

D. Adolfo Giuseppe

Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

PROCEDIMENTO N° 350/89

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE TECNICA**
DI STIMA



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

Procedimento n° 350/89 R. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla

[REDACTED]

Integrazione alla Relazione tecnica di stima

Premessa

Con provvedimento del Sig. G. ES. sono stato nominato consulente tecnico al fine di stimare i beni oggetto della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

In adempimento all'incarico conferitomi, dopo avere ultimato lo studio degli atti allegati al fascicolo, ho effettuato gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili, esponendo le conclusioni nella mia relazione del 26 febbraio 2001.

Con specifico riferimento all'immobile oggetto della presente integrazione sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

"... a) beni di proprietà di entrambi gli esecutati

- 1) appezzamento di terreno sito in Bolognetta, contrada Testa Montata Bosco, steso are 14,81;

... il bene di cui al p.to a.1) è stato indicato nell'atto di pignoramento come identificato catastalmente dalla particella 259/c del foglio 17, mentre l'atto di compravendita lo indica come identificato catastalmente dalla particella 259/a del foglio 17; in tal senso bisognerà procedere alla rettifica.

Il terreno sito in Bolognetta è pervenuto ai Sigg. [REDACTED] e



ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ in forza dell'atto di compravendita n° 188420 di rep. stipulato in data 12 ottobre 1981 dal Notaio Elide Triolo, registrato a Palermo in data 22 ottobre 1981 al n° 22365 e trascritto in data 28 ottobre 1981 ai nn. 40369/32596 con il quale il Sig. ██████████ ha venduto agli esecutati un lotto di terreno indicato come "... annotato in catasto al foglio 17, particella 259/a ...", della superficie di are 14,81, confinante con proprietà ██████████ a e con la strada di accesso.

In effetti la particella 259 (identificativo definitivo della particella 259/a) del foglio 17 di Bolognetta, oggi catastata alla partita 8998. risulta in testa agli esecutati, e classata come seminativo arborato di classe 4ª, con un reddito dominicale di lire 4.849 ed un reddito agrario di lire 746, ma con una superficie di are 7,46 (a fronte di quella di 14,81 indicata nell'atto); anche la configurazione e l'assenza della strada indicata nell'atto hanno fatto sorgere seri dubbi sulla corretta identificazione catastale del bene.

Sul lotto di terreno è stata realizzata, in assenza di concessione edilizia e senza che sia mai stata presentata una istanza di concessione in sanatoria, una costruzione su due elevazioni fuori terra, oltre ad una piccola porzione che, sfruttando l'acclività del terreno, ne costituisce il seminterrato; la costruzione, con struttura intelaiata in cemento armato, si sviluppa a pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 10,40 e m. 7,50, per complessivi mq. 78 per piano, oltre a circa mq. (3,50 x 3,10) 11 destinati a locale di sgombero al piano seminterrato.

Il valore di stima è risultato di lire 80.000.000 ..."

Con provvedimento del 23 ottobre 2002 la S.V. ha disposto il mio richiamo al fine di indicare "... gli estremi della concessione edilizia, del certificato di abitabilità ...", ovvero per relazionare "... in ordine alla sanabilità del bene ...".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente in adempimento all'incarico conferitomi, e specificamente sulle possibilità di presentare una istanza in sanatoria per l'immobile di cui sopra.

Riferimenti normativi ed accertamenti effettuati

In base all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n° 47, e successive modifiche (recepito in Sicilia in base all'art. 1 della L.R. 10 agosto 1985 n° 37), *"... Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ..."*.

Al fine di accertare se per l'immobile in argomento esistessero vincoli che ne impedissero la sanatoria edilizia, con lettera raccomandata con a.r. del 10 gennaio 2003 ho richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta se per la costruzione realizzata in assenza di concessione edilizia, ricadente nella particella 259/a del foglio 17, ovvero nella particella 259/a del foglio 13, esistessero vincoli di insanabilità assoluta (cfr. all.to 1).

Tale richiesta è rimasta senza riscontro, come pure due miei successivi accessi agli Uffici.

Ho quindi reiterato per iscritto l'istanza con lettera raccomandata con a.r. del 26 marzo 2003 (cfr. all.to 2), in esito alla quale l'Ufficio Tecnico, con nota n° 2239 del 07 aprile 2003, ha certificato che le particelle 259/a del foglio 17 e 259/a del foglio 13 *"... non ricadono in aree sottoposte a vincolo di insanabilità assoluta così come previsti al capo IV della Legge 47/85 ..."* (cfr. all.to 3).

Quanto certificato dell'Ufficio Tecnico conferma i contenuti della mia relazione del 26 febbraio 2001, nella quale, a proposito della valutazione



dell'immobile in argomento, ho considerato che "...la procedura esecutiva risulta iniziata nel 1989, e ... pertanto alla costruzione sono applicabili le procedure di sanatoria previste per tale caso particolare (art. 40 della L. 47/85 e L. 724/94) ..." stimando un valore della costruzione e del terreno di pertinenza "... pari a lire 80.000.000 ... (tenuto conto che) ... al valore di lire 115.000.000, ottenuto facendo riferimento al parametro di lire 700.000 per metro quadrato lordo, bisogna infatti detrarre il costo per il completamento esterno della costruzione (almeno 15.000.000 tenuto conto che la superficie di intervento è di oltre 250 mq.), nonché il presumibile costo necessario alla procedura di ottenimento della concessione in sanatoria (oltre 20.000.000, tenuto conto dell'oblazione, degli oneri concessori, della pratica di catastazione e degli oneri tecnici) ..."

Conclusioni

Con riferimento ad uno degli immobili oggetto del procedimento esecutivo promosso dalla [redacted] contro [redacted] ed in particolare un bene di proprietà di entrambi gli esecutati e descritto nell'atto di pignoramento come un "... appezzamento di terreno sito in Bolognetta, contrada Testa Montata Bosco, esteso are 14,81 ...", sul quale nel corso degli accertamenti sopralluogo ho rilevato la presenza di una costruzione, la S.V mi ha incaricato di relazionare "... in ordine alla sanabilità del bene ...".

Gli accertamenti condotti e la certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta mi consentono di concludere che per l'immobile in argomento può essere avanzata istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. n° 47 del 28 febbraio 1985, non ricadendo su porzioni del territorio per le quali vigono vincoli di insanabilità assoluta.

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegno la presente restando a

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 08 MAG. 2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il consulente tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

[Handwritten signature]

DEPOSITATO
il 24/5/03
IL CANCELLIERE - Cos. C. 3
Angela [unintelligible]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it