

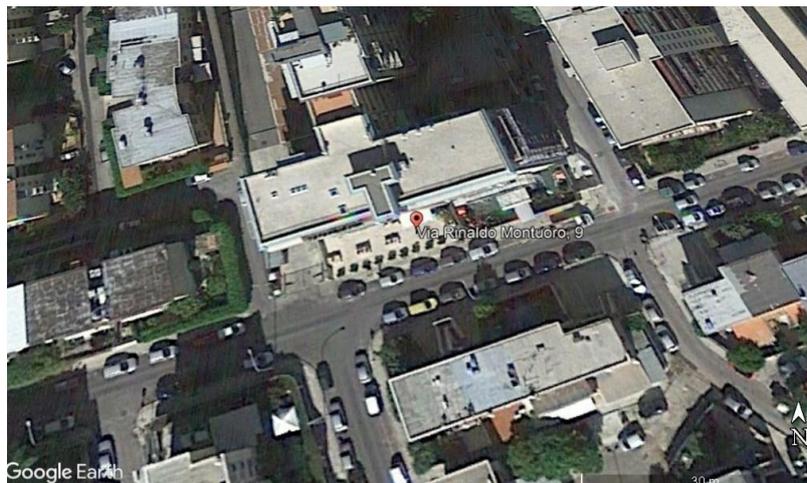
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. ES. 209/1994



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3

G.E.: dott. Francesco Gallegra

C.T.U.: arch. Roberta Stefania Bella

INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ISLAND REFINANCING S.R.L. contro A + 3 R.G. ES. 209/1994 - G.ES.: dott.ssa Alessia Lupo

Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Stefania Bella nominata C.T.U. in data 04/05/2018, ha depositato verbale di accettazione in data 10/05/2018; con la presente relazione tecnica di integrazione, richiesta dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo con provvedimento del 17/04/2019 notificato in data 18/04/2019, chiarisce quanto segue in merito ai quesiti richiesti che si riportano:

-1) Lotto2 - invita l'esperto stimatore a meglio chiarire se la villa sita nel lungomare di Carini sia sanabile da parte dell'aggiudicatario o no;

-2) Lotto3 - invita l'esperto stimatore ad effettuare ulteriori ricerche in relazione al box di via Montuoro, anche sull'atto di provenienza, per verificare se lo stesso sia munito di autonomi identificativi catastali;

-3) Lotto4 - rimette gli atti all'esperto per la stima del residuo immobile in via degli Olmi Carini previa liberazione dello stesso;"

i primi due quesiti sono relativi: il primo al Lotto 2 ed il secondo al Lotto 3 della consulenza tecnica già depositata e necessitano, soprattutto il primo, di una urgenza nell'azione di deposito che, per motivi contingenti, legati a tempistiche diverse, non può essere effettuata contemporaneamente alla stima dell'immobile residuo Lotto4 (terzo quesito) dato che il sopralluogo dello stesso è stato fissato in data 23 luglio 2019 (salvo impedimenti non prevedibili). La sottoscritta ritiene pertanto opportuno separare gli approfondimenti attinenti al Lotto2 e al Lotto3 dal deposito dall'elaborato di consulenza tecnica relativo al Lotto4 da redigere integralmente.

- 1) Villa sita in lungomare di Carini–Sanabilità da parte dell’Aggiudicatario

La sottoscritta Arch. Roberta Stefania Bella, in merito all’integrazione richiesta dal Sig. Giudice relativamente alla possibilità di sanare l’immobile sito in Lungomare Cristoforo Colombo civ. 343 da parte dell’aggiudicatario precisa:

- che certamente questo è possibile finchè non viene emesso ordine di demolizione, perchè la motivazione del diniego attiene ad una carenza nell’integrazione della documentazione richiesta e non alla mancanza dei requisiti per la sanabilità degli abusi, ma che riguardo alla complessità dell’argomento, la sottoscritta ha ritenuto necessario approfondire dal punto di vista tecnico e urbanistico, le modalità che si rendono necessarie al fine di interrompere i termini, che potrebbero nel frattempo portare tale diniego alla sua conclusione, ovvero all’emissione di ordine di demolizione dell’immobile.

La sottoscritta, in primo luogo, si è accertata, ritornando all’ufficio sanatorie di Carini due volte (per mancanza del responsabile dell’ufficio) i primi di maggio, che tale ordine di demolizione non fosse stato ancora emesso, considerato che fosse ormai passato parecchio tempo dall’emissione del provvedimento di diniego e dalla notifica di questo alla debitrice A. In tale occasione ha sottoposto all’ufficio la necessità che lo stesso potesse revocare tale diniego, essendo che l’immobile sottoposto a procedura esecutiva rientrava (ipoteca giudiziale 10/05/1984 nn° 19280/1704 in favore di CCRVE) nelle **previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 21 giugno 1985, n. 298**: In tale ipotesi, infatti, per l’immobile oggetto di trasferimento, derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro cento venti giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile, purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all’entrata in vigore della suddetta legge 21 giugno 1985 n. 298.

L'Ing. Badalamenti, responsabile dell'ufficio sanatorie, consultatosi a riguardo con i suoi collaboratori, in merito alla richiesta di revoca o proroga del provvedimento di diniego e all'iter da seguire, non avendo risposte certe in merito, ha indirizzato la sottoscritta a reperire tale informazione presso l'Ente che più di ogni altro è preposto alle direttive riguardanti casi inusuali e complessi come questo: l'Assessorato Territorio e Ambiente di Palermo.

In data 15/05/2019, giorno di ricevimento, la sottoscritta si è recata presso il suddetto Ente sito in via Ugo la Malfa per parlare con l'Arch. Grifo Daniela, addetta a tale settore, la quale però essendo stata trasferita ad un'altra competenza, indicava come unico soggetto in grado di esaminare il da farsi relativamente a provvedimenti di diniego in sanatoria o problematiche in materia urbanistico edilizia, l'Arch. Grutta Giovanni.

In data 17/05/2019 la sottoscritta si recava nuovamente all'ufficio preposto per approfondire con l'Arch. Grutta la procedura da attuare ai fini della revoca del diniego in sanatoria che consentisse all'eventuale aggiudicatario di esercitare la facoltà di presentare una nuova istanza in sanatoria compensando gli oneri già assolti:

in pratica, secondo quanto asserito dall'unico esperto a Palermo (Arch. Grutta) in merito a problematiche in materia Urbanistico – Edilizia, il Custode nominato per l'immobile pignorato, in quanto soggetto preposto alla sorveglianza e al controllo del bene, dovrà presentare una richiesta (nel caso in esame al Comune di Carini), di revoca o annullamento in autotutela, del provvedimento di diniego nelle more del giudizio pendente, al fine di consentire l'aggiudicazione futura del bene, fatti salvi gli ulteriori adempimenti a carico dell'aggiudicatario e inerenti al completamento della documentazione mancante.

L'aggiudicatario potrà completare la documentazione mancante, presentando

una nuova Istanza di Concessione in sanatoria, compensando come detto prima gli oneri già assolti nella precedente istanza.

- 2) Box Via Montuoro - identificativi catastali

Dalle ricerche effettuate nella seconda metà di Aprile al catasto, in merito all'esistenza di identificativi catastali a se stanti, relativi al box citato n. 3/A annesso all'appartamento di via Montuoro, 9 - Palermo (fg 49 part. 1821 sub 19, quarto piano, interno 10), la sottoscritta non ha reperito nessun dato a chiarimento, pertanto, dopo essersi recata all'archivio notarile ed avere preso visione dell'atto di compravendita del 10/05/1972 con il quale la debitrice C diveniva proprietaria del bene, la stessa ne ha richiesto copia conforme all'originale per poterne studiare il contenuto e con tale documento avere i numeri di partita necessari e altre informazioni per potere tornare al catasto ed insieme ai tecnici addetti ai controlli, verificare ed accertare come mai non vi fosse traccia di tale unità immobiliare.

Dall'esame dell'Atto di compravendita suddetto, risulta che alla pagina 6 e alla pagina 12 viene stralciato dalla proprietà, "il vano a piano terra" che si riferisce appunto al suddetto box;

Alle pagine 8 e 9 viene invece richiamato l'atto di mutuo definitivo del 20/09/1971 e la quota di debito capitale, relativa all'appartamento e al box n. 3/A a piano terra (frazionamento 12), dalla quale quota, in sintesi, con deliberazione consiliare del 10/02/1972, viene consentito lo svincolo ipotecario, proprio del box n. 3/A.

Ciò spiegherebbe come mai, da una accurata ricerca effettuata al catasto, non vi è traccia alcuna di tale box annesso alla proprietà dell'appartamento.

L'edificio condominiale è costituito infatti anche, da un piano scantinato nel quale

sono individuati i garage e da un corpo a piano terra contenente i box, ubicato nel cortile di retro prospetto,. Ad ogni appartamento è annesso un garage o un locale a piano terra, ma nel caso dell'appartamento in esame (part. 1821, sub. 19), da quanto appurato attraverso controlli su ogni fronte si può affermare che:

a) esiste un **elaborato planimetrico** (che si allega), solo per la particella 1821, con annessi i garage al piano scantinato, individuati con la part. 1822/S1(S1 va dal n. 17 al n. 42), mentre non esiste elaborato planimetrico per i box individuati con la part. 1822/PT (PT va da n. 1 a n. 11)

b) dall'**estratto di mappa**, che si allega, si individua il corpo dei box a piano terra con la part. 1822.

c) dall'**ispezione cartacea** relativa al foglio 49, part. 1822, sub. 6 (box 3/A), risalente alla costruzione dell'edificio, non è riscontrabile tale sub. 6 ed il box annesso 006 a piano terra risulta mancante.

d) La **scheda 3857** esistente di **registrazione al catasto** è solo relativa all'appartamento.

Ciò significa che tale box in realtà già all'origine, non è mai stato annesso all'appartamento di piano quarto, sub. 19, interno 10, ma è rimasto di proprietà della ditta costruttrice così si spiega anche lo svincolo ipotecario del box citato nell'atto di compravendita.

A conferma di ciò anche il figlio D della debitrice C dichiara che non hanno mai posseduto nessun Box a piano terra.

Palermo 05/07/2019

Il C.T.U.

Arch. Roberta Stefania Bella

ALLEGATI

- 1° ACCESSO ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE
- 2° ACCESSO ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE
- COMPRAVENDITA (10/05/1972) + RICEVUTA PAGAMENTO
- TIPO MAPPALE + RICEVUTA PAGAMENTO
- ESTRATTO DI MAPPA + RICEVUTA PAGAMENTO
- ISPEZIONE CARTACEA (FG. 49 - PART.1822 – SUB. 6)
- SCHEDA DI REGISTRAZIONE AL CATASTO (SOLO APPARTAMENTO)