

N. 8 NT. E/SPE/G

TRIBUNALE DI PALERMO

UFFICIO ESECUZIONE

G.E. DR. GIUSEPPE SIDOTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES.1518/96(+87/02+293/03+134/05)

CROSS FACTOR SPA+MONTE PASCHI SIENA

contro

A+altri

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INTEGRATIVA

FASCICOLO F

PREMESSE

A seguito di istanza del 27-5-14 da parte del legale rappresentante della Cross Factor, la S.V.Ill.ma, con provvedimento del 5-6-14, richiamava lo scrivente affinché provvedesse alla stima dell'immobile in Carini c.da Piraineto identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 4 p.lla 1150.

Assegnava termine fino al 23-1-15 per il deposito e fissava l'Udienza ex art. 569 cpc per la data 13-2-15.

Si **attenziona** che il presente viene chiamato **fascicolo F** in quanto fa seguito al fascicolo E della precedente ctu; per i quesiti relativi agli avvisi ex art. 498 etc. si fa riferimento al fascicolo generale della precedente ctu.

SOPRALLUOGO

Lo scrivente, a seguito delle convocazioni allegate (racc a/r agli esecutati e pec agli avvocati), effettuava sopralluogo in data 8-7-14 h.10,00 alla presenza di C esecutata; C ha preso visione del provvedimento di convocazione ex art.569 cpc all'Udienza del 13-2-15 h.9,00 e ha dichiarato che l'immobile è nel suo possesso.

Essendovi comproprietari i fratelli B,D,E non è sufficiente la presa visione da parte della sola C.

RISPOSTA AL QUESITO

Il lotto è costituito da:

Villino in Carini c.da Piraineto; in catasto allo NCEU Fg.4 p.lla 1.150.

Confini

Via Genziane, p.lle 1151, 2921, stradella interna di scorrimento.

Descrizione

La p.lla ha forma regolare assimilabile ad un rettangolo con dimensioni circa ml.40x22, con accesso dalla via Genziane in c.da Piraineto; posta in pianura, recintata con muretto e inferriata, ubicata in zona edificata a villini servita da urbanizzazioni primarie.

Si accede da cancello in ferro; sul lotto insiste il villino distinto in un piano rialzato, un cantinato con scivolo cui si accede anche dall'interno con scala in segati di marmo e copertura a terrazzo calpestabile cui si accede da scala esterna.

Il villino, con porticato, balcone e zona forno esterna, ha struttura in c.a., intonaco esterno del tipo mediterraneo ed interno del tipo civile, infissi in legno con persiane, pavimento in ceramica il p.rialzato, in marmettoni di cemento con scaglie il cantinato, wc e cucina piastrellati.

Le aree esterne sono costituite da vialetti pavimentati, aiuole ove sono presenti taluni alberi di agrumi e zona forno.

Immobile realizzato, da visione sanatoria, da circa 35 anni; presenti zone di umidità nel cantinato oltre che taluni rigonfiamenti di intonaco.

Superfici

- lotto mq.875
- p.T. mq.133 (coperta)
- p.S1 mq.150 (coperta)
- terrazzo calpestabile mq.150
- portico mq.107
- zona forno mq.11
- balcone mq.30

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali:

-villino c.da Piraineto p.T-S1, Fg.4 p.lla 1150 categ. A7, cl.9, vani catastali 9 e rendita 952,86.

La planimetria catastale non rispetta pienamente lo stato dei luoghi; sono state rilevate le variazioni e si allega planimetria stato di fatto.

Si precisa che, rispetto all'estratto di mappa allegato, circa mq.200 evidenziati in rosso, costituiscono oggi l'attuale stradella di penetrazione.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ETC.

Lo scrivente si è recato in data 10-7-14 all'Ufficio Tecnico del Comune di Carini per assumere documentazione relative alla regolarità urbanistica e nel seguito riferisce.

E' stata avanzata istanza di sanatoria ex L.47/85 prot.5689 del 19-9-86, pratica 6735.

Immobile realizzato da A in difformità dalla licenza di costruzione n.3675 del 30-12-78.

Abuso commesso nel 1980 come si legge nell'istanza di sanatoria e nella dichiaraz. sostitutiva atto di notorietà.

Sulle superfici dichiarate nell'istanza di sanatoria

Nel fascicolo della sanatoria non è allegato il progetto; al Comune non hanno fornito alcuna informazione ufficiale sulla procedibilità della sanatoria in relazione alle superf., per cui non ci si può esprimere con certezza sulla congruità dell'oblazione che è relativa alle superfici da sanare.

Lo scrivente procede quindi nel seguito con approccio alle superfici.

La sanatoria è relativa a mq.118,79 di sup.utile e mq.248,17 di sup. non residenziale, su due piani.

Per quanto riguarda la rispondenza delle superfici dichiarate con lo stato di fatto, si precisa quanto segue.

La superficie coperta di mq.133 di p rialzato corrisponde a mq 118,79 di sup utile (inferiore alla coperta) che viene indicata nell'istanza.

Sono stati poi dichiarati mq.248,17 di sup non residenziale confrontabili con le superfici del piano S1 e del portico.

Rimarrebbero in meno rispetto alla dichiarazione i mq.190 del terrazzo calpestabile, della zona forno e del balcone.

I mq. 150 del terrazzo calpestabile potrebbero essere intesi come copertura, ispezionabile tramite la scala a chiocciola esterna; rimarrebbero da integrare come superfici solo il balcone e la zona forno per un tot. di mq.41.

Non sembra che tali differenze tra le superfici dichiarate e lo stato di fatto siano tali da concretizzare la fattispecie di dichiarazione infedele e quindi diniego.

A garanzia dell'eventuale acquirente, non potendo prevedere se il Comune assumerà la superf. del terrazzo come superf. non residenz o non la contabilizzerà, si integrano le superfici dichiarate di mq. 190, quindi comprensive della superficie del terrazzo; esse vengono moltiplicati per il coeff. 0,60 in quanto trattasi di sup non residenz., pervenendo a mq. 114 di superf in più rispetto a quanto dichiarato.

La superf complessiva dichiarata è di mq.267,69; quindi la superf complessiva diviene mq.380 in c.t. e cioè il 40% in più di quanto dichiarato.

Quindi gli importi di oblazione ed oneri concessori verranno maggiorati del 40%.

Documentazione integrativa

Nell'istanza sono allegati unicamente dichiaraz. sostitutiva atto di notorietà, 1^ rata oblazione e richiesta di autorizzazione allo scarico datata 13-11-86.

Risulta mancante documentazione integrativa che si riporta in allegato; tra esse il progetto e l'idoneità statica.

E' stata richiesta dal Comune documentaz. integrativa; il 16-5-94 l'istante è stato diffidato alla sua trasmissione; nella nota si legge che veniva assegnato il termine perentorio di 90 gg. e che, "trascorso infruttuosamente tale termine, ricorreranno le condizioni di diniego della sanatoria...e verranno applicate le sanzioni di cui al Capo I della citata legge (L.47/85 ndr)".

Nella nota allegata del 26-8-98 si legge "si evidenzia che il ritardo nel pagamento delle somme sopra determinate (oneri concessori per £.2.371.314 ndr), oltre a potere dare luogo al diniego della concessione edilizia in sanatoria, comporterà le sanzioni previste dalla legge".

Motivi ostativi al rilascio

Al comune non hanno fornito alcuna informazione ufficiale sulla procedibilità della sanatoria, in quanto nell'istanza di sanatoria non è presente nulla e principalmente il progetto, tranne appunto la 1^ oblazione e la dichiaraz. sostitutiva sull'anno dell'abuso.

Sostanzialmente, potranno esprimersi solo dopo la presentazione del progetto insieme alla documentazione integrativa.

In atto, allo scopo di fornire indicazioni informali utili al prosieguo della procedura esecutiva, viene riportato quanto in appresso:

- la zona nella quale ricade l'immobile in esame è edificabile ed edificata;
- nell'istanza si legge che la zona dell'abuso è C con solo vincolo sismico; si allega certif. destinaz. urbanist. del 23-3-11 di una p.lla vicina non edificata, ove si legge che trattasi di zona C3 (nuovi insediamenti abitativi) con densità 0,60 mc/mq., con vincolo sismico; da informazioni assunte presso l'Ufficio urbanistica del Comune in data 22-7-14, tale destinazione è ancora adesso vigente, così come la sussistenza del solo vincolo sismico e **non di altri vincoli ostativi al rilascio della concessione in sanatoria;**
- nell'istanza si legge che l'immobile è stato realizzato da circa 35 anni e catastato all'Urbano da circa 30 anni;
- l'immobile è ubicato in zona di espansione edificabile ed edificata;
- per l'immobile, visto il disposto di cui all'art.7 L.47/85 (oggi **art.31c.3 DPR 380/01**), dall'esame del fascicolo, **non è stato emesso** da parte dell'autorità competente **ordine di demolizione;**
- per quanto riguarda la diffida** a presentare documentazione integrativa oltre al pagamento degli oneri concessori, meglio esposti nel paragrafo "documentazione integrativa", da richiesta informale al Comune, hanno

riferito che **trattasi solo di semplice e comune modalità di sollecito**; inoltre, da lunga esperienza, tale diffida si è letta in altre pratiche ma non si è a conoscenza di diniego a causa di ritardo nell'integrazione della documentazione e/o nel pagamento degli oneri;

-da visione del fascicolo, trattasi di difformità dalla concessione e non di costruzione a nuovo;

-nell'istanza si parla di due elevazioni fuori terra e nella realtà trattasi di due elevazioni di cui un seminterrato;

-come si legge non è presente nel fascicolo il progetto ma, da visione delle superfici indicate nell'istanza confrontate con le superfici dello stato di fatto e come diffusamente illustrato al paragrafo "Sulle superfici dichiarate nell'istanza di sanatoria", **non sussistono differenze** tali che possano ricondurre alla **fattispecie di dichiarazione infedele** che può condurre al diniego.

Tutto quanto sopra considerato, **lo scrivente non ravvede motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria.**

Si raccomanda all'eventuale acquirente, prima dell'asta, di assumere comunque al Comune tutte le informazioni che riterrà opportune.

Costi per il rilascio della sanatoria

Oblazione

Pagata 1^a rata oblazione £.3.470.000 su complessivi £.10.408.000 da pagare.

Rimaneva da pagare £.(10.408.000-3.470.000)=£.6.938.000, pari ad €3.600 in c.t.

Con interessi legali dall'istanza ad oggi €8.500 in c.t.

Oneri concessori e oneri varie

Calcolati dal Comune ed inviati all'istante con nota del 26-8-98 per complessive £. 2.371.314, pari in c.t. ad €1.200.

Con interessi legali dal 26-8-98 ad oggi €1.700 in c.t.

Totale in c.t. €10.000.

Considerato l'aumento del 40% per quanto esposto al paragrafo "Sulle superfici dichiarate nell'istanza di sanatoria" e considerato che anche la 1^a rata avrebbe dovuto essere maggiorata, si perviene ad un tot. di €15.000.

Sommandovi competenze professionali per documentazione integrativa, redazione progetto, idoneità statica con eventuali maggiori oneri per il suo rilascio, pratica docfa per l'allineamento catastale, eventuali sanzioni per il ritardo nei pagamenti al Comune, certificaz. energetica, imprevisti, si perviene a complessive in c.t. €30.000.

Tale importo verrà **detrato dalla stima** in quanto onere ricadente sull'eventuale acquirente.

Stato di possesso dell'immobile

Immobile nel possesso di C, come dichiarato dalla stessa nel verbale di sopralluogo e come rinvenuta sui luoghi.

ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI OD ONERI...

-....anche di natura condominiale, gravanti sul bene **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

-....anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.**

Nel paragrafo "Costi per il rilascio della sanatoria" sono stati ricavati oneri per €30.000 che verranno detratti dalla stima in quanto ricadenti sull'eventuale acquirente.

L'immobile non ha caratteri storico-artistici.

VALUTAZIONE, QUOTA OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile nel possesso di C, rinvenuta sui luoghi e come riferito dalla stessa durante il sopralluogo.

PROVENIENZA

Si allega certificato datato 3-3-11 di eseguita dichiarazione di successione presentata il 15-3-94 e reg.ta al n.8 vol. 4127, in morte di A in favore dei figli B,C,D,E.

VALUTAZIONE

Criterio di stima: stima sintetica di comparazione.

Fonti della stima: Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

L'Agenzia del Territorio, per ville e villini, riporta valori unitari tra €/mq.1.000 ed €/mq.1.500.

E' stata effettuata anche indagine presso premiata agenzia immobiliare.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche indicate, si assume il valore di stima sottoindicato.

$\text{Sup.mq.}[133+0,50 \times (150+11)+0,30 \times (150+107+30)] = \text{in c.t. mq.}300,00$

$\text{mq. } 300,00 \times \text{€/mq.}900 = \text{in c.t. } \mathbf{€.270.000}$

A dedurre oneri per completamento sanatoria riportati al paragrafo

"Esistenza di formalità, vincoli od oneri...", pari ad **€30.000**.

Si stima in c.t. €.240.000

QUOTA OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Quota pari all'intero.

DESCRIZIONE PER LA VENDITA

Villino in Carini c.da Piraineto; in catasto allo NCEU Fg.4 p.lla 1150 di
vani 9 catastali; in sanatoria L.47/85 da completare **€.240.000**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale;
- planimetria stato di fatto;
- visure storico catastali aggiornate;
- copie conformi della sanatoria con allegati;
- copia certif destinaz. urbanistica del 2011 di p.lla limitrofa;
- copia eseguita dichiarazione di successione;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Territorio;
- verbale sopralluogo.

Si rimette alla S V. Ill.ma.

Palermo, li 23-7-14

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



Visura storica per immobile

Data: 09/07/2014 - Ora: 11.55.14 Segue

Visura n.: T115383 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2014

Dati della richiesta	Comune di CARINI (Codice: B780)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 4 Particella: 1150
INTERESTATI	
1	(1) Proprieta'
2	

Unità immobiliare dal 10/02/2014

Conto Intercomunale del 10/02/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		4	1150				A/7	9	9 vani	Euro 952,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2014 n. 12358 .1/2014 in atti dal 10/02/2014 (protocollo n. P.A0039951) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		CONTRADA PIRAINETO piano: T-SI;									
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		6857	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare al 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	1150				A/7	9	9 vani	Euro 952,86 L. 1.845.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CONTRADA PIRAINETO piano: T-S1;									
Notifica						Partita		6857		Mod.58 6857	
Annotazioni		ulbt									

Visura storica per immobile

Data: 09/07/2014 - Ora: 11.55.14 Fine

Visura n.: T115383 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		VARIAZIONE del 30/09/1991 n. F01157/1991 in atti dal 10/08/1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO		
Urbana	4	1150		Cens.	Zona	A/7	9	9 vani					
1											L. 2.718		
Indirizzo			, CONTRADA PIRAINETO piano: T-S1;										
Notifica		-		Partita		6857		Mod.58		6857			
Annotazioni				ulbt									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Urbana		4	1150		Cens.	Zona					
1										Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				, CONTRADA PIRAINETO piano: T-S1;							
Notifica		-				Partita		6857		Mod.58 6857	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							
2							
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta'					
		Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90