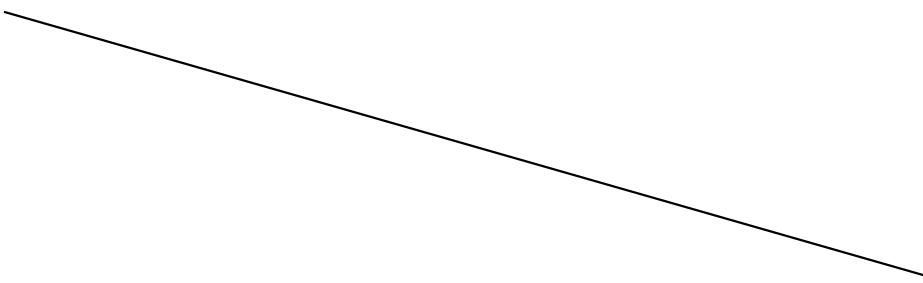
- Gli infissi interni sono in legno massello verniciato di colore bianco, i serramenti esterni sono costituiti da telai in legno chiusi da pannelli di vetro comune dotati di persiane, anch'esse in legno, con scuretti. A tute-

la di detti infissi risultano collocate grate antintrusione realizzate da quadralini di ferro verniciati. - L'altezza interna, fra il piano pavimentato e il soffitto, misura m 2,90 ca..

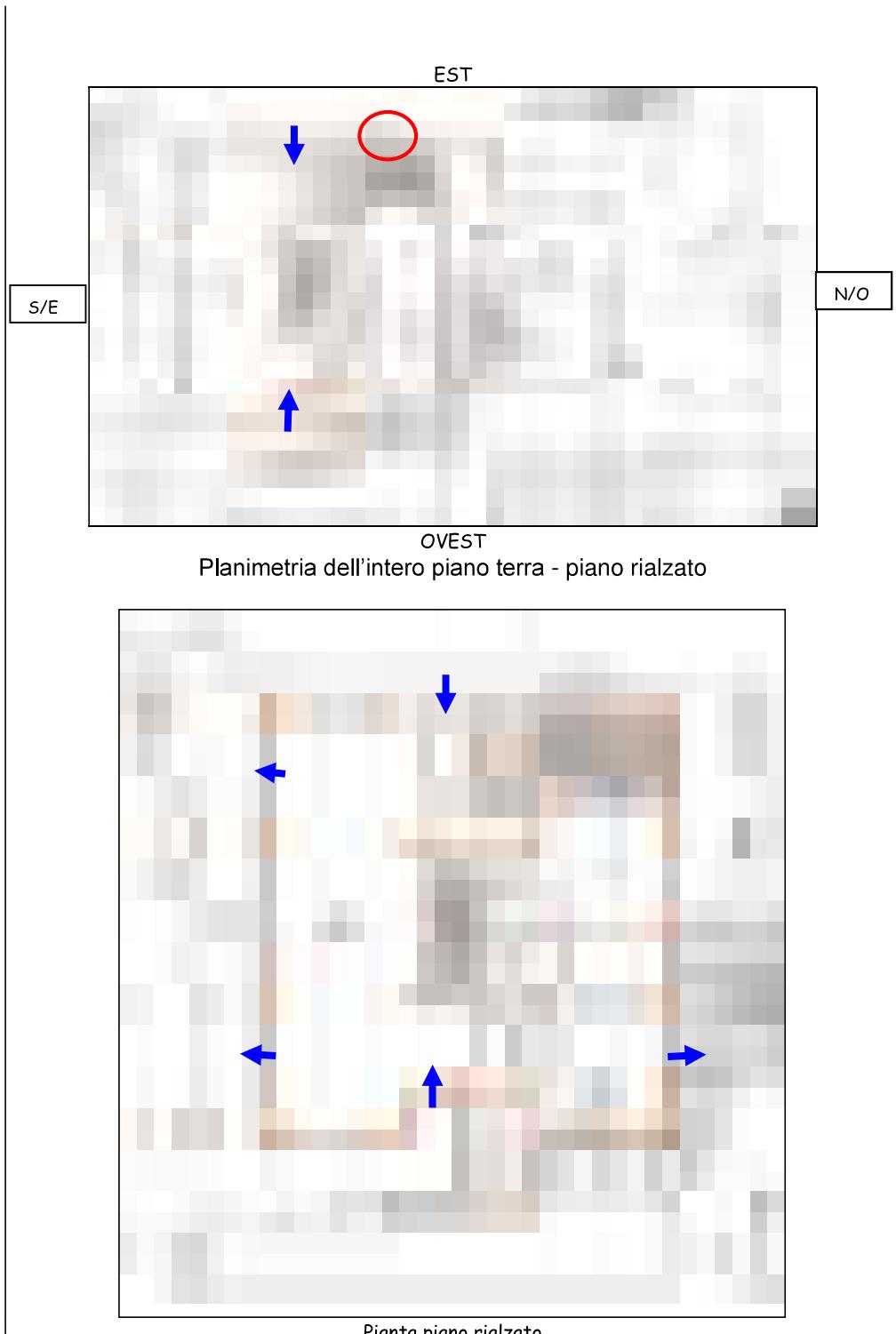
- Per meglio caratterizzare i luoghi si sono redatte piante con allegate foto significative ed evidenziati i coni di ripresa fotografica (Cfr. da Tav. "A" a Tav."E")- (cfr.Tav. 3).
- L'unità immobiliare consta di una superficie commerciale coperta¹ appresso quantificata.

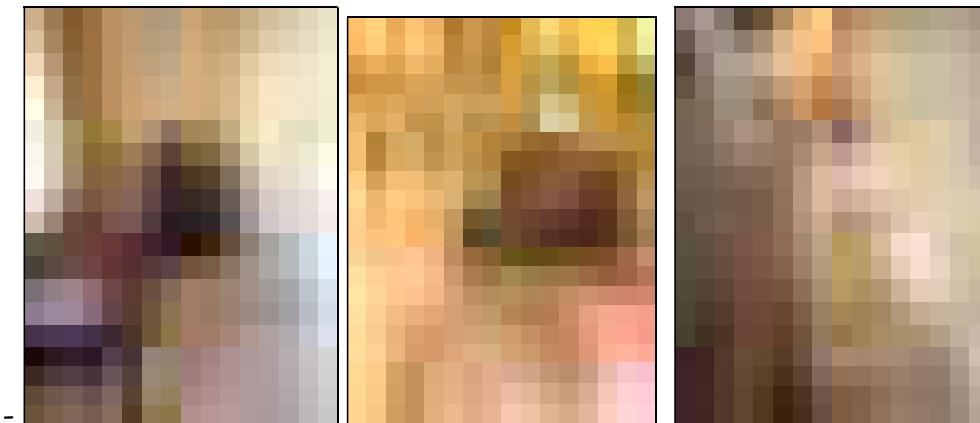
\$\$\$

- Il compendio **al piano rialzato** è fruibile da scaletta e autonomo pianerottolo sul lato est, (tratto continuo colore rosso), cui è collocata la porta d'ingresso per detto piano che dapprima immette su un corpo scala, a due rampe rivestite nelle pedate e nelle alzate da elementi di marmo e, parimenti, su un pianerottolo cui è posizionata la ulteriore porta di accesso al piano. Superata la prefata porta ci si introduce in un corridoio che smista, a sinistra, in un vano letto matrimoniale e nel vano soggiorno-cucina quindi, a destra, nell'ampio salone, in un servizio igienico ed infine in un ripostiglio, come rappresentato nella pianta sotto-riportata, nel suo intero sviluppo di piano terra e rialzato, che soltanto nel piano rialzato.



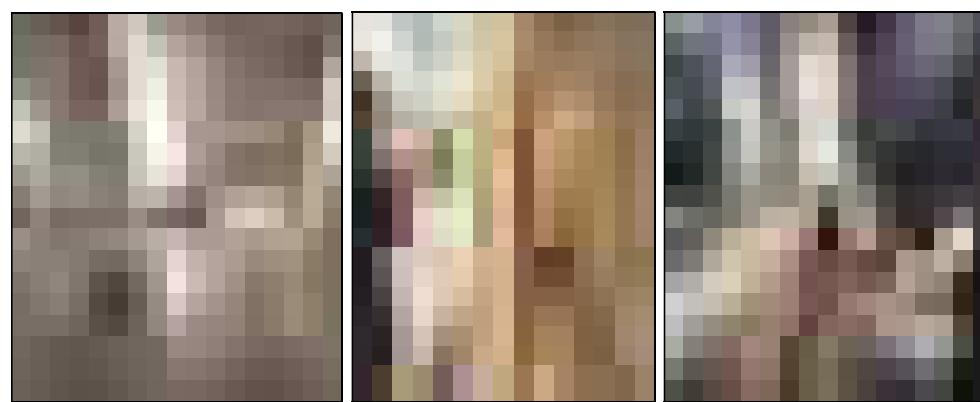
¹ Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni che, nel caso di specie, non si configurano -

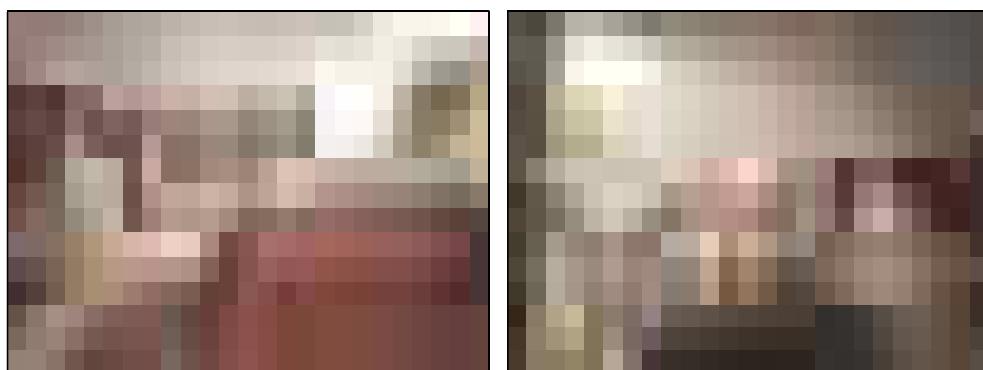
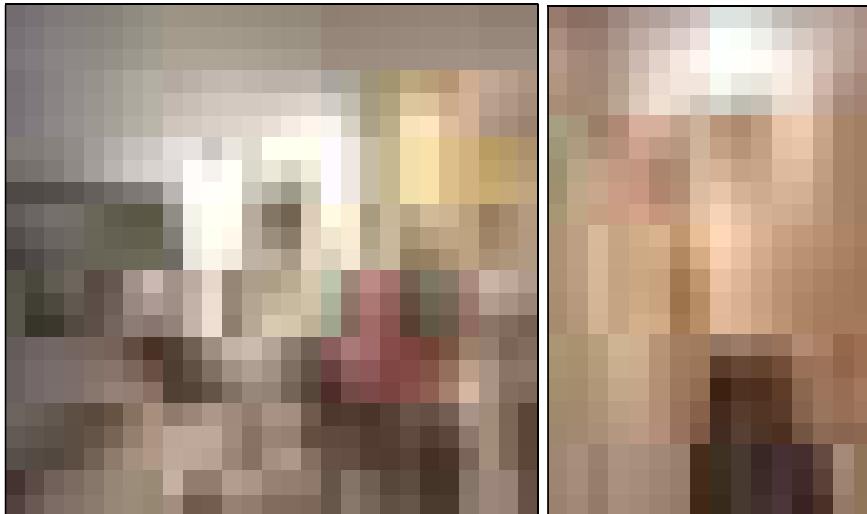




Vano accesso e pianerottolo - piano rialzato

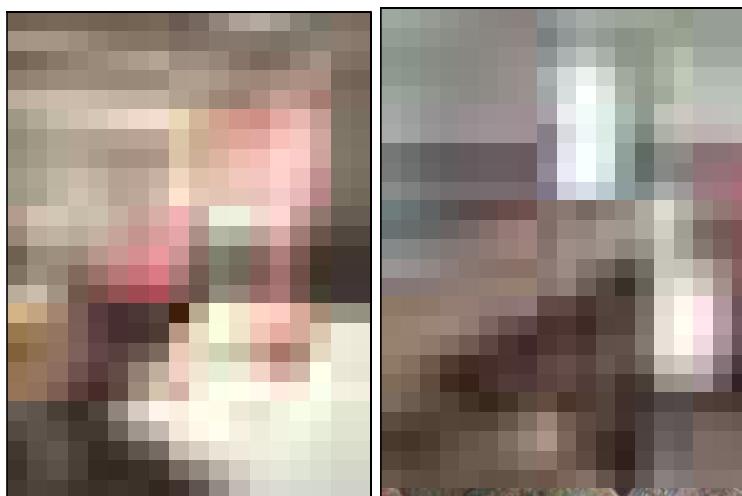
- Nel dettaglio la camera matrimoniale è dotata di due autonomi servizi igienici completi dei quattro pezzi sanitari, di cui uno munito di piatto doccia l'altro di vasca e antibagno. - Il vano letto è provvisto altresì di vano cabina armadio.
- I servizi igienici si presentano pavimentati e rivestiti, a tutt'altezza, con piastrelle in ceramica smaltata - I pezzi sanitari, come dianzi anticipato, sono in porcellana dotati di rubinetteria funzionante.



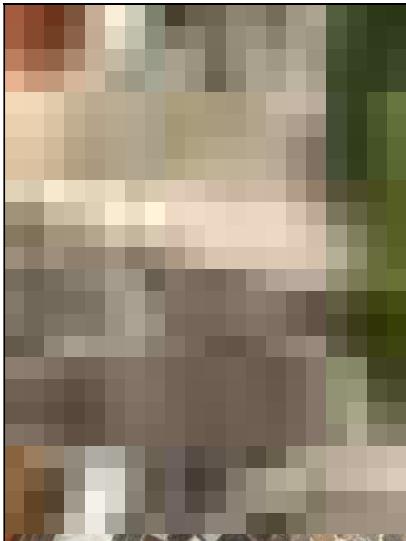


Ripresa vani interni (salone/corridoio/servizi igienici) tipologia stato conservativo
- piano rialzato

. Il soggiorno, pavimentato con quadroni di ceramica, presenta le pareti intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è decorato con motivi c.d. a cassettoni.

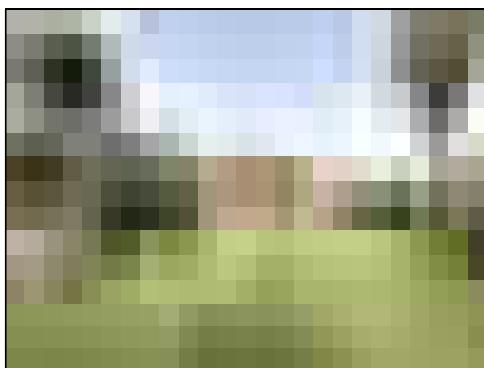


- Ripresa vani interni (soggiorno/cucina) - piano rialzato
- L'ampio ampio angolo cottura annesso si compone di elettrodomestici incassati nella muratura con sopra top costituito da elementi ceramici. Si rammenta che il piccolo vano dispensa è ubicato a sinistra entrando nel prefato ambiente.
 - Infine sul lato destro ci si immette in un ampio e spazioso salone che si compone di più di tre vani a forma di "L", pavimentato, come anche altri vani, con segati di marmo (v. foto sopra) mentre talune pareti appaiono rivestite da carte parati e altre con la finitura di tipo *a spatalato*.
 - Gli infissi interni sono in legno massello verniciato di colore bianco, i serramenti esterni sono costituiti da telai in legno chiusi da pannelli di vetro comune/camera dotati di persiane con scuretti, a tutela degli infissi risultano collocate grate antintrusione costituite da profilati di ferro verniciati. - L'altezza interna, fra il piano pavimentato e il soffitto, misura m 2,75-2,60 ca..
 - I citati infissi esterni aprono sui terrazzi a livello, come ben emerge osservando le piante di rilievo.
 - Taluni terrazzi, grazie alla conformazione della copertura, fronte strada, caratterizzano dei c.d. portici. La pavimentazione consta di elementi ceramici/porfido/ segati di marmo travertino, in continuità con i camminamenti pedonali perimetrali esterni dotati, in prossimità dell'involucro edilizio, di idonee scale che si compongono di pochi gradini, stante il modesto dislivello esistente fra i due livelli (*quota terreno- quota piano rialzato*).



Tipologia camminamenti esterni e raccordi con le scale in continuità piano terra

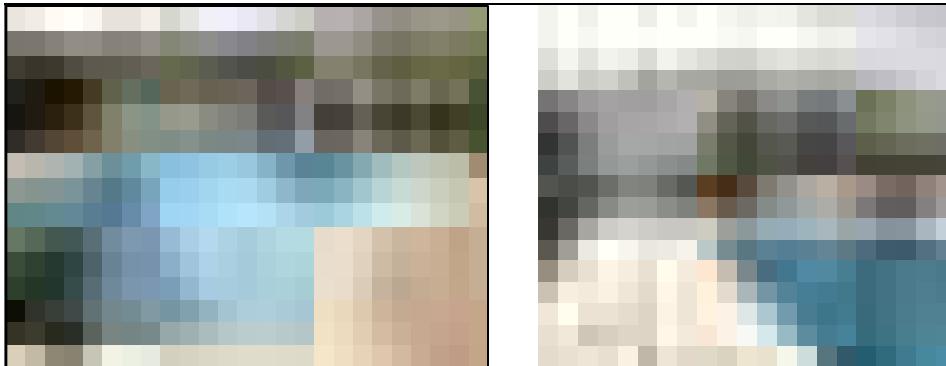
- Il terreno fronte strada si compone di ampio giardino/aiuola che ospita essenze arboree ornamentali che si elevano da un curato manto erboso, come da foto. Nella parte terminale, lato strada, si riscontra una vasca fontana/laghetto a forma curvilinea in pietra.



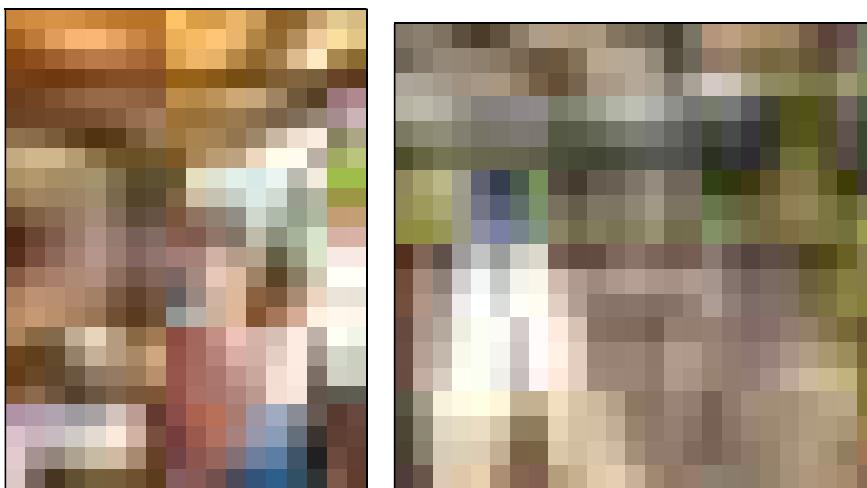
Ripresa d'insieme giardino fronte principale – particolare vasca/laghetto -piano terra

- Sul retro-prospetto si constata una ampia piscina interrata, completa di accessori, piastrellata con solarium, attrezzata di appositi spogliatoi e servizi, la stessa presenta una profondità variabile da m 1,44 a 3,05 ca con contorno costituita da copertina in marmo. All'interno si riscontrano scale rivestite semicircolari a più gradini per raggiungere comodamente il fondo piscina.

- La superficie complessiva della piscina risulta pari a mq. 159,00 ca.



Ripresa d'insieme della piscina attrezzata - piano terra
Si palesa altresì su lato ovest, a lato della prefata piscina, una ampia porzione di terrazzo dotato di copertura rivestita da elementi, c.d. portoghesi, in laterizio, che poggia su una struttura aperta con ritti e travicelli incrociati in legno, con soffitto costituito da stecche perline in legno verniciato.



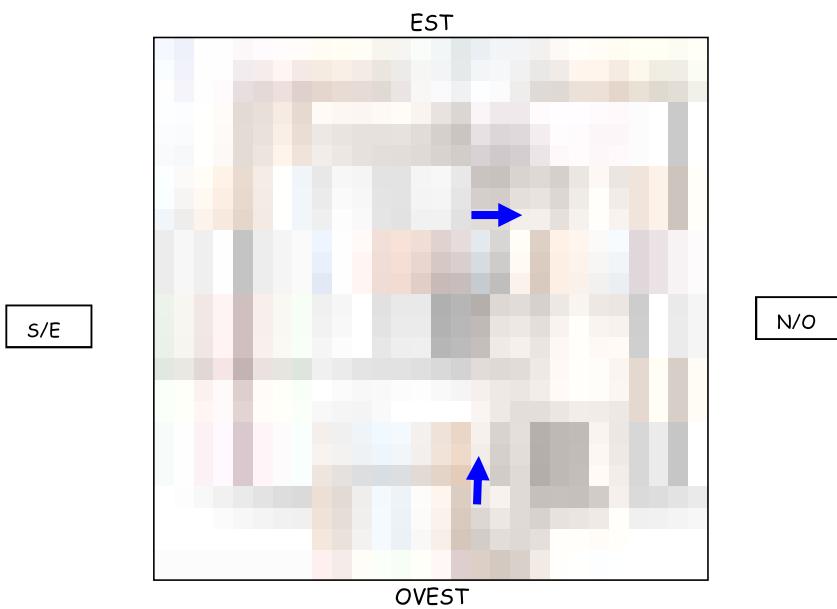
Ripresa terrazzo coperto - piano terra

Per meglio caratterizzare i luoghi si sono redatte piante con allegate foto significative ed evidenziati i coni di ripresa fotografica (Cfr. da Tav. "A" a Tav. "E"). (Cfr. da Tav. "A" a Tav. "E")- (cfr.Tav. 4)

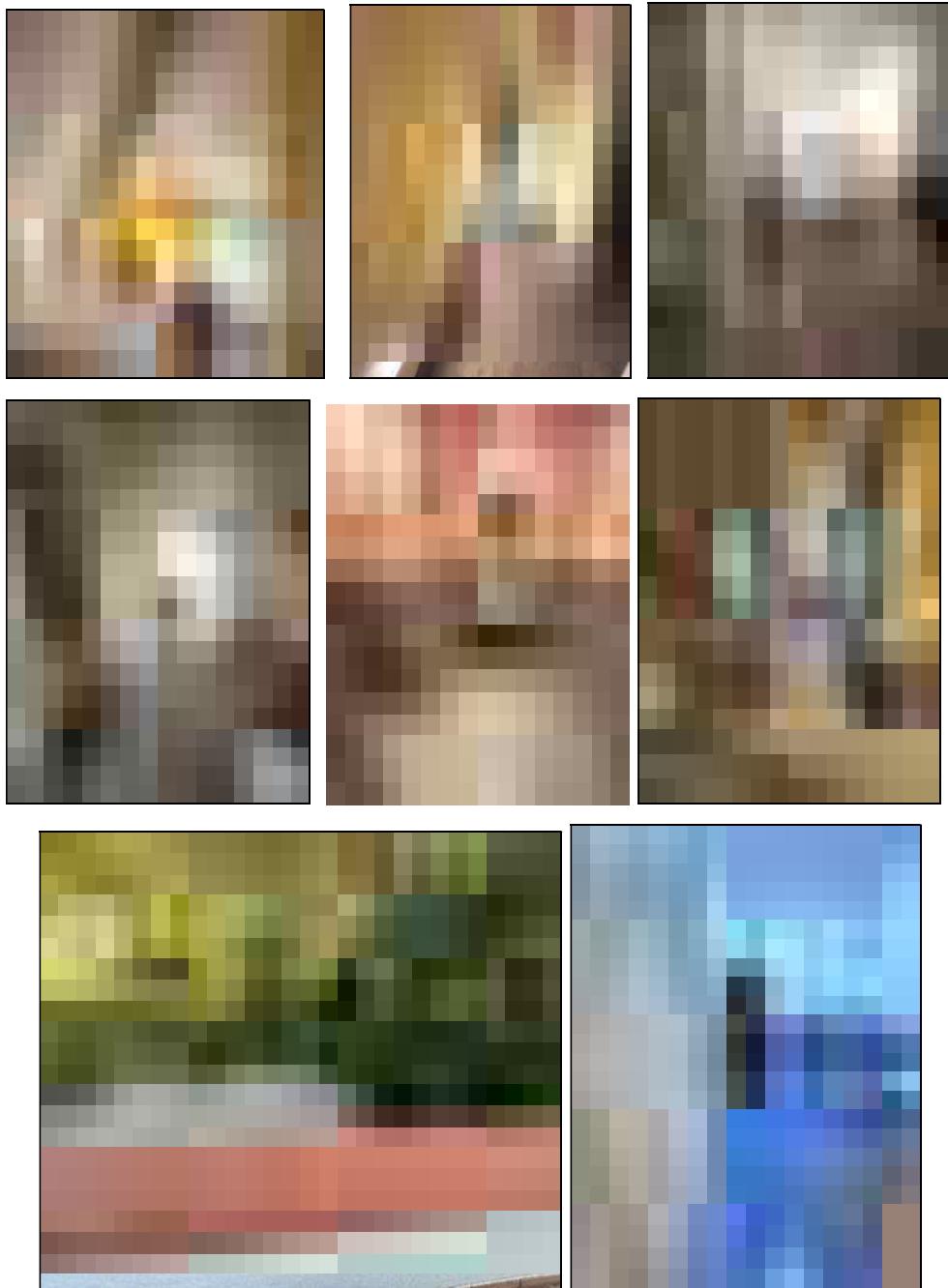


Ripresa d'insieme retro prospetto fronte piscina - piano terra
\$\$\$

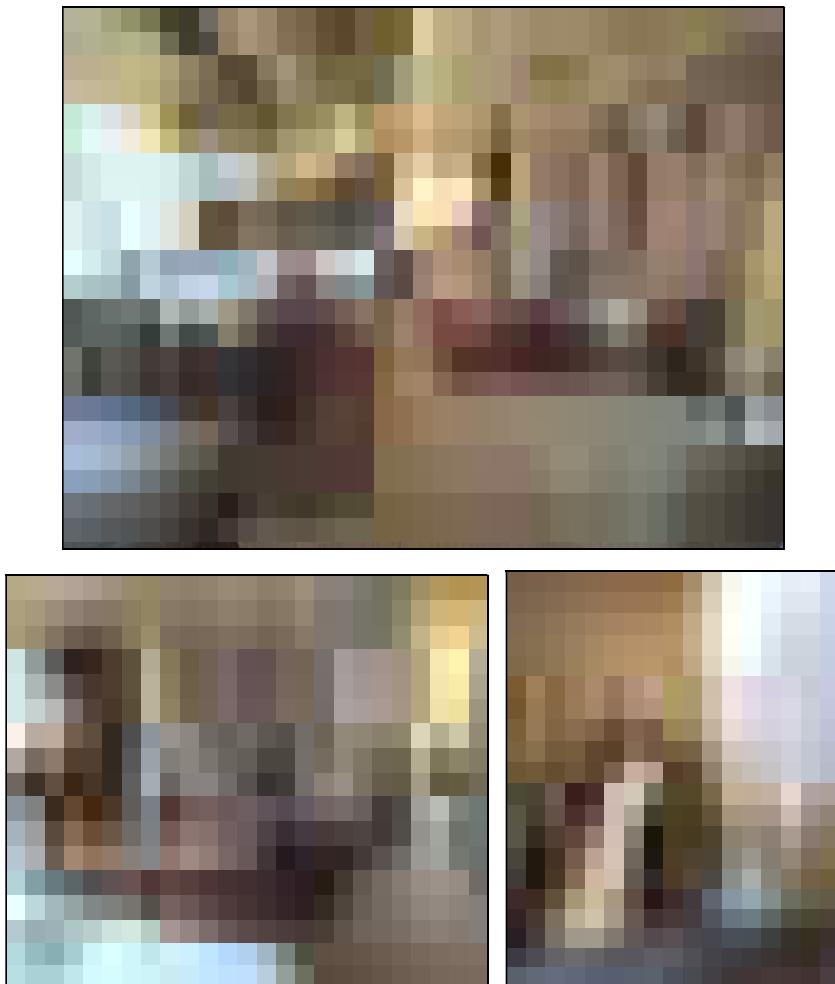
- Il piano **primo** è fruibile dal prefati corpi scala, posti distintamente ad est e ad ovest, di cui una rampa con sviluppo semicircolare.
- Invero giunti nel ballatoio di livello, ad est, ci si immette in un disimpegno che smista a sinistra in tre camere da letto di cui una, quella terminale, si riscontra un servizio igienico con vasca e contigua cabina armadio.



- Il citato corridoio serve, subito a destra, il vano pranzo-cucina, quindi proseguendo un servizio igienico, con piatto doccia, ed infine l'ampio vano a forma di "L", quale soggiorno/salone cui si ritrova un ulteriore servizio igienico.



Ripresa vani (letto/w.c/terrazzo) – stato tipologico e conservativo – p. primo -



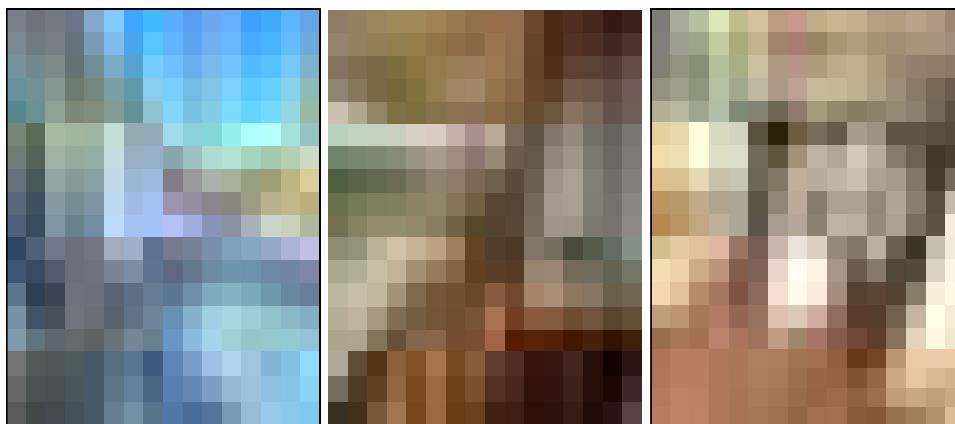
Ripresa vani (salone con camino /scala interna) – stato tipologico e conservativo - piano primo -

- In detto piano si riscontrano quattro terrazzini, ciascuno che apre su ogni distinto prospetto.
- L'unità è fruibile, sul fronte ovest, come anticipato da altro corpo scala, con sviluppo semicircolare, con porta d'ingresso che si immette nel vano salone menzionato, come rappresentato nella pianta sopra-allegata.
- Nel dettaglio le camere da letto, di cui una dotata di servizio igienico con vasca, sono provviste altresì di una cabina armadio.
- Il richiamato servizio igienico, come peraltro gli altri due palesati nel livello *de quo*, constano di pavimentazione e rivestimenti costituiti da

piastrelle in ceramica smaltata. Il rivestimento è parziale ovvero per un h 1,00 m ca dal piano di calpestio con soprastante finitura, come i soffitti, ad intonaco tinteggiato.

- I pezzi sanitari sono in porcellana dotati di rubinetteria funzionante.
- La cucina è dotata di elettrodomestici incassati nella muratura con sopra top costituito da elementi ceramici. Il citato vano risulta altresì provvisto di un vano dispensa e contiguo ripostiglio.
- . I restanti vani sono pavimentati con listoni in legno e parquet, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
- Appaiono alquanto apprezzabili sia un lucernario in prossimità del w.c., collocato nel vano salone, come pure la c.d. cartella, fra le due falde di copertura, che consente la diretta immissione di luce naturale all'interno del menzionato ambiente. Si riscontra nel prefato salone un grande camino opportunamente rivestito da elementi in pietra.

I citati terrazzi sono pavimentati con piastrelle di ceramica c.d. a motivo e parapetti in muratura, con soprastante cimasa in laterizio.



Ripresa terrazzi e servizio cucina – stato tipologico e conservativo - piano primo -
-- Gli infissi interni sono in legno massello verniciato di colore bianco con idonee maniglie.

- I serramenti esterni sono costituiti sia da telai sia in legno, chiusi da pannelli di vetro comune, come anche da telai in pcv specchiati da vetro camera, taluni dotati altresì di persiane con ante in legno e scuretti.
- L'altezza interna, fra il piano di calpestio e il soffitto, risulta variabile, stante la tipologia di copertura c.d. a padiglione, infatti si riscontrano ampie zone, quale vano salone, che presenta un'altezza variabile da m 4,21 ca a m 1,40 ca.. ed altre porzioni con hm= 3,00/2.60 m
- Per meglio caratterizzare i luoghi si sono redatte piante con allegate foto significative ed evidenziati i coni di ripresa fotografica (Cfr. da Tav. "A" a Tav."E")- (cfr.Tav. 5).

SSS

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- La superficie complessiva commerciale è pari alla somma delle seguenti componenti :
 - **a)** superficie dell'unità principale coperta² valutata al 100%;
 - **b)** quota omogeneizzata della consistenza dei terrazzi scoperti valutata al 30% per i primi mq. 25 e calcolata al 10% per la porzione eccedente;
 - **c)** quota superficie dei terrazzi coperti pari al 35 % della consistenza, per i primi mq. 25 e al 10% per l'eccedenza;
 - **d)** superficie afferente la consistenza dei seguenti locali/ambienti: garage, veranda, lavanderia, porticato attrezzato, valutata al 50%;
 - **e)** superficie della piscina e connessi vani spogliatoio e servizi igienici/docce valutata all'80%;
 - **f)** superficie dei locali tecnici considerata al 35%.

² Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni che, nel caso di specie, non si configurano -

- Per quanto concerne il calcolo delle superfici dei giardini, camminamenti e simili, pertinenze dell'unità immobiliare di categoria A/7 (Villa), la norma tecnica al riguardo stabilisce che i coefficienti di omogeneizzazione risultano pari al 10% della consistenza fino al quintuplo della superficie coperta dell'unità principale e, al 2%, per la superficie eccedente detto limite.

- Si ottiene, pertanto complessivamente per i tre livelli-

Superficie coperta	279,10+318,90+291,90 =	mq	889,90
- garage	101,58 x 50% =	mq	59,80
- terrazzi	p. semint 11,83+ p. terra 27,50 + p. 1° 18,30	mq	57,63
- porzione verandata piano seminterrato	30,00 x 50%	mq	15,00
- pertinenze ester. (lavand.-p.seminterrato	mq 31,58 x 50% =	mq	15,80
- locali tecnici 99,88 x	35% =	mq	35,00
- piscina	159,11 x 80% =	mq	127,28
- porticato attrez	p. rialzato lato piscina 97,58 x 50% =	mq	48,80
- accessori piscina- w.c/docce e spogliatoi	16,17 x 80%	mq	12,94
- giardino, camminamenti esterni	(mq. 1.156,00 x 0,10%)mq		<u>115,60</u>

TOTALE mq 1.377,75

- Riprendendo i camminamenti e i giardini impiantati con essenze ornamentali di qualità gli stessi sono stati valutati con coefficienti di omogeneizzazione pari al 10% della superficie coperta dell'unità principale di p.t., fino al quintuplo della superficie coperta medesima e al 2% per la superficie eccedente detto limite, da cui: 318,90 mq x 5= mq. 1.594,00.

Tenuto conto che la superficie del terreno impiantato e dei camminamenti, nel caso di specie, ha una superficie complessiva pari a mq. 1.156,00 ca, e che quindi non è eccedente il quintuplo accennato, ne consegue che è valutato il 10% della consistenza de qua entro il c.d. multiplo - SSS

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Il compendio si compone una superficie utile complessiva, afferente al piano seminterrato, rialzato, primo, pari a:

241,10+260,68+240,80 =	mq	742,58
- garage 101,25 x 50% =	"	50,62
- terrazzi p. semint 11,83+ p. terra 27,50 + p. 1° 18,30 mq	mq	57,63
- porzione verandata Piano seminterrato 30,00 x 50%	mq	15,00
- pertinenze ester. Lavan p seminterrato mq 25,26 x 50% mq	mq	12,63
- locali tecnici 86,65 x 35% =	mq	30,33
- piscina 159,11 x 80% =	mq	127,28
- porticato attrez p. rialzato lato piscina 97,58 x 50% = mq	mq	48,80
- accessori piscina- w.c/ docce e spogliatoi 12,42 x 80% mq	mq	9,94
- giardino, camminamenti esterni (mq. 1.156,00 x 0,10%) mq	<u>115,60</u>	

TOTALE mq 1.210.41

\$\$\$\$\$

- 8) SITUAZIONE CATASTALE

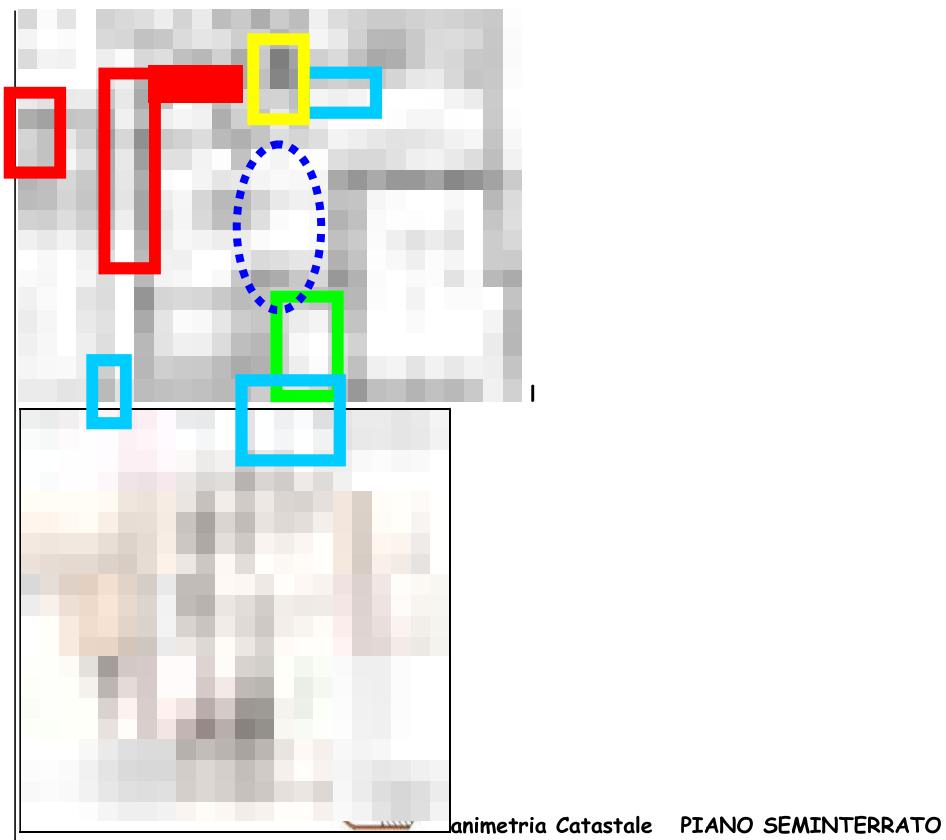
- - Osservando l'impianto catastale, giusta planimetrie, visure storiche, elaborato planimetrico all'uopo richiesti (cfr. da Tav."1_{Catasto}" a Tav."14_{Catasto}"), si constata che la Villa originariamente si presentava con tipologia bifamiliare e precisamente divisa verticalmente.
- Allo stato attuale il cespote risulta unito/fuso nei suoi tre livelli a rappresentare, in altra termini, un'unica villa, seppur come appresso chiarito con differenti partizioni interne e diverso assetto catastale rispetto all'origine.
- La stima dell'unità immobiliare in questione è stata riferita ovviamente all'attuale configurazione, da aggiornare palesemente sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale.

- Si riporta una prima schematizzazione, giusta tavola d'insieme, all'uopo redatta dallo scrivente Ausiliario, di confronto fra odierna distribuzione e la raffigurazione (planimetria catastale, depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Cfr da Tav. "1_{Catasto}" a Tav. "5_{Catasto}") ed opportunamente accostate dallo scrivente - per singolo livello (cfr. Tav. "6/8/10"), da cui emergono **talune diffidenze** (cfr. Tav. "7/9/11") - appresso singolarmente orientativamente descritte e rimarcate con diversa colorazione, ovvero con tratto di colore rosso continuo (quale diffidenza: aggiunta vani e/o elementi edilizi: *p. seminterrato* locale tecnico e veranda (Nord/Ovest), *piano primo* terrazzo (Sud/Est), tratto di colore rosso tratteggiato (demolizione tramezzi/divisori), tratto continuo azzurro (inserimento scale esterne *piano seminterrato*), tratto di colore verde continuo (inserimento nuovi servizi igienici), tratto di colore blu punteggiato (diversa distribuzione interna), il tutto meglio rappresentato nelle tavole allo scopo allegate (cfr tav 7/9/11), seppur quest'ultime, per esigenza di formattazione, con differente campitura (cfr. Tav. "7"/"9"/"11").

-

Stato Planimetria
Catastale

Stralcio attuale dei luoghi
(*p. seminterrato*)



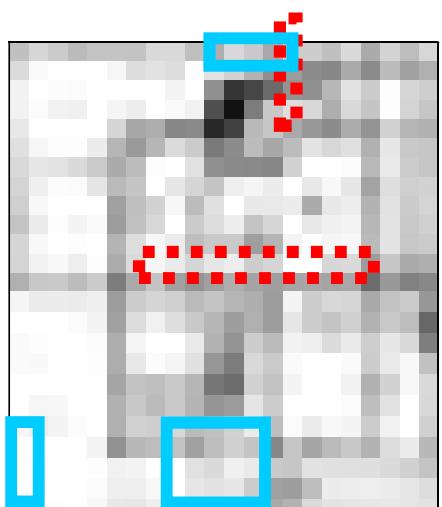
Planimetria di rilievo

SSS

Stato Planimetria
Catastale

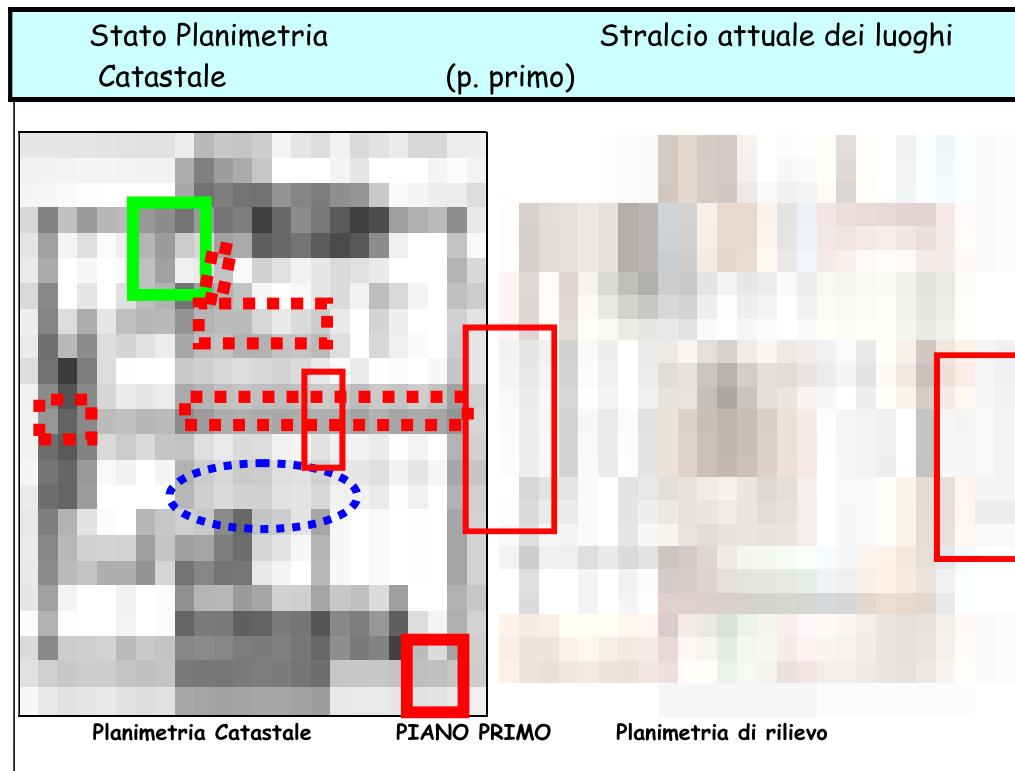
Stralcio attuale dei luoghi

(p. rialzato)



SSSS

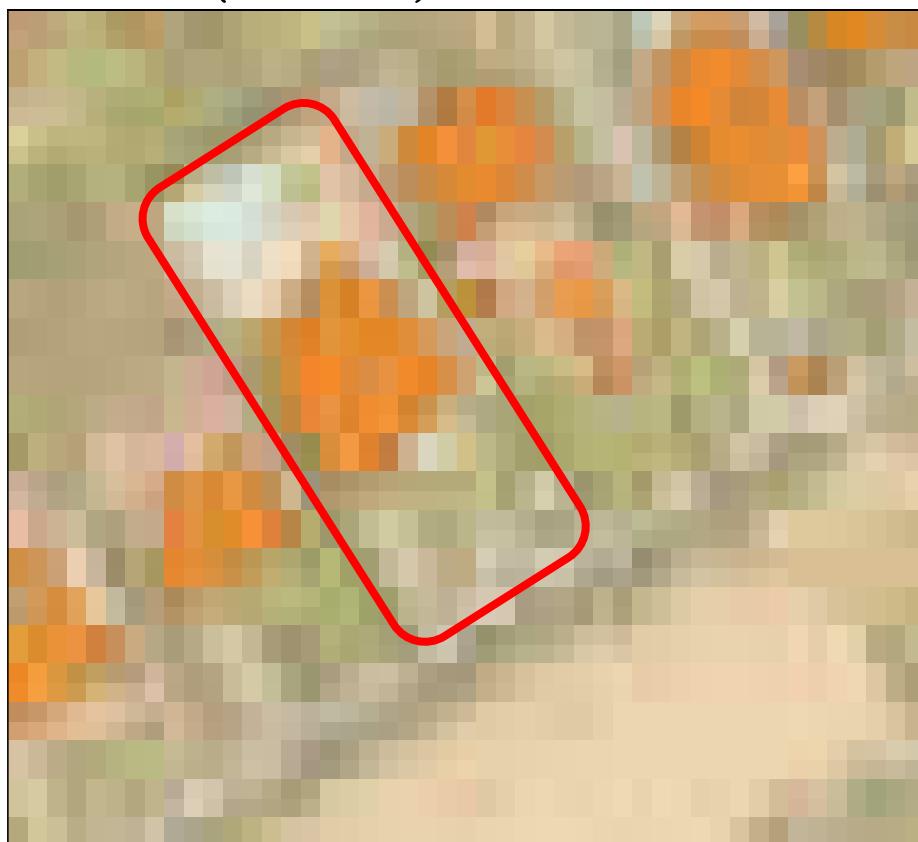
Planimetria di rilievo



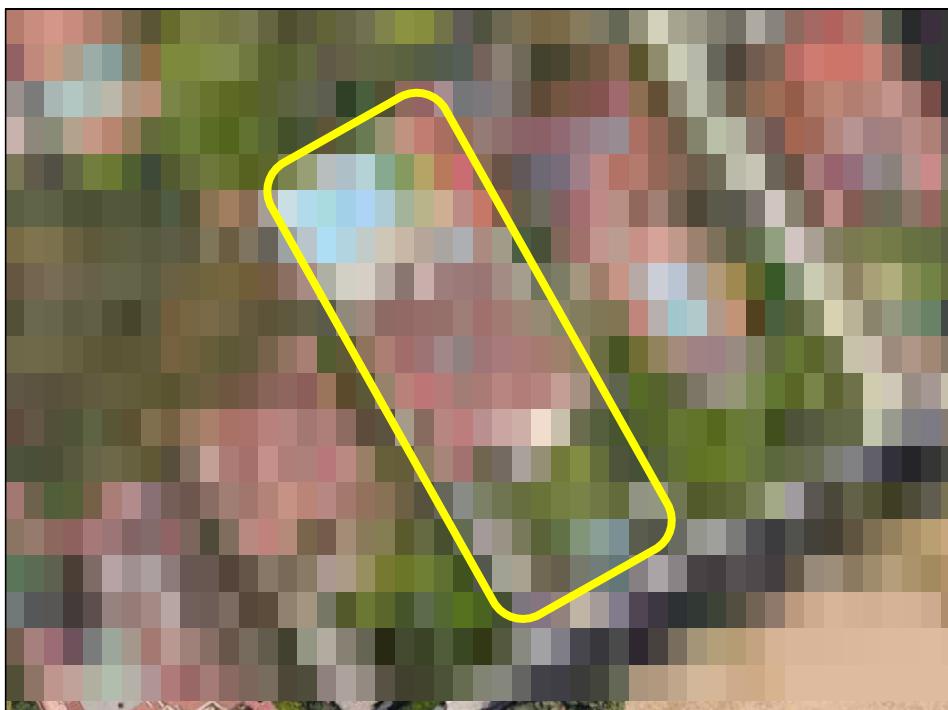
- Si rileva che il compendio immobiliare, giusta visure catastali e planimetrie depositate c/o l'Agenzia delle Entrate e prelevate all'uopo (Cfr.da Tav "1_{Catasto}" a Tav "12_{Catasto}"), è ricadente nel terreno distinto nella particella 642 del Fg 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con pari individuazione dell'area di sedime, di cui al Catasto Terreni del Comune di Palermo p.la 642, foglio 15 con una consistenza di mq 2.159 (cfr. da Tav. "12_{Catasto}")
- Le planimetrie catastali stante l'originario impianto, ovvero quale unità abitativa bifamiliare speculare articolata su tre livelli, risultano contenute in un unico modello (foglio) per il piano terra e per il piano scantinato, in altro foglio il piano primo ed ancora in un ulteriore foglio il garage, per complessivi n°5 modelli (Cfr.da Tav "1_{Catasto}" a Tav "5_{Catasto}").

\$\$\$\$

- Per le difformità catastali riscontrate abbisogna, necessariamente, un aggiornamento della planimetrie di che trattasi, con costi orientativi comunque apprezzati nella stima dell'unità immobiliare in questione, come appresso descritti, fermo restando la previa anticipata comunicazione e regolarizzazione delle difformità presso l'UT del Comune di Palermo.
- Per quanto in mandato si è proceduto, altresì, per meglio individuare il manufatto ad allegare una sovrapposizione della ortofoto della zona con la mappa catastale relativa, entrambe reperite dai siti internet dedicati (Google Earth/Geolive), come già anticipato nella fase iniziale della odierna relazione. (cfr. Tav. "1/2")



Stralcio Geolive con la marcatura, con tratto continuo di colore rosso, afferente al compendio immobiliare oggetto di stima -



Stralcio Google – Earth con la marcatura, con tratto continuo di colore giallo, affrente al compendio immobiliare oggetto di stima

– **LOTTO UNICO Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n.36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9, 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.**

(Cfr.da Tav "1_{Catasto}" a Tav "14_{Catasto}")

CATASTO URBANO DI PALERMO				Modello 58 n. 158788				
Foglio	Num	Su b.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Clas- se	Cons.	Rend.
15	642	6/ 13	Via Vitaliano Brancati n. 36 Piano T-S1	227 m ² totale escluse aree scoperte : 212 m ²	A/7	8	10.5 vani	€1.165,9

- L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15 - p.la 642, sub 6 e sub 13 intestato a:

\$\$\$

CATASTO URBANO DI PALERMO				Modello 58 n. 158788				
Foglio	Num	Su b.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Clas- se	Cons.	Rend.
15	642	7	Via Vitaliano Brancati n. 36 Piano 1	136 m ² totale escluse aree scoperte : 131 m ²	A/7	8	5 vani	€555,19

L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15 - p.la 642, sub 7 intestato a:

\$\$\$

Foglio	Num	Su b.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Clas- se	Cons.	Rend.
15	642	9/ 14	Via Vitaliano Brancati n. 36 Piano T-S1	303 m ² totale escluse aree sco- perte : 288 m ²	A/7	8	13 vani	€1.443,5
CATASTO URBANO DI PALERMO			Modello 58 n. 158788					

L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15 - p.la 642, sub 9 e sub 14 intestato a:

\$\$\$

Foglio	Num	Su b.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Clas- se	Cons.	Rend.
15	642	10	Via Vitaliano Brancati n. 36 Piano 1	149 m ² totale escluse aree sco- perte : 141 m ²	A/7	8	6 vani	€666,23
CATASTO URBANO DI PALERMO			Modello 58 n. 158788					

- L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15 - p.lla 642, sub 10 intestato a:

\$\$\$

Foglio	Num	Su b.	ubicazione	Sup cat.	Categ.	Clas- se	Cons.	Rend.
15	642	12	Via Vitaliano Brancati n. 36 Piano T	137 m ² totale	C/6	9	110m q	€352,22

- L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15 - p.lla 642, sub 12 intestato a:

- Si allegano le *planimetrie catastali* (cfr. da Tav. "1_{Catasto}" a Tav. "5_{Catasto}"), le *visura storica per immobile* presso il *Catasto Fabbricati e Catasto Terreni* (cfr. da Tav. "7_{Catasto}" a Tav. "12_{Catasto}"), l'*estratto di mappa* (cfr. da Tav. "6_{Catasto}"); *elaborato planimetrico* (cfr. da Tav. "13_{Catasto}") e *Elenco subalterni assegnati* (cfr. da Tav. "14_{Catasto}"), *documenti richiesti e rila-*

sciati dall'Agenzia delle Entrate di Palermo a mezzo sito internet dedicato SISTER.

SSSSSSSSSS

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da
 - *LOTTO UNICO Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n.36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9, 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.*
- - Giova segnalare che lo stato conservativo appare nel complesso normale a meno di talune contenute porzioni degradate per infiltrazioni d'acqua, proveniente da soprastanti orizzontamenti (parte dell'intradosso solaio di copertura del garage lato ingresso), che per carbonatazione del calcestruzzo armato. Non sfuggono talune altre porzioni di intonaco danneggiato da umidità di risalita, ad ogni modo tale stato di mantenimento/conservativo si è considerato nella valutazione che ci occupa.

SSSSSSSSSS

- 9) PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

- In ordine alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima si precisa che nell'Atto di Compravendita, | I cinque del mese di giugno millecentoottantanove (5 giugno 1989), - Rep. 35777
- Racc. n. 11840 trascritto il 20/06/1989 a n. 6357 1V, è trascritto di significativo all'ART.5

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge del 28.2.1985 N. 47 dichiara la parte venditrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge del 4.1.1968 N. 15, che la costruzione è stata realizzata in virtù ma in difformità della concessione edilizia n. 3155 del 29.12.1978.

.

- Con riferimento ad opere abusive sono state presentate domande di sanatoria al Comune di Palermo in data 28/1/1986 rispettivamente protocollo n. 1764 e 1762; copie conformi delle dette domande, unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento delle oblazioni di cui all'art. 35 della stessa legge si allegano al presente segnate rispettivamente di lettera "A, B, C, D, E ed F", dichiarando la parte venditrice che tutto corrisponde a quanto prescritto dalla legge n. 47, della quale pertanto è stata rispettata ogni prescrizione.
- Si obbliga la parte venditrice a seguire diligentemente detta pratica di sanatoria integrandola di quanto eventualmente occorrente e portandola a termine, il tutto a sua cura e spese..*
- Dovendo riscontrare lo stato della pratica edilizia della villa in questione, per eventuali aggiornamenti che potevano concretizzarsi nel lasso di tempo intercorso dal deposito della precedente CTU di stima, giusta Esecuzione Immobiliare inscritta al R.G. Esec. 324/2003 Tribunale di Palermo - Sez VI Civile -.Esecuzioni Immobiliari risalente al gennaio 2012 ad oggi, lo scrivente CTU ha inoltrato diverse istanze indirizzate all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo- dapprima con comunicazione a mezzo PEC e, successivamente, nel sistema telematico dedicato utilizzato dal Comune di Palermo, per i distinti Settori: Edilizia Privata e Condominio Edilizio, al fine di visionare il fascicolo *de quo*.
- Le istanze trasmesse dallo scrivente Ausiliario, nel dettaglio, si elencano come di seguito :
- Istanza del 23/09/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1106560- Settore Edilizia Privata (cfr. Tav. "1_{Comune di Palermo} "): .
 - Istanza sollecito del 07/10/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1162855 Settore Edilizia Privata (cfr. Tav. "2_{Comune di Palermo} ").

- Istanza del 23/09/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1106487- Settore Condominio Edilizio (cfr. Tav. "3_{Comune di Palermo}".)
- Istanza del 07/10/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1162915 . Settore Condominio Edilizio (cfr. Tav. "4_{Comune di Palermo}".).

SSSSSSSSSS

- Il 21 ottobre 2024, previo invito pervenuto a mezzo mail, lo scrivente CTU si è recato presso il Comune di Palermo cui è stato consegnata la pratica edilizia di che trattasi per la relativa presa visione ed all'uopo sono state effettuate, per quanto consentito dal citato Ufficio, talune foto della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo edilizio, da cui:

- Tav. "blocco A_{Comune di Palermo}": Domanda Mod.47/85- A, Mod.47/85-R, con allegati in testa alla con pari richiesta di documenti da parte del Comune - Settore Condominio Edilizio;
- Tav. "blocco B_{Comune di Palermo}": Domanda Mod.47/85- A, Mod.47/85-R, con allegati in testa alla con pari richiesta di documenti da parte del Comune- - Settore Condominio Edilizio;
- Tav. "blocco C_{Comune di Palermo}": Concessione Edilizia Privata rilasciata in data 29 dicembre 1978 dal Comune di Palermo - Assessorato Edilizia Privata con nota di accompagnamento del 8 ottobre 2024;

- Dalla disamina di quanto rimesso dall'UT Comune di Palermo si rileva che nella pratica edilizia, depositata presso il Settore Condominio, non risultano allegati piante/prospetti/sezioni del compendio immobiliare, ma soltanto due istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, presentate ai sensi della Legge 37/85 ed assunte al protocollo ai numeri rispettivamente

mente n 1762 e n. 1764, in data 28/01/1986, intestate a

(cfr. Tav blocco A_{Comune di Palermo}”-

blocco B_{Comune di Palermo}”).

Per quanto anticipato nell'Atto di Compravendita si fa cenno ad una Concessione Edilizia n°3155 rilasciata dal Comune di Palermo in data 29/12/1978.

- Invero lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie ha evaso le mirate istanze dello scrivente CTU (cfr. Tav. "1/2_{Comune di Palermo}") comunicando che al momento il fascicolo edile di che trattasi, individuato nel 1, non è rinvenibile, come indicato dalla nota rimessa dal prefato Settore - (Tav. "blocco C_{Comune di Palermo}”):

..... "Con riferimento alla richiesta accesso atti prot.n. 11066560 del 23/09/2024, si comunica che, il fascicolo edile n.2593/2005 a nome , nonostante accurate e ripetute ricerche è al momento irreperibile agli atti dello scrivente Ufficio.

E' stata reperita solamente la concessione n.3155 del 29/12/1978 che ad ogni buon fine si allega in copia alla presente"....

- Non può non rilevarsi che la copia della Concessione di che trattasi non risulta esaustiva, in quanto non accompagnata da alcun elaborato grafico e/o relazione, semplicemente riporta in ultimo, tra le altre cose, quanto sotto riportato:

Le opere di cui alla presente concessione, consistono sommariamente nella costruzione di una casa unifamiliare composta da un piano su pilotys".... (cfr blocco C_{Comune di Palermo}) .

- Successivamente alla originaria costruzione, di cui nulla è stato fornito, perchè si ripete pratica edilizia non reperita dal Comune di Palermo, sono state realizzate delle opere in difformità al dichiarato progetto approvato, per le quali sono state presentate, in data 28/01/1986, come prima accennato, n°2 (due) istanze di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 37/85, assunte al protocollo n. 1762 e n. 1764, intestate ai precedenti proprietari, ovvero al progressivo n.0144718600 e alla 0107551701 Comune di Palermo (Pa 053). (cfr. Tav blocco A_{Comune di Palermo} – blocco B_{Comune di Palermo}).

- Quanto depositato presso l'UT Comune di Palermo e più esattamente nel Settore Condono, come dianzi accennato, non risulta esaustivo tenuto conto che all'interno del fascicolo non si rinvengono elaborati grafici significativi quali; piante/prospetti/sezioni con riguardo alle opere abusive e/o in difformità rispetto a quanto assentito, giusta Concessione, ma soltanto, si ribadisce, si sono ritrovate le due istanze di condono edilizio ovvero il Mod.47/85- A, Mod.47/85- R, con gli allegati ivi elencati e cioè:

per

- documenti catastali (planimetrie catastali e visure);
- atto notorio;
- perizia giurata;
- relazione;
- ricevuta di versamento n°361 del 23/01/1986 eseguito presso l'Agenzia

34 - Palermo -

- Analogamente per
- documenti catastali (planimetrie catastali e visure);
- atto notorio;
- perizia giurata;
- relazione;
- ricevuta di versamento n°363 del 23/01/1986 eseguito presso l'Agenzia 34 - Palermo - in testa a
- Si rileva che risultano pagate le somme autodeterminate dell'oblazione di € 3.575,17 ciascuno, con bollettini di c/c intestato a "Ente Poste Italiane - Oblazione Abusivismo Edilizio"-
. Nella fase successiva alla presentazione delle citate domande di sanatoria la villa oggetto di stima, è stata accorpata nei tre piani ossia piano seminterrato, piano terra e piano primo ossia, nel concreto, si è attuata una c.d. fusione dei tre livelli a caratterizzare un'unica unità abitativa che, in passato, risultava divisa verticalmente in due distinte unità abitative.
- Per tale radicale intervento, pur tuttavia, non risulta nessuna comunicazione, al riguardo, presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, ne risulta che sia stata presentata la relativa denuncia di variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, stante l'odierno assetto delle planimetrie prelevate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati)-
- Per quanto sopra, pertanto, ai sensi di legge si dovrà provvedere all'aggiornamento delle prefate planimetrie catastali per fusione e diversa distribuzione interna e aggiunta di vani con riguardo, anche, all'assetto esterno, non raffigurato nelle piante citate; il tutto da depositare pres-

so il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo dopo la preventiva autorizzazione edilizia-urbanistica da parte dell'UT del Comune di Palermo -

SSSS

- In ordine alla regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, un punto fermo è che per la costruzione della villa è stata rilasciata solamente la copia della Concessione Edilizia n. 3155 dal Comune di Palermo del 29/12/1978, di cui non si conosce, pur tuttavia, il contenuto, perché la pratica edilizia, si ribadisce, non risulta rintracciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, nonostante la mirata istanza dello scrivente Ausiliario del Giudice.
- Non è pleonastico rilevare che il Settore Sanatorio del Comune di Palermo ha richiesto nel 1993 formalmente agli intestatari, ovvero ai signori precedenti proprietari, l'integrazione di elaborati/relazioni/titoli/copia conforme della originaria Concessione e quanto altro utile per la definizione della pratica, si ritiene stante la percepita interruzione dell'iter approvativo tecnico amministrativo (Cfr. Tav. "blocco A_{Comune di Palermo}" - Cfr. Tav. "blocco B_{Comune di Palermo}").
- Ma a tali richieste non è stato dato seguito da alcuna parte, sia dagli originari proprietari intestatari, cui invero erano indirizzate le precipue richieste di integrazioni del Comune, che dagli attuali proprietari in ragione del mancato rinvenimento di documentazione, in tal senso, entro nel fascicolo edilizio.
- A consuntivo gli unici grafici disponibili sono le planimetrie catastali ritrovate nel fascicolo che sono state confrontate con le pari piante attuali dei luoghi, per i tre distinti livelli, piano seminterrato, piano rialzato

e piano primo, con conseguente indicativa individuazione delle difformità esistenti, come rappresentate nelle tavole allo scopo redatte (cfr.Tav 7/9/11)

- Pur tuttavia, poiché le ragioni del credito per cui si interviene sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n. 326 e trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, come nel caso di specie, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13703/1988 n. 68, dall'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 e dall'art. 32 della Legge 28/11/2003 n. 326, l'immobile (Villa) rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85.
- Pertanto potrà essere conseguentemente attivata la procedura di sanabilità da parte dell'aggiudicatario, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 artt. 17 e 40; al DPR 6/6/2001 n. 380 art. 46, comma 5; al D.L. 24/11/2003 n. 326 e L.R. 5/11/2004 n. 15.
- Sotto questo specifico profilo non si può che rammentare, al potenziale acquirente, la precipua necessità di dover prendere atto preliminarmente dello stato dei luoghi da comparare con quanto autorizzato, laddove nel frattempo fosse stata ritrovata la originaria Concessione edilizia completa degli indispensabili allegati grafici, relazioni, titoli, ecc.,.
- A valle dell'indispensabile confronto occorrerà, conseguentemente, **aggiornare e integrare** quanto utile per proseguire, come detto, l'iter tecnico-amministrativo interrotto con riferimento alle istanze di Condono Edilizio presentate a suo tempo dai precedenti proprietari, ossia i sigg.

| (ex proprietari della villa) e/o procedere con altre modalità risolutive, che potranno essere prospettate dal Tecnico incaricato dall'aggiudicatario all'Ufficio Tecnico del Comune, per l'ottenimento delle autorizzazioni mancanti, non escludendo provvedimenti di parziali demolizioni, a seguito di riscontro di opere non sanabili perché realizzate, quest'ultime, in data successiva all'ultima sanatoria edilizia.

- Orientativamente abbisognerà integrare la pratica, come già segnalato (cfr. Tav blocco A_{Comune di Palermo}”- blocco B_{Comune di Palermo}”), con i seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di proprietà;
- 2) Atto notorio che attesti l'anno di ultimazione dell'opera, ai sensi dell'art. 3 comma 1° della L.R. 37/1985;
- 3) Documentazione fotografica dei prospetti del fabbricato;
- 4) Elaborato grafico a firma di un tecnico e del richiedente contenente :
 - a) Stralcio catastale;
 - b) Piante quotate con tabelle dati metrici delle quali si evince l'abuso commesso;
 - c) Stralcio del P.R.G. - scala 1:2000 o 1:5000;
 - d) Planimetria quidata scala 1:500 con indicazione dei confini ed i distacchi da edifici limitrofi;
 - e) Tabella dei dati metrici completa del calcolo delle superfici utili e non residenziali e dei volumi;

- f) Relazione tecnica con descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami.
- 5) Dichiarazione a firma del richiedente la sanatoria dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 26 L.R.37/85);
- 6) Perizia giurata (art.17 L.R. 4 del 2003) inerente le istanze di sanatoria presentate dai sigg. Martorana Lidia e Ferrigno Lorenzo, per ampliamento e frazionamento, che hanno generato le due unità immobiliari, specificando lo stato attuale dei luoghi.
- 7) Certificazione a firma di un tecnico abilitato, attestante l'idoneità sismica dell'opera anche in ragione integrazioni/ampliamenti perpetrati;
- 8) Progetto approvato e concessione o licenza edilizia della parte assentita in copia conforme.
- Calcolo dell'oblazione per le opere in ampliamento non dichiarate -
- Certificazione/attestazione di conformità degli impianti tecnologici tutti -
- Per le determinazione delle oblazioni e oneri e/o conguagli, richiesti dal Comune in ragione delle Leggi in materia, per la complessità della vicenda e per la carenza di documentazione originaria non ripetuta dal medesimo UT del Comune di Palermo, occorrerà, si ripete, di un'adeguata analisi da parte del potenziale acquirente. Quest'ultimo necessariamente, con ausilio di un Tecnico incaricato, si confronterà con il Comune per determinare quanto bisognevole e conseguentemente quantificare l'esatto esborso necessario che, in questa fase di stima, può assumersi esclusivamente quale valore meramente indicativo.**

- Le spese per il completamento dell'iter tecnico -amministrativo, ivi incluse le spese tecniche per le numerose incombenze da trattare, possono ascendere orientativamente nell'intorno di € 95.000,00., salvo, come detto, diverse disposizioni che L'UT del Comune di Palermo potrà azionare.

SSS

– 10) VALUTAZIONE IMMOBILE

- Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere ad una stima per comparazione cioè di tipo sintetico facendo stretto riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile cioè: alla tipologia costruttiva e strutturale, al piano, all'esposizione, al comfort, al posto auto in dotazione, allo stato di manutenzione, alla destinazione dell'immobile, ecc., e a tutte quelle estrinseche in ragione della zona ove ricade, alla vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, aree di parcheggio, esistenza di infrastrutture (scuole materne/elementari/medie superiori, strade) in senso lato, ecc..

- Appare opportuno scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi per effetto di fattori esterni, che hanno turbato, chiaramente, una serena e libera contrattazione di compravendita cui lo scrivente C.T.U. intende riferirsi.

- Il sottoscritto aggiunge che tali raffronti sono stati confortati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati, onesti e di riconosciuta competenza nel settore di compravendita immobiliare.

- Pari riscontri sono stati effettuati prelevando taluni elementi/fattori da riviste specializzate del settore Immobiliare quali "borsino redatto dalla Tecnocasa ed altre primarie agenzie del Settore immobiliare (F.I.A.I.P.- Gabetti - Frimm, Tecnocasa-.Tecnorete e altre Agenzie del settore prelevabili su siti internet dedicati unitamente ai settimanali/mensili di annunci immobiliari riguardanti gli immobili insistenti nel Comune in questione. -
- Analogamente è stata attuato un riscontro presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) nel sito internet all'uopo dedicato dall'Agenzia del Territorio, oltreché un riscontro c/o l'Osservatorio del "Borsino Immobiliare" afferente chiaramente al territorio oggetto di disamina.
- Di seguito si è proceduto, altresì, ad apprezzare il valore della unità immobiliare che ci occupa applicando il **metodo c.d. per capitalizzazione di redditi**; ciò prendendo in considerazione il valore unitario di locazione, avuto riguardo sia alle accennate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che degli oneri in capo al proprietario, per canone annuo netto.
- Da cui prelevando il valore medio di capitalizzazione, che si ritiene congruo entro l'intervallo tra il 3,0% e il 4,0 %, cioè il 3,50%, per le abitazioni, si è ricavato, dalla formula $V=B/r$ ³, il valore del bene *de quo*.
- A consuntivo si assumerà quale valore dell'immobile quello ottenuto dalla media dei valori ricavati con i due metodi (*sintetico e capitalizzazione*).
- Pertanto, si determina, riferendoci:

³ $V=B/r$ - B= Canone annuo; r= saggio di capitalizzazione; V= valore immobile

- a) alla quadratura complessiva dell'immobile, in metri quadrati commerciali (mq.),
b) al costo unitario € a metro quadrato (€/mq.)
- **il valore dell'immobile in questione**
- Per quanto accennato si riscontrano talune importanti difformità rispetto a quanto raffigurato nelle planimetrie catastali come rassegnate nelle tavole all'uopo redatte (cfr Tav.7/9/11) che sinteticamente ineriscono differenti aspetti: diversa distribuzione interna, inserimento di nuovi servizi igienici completi di tutti i pezzi sanitari, fusione dei tre livelli, formazione di un nuovo terrazzo al piano primo, ampliamento di un locale tecnico al p. seminterrato, inserimento di una ampia piscina interrata attrezzata con spogliatoio e docce, formazione di un porticato attrezzato, inserimento di scale esterne per collegare il piano terra con il piano seminterrato, rimozione di elementi edilizi (scala interna di collegamento fra il p. seminterrato e piano rialzato).
- Complessivamente l'importo per tali procedure di regolarizzazione amministrativa-tecnica, presso l'UT di Comune di Palermo e analogamente presso il Catasto Fabbricati ascende, ivi incluse di spese tecniche, indicativamente ascende a € 95.000,00, salvo diverse determinazioni del Comune. In ragione della peculiarità del compendio immobiliare ed in ragione del mancato rinvenimento della pratica edilizia originaria per la qualcosa non è nota la superficie assentita dalla Concessione rilasciata nel dicembre del 1978, inducono, come dianzi riportato, adeguati e mirati pari riscontri in capo al potenziale futuro acquirente (aggiudicatario)-

\$\$\$\$\$\$\$\$

LOTTO UNICO –

- **Lotto "A": immobile sito nel Comune di Palermo, Villa sita in Palermo località Cardillo via Vitaliano Brancati n. 36 censita al foglio 15 particelle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9,**

642/10, con annesso terreno indicato in catasto al foglio 15 particelle 642 sub 12 e sub 11.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed in ragione dell'attuale ripresa del mercato immobiliare per tale tipologia villa, il valore unitario si attesta entro un range compreso fra a €/mq 1.150,00 e €/mq 1.750,00., ci si attesterà convenientemente valore medio delle medie ponderate (OMI/Borsino immobiliare/altre agenzie ovvero €/mq 1.450,00 e riprendendo la superficie commerciale ragguagliata prima determinata si ottiene:

- **mq 1.377.75 * €/mq 1.450,00= € 1.997.737 in c.t. € 1.997.000,00**

Per capitalizzazione di redditi, al netto, si ricava:

valore di locazione €/mq mese 4,50 mq 1.210.41.= in c.t. € 5.450,00*

*canone annuo € 5.450,00 * 12 (mesi)= € 65.400,00 che al netto dell'imposte,*

€ 65.400,00 x 0.85 = € 55.590,00

da cui :

€ 55.590,00/0,035 € 1.588.285,00 in c.t. € 1.590.000

quale valore del compendio si assumerà il valore medio ottenuto con i due metodi

-1/2 (€ 1.997.000,00+€ 1.590.000,00)= € 1.793.500,00

In ragione degli abusi edilizi riscontrati per Spese Amministrative quali Oneri di Concessione, Oneri di Urbanizzazione, Costo di Costruzione, e spese tecniche per definire la pratica edilizia sotto il profilo urbanistico e catastale, indicativamente si prospetta la somma che si attedts nell'intorno di € 95.000,00, salvo diverse disposizioni impartite dall'UT del Comune di Palermo, per la peculiarità del compendio immobiliare, da cui:

€ 1.793.500,00 - € 95.000,00 = € 1.698.500,00

SSSSSSSSSS

- In ultimo, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ragione anche della disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione e nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, lo stesso valore si abbatte di un ulteriore 15%;

€ 1.698.500,00 - (€.1.698.500,00*0.15) = € 1.443.725,00

in c.t. €. 1.444.000,00

SSSSSSSS

- **11) ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U**

- La presente relazione è costituita da n°67 pagine oltre n°33 allegati e n°106 positive, che viene depositata in data odierna presso il Tribunale di Palermo in uno originale per il Giudice.
- Si ringrazia il Giudice per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per chiarimenti.

SSSSSSSSSS

ELENCAZIONI ALLEGATI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
costituita da n°47 book separato + n°59 entro tavole -
FASCICOLO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo.

/SSSSSSSSSS

DOCUMENTAZIONE redatta e prodotta DAL CTU

- Tav. "1": Rappresentazione d'insieme della orto-foto prelevata da Google Earth, con evidenziato il fabbricato Via Vitaliano Brancati - Palermo, con la marcatura a tratto continuo di colore rosso, ove insiste l'immobile - con accesso dal civ.36.
- Tav. "2": Rappresentazione d'insieme della orto-foto, prelevata dal sito dedicato Geolive sovrapposta alla mappa catastale N.C.E.U. di Pa-

lermo al Fg. 15 p.la 642, con evidenziata la villa /particella ove insiste l'immobile oggetto di rilievo.

- Tav. "3": Planimetria schematica dell'appartamento di piano seminterrato, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo.
- Tav. "4": Planimetria schematica dell'appartamento di piano terra, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo.
- Tav. "5": Planimetria schematica dell'appartamento di piano primo, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo.
- Tav. "6": Planimetria catastale di piano seminterrato, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 13-14, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile.
- Tav. "7": Planimetria catastale di piano seminterrato, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 13-14, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile; Con legenda difformità;
- Tav. "8": Planimetria catastale di piano terra, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 6-9-12, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile;
- Tav. "9": Planimetria catastale di piano terra, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 6-9-12, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile; Con legenda difformità.
- Tav. "10": Planimetria catastale di piano primo, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 7-10, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile.
- Tav. "11": Planimetria catastale di piano primo, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 15 p.la 642 sub 7-10, con unita planimetria dello stato attuale dell'immobile; Con legenda difformità.
- Tav. "A": Rilievo fotografico dell'appartamento di piano terra, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo. -Con unite riprese fotografiche in n°18;
- Tav. "B": Rilievo fotografico dell'appartamento di piano terra, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo. -Con unite riprese fotografiche in n°13;
- Tav. "C": Rilievo fotografico dell'appartamento di piano seminterrato, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo. -Con unite riprese fotografiche in n°6;
- Tav. "D": Rilievo fotografico dell'appartamento di piano primo, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo. -Con unite riprese fotografiche in n°13;

Con evidenziate le difformità riscontrate, giusta leggenda

- Tav. "E": Rilievo fotografico dell'appartamento di piano prima, con accesso da civ.36 - Via Vitaliano Brancati - Palermo. -Con unite riprese fotografiche in n°9.

SSSSSSSSSS

- Istanze inoltrate c/o Comune di Palermo - Settore Edilizia-Privata e Settore Condomo Edilizio-

- Tav. "1_{Comune di Palermo}" - Istanza del 23/09/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1106560- Settore Edilizia Privata; .
- Tav. "2_{Comune di Palermo}" Istanza sollecito del 07/10/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1162855 Settore Edilizia Privata;
- Tav. "3_{Comune di Palermo}" Istanza del 23/09/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1106487- Settore Condomo Edilizio;
- Tav. "4_{Comune di Palermo}" Istanza del 07/10/2024 richiesta documentazione tecnica assunta al protocollo n.1162915 . Settore Condomo Edilizio;

SSS

Documentazione rilasciata dall'U.T. - Settore Edilizia-Privata e Settore Condomo Edilizio-

- Tav. "A_{Comune di Palermo}": Domanda Mod.47/85- A, Mod.47/85- R, con allegati in testa alla con pari richiesta di documenti da parte del Comune - Settore Condomo Edilizio;
- Tav. "B_{Comune di Palermo}": Domanda Mod.47/85- A, Mod.47/85- R, con allegati in testa all con pari richiesta di documenti da parte del Comune- - Settore Condomo Edilizio;
- Tav. "C_{Comune di Palermo}": Concessione Edilizia Privata rilasciata in data 29 dicembre 1978 dal Comune di Palermo - Assessorato Edilizia Privata con nota di accompagnamento del 8 ottobre 2024;

SSSSSSSSSS

Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Catasto

- Tav. "1_{Catasto}": planimetria catastale - foglio 15 p.la n°642 sub.6-13 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- Tav. "2_{Catasto}": planimetria catastale - foglio 15 p.la n°642 sub.9-14 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;

- Tav. "3_{Catasto}": *planimetria catastale* - foglio 15 p.lla n°642 sub.12 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- Tav. "4_{Catasto}": *planimetria catastale* - foglio 15 p.lla n°642 sub.7 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- Tav. "5_{Catasto}": *planimetria catastale* - foglio 15 p.lla n°642 sub.10 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- Tav. "6_{Catasto}": *Estratto di mappa con riguardo* foglio 15 p.lla n°642 Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- Tav. "7_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642 sub.6-13;
- Tav. "8_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642 sub.9-14;
- Tav. "9_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642 sub.12;
- Tav. "10_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642 sub.7;
- Tav. "11_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642 sub.10;
- Tav. "12_{Catasto}": visura storica *con riguardo* al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo foglio 15 p.lla 642;
- Tav. "13_{Catasto}": Elaborato Planimetrico *con riguardo* al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** foglio 15 p.lla 642;
- Tav. "14_{Catasto}": Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati c/o **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo foglio 15 p.lla 642;

SSSS

- Parcella Professionale

il C.T.U.
Maurizio Di Paola



✓ Elaborati redatti dal CTU

Documentazione fotografica

TRIBUNALE di Ordinario di PALERMO

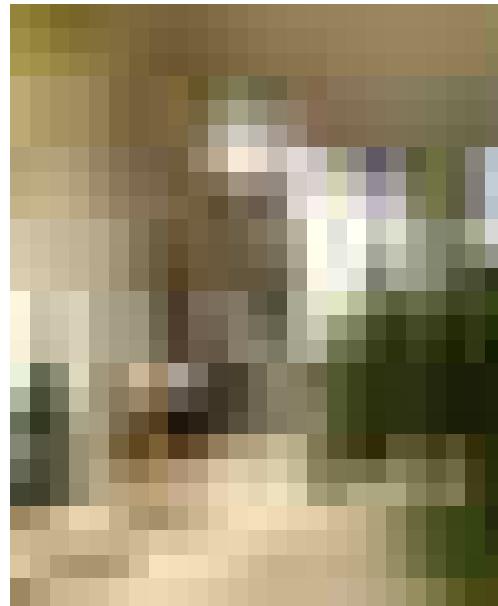


FOTO 1-A



FOTO 2-A



FOTO 3-A



FOTO 4-A



FOTO 5-A



FOTO 6-A



FOTO 7-A



FOTO 8-A

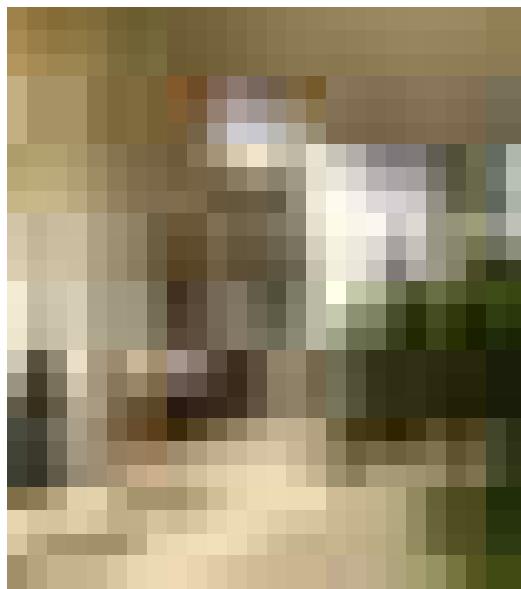


FOTO 9-A



FOTO 10-A

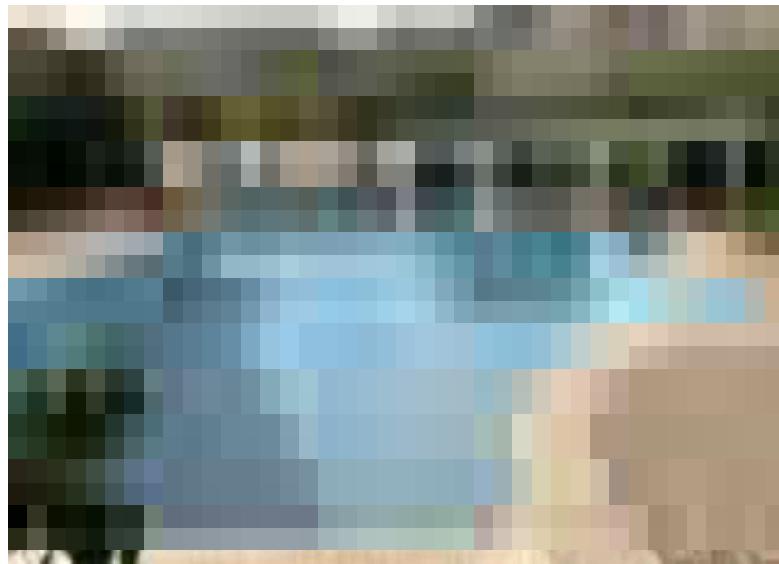


FOTO 11-A

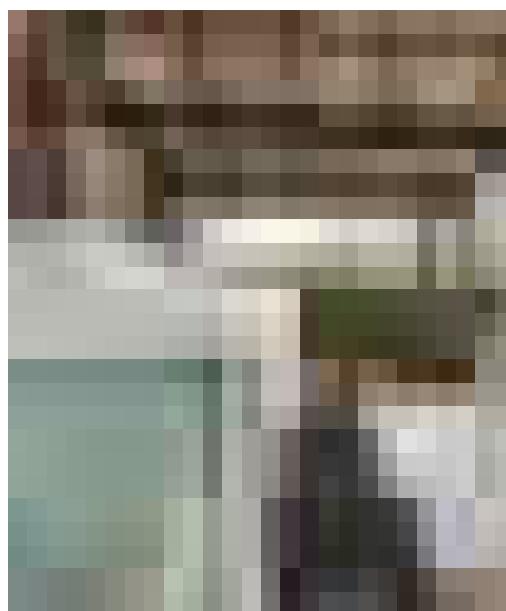


FOTO 12-A

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

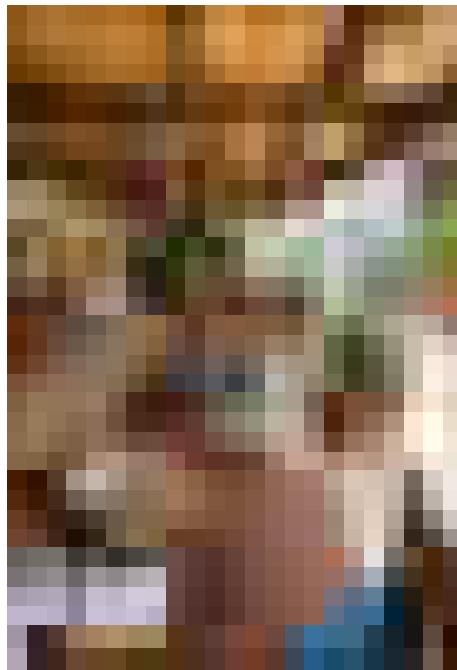


FOTO 13-A

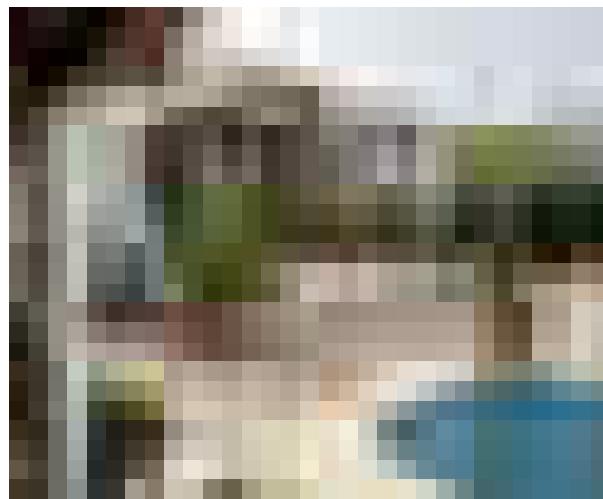


FOTO 14-A

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

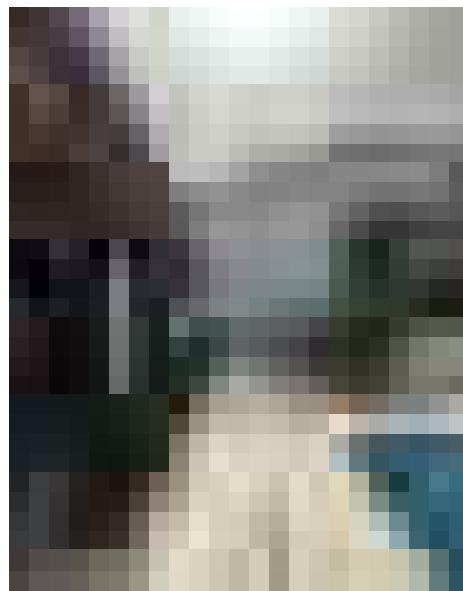


FOTO 15-A

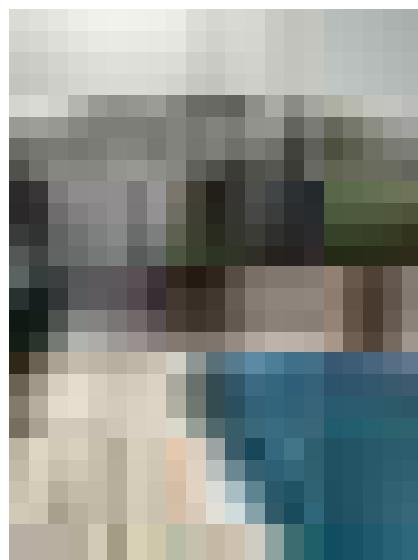


FOTO 16-A

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -



FOTO 17-A



FOTO 18-A

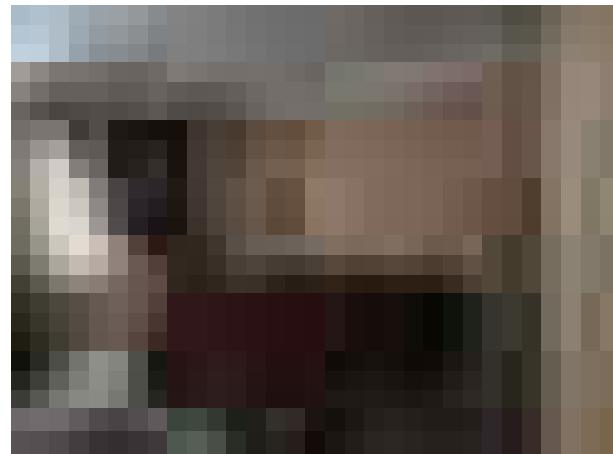


FOTO 1-B

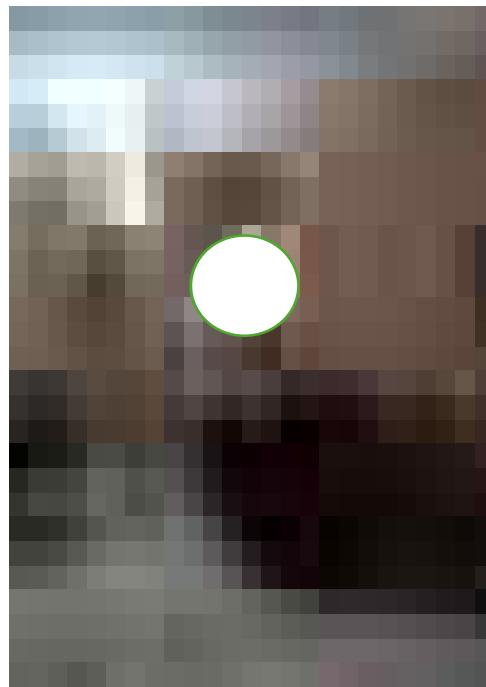


FOTO 2-B

**- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -**



FOTO 3-B

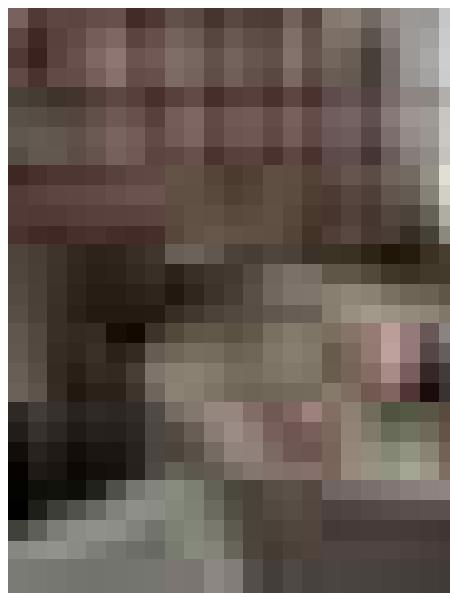


FOTO 4-B

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

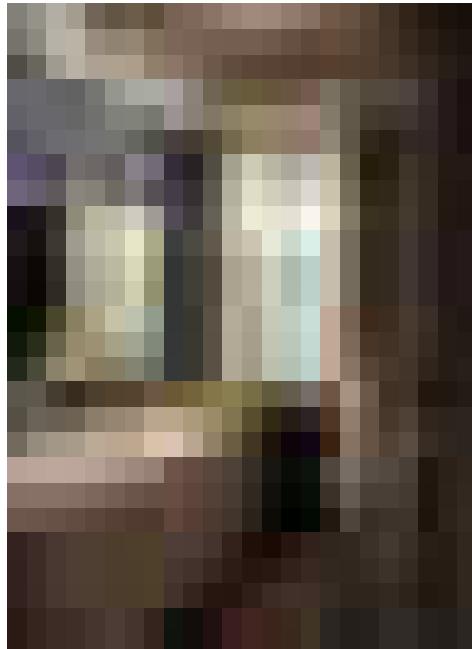


FOTO 5-B

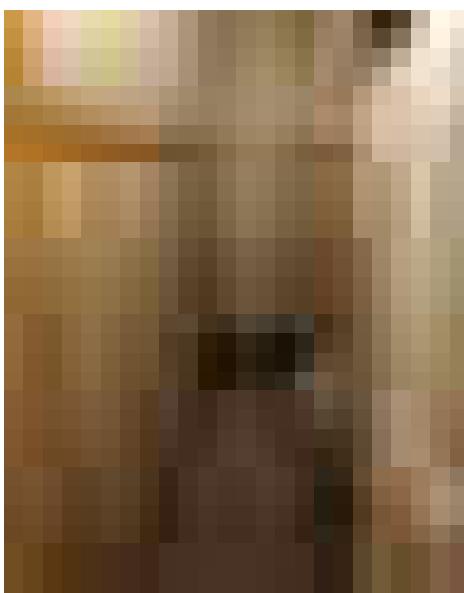


FOTO 6-B

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

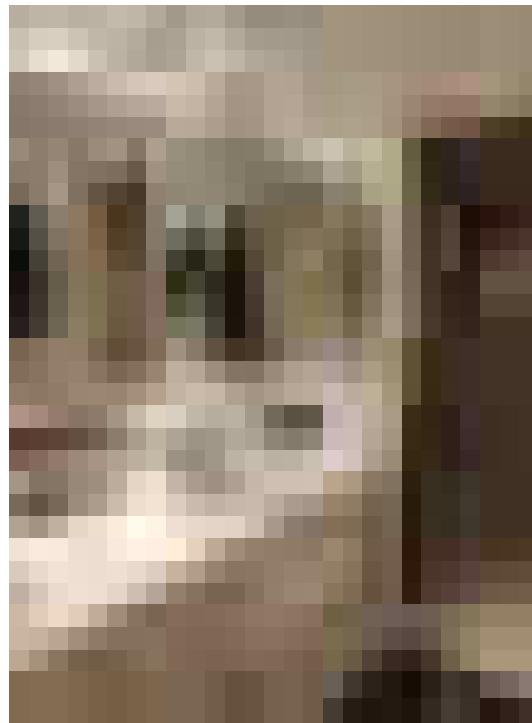


FOTO 7-B

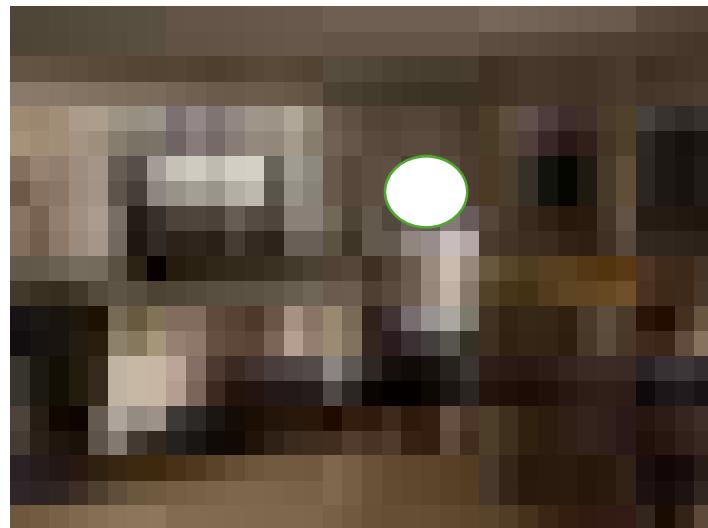


FOTO 8-B

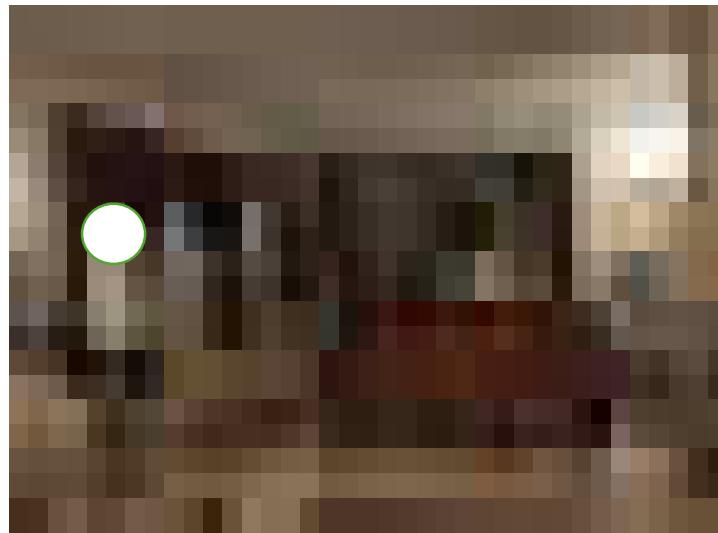


FOTO 9-B

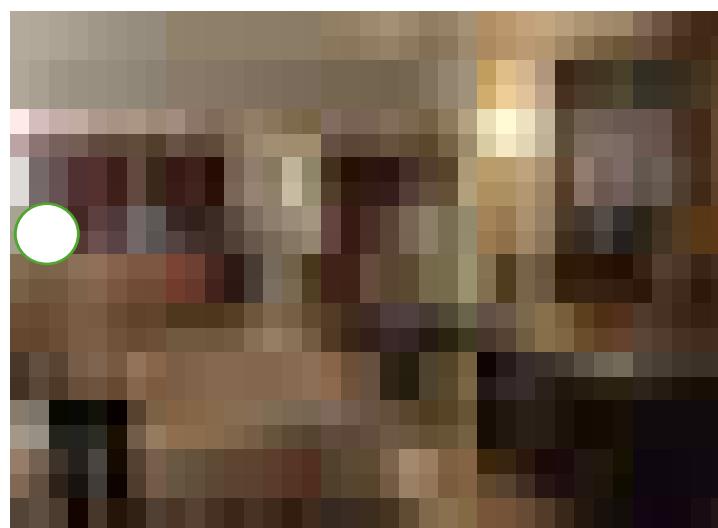


FOTO 10-B

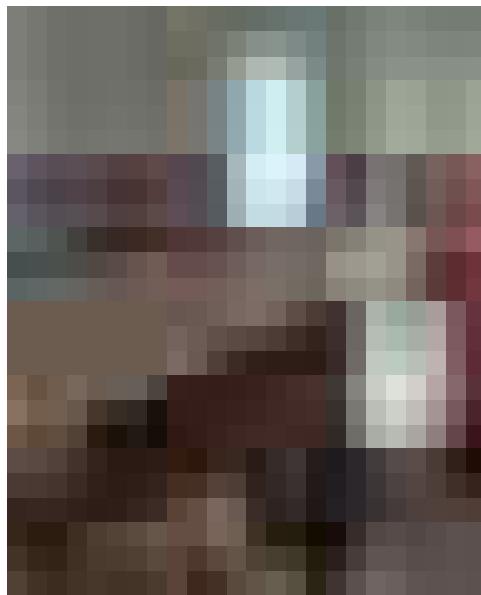


FOTO 11-B



FOTO 12-B

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

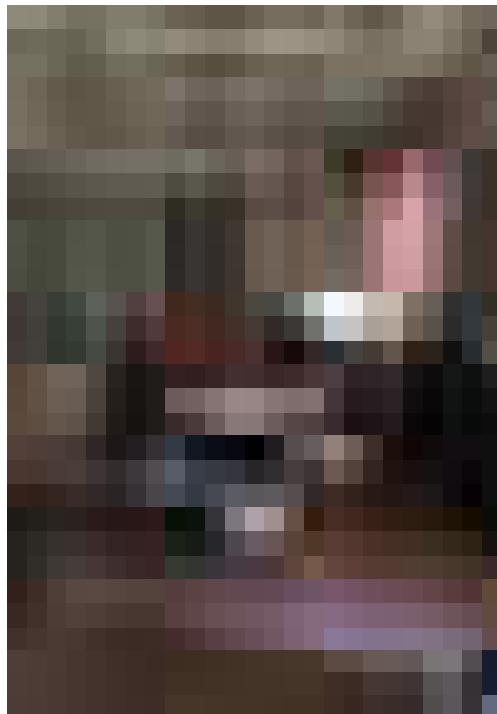


FOTO 13-B

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

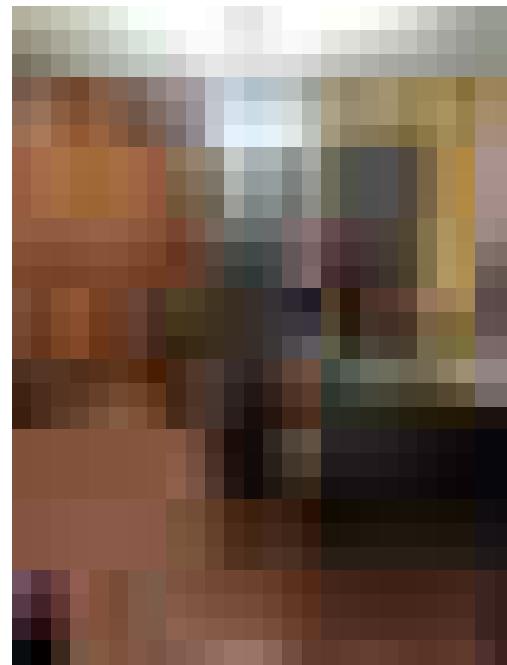


FOTO 1-C



FOTO 2-C

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

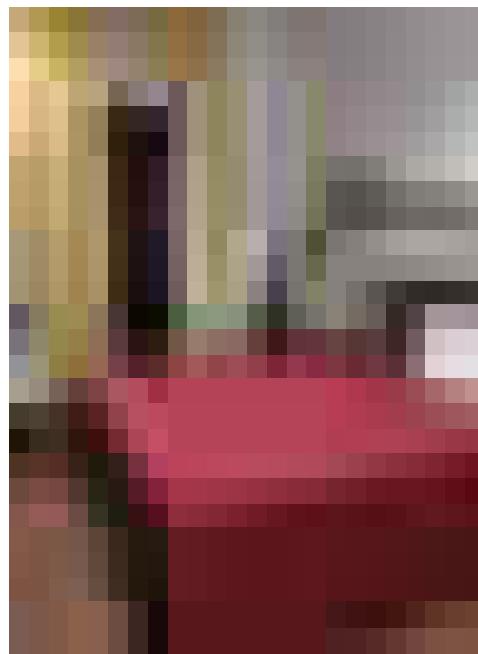


FOTO 3-C



FOTO 4-C



FOTO 5-C

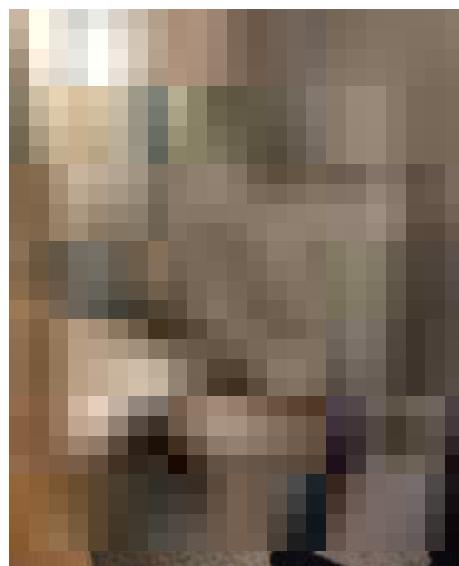


FOTO 6-C

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

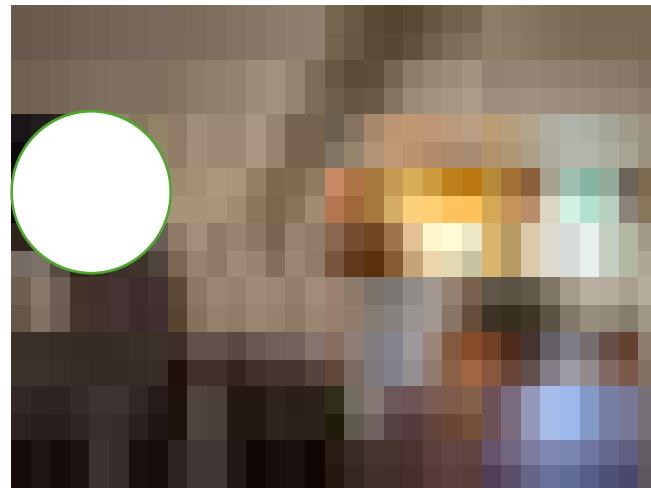


FOTO 1 -D

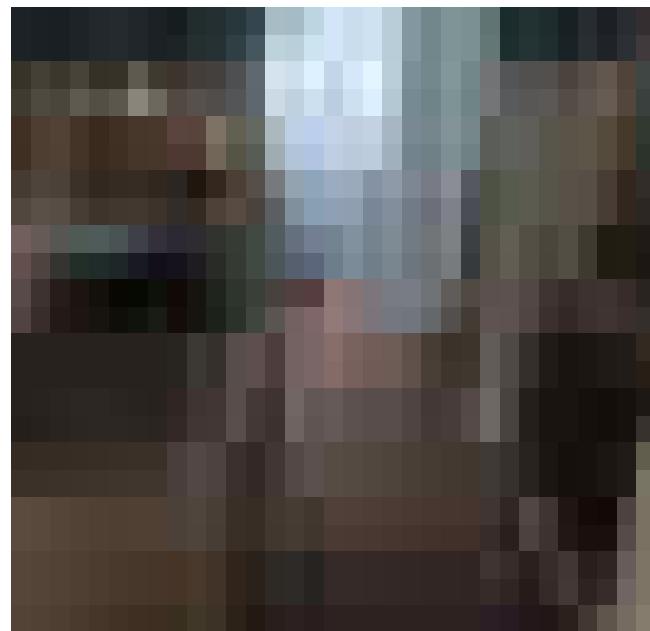


FOTO 2-D

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

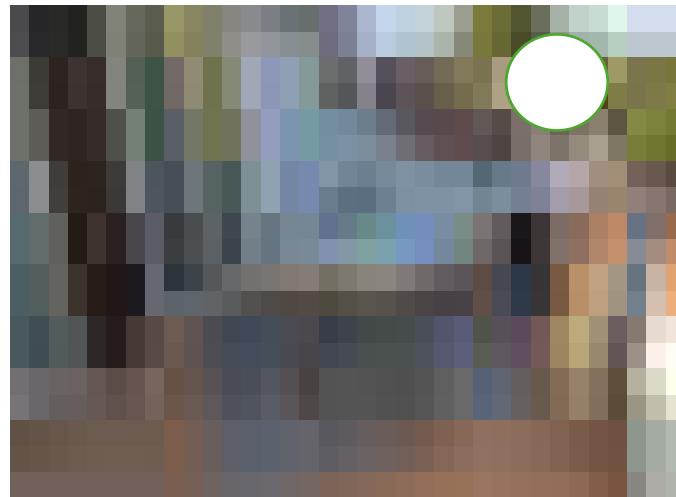


FOTO 3-D

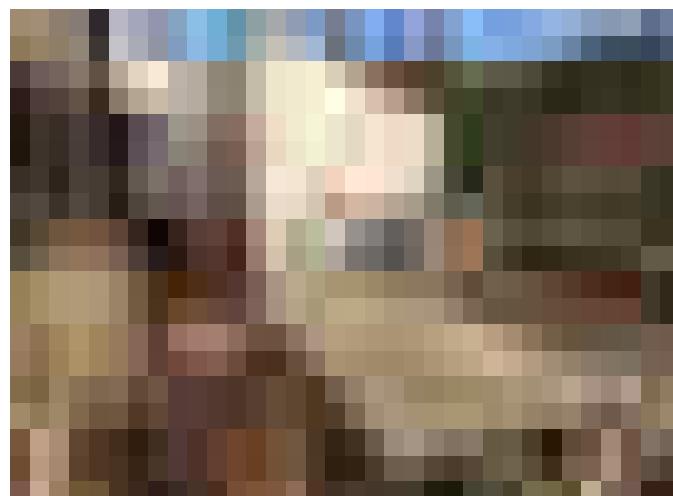


FOTO 4-D

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

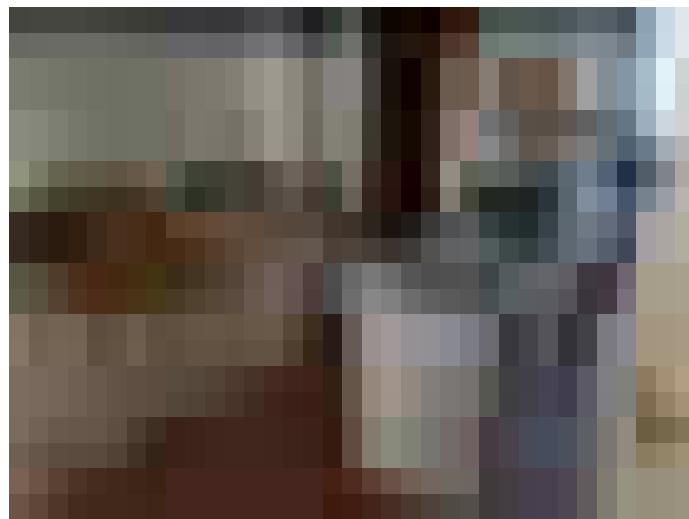


FOTO 5-D

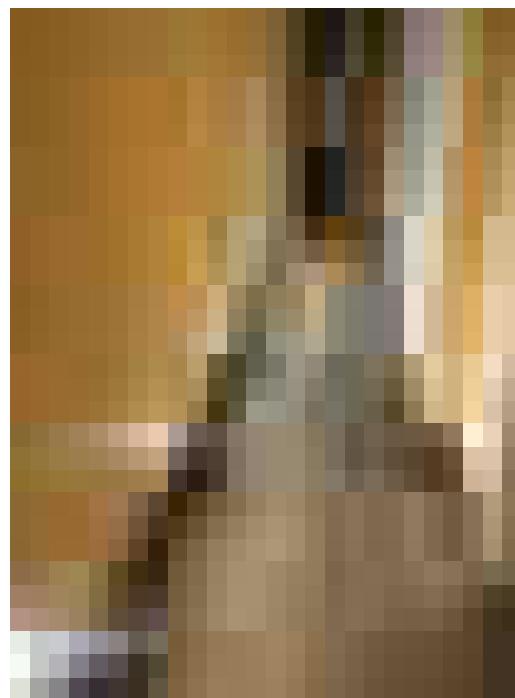


FOTO 6-D

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

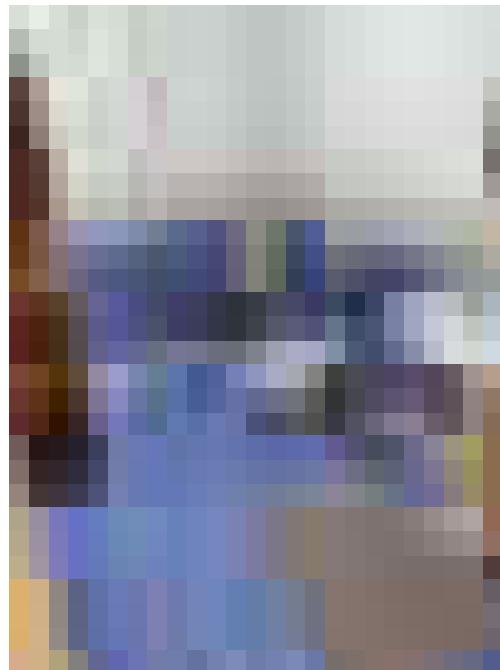


FOTO 7-D

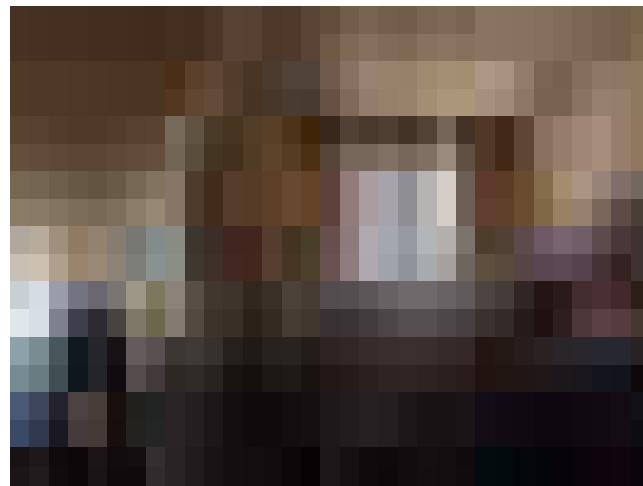


FOTO 8-D



FOTO 9-D

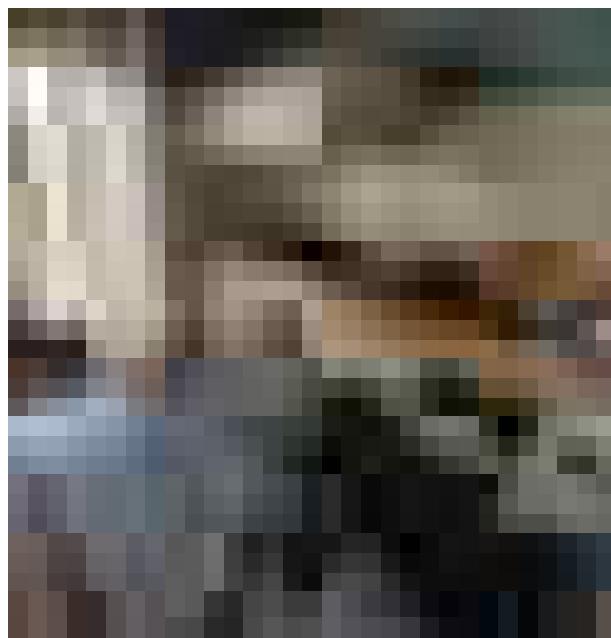


FOTO 10-D

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

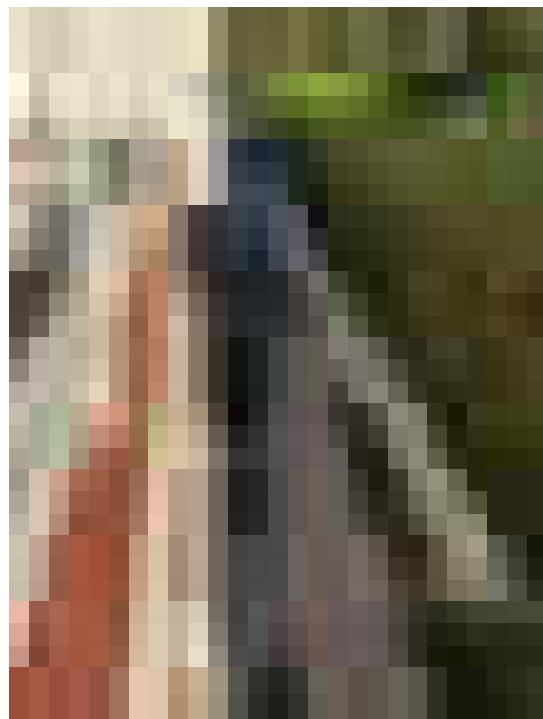


FOTO 11-D

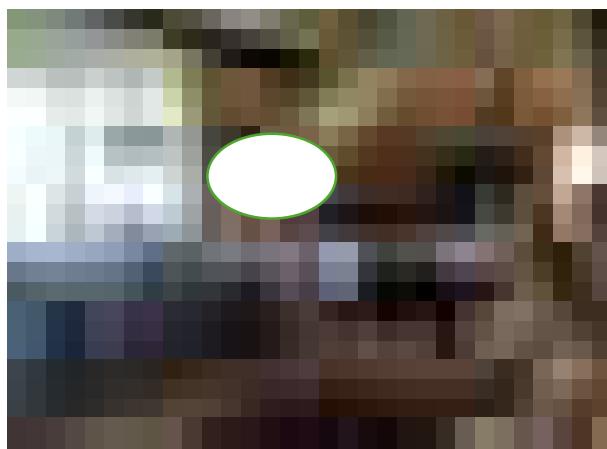


FOTO 12-D

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

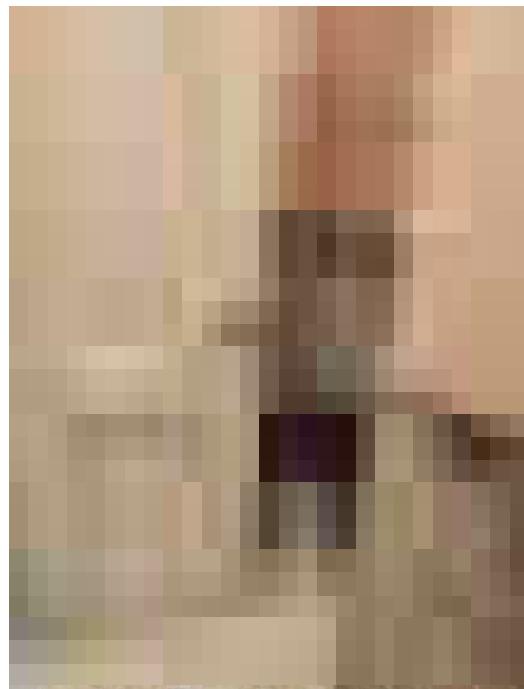


FOTO 13-D

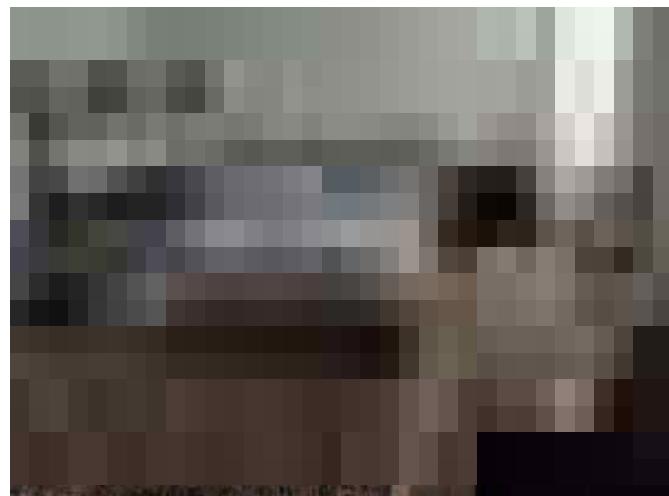


FOTO 1-E

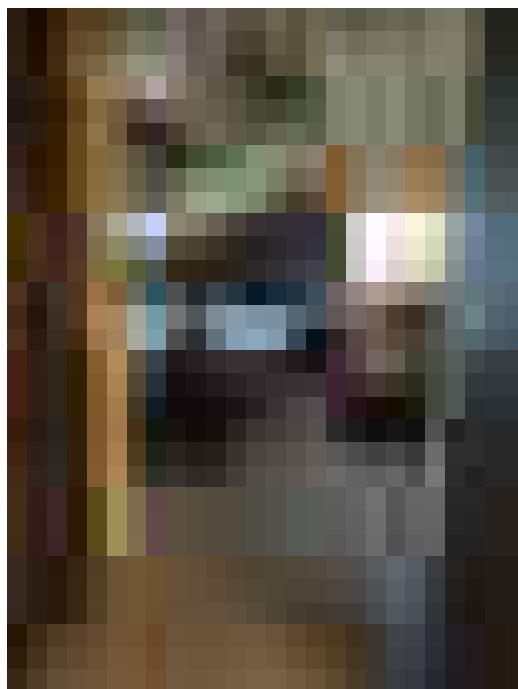


FOTO 2-E

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

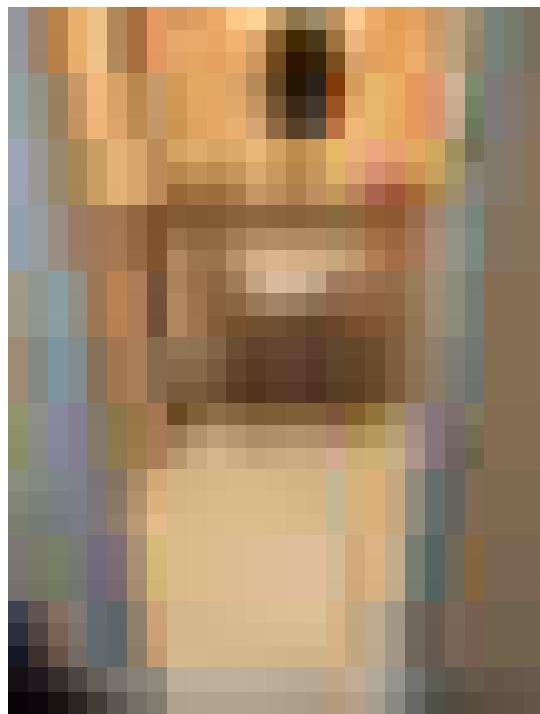


FOTO 3-E

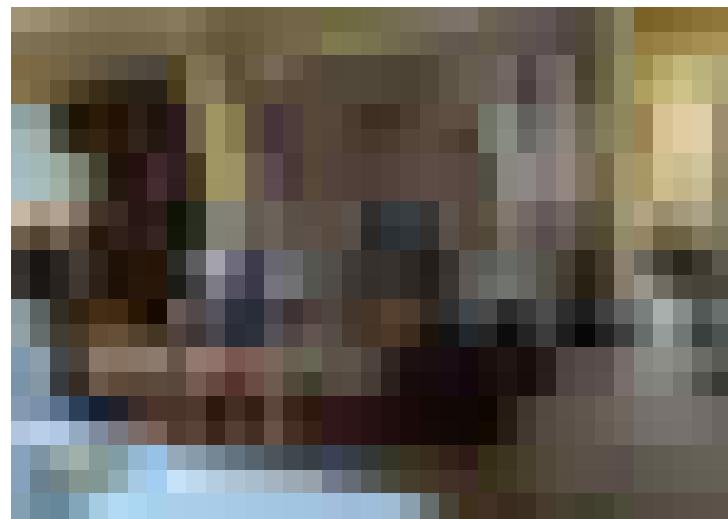


FOTO 4-E

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

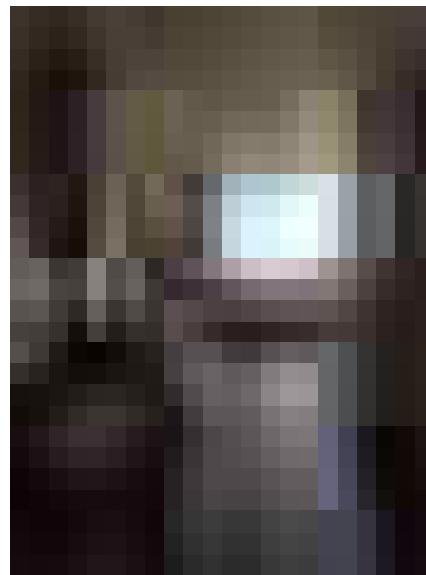


FOTO 5-E



FOTO 6-E

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

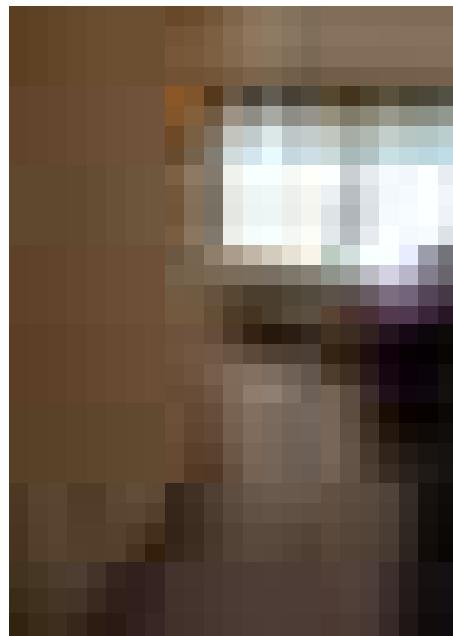


FOTO 8-E

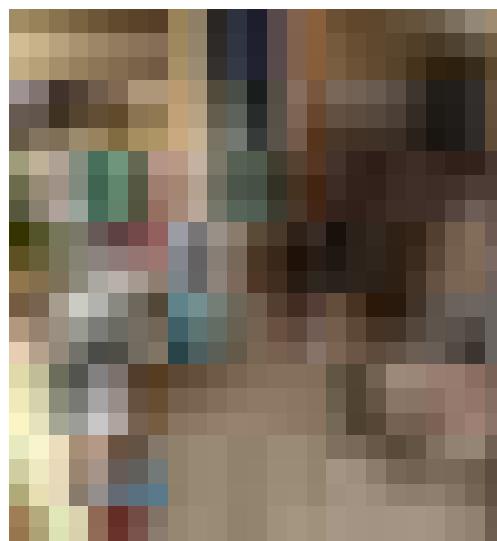


FOTO 9-E

RIPRESE ESTERNE-STATO TIPOLOGICO E CONSERVATIVO

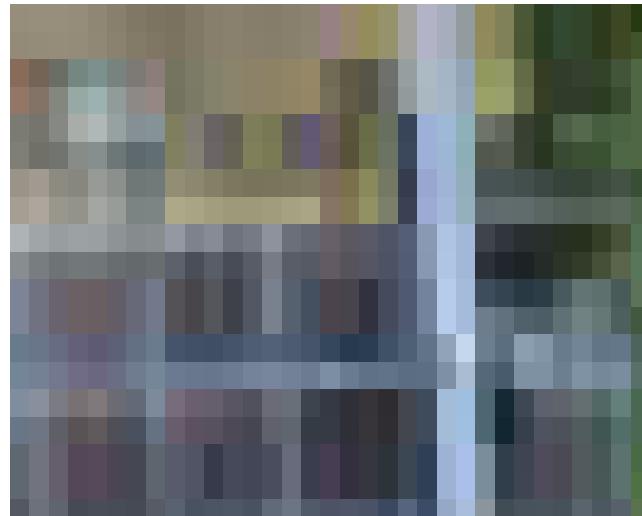


FOTO 1

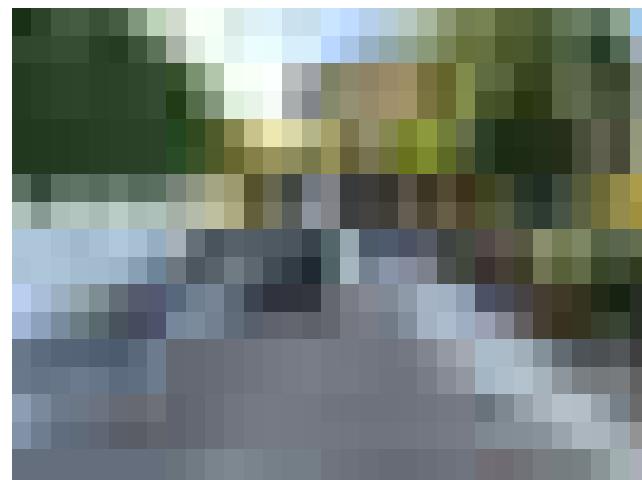


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

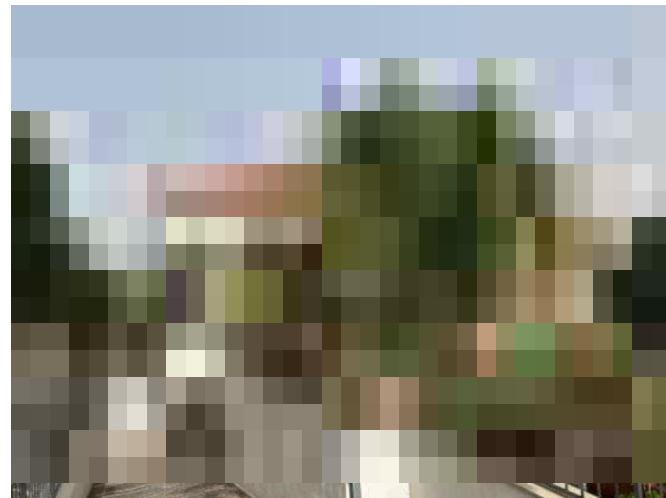


FOTO 5



FOTO 6

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -



FOTO 7



FOTO 8

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -



FOTO 9

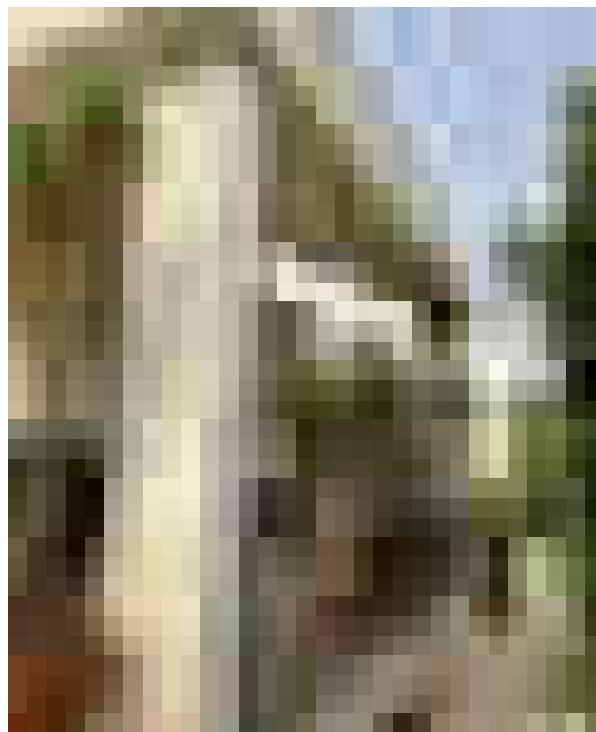


FOTO 10

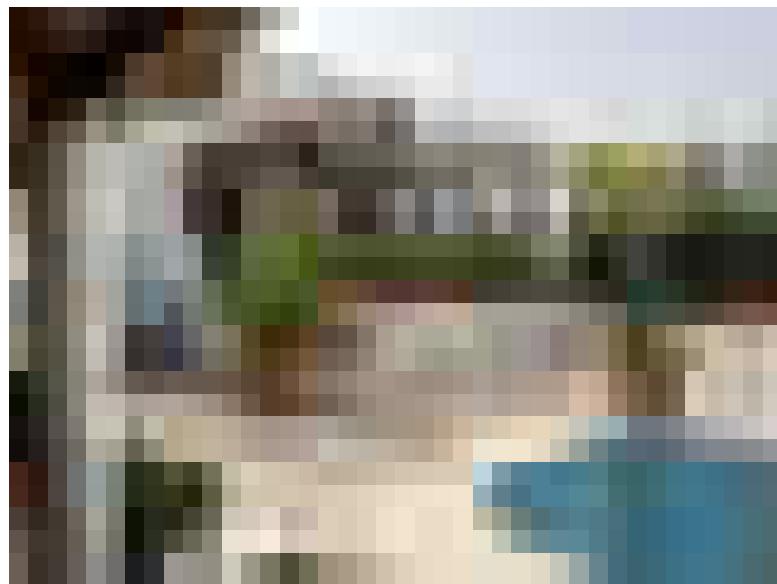


FOTO 11

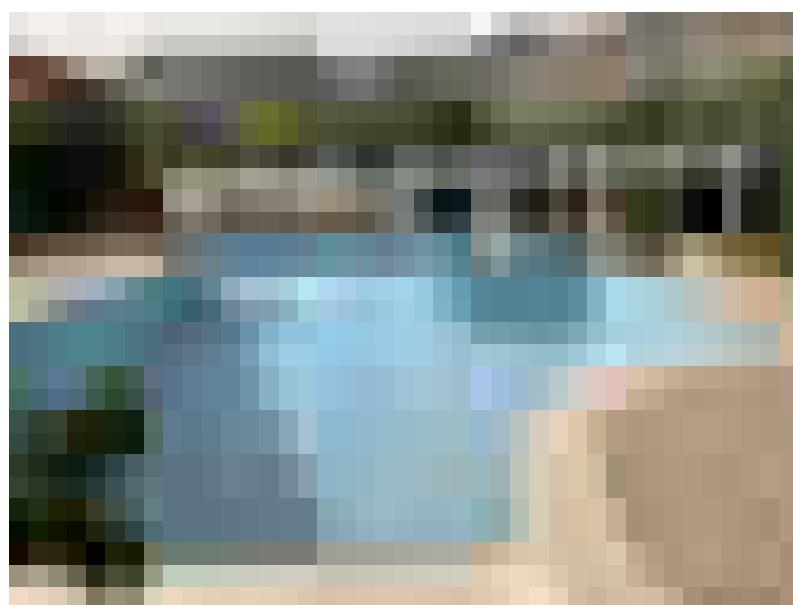


FOTO 12

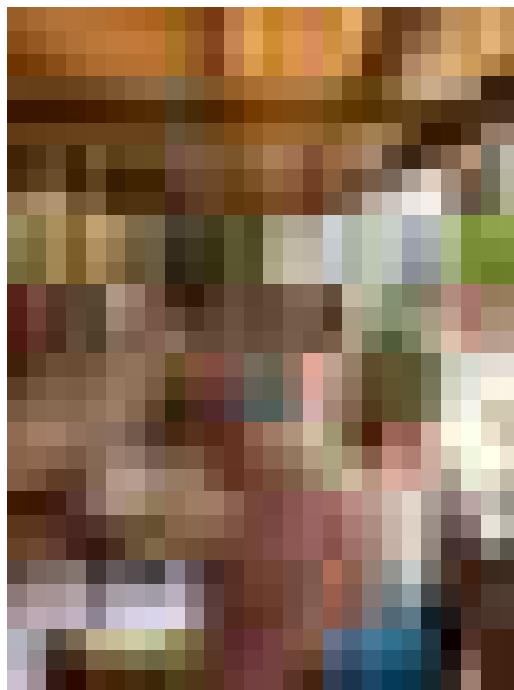


FOTO 13

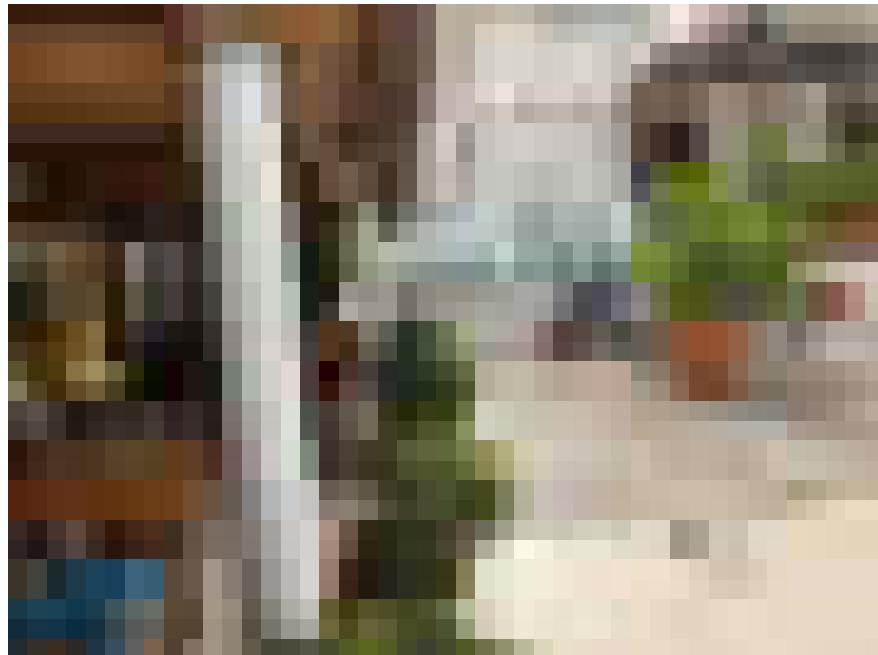


FOTO 14

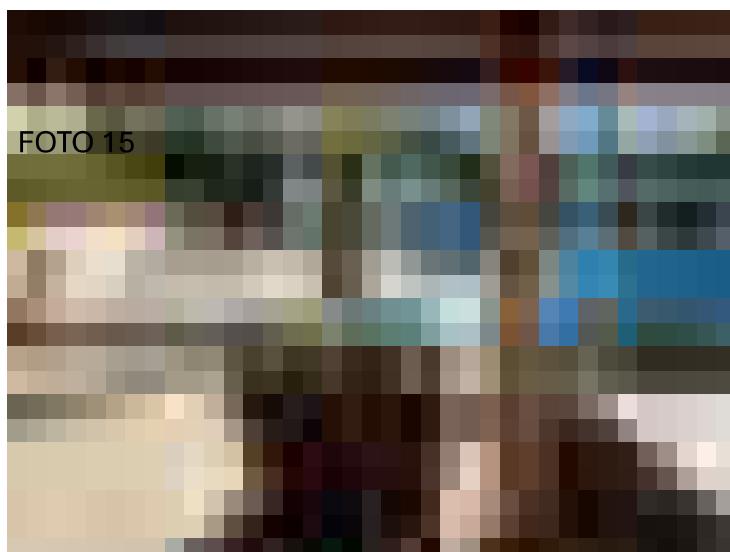
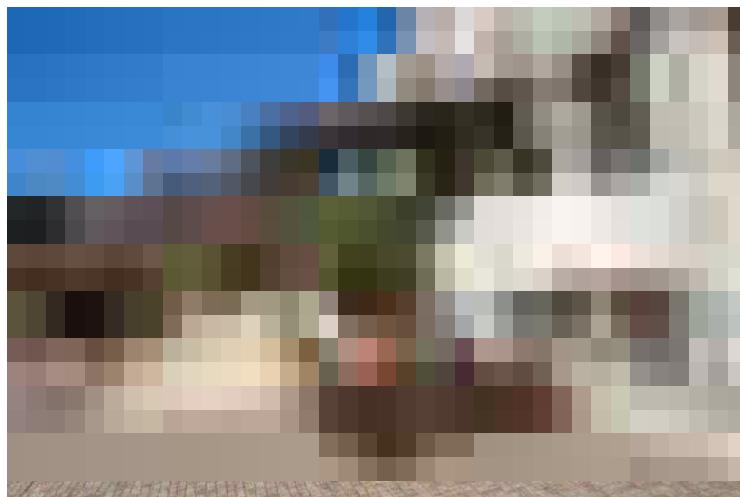


FOTO 16

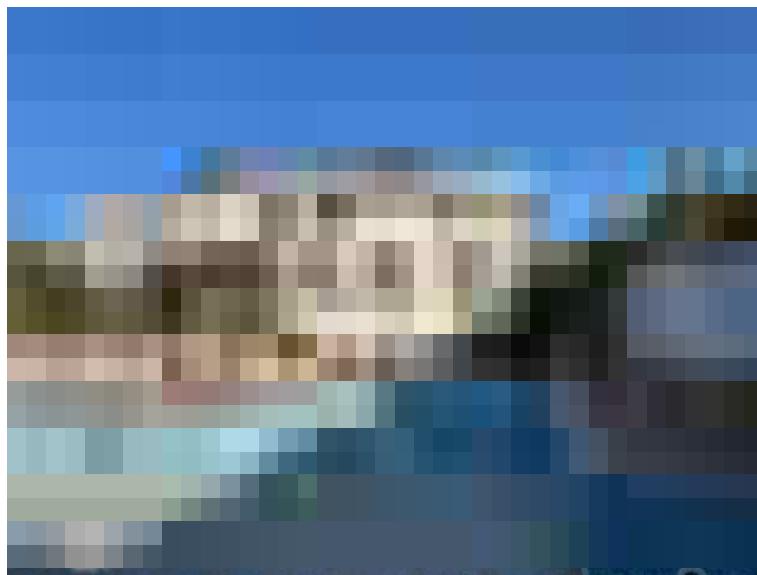


FOTO 17

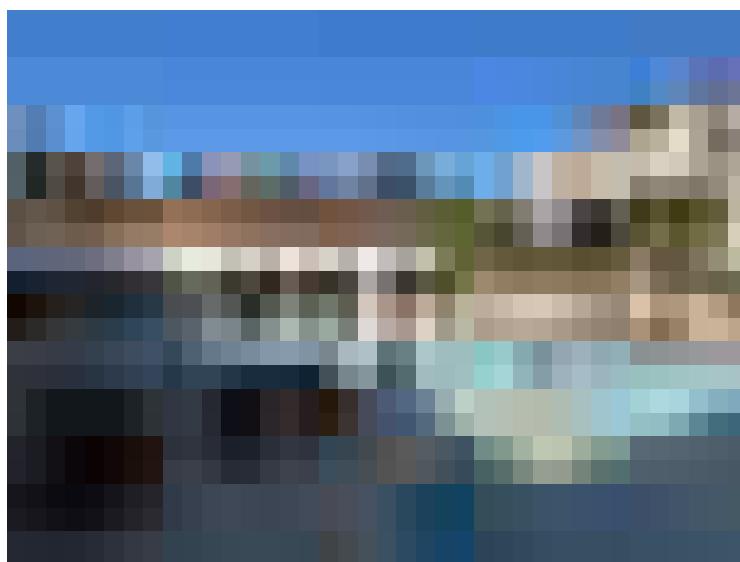


FOTO 18

RIPRESE INTERNE P SEMINTERRATO -STATO TIPOLOGICO E CONSERVATIVO

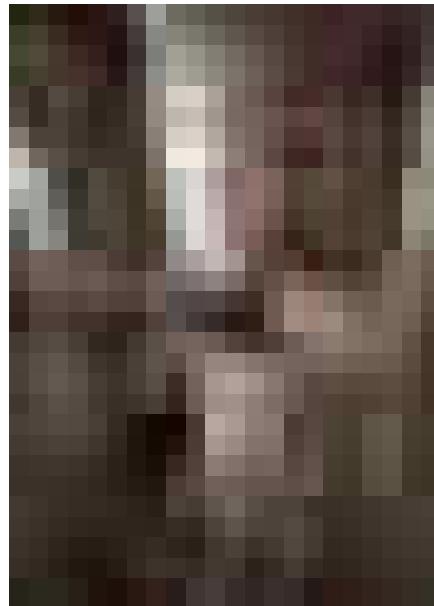


FOTO 19

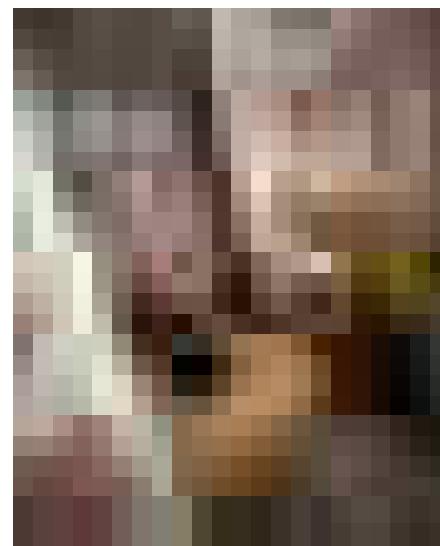


FOTO 20

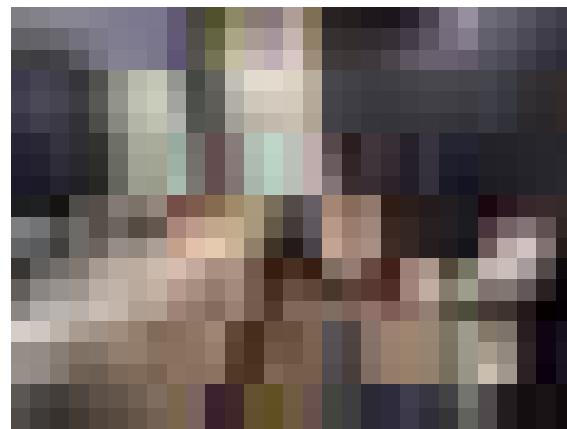


FOTO 21

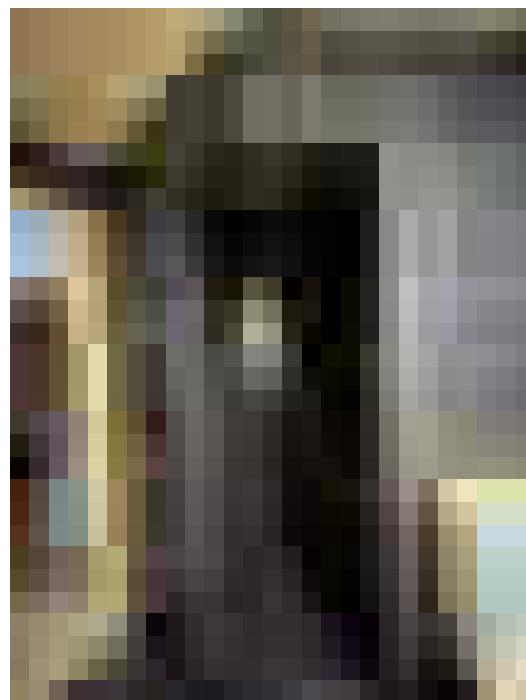


FOTO 22

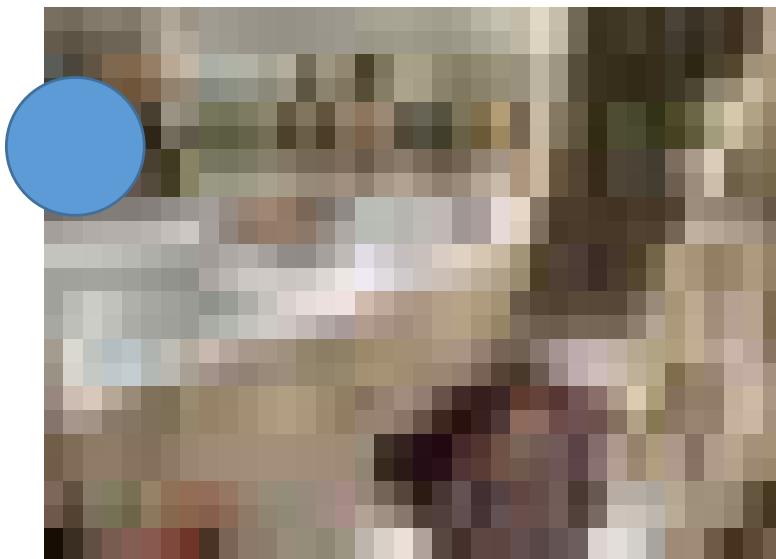


FOTO 23

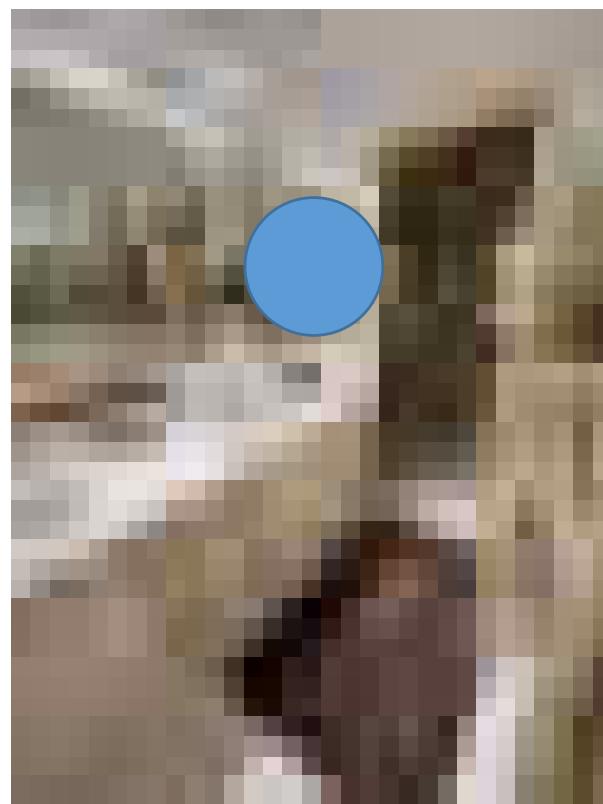


FOTO 24

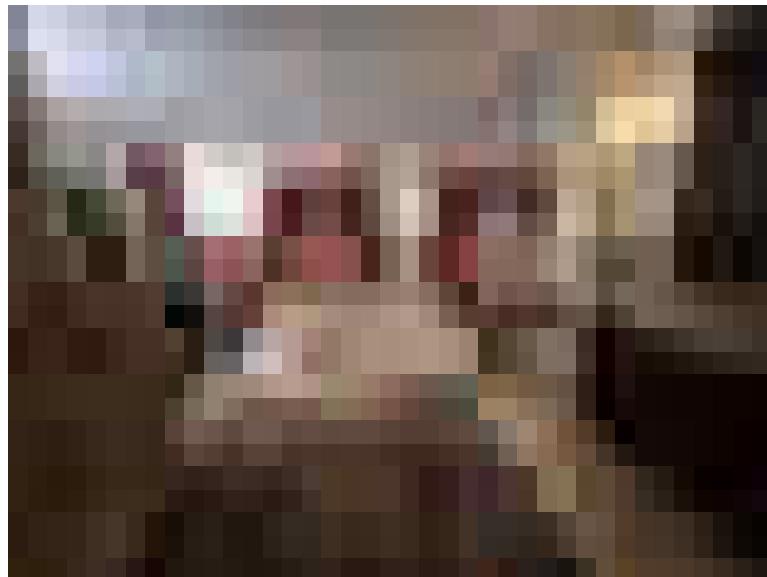


FOTO 25

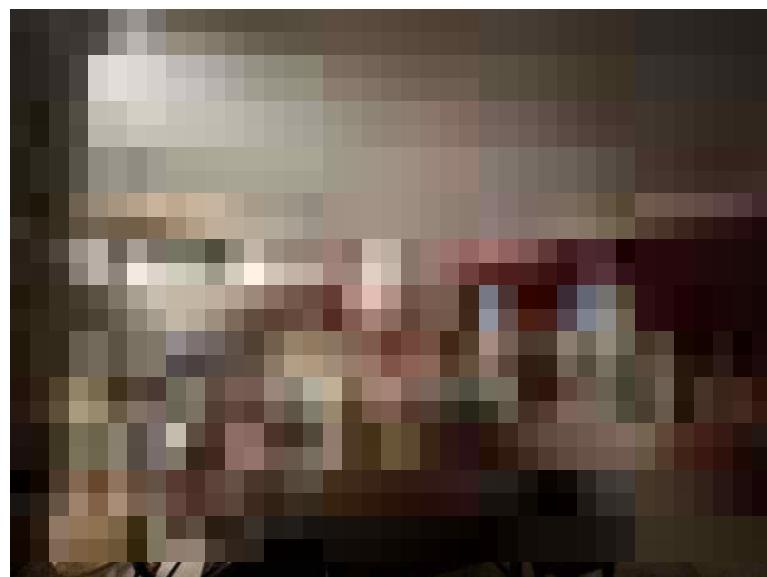


FOTO 26



FOTO 27

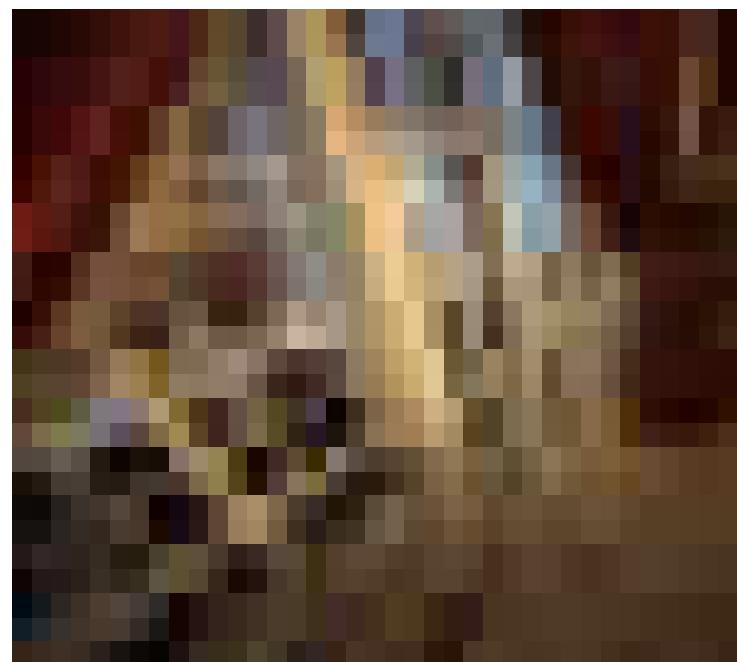


FOTO 28

RIPRESE INTERNE PIANO RIALZATO-STATO TIPOLOGICO E CONSERVATIVO



FOTO 29

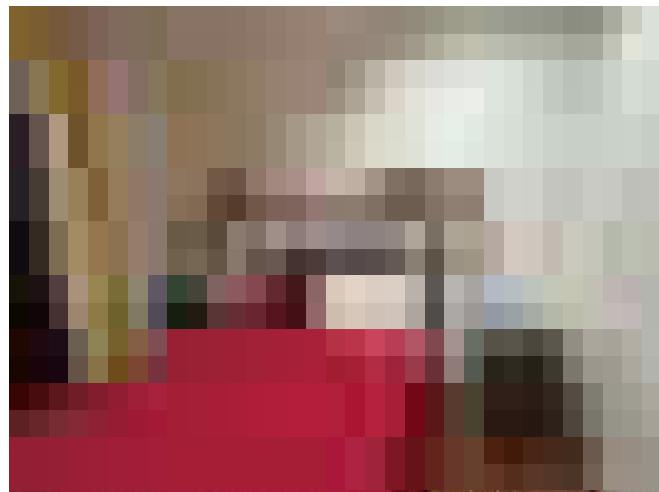


FOTO 30

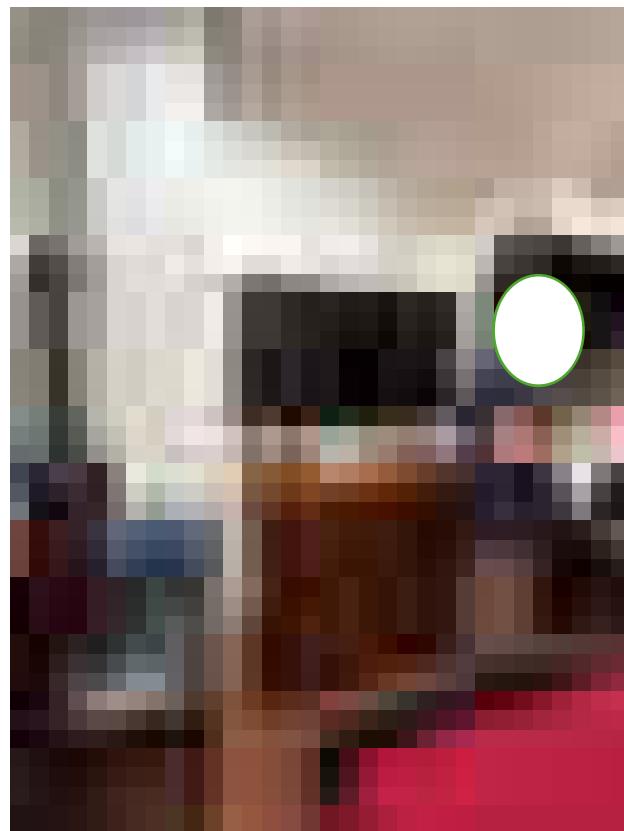


FOTO 31

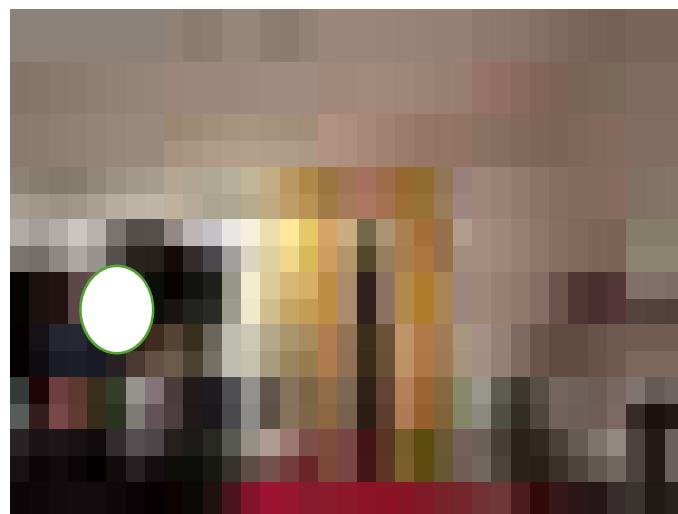


FOTO 32

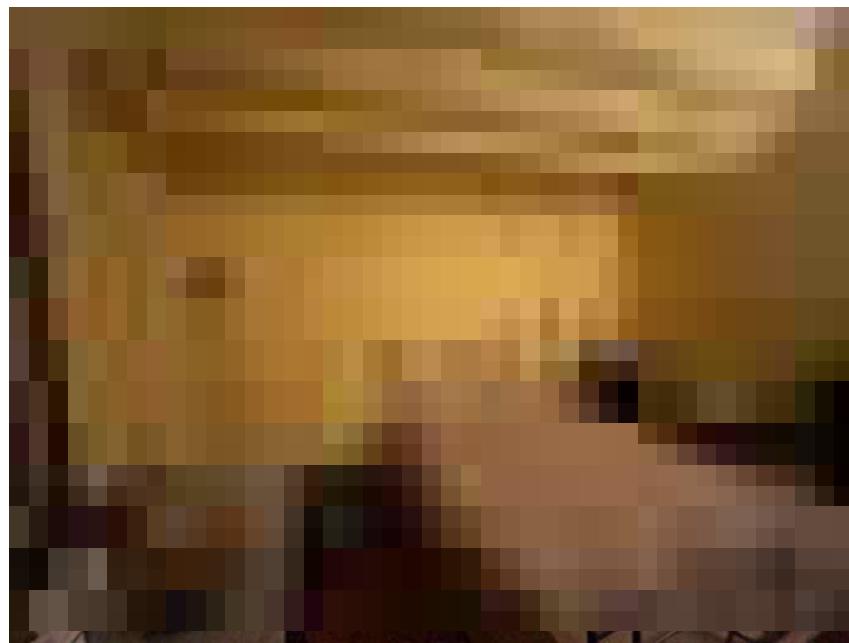


FOTO 33

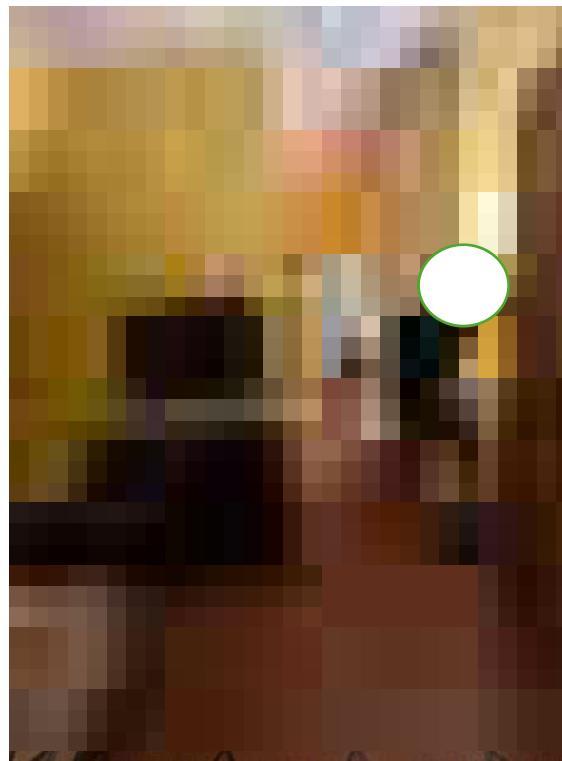


FOTO 34

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

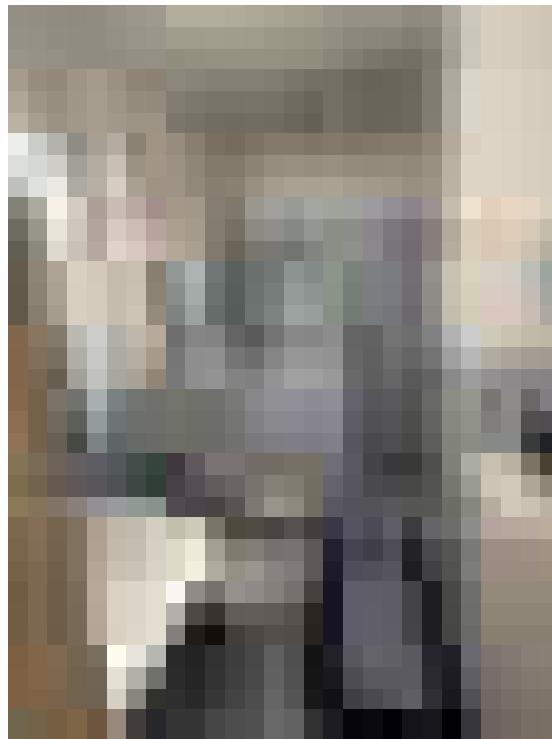


FOTO 35



FOTO 36

RIPRESE INTERNE PIANO PRIMOSTATO TIPOLOGICO E CONSERVATIVO

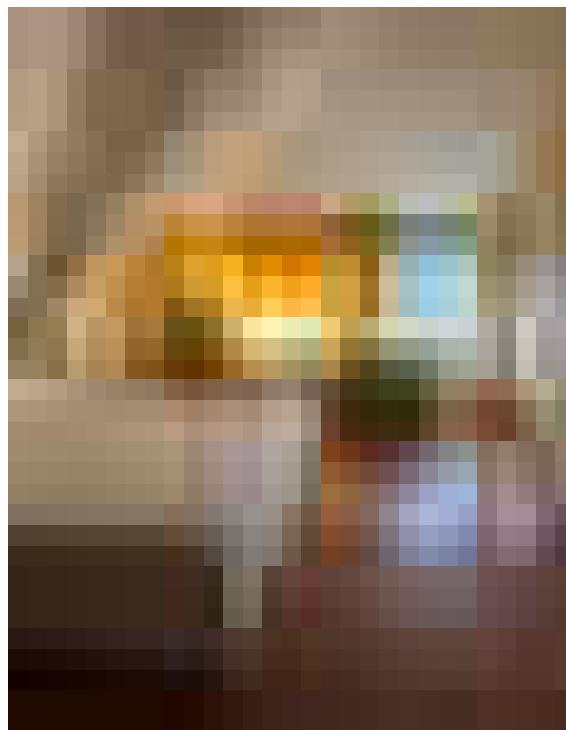


FOTO 37

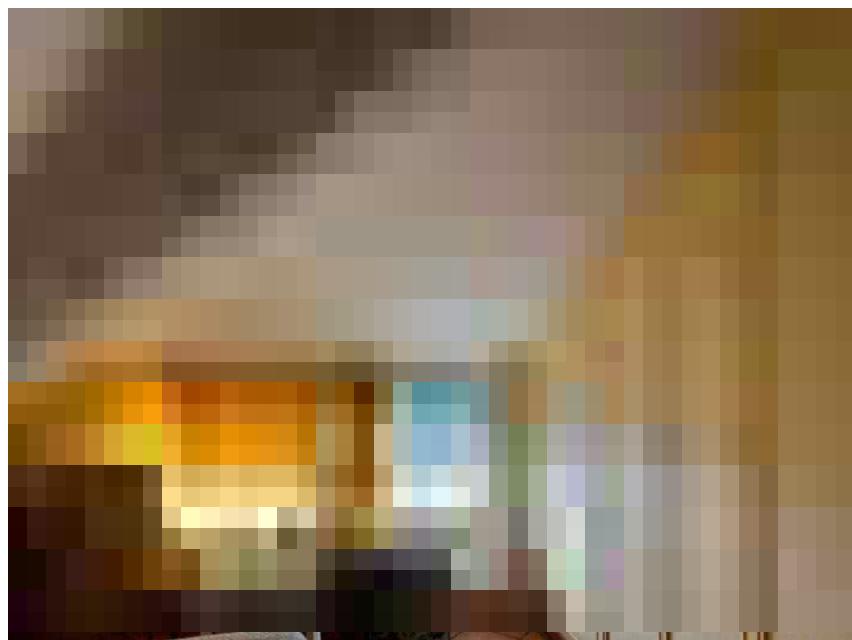


FOTO 38

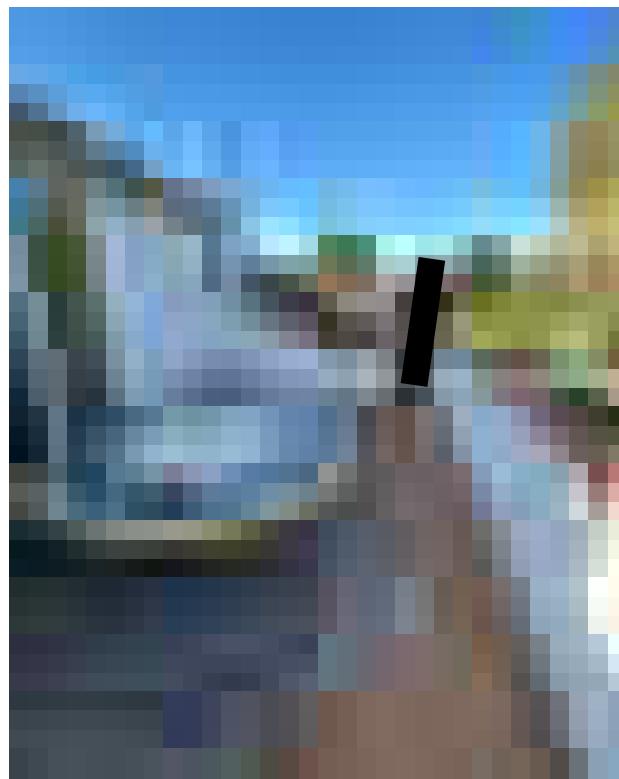


FOTO 39

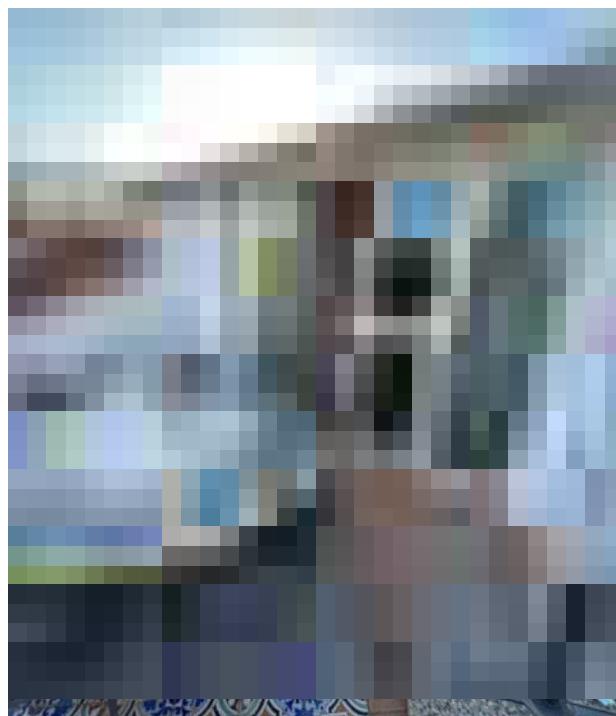


FOTO 40

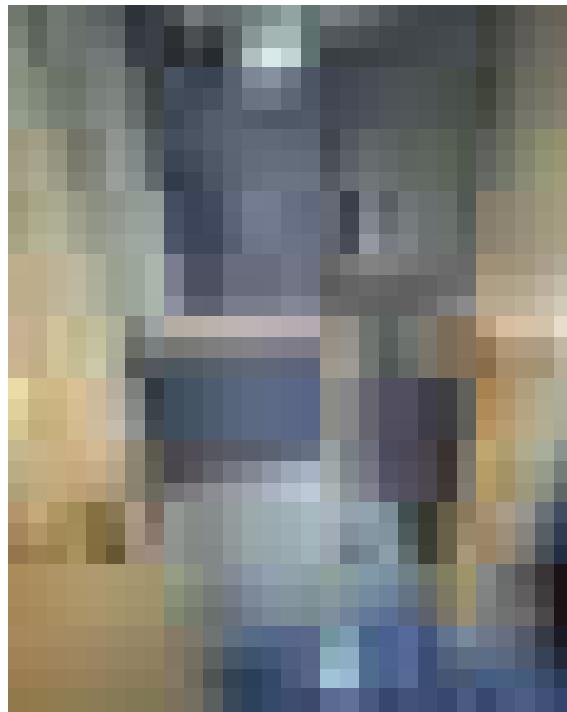


FOTO 41

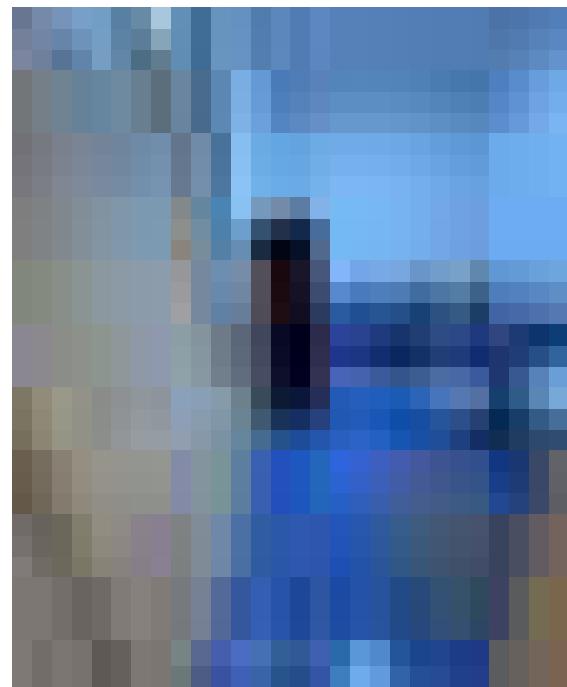


FOTO 42

- Giudice Dott.ssa M. La Barbera
Villino (A/7) in Palermo foglio 15 particella 642 -

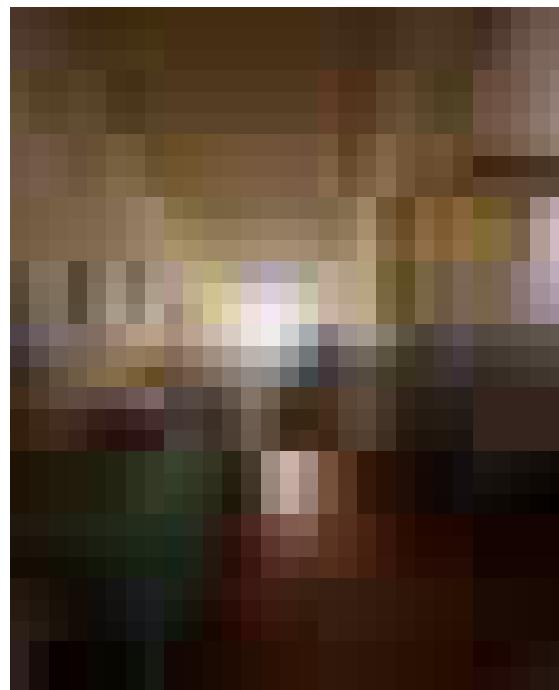


FOTO 43

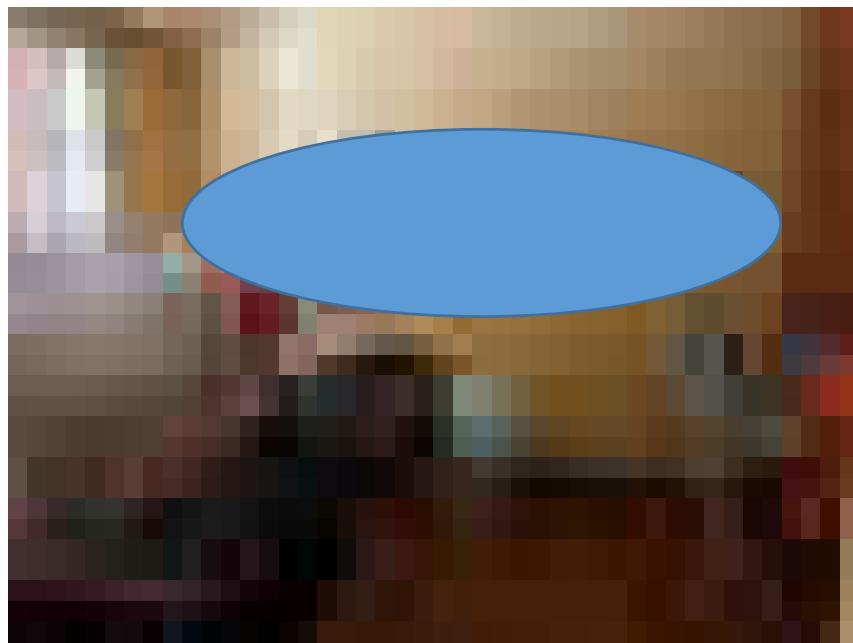


FOTO 44

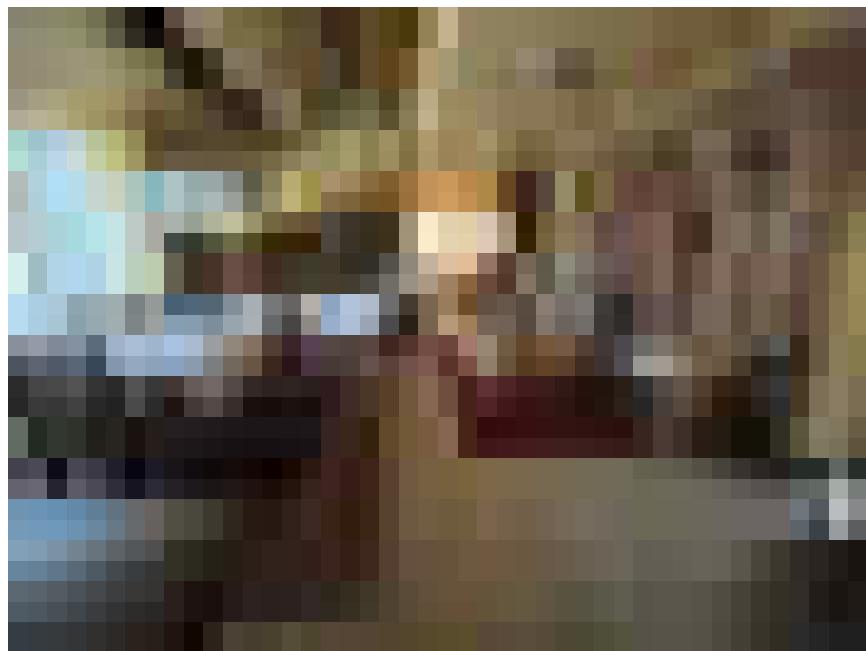


FOTO 45

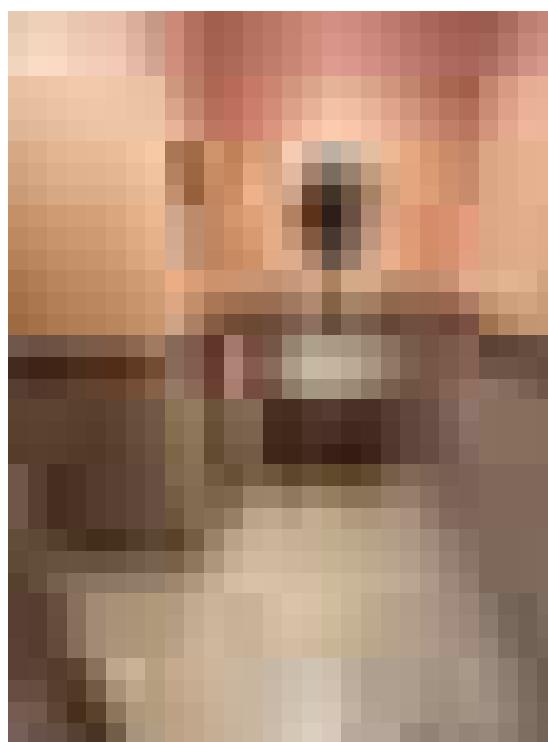


FOTO 46

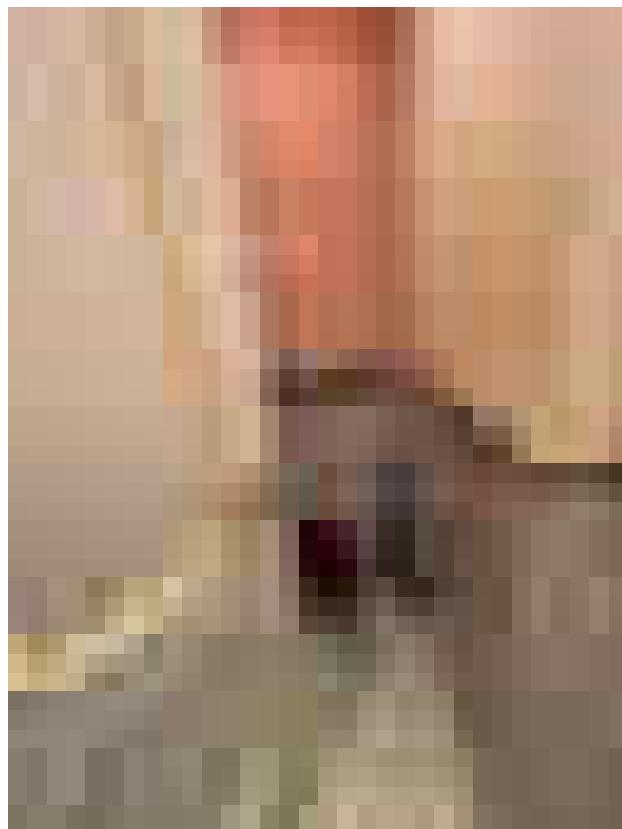


FOTO 47

✓ Elaborati redatti dal CTU

Verbali di sopralluogo/incontri

