

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Inerente il:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.

GIUDICE ES.: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI
UDIENZA: 16 NOVEMBRE 2012
ESPERTO STIMATORE.: ING. LAURA LANTERI

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROC. ES. N. 730/1994 R.G.

Promosso da: FINANZIARIA SAN GIACOMO S.P.A.
Contro: SOGGETTO "A" e SOGGETTO "B"
Esperto Stimatore: Ing. Laura Lanteri
Udienza di incarico: 09.05.2012
Udienza di rinvio : 16.11.2012
GIUDICE ES.: Dott. Giuseppe Sidoti

PREMESSA

La sottoscritta ing. Laura Lanteri, nata a Siracusa il 21.12.1971, con studio in Palermo, v.le Strasburgo, 217, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 5638, è stata nominata, con decreto di nomina del 30.03.2012, dall'ill.mo Sig. Giudice dott. G. Sidoti quale esperto stimatore all'interno del procedimento di cui in epigrafe. Nell'udienza del 09.05.2012 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole prestando il giuramento di rito.

Nel verbale di giuramento il giudice pone all'esperto il seguente *QUESITO (in breve)*:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione;*
- 2) *Provveda, altresì, esaminati gli atti e previo accesso agli immobili:*
 - a) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti di vendita;*
 - b) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ed in caso di opere abusive all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e L. 724/94 e dei relativi costi;;*
 - c) *All'identificazione catastale dell'immobile provvedendo nell'ipotesi in cui le risultanze catastali siano inidonee all'esatta individuazione dei beni ad effettuare il rilievo planimetrico;*
 - d) *Ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto ed in caso negativo a procedere ad ogni correzione necessaria.*

- 3) *Rediga quindi tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati provvedendo alla valutazione dei lotti indicando i criteri di stima e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima nonché ad indicare, qual'ora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*"

Tutto ciò premesso, la scrivente, dopo avere esaminato gli atti del procedimento ed averne verificato la completezza, così come richiesto al **p.to 1)**, al fine di verificare i dati riportati nei suddetti atti e per rispondere compiutamente a quanto richiesto ai **p.ti 2) e 3):**

In data 12.07.2012 ha presentato istanza presso gli uffici del Comune di Villafrati, Ripartizione Urbanistica, al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato ed acquisirne la relativa documentazione;

In data 27.07.2012 si è recata nuovamente presso gli uffici del Comune di Villafrati, ripartizione Edilizia Privata ed Abusivismo, al fine di acquisire la documentazione pervenuta;

In data 27.07.2012 a seguito di invito con lettera raccomandata del 16.07.2012 è stata effettuata n.1 visita di sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Villafrati e pignorato ai Soggetti "A" e "B" della quale si è redatto apposito verbale;

In data 04.10.2012 si è recata presso l'Agenzia del territorio del Comune di Palermo per richiedere una visura catastale con allegata planimetria di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

In data 09.10.2012 si è recata nuovamente presso l'Agenzia del territorio del Comune di Palermo per inoltrare istanza di correzione della toponomastica in relazione agli immobili oggetto della presente procedura;

A seguito degli accertamenti su esposti in merito al **p.to 2)** del quesito si relaziona quanto segue :

INDIVIDUAZIONE dei beni oggetto del pignoramento:

A seguito dell'atto di Pignoramento del 23.06.1994 nel procedimento R.G. 730/1994 promosso dall'Avv. Santo Lo Pinto per conto della BANCA POPOLARE S. ANGELO contro Soggetto "A" e soggetto "B" venivano a questi pignorati i seguenti beni immobili:

- a) *Fabbricato per civile abitazione e ristorante sito in Villafrati via B/5 composto da piano terra e primo, esteso complessivamente mq 450 oltre giardino, confinante con via B/5 e proprietà Nicastro da due lati; in catasto al fg. 9 p.lla 748.*

Il suddetto ATTO DI PIGNORAMENTO è stato trascritto presso l' Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo con presentazione del 09.07.1994, Reg. gen. N. 26789, Reg. part. N. 19523.

In data 31.03.2010 la Finanziaria San Giacomo S.p.A, è intervenuta nella procedura esecutiva n. 353/2004 in surroga della Banca Popolare S. Angelo S.p.a;

Verifica della corrispondenza dei dati specificati nell'ATTO di Pignoramento con i dati catastali:

Dall'esame dei certificati storici presentati dal creditore procedente per la vendita ed inseriti agli atti nonché dalle visure catastali richieste dalla scrivente si evince che rispetto ai dati specificati nell'atto di pignoramento e relativi ad un fabbricato per civile abitazione individuato in catasto al fg.9 p.lla 748, a seguito della soppressione della p.lla 748, variazione del 26.7.1991 n. 64408.1/1991 in atti dal 29.01.1999, nonché a seguito di variazione della toponomastica del 01.09.2003, si sono originati i seguenti immobili:

Fg. 9 – p.lla 748 sub 2 – Via Aldo Moro snc – piano T – categ. C/2 – classe 5;

Fg. 9 – p.lla 748 sub 4 - Via Aldo Moro snc – piano 1° – categ. A2 – classe 1;

Fg. 9 – p.lla 748 sub 5 - Via Aldo Moro snc – piano 1° – categ. A/2 – classe 1;

Rispondenza dello STATO DI FATTO con i dati catastali:

A seguito dei sopralluoghi effettuati si afferma che i suddetti immobili sono rispondenti ai dati catastali eccetto che per il sub. 2 in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale e quindi dovrebbe essere catastato con categoria C/1.

Inoltre l'indirizzo dei suddetti immobili non è Via Aldo Moro s.nc, per cui in data 9 ottobre 2012 è stata inoltrata istanza per richiedere la correzione del suddetto indirizzo con quello attuale: Via Gramsci, 3, per i sub.4 e 5 e Via Gramsci, 5, Per il sub. 2

Verifica della Regolarità sotto il profilo Edilizio/Urbanistico

A seguito delle indagini svolte dalla scrivente presso i competenti uffici comunali si è appurato che l'intero edificio sopra descritto è stato realizzato abusivamente in assenza di regolare concessione edilizia dai soggetti eseguiti su terreno di loro proprietà.

A seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 (pratica N° 650/592/314 – prot. N°25 del 02.01.1987) è stata ottenuta regolare Concessione edilizia N° 3 del 13.01.2000 per la:

“Realizzazione di un fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra con strutture portanti in c.a., composto da magazzino a piano terra e da n. 2 appartamenti a piano primo, sito in via Gramsci, 3, iscritto al NCEU al fg.9, p.lla 748 sub. 2/4/5 come da denuncia di variazione N. 064408 del 26.07.1991, confinante con proprietà Nicastro, proprietà Massara e via Gramsci.”

In data 29.07.2002 è stata inoltre ottenuta l’Autorizzazione per l’abitabilità del piano primo, fg. 9 – p.lla 748 sub. 4 e l’agibilità del piano terra adibito a magazzino Fg. 9, p.lla 748, sub. 2. (Autorizzazione N°11 del 29.07.2002)

A seguito del sopralluogo eseguito si può affermare che **l’immobile nel suo complesso è regolare** sotto il profilo Edilizio/Urbanistico a meno di alcune modifiche effettuate sul sub. 2 che da magazzino è stato trasformato in ristorante realizzando anche un ampliamento.

Poiché le modifiche apportate all’unità immobiliare suddetta sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell’opera, sia ad oggi, è possibile sanare tali abusi richiedendo la concessione edile ai sensi dell’art. 13 L.N. 47/85 nonché successiva richiesta di agibilità oppure trattandosi di un immobile assoggettato a procedura esecutiva immobiliare *ai sensi dei c.5 e c.6 dell’art. 40 della legge 47/85 può essere presentata domanda di sanatoria, entro 120 gg. dall’atto di trasferimento dello stesso “.... Purché (come in effetti è) le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore dell’ultima sanatoria in vigore L.N. n.326/2003”* e successive modifiche ed integrazioni.

(Il calcolo delle spese necessarie per le suddette pratiche di regolarizzazione edilizia viene esplicitato all’interno della relativa relazione di stima allegata).

E' stato verificato inoltre che la copertura dell'edificio prevista nei grafici di progetto a terrazza è stata realizzata conformemente a quanto in essi riportato ma sono stati realizzati anche i pilastri in previsione di una futura sopraelevazione.

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Villafrati è infatti emersa la possibilità di realizzare una ulteriore elevazione, ovviamente a seguito di presentazione di un regolare progetto per la richiesta della concessione edilizia, in quanto sul **lotto N°18** su cui insiste la costruzione in esame nel piano particolareggiato esecutivo della zona **B4** l'aggiornamento dei nuovi profili prevede il limite di 3 elevazioni fuori terra e quindi nel caso in esame la possibilità di realizzare un ulteriore piano.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:

LOTTO N° 1:

“Locale Commerciale sito in Villafrati, via Gramsci, 5, piano terra, adibito a ristorante con superficie commerciale pari a c.a. 345 mq individuato al NCEU al fg. 9 , p.lla 748 sub. 2 cat. C/2 – classe 5”

LOTTO N° 2:

“Appartamento sito in Villafrati, via Gramsci,3, piano 1°, adibito a civile abitazione individuato al NCEU al fg. 9 , p.lla 748 sub. 4 cat. A/2 – classe 1- con superficie commerciale pari a c.a. 166 mq – rifinito in ogni sua parte.”

LOTTO N° 3:

“Appartamento sito in Villafrati, via Gramsci,3, piano 1°, adibito a civile abitazione individuato al NCEU al fg. 9 , p.lla 748 sub. 5 cat. A/2 – classe 1- con superficie commerciale pari a ca. 124 mq ed ancora allo stato grezzo ”.

LOTTO N° 4:

“Piano di copertura a terrazza piana avente superficie complessiva pari a 270 mq già predisposto per la realizzazione di una futura elevazione, individuato al NCEU al fg. 9 p.lla 748”.

In merito al **p.to 3)** del quesito si rassegnano le Relazioni di Stima allegate, una per ogni LOTTO.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Ottobre 2012

L'Esperto Stimatore

A l l e g a t i :

Ing. Laura Lanteri

- Relazione di Stima LOTTO N.1;
- Relazione di Stima LOTTO N.2;
- Relazione di Stima LOTTO N.3;
- Relazione di Stima LOTTO N.4;
- Atto per la protezione dei dati personali.
- Verbale di sopralluogo del 27.07.2012;
- copia concessione edilizia;
- copia certificato di agibilità/abitabilità;
- copia estratto piano particolareggiato zona B4.
- Conteggio onorario CTU.