

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott. Fabrizio Minutoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
arch. Anna Lia Morici

Procedura Esecutiva RGE n. 223/2021 ■
Creditore procedente
SIENA NPL 2018 S.R.L. RAPPRESENTATA DA ITALFONDIARIO S.P.A.
debitori
(A) e (B)

arch. Anna Lia Morici
via Libertà 161/B, Palermo
annaliamorici@virgilio.it - cell. 333 8419198

Tribunale di Palermo
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
Proc.Es.n. 223/2021 “SIENA NPL 2018 S.R.L. RAPPRESENTATA DA ITALFONDIARIO S.P.A.
contro (A) e (B)”
Giudice dell’Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio si compone dei seguenti paragrafi:

PREMESSA	Pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.a) - Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.b) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.	Pag. 4
2.a) - Individuazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 4
2.b) - Descrizione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 4
QUESITO n.3: Identificazione catastale dell’immobile pignorato.	Pag. 8
QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.	Pag. 10
QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all’immobile pignorato.	Pag. 10
QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 11
QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell’immobile pignorato.	Pag. 12
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull’immobile pignorato.	Pag. 13
QUESITO n.9: verifica sull’eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.	Pag. 15
QUESITO n.10: verifica sull’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag. 15
QUESITO n.11: spese di gestione dell’immobile pignorato.	Pag. 15
QUESITO n.12: valutazione dell’immobile pignorato.	Pag. 15
12.a)- Metodo di stima	Pag. 15
12.b)- Valutazione	Pag. 16
ALLEGATI	Pag. 17

PREMESSA

Con atto di precetto, notificato in data 15.04.2021, "... SIENA NPL 2018 SRL, rappresentata da ITALFONDIARIO S.P.A., ha intimato ai debitori signori (A) e (B) di pagare, nel termine di giorni dieci dalla notifica, la somma complessiva di € 32.328,08 ... sino all'effettivo soddisfo ... con avvertimento e diffida che non provvedendo al pagamento nel termine suddetto, l'istante procederà ad esecuzione forzata ...".

Con successivo atto notificato in data 3.6.2021, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno dei signori (A) e (B) proprietari, ciascuno in ragione di 1/2 indiviso della piena proprietà:

- *Immobile sito in Villabate (PA), nella Piazza Principe Umberto I n.41,42,43, composto da un piano terra, piano Primo e di una terrazza al piano secondo. Censito al N.C.E.U. del comune di Villabate al foglio 3, particella 21 sub 9 e 10 (in precedenza identificato con il sub 5 e poi sub 6).*

Con decreto del 22.6.2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3371, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico, la scrivente, in presenza del custode giudiziario, ha effettuato l'accesso all'immobile, sito in Villabate (PA), nella Piazza Principe Umberto I n.41,42,43, in data 7 ottobre 2022 alle ore 15:30, ed ha eseguito i rilievi metrici nonché una dettagliata documentazione fotografica, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

- i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;
 - gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali al fine di reperire la documentazione inerente il bene oggetto della consulenza;
 - il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;
- la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

1. a) Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento

- Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori eseguiti in data 3.6.2021, si estrae "... SIENA NPL 2018 SRL, rappresentata da ITALFONDIARIO S.P.A. ... CHIEDE che venga eseguito pignoramento sul bene immobile...di cui i signori (B) , ██████████, nato ██████████ e (A) C.F. ██████████ ... sono pieni proprietari, ciascuno in ragione di 1/2 indiviso della piena proprietà ... Immobile sito in Villabate (PA), nella Piazza Principe Umberto I n.41,42,43, composto da un piano terra, piano Primo e di una terrazza al piano secondo. Censito al N.C.E.U. del comune di Villabate al foglio 3, particella 21 sub 9 e 10 (in precedenza identificato con il sub 5 e poi sub 6) ...".

Dall'atto di compravendita notar Giorgio Zalapì in Palermo del 12.11.2003 repertorio n.104751, trascritto il 20.11.2003 ai nn.47856/34024, si estrae "... (C) vende ai coniugi (B) e (A) che in compra accettano il seguente immobile: Appartamento sito in Villabate piazza Principe Umberto n.39,41,43, piano terra, primo e secondo. Composto da una cucina abitabile al piano terra, due vani, wc bagno e piccolo disimpegno al piano primo e da una terrazza al piano secondo ... foglio 3, part. sub 5, piazza Principe Umberto 42, P. T-1 ... Garantisce la parte venditrice, la piena proprietà ... La vendita procede con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza ... " (Allegato 1).

Dall'esame dei citati documenti si desume che la piena proprietà oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di provenienza per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, e quindi dell'intero di piena proprietà, pervenuto agli esecutati signori (B) e (A). In merito alla descrizione della proprietà riportata nel citato atto di compravendita si evidenzia che, come è possibile osservare dalle immagini di seguito allegate, la citata terrazza al piano secondo, accessibile da una botola a soffitto all'interno del vano di piano primo dell'immobile pignorato, risulta attualmente accessibile ed utilizzata anche mediante un'apertura presente nel muro esterno dell'immobile adiacente, prospiciente sul terrazzo (foto 1), distinto in catasto alla particella 21 subalterni 12-13.

1. b) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'esame dei documenti acquisiti e dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che il bene sottoposto a pignoramento è:

- Immobile sito in Villabate piazza Principe Umberto I, civ.41-42-43 piano T-1-2, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate (Palermo) al Foglio 3, particella 21, subalterno 9 e subalterno 10.

Dai riscontri effettuati dalla scrivente sui luoghi è emerso che i dati specificati nell'atto di pignoramento riguardanti l'unità immobiliare pignorata corrispondono con le risultanze del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate e che la situazione di fatto attuale dell'immobile, in riferimento alla distribuzione interna dei vani rappresentata nelle planimetrie catastali (Allegato 2), presenta una **"difformità"** consistente nella realizzazione, al piano primo, di un disimpegno (Allegato 3) non rappresentato nella planimetria catastale.

In merito all'esatta individuazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte, dal raffronto della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale non sono emerse difformità tra la sagoma del fabbricato e l'identificativo numerico della particella catastale che individua l'area di sedime del fabbricato (Figg.1-2).

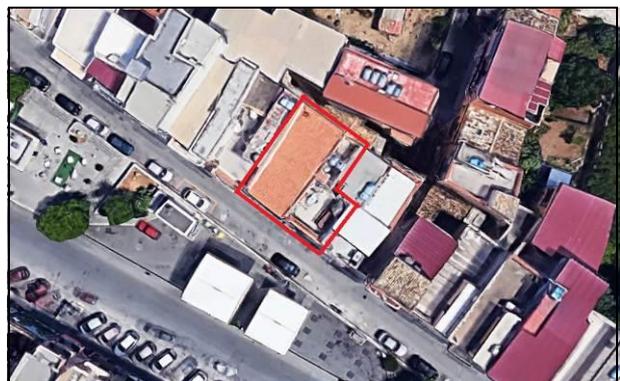


Fig.1 Foto aerea con individuazione dell'immobile

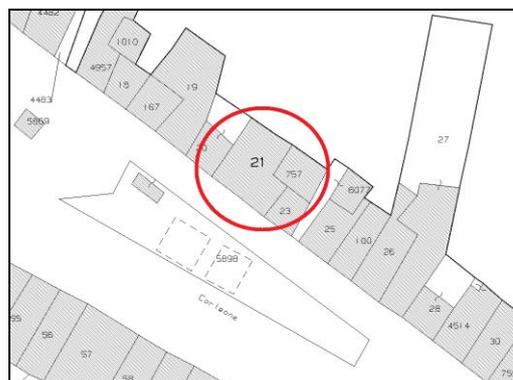


Fig.2 Stralcio di mappa catastale

QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.

2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Come sopra esposto, il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'immobile destinato ad attività commerciale, sito nel Comune di Villabate, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. L'immobile è servito da due accessi con vetrate prospicienti strada, distinti con i civici 41-42, e da un accesso, distinto con il civico n.43, con portoncino di ingresso diretto al corpo scala di collegamento ai vani di piano primo. Confina a Sud-Ovest con piazza Umberto I, a Nord-Ovest con immobile adiacente con accesso al civico n.40 di piazza Umberto I, a Nord-Est con intercapedine di altra proprietà e a Sud-Est con immobile adiacente con accesso al civico n.44 di piazza Umberto I. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che, allo stato attuale, l'immobile risulta composto da: due vani, uno spogliatoio con annessi anti-w.c. e w.c. e un ripostiglio al piano terra, un disimpegno, un vano con annesso w.c. e un vano ripostiglio (con soffitto dotato di botola di accesso alla soprastante copertura a terrazzo) al piano primo, copertura a terrazzo al piano secondo.

Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una "difformità" consistente nella realizzazione, al piano primo, di un disimpegno non rappresentato nella planimetria catastale.

2. b) Descrizione del bene oggetto del pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona Nord-Ovest del centro abitato di Villabate. La piazza Umberto I si apre lungo corso Vittorio Emanuele, asse di penetrazione all'interno del centro abitato, e il fabbricato insiste sul lato Nord della piazza. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale, costituita da edifici a due/tre livelli fuori terra, adiacenti tra loro, di scarsa valenza architettonica. Dal punto di vista commerciale, la zona, posta in prossimità di importanti assi stradali di attraversamento del centro abitato, ha un discreto grado di appetibilità, sia per gli immobili destinati ad abitazione che per quelli adibiti ad altro uso.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante e copertura piana e si articola con un corpo scala; il prospetto esterno su strada, in discreto stato di conservazione, è rifinito ad intonaco (foto 1-2).



foto 1 Vista del fabbricato e del terrazzo di copertura



foto 2 Prospetto del fabbricato

Gli accessi diretti ai vani di piano terra dell'immobile sono dotati di infissi metallici e vetro, e l'accesso diretto al corpo scala che collega ai vani di piano primo è dotato di portoncino in ferro smaltato (foto 3). Il corpo scala, con soletta rampante a rampa unica tra muri d'ambito, ha gradini e zoccolatura in marmo, pareti ad intonaco tinteggiato e corrimano in ferro smaltato (foto 4).



foto 3

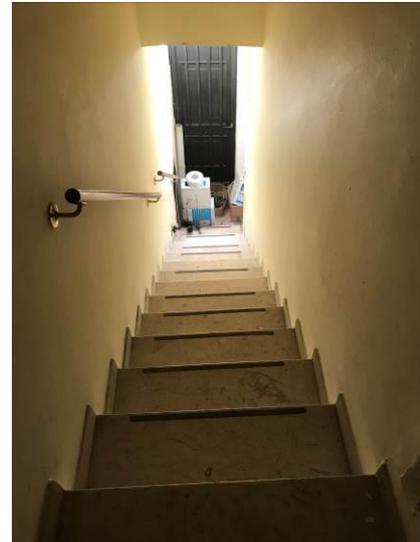


foto 4

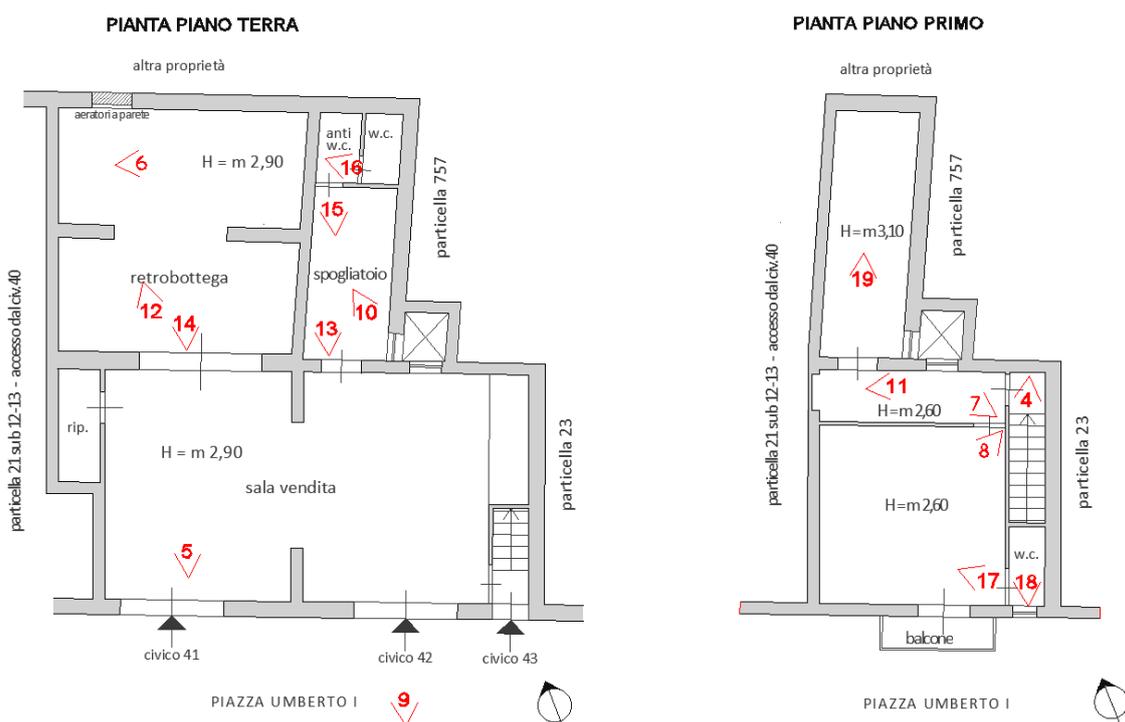
Di seguito le caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo.

Immobilе sito in Villabate, piazza Umberto I nn. 41-42-43

L'immobile si articola al piano terra e al piano primo e, allo stato attuale, risulta composto da: due vani, uno spogliatoio con annessi anti-w.c. e w.c. e un ripostiglio sotto scala al piano terra, un disimpegno, un vano con annesso w.c. e un vano ripostiglio (con soffitto dotato di botola di accesso alla soprastante copertura a terrazzo) al piano primo, copertura a terrazzo al piano secondo (Allegato 3).

PLANIMETRIE DI RILIEVO

Con indicazione dei punti di vista fotografici



Caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo:

- impianto elettrico, sotto traccia, dotato di certificazione di conformità;
- impianto idrico con tubazione fuori traccia;
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato, vani di piano terra dotati di controsoffitto con faretti ad incasso (foto 5-6-7-8) ;
- infissi degli accessi dalla strada in metallo e vetro e portoncino in ferro smaltato (foto 9); al piano terra infissi esterni in ferro smaltato con grate di protezione esterne (foto 10), al piano primo in legno e vetro con persiane e grate di protezione esterne (foto 11) e in alluminio preverniciato con persiane esterne (foto 8);
- porte interne in legno (foto 12-13);
- pavimentazione costituita da mattoni in ceramica (foto 8-14);
- al piano terra anti-w.c. dotato di lavabo a parete e w.c., con ventola per l'aerazione forzata, dotato di vaso igienico e buttatoio, con pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (foto 15-16);
- al piano primo w.c. dotato di vaso igienico, lavabo a colonna, piatto doccia e pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (foto 17-18);
- balcone con pavimento in lastre di marmo e ringhiera in ferro smaltato (Foto 2-3);
- botola nel soffitto del vano di piano primo, di accesso alla copertura a terrazzo, priva di scala di collegamento (foto 19).



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19

L'immobile, caratterizzato da finiture di media qualità, presenta uno stato di conservazione discreto, ad eccezione dello spogliatoio con annessi anti-w.c. e w.c. al piano terra e del vano ripostiglio di piano primo che risultano caratterizzati da umidità e deterioramento dei materiali di finitura.

L'immobile ha: al piano terra altezza utile interna di m 2,90, superficie utile netta pari a mq 110,29 e superficie coperta lorda pari a mq 132,54; al piano primo altezza utile interna di m 2,60 nel vano lato strada e di m 3,10 nel vano ripostiglio lato interno, superficie utile netta pari a mq 42,06, superficie coperta lorda pari a mq 52,10 e superficie scoperta del balcone pari a mq 2,46.

QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è così censito al foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate:

- particella 21, **subalterno 9**, categoria C/1, classe 6, consistenza 83 m², rendita € 2.306,19, piazza Umberto I n.41-42-43, piano: T .
- particella 21, **subalterno 10**, categoria C/3, classe 3, consistenza 41 m², rendita € 97,40, piazza Umberto I n.43, piano: 1 .

Dagli estratti catastali storici (Allegato 4) emerge che:

- l'unità immobiliare particella 21, **subalterno 9**
 - dal 08/08/2003 al 07/03/2005 risulta individuata dal **subalterno 5** per VARIAZIONE del 08/08/2003 Pratica n. 400777 in atti dal 08/08/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39486.1/2003) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 42-43 Piano T-1 - 2
 - dal 07/03/2005 al 21/01/2011 risulta individuata dal **subalterno 6** per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/03/2005 Pratica n. PA0064511 in atti dal 07/03/2005 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 4650.1/2005) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 42-43 Piano T-1 - 2
 - dal 21/01/2011 risulta individuata dal **subalterno 9** per VARIAZIONE del 21/01/2011 Pratica n. PA0028824 in atti dal 21/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DIV-VSI-VDE DA C/1 A C/3-DENPORZ. (n. 2592.1/2011) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 41-42-43 Piano T
- l'unità immobiliare particella 21, **subalterno 10**

- dal 08/08/2003 al 07/03/2005 risulta individuata dal **subalterno 5** per VARIAZIONE del 08/08/2003 Pratica n. 400777 in atti dal 08/08/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39486.1/2003) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 42-43 Piano T-1 - 2
- dal 07/03/2005 al 21/01/2011 risulta individuata dal **subalterno 6** per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/03/2005 Pratica n. PA0064511 in atti dal 07/03/2005 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 4650.1/2005) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 42-43 Piano T-1 - 2
- dal 21/01/2011 risulta individuata dal **subalterno 10** per VARIAZIONE del 21/01/2011 Pratica n. PA0028824 in atti dal 21/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - DIV-VSI-VDE DA C/1 A C/3-DEN-PORZ. (n. 2592.1/2011) PIAZZA PRINCIPE UMBERTO n. 43 Piano 1

L'immobile risulta intestato dal 12.11.2003 a:

1. (A) (CF (A)) nata a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2. (B) (CF (B)) nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, è emersa una **“difformità sostanziale”** tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale di piano primo presentata in data 21.1.2011 (Fig.3)(Allegato 2) e la situazione attuale dei luoghi (Fig.4) (Allegato 3).

L'immobile è stato infatti oggetto di interventi con cui, al piano primo, è stato realizzato, mediante tramezzatura, un disimpegno di ingresso per dividere i due vani (Fig.5) (Allegato 5).

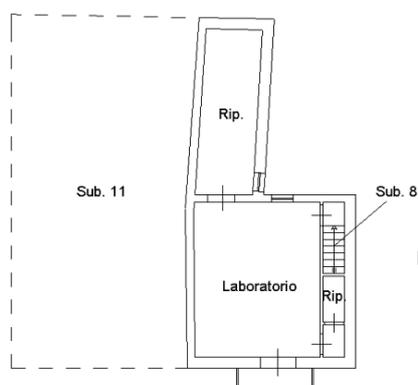


Fig.3 Planimetria catastale 2011

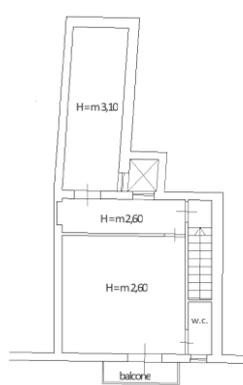


Fig.4 Stato attuale

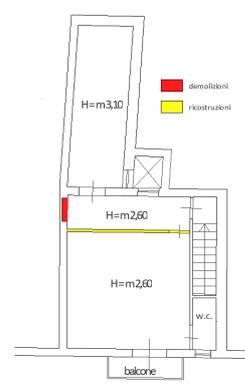


Fig.5 Modifiche effettuate

In merito alla storia catastale dell'immobile, dalle visure storiche dell'immobile acquisite presso l'Agenzia del territorio (Allegato 4), emerge che:

- dal 17/04/2000 al 12/11/2003 la proprietà dell'immobile era intestata a:
 - (C) (CF (C)) nato a [REDACTED] - Proprieta' per 1/1 bene personale - Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale NOTAIO TOLOMEO Repertorio n. 44442 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10615.1/2000 Reparto PI di PALERMO in atti dal 24/11/2003;

• Dal 12/11/2003, giusto Atto Pubblico ufficiale ZALAPI' GIORGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 104751 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34024.1/2003 Reparto PI di PALERMO in atti dal 24/11/2003, l'immobile risulta intestato a:

- (A) (CF (A)) nata a [REDACTED] Diritto di proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B);
- (B) (CF (B)) nato a [REDACTED] Diritto di proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A) .

Da ciò si desume che la configurazione attuale dell'immobile, per ciò che riguarda la modifica al piano primo dell'immobile, è riconducibile a interventi effettuati successivamente alla data di stipula dell'atto di compravendita del 12.11.2003, data in cui la configurazione catastale era ancora quella riscontrata nella planimetria del 21.1.2011 acquisita dalla scrivente.

QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.

Lotto unico: - piena ed intera proprietà di immobile a destinazione commerciale ubicato in Villabate, piazza Umberto I n.41-42-43, piano: T-1; è composto da due vani, uno spogliatoio con annessi anti-w.c. e w.c. e un ripostiglio al piano terra, un vano con un w.c. e un vano ripostiglio al piano primo, copertura a terrazzo al piano secondo; confina a Sud-Ovest con piazza Umberto I, a Nord-Ovest con immobile adiacente con accesso al civico n.40 di piazza Umberto I, a Nord-Est con intercapedine di altra proprietà e a Sud- Est con immobile adiacente con accesso al civico n.44 di piazza Umberto I; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 21, sub. 9-10; il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in data antecedente al 1942; a seguito di esecuzione di modifiche con *fusione di due unità immobiliari a piano terra ... e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale del piano terra e laboratorio e uffici dei piani primo* è stata rilasciata alla signora [REDACTED], in qualità di proprietaria, Concessione Edilizia in sanatoria n.45 del 3.12.2008 (ai sensi dell'art.13 L.47/85, aggiornato con l'art.36 (L) D.P.R. n.380/01); in data 23.6.2011 il Comune di Villabate ha rilasciato certificato di agibilità/abitabilità per l'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte. Dai riscontri effettuati è emersa una difformità tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale e la situazione attuale dei luoghi in ordine alla realizzazione di nuova tramezzatura e modifica alla divisione interna dei vani di piano primo. Le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di opere interne, possono essere regolarizzate mediante presentazione di "C.I.L.A." in sanatoria e successiva denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA .

PREZZO di mercato € 110.800,00; Prezzo ridotto BASE D'ASTA € 105.200,00

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 22.6.2021.

Dalla certificazione notarile, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si è desunto che la proprietà

dell'immobile pignorato è pervenuta ai signori (A) nata a Ficarazzi il 01/02/1968 e (B) nato a Palermo il 17/09/1965 per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, da potere di (C) nato a Palermo il 05/11/1950.

A (C) detti immobili erano pervenuti in piena proprietà:

- in parte per successione legittima in morte di (D) nato a [REDACTED] C.F. (D), deceduto il 15/08/1997 DEN.45 VOL.4656 Uff.Reg.to Palermo il 31/12/1997 che non risulta trascritta nei registri immobiliari;
- In parte per atto di compravendita del 06/04/2000 in Not. Maria Tolomeo di Palermo rep.n.44442 trascritto il 17/04/2000 ai nn.14389/10615 da potere di (E) nata il 07/12/1953 a Palermo C.F. (E);
- E per averli adottati in proprietà esclusiva giusto atto di divisione del 06/04/2000 in Not. Maria Tolomeo di Palermo rep.n.44442 trascritto il 17/04/2000 ai nn.14390/10616 tra il medesimo (C) e (F) nato il [REDACTED] C.F. (F) .

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



A - Tessuti urbani di valore storico ed ambientale

Dall'esame della Tav.9b del vigente P.R.G. del Comune di Villabate si evince che l'edificio di cui fa parte l'immobile insiste su un'area ricadente in Z.T.O. A "Tessuti urbani di valore storico ed ambientale". L'attività edilizia all'interno della citata Z.T.O. "A" è regolata ad oggi dall'art.34 delle Norme Tecniche d'Attuazione che prescrive: "... possono essere autorizzati interventi di manutenzione Ordinaria e

straordinaria ... accorpamento e/o suddivisione delle unità immobiliari ... cambio di destinazione d'uso dei piani ... terra e primo a locali commerciali ".

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Villabate si è desunto che:

- la costruzione del fabbricato in cui si articola l'immobile pignorato è stata realizzata in data antecedente al 1942;
- successivamente, in seguito alla "... fusione di due unità immobiliari a piano terra (con accesso dai civici 41-42-43); cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale del piano terra e laboratorio e uffici dei piani primo e secondo (con accesso dai civici 41-42-43) ..." , è stata rilasciata alla signora (A) , in qualità di proprietaria, Concessione Edilizia in sanatoria

n.45 del 3.12.2008 (ai sensi dell'art.13 L.47/85, aggiornato con l'art.36 (L) D.P.R. n.380/01) (Allegato 6);

- in data 23.6.2011 il Comune di Villabate ha rilasciato certificato di agibilità/abitabilità per l'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte, *a tre elevazioni fuori terra sito in Villabate (PA) Piazza Principe Umberto I civici 40-41-42-43, (censito al N.C.E.U. di Villabate, al foglio di mappa 3, particella 21, sub.9-10-12 e 13) ... piano terra, locale commerciale (con accesso dai civici 41-42 e 43), composto da una sala vendita ed un retro bottega, spogliatoio, servizio igienico sanitario con ant. wc e ripostiglio sotto scala ... piano primo (lato dx con accesso dal civico 43), composto da un vano adibito a laboratorio, ripostiglio e ripostiglio sotto scala; ...* (Allegato 7).

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, è emersa una difformità tra la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali presentate in data 21.1.2011 (Allegato 2) e la situazione attuale dei luoghi (Allegato 3).

L'immobile è stato infatti oggetto di interventi con cui, al piano primo, è stato realizzato, mediante tramezzatura, un disimpegno di ingresso per rendere indipendenti i due vani (Allegato 5).

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di opere interne delle citate norme di attuazione, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a:

- C.I.L.A. - L.R. n.16 del 10 agosto 2016

sanzione	€ 1.000,00
spese tecniche	ca € 400,00
diritti di istruttoria.....	€ 25,00
sommano	€ 1.425,00

Inoltre, per ciò che riguarda la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario procedere alla redazione della planimetria aggiornata, alla redazione, presentazione e ritiro di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

<i>diritti catastali</i>	€ 50,00
<i>spese tecniche complessive</i>circa	€ 450,00
sommano	€ 500,00

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che la difformità descritta non pregiudichi la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; della stessa si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente

concesso in locazione alla signora (G) e utilizzato per attività commerciale giusto contratto del 25.7.2019 con scadenza il 24.7.2031 (Allegato 8).

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.

In merito a formalità, vincoli o oneri gravanti si rileva quanto segue.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla relazione notarile sull'immobile pignorato, si è desunto che sull'immobile risultavano gravanti:

- pignoramento del 15/01/2016 dichiarato inefficace e estinzione della procedura R.G.58/2016 con provvedimento del 29/08/2016
- pignoramento del 08/03/2016 dichiarato inefficace e estinzione della procedura R.G.175/2016 con provvedimento del 28/10/2018

Ad oggi non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e, pertanto, nessun'altra formalità, vincolo o onere gravante sull'immobile, estinti quelli relativi alla procedura in oggetto, resterà opponibile all'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dall'esame della certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo, redatta in data 17.7.2021, si evince che **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 22.6.2021, ai nn.28957/22384**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 3.6.2021, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede a Roma, contro (A) e (B), per l'intero della proprietà dell'immobile in Villabate, piazza Umberto I n.41-42-43, in catasto al foglio 3, particella 21 subalterni 9-10, sull'immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Trascrizione nn.74644/50078** del 9.12.2008 di Concessione Edilizia n.45/2008 rilasciata dal Comune di Villabate il 3.12.2008 a favore di (A) nata a [REDACTED] c.f. (A) contro il Comune di Villabate sede Villabate (PA) c.f. 80018460826.
- **Trascrizione nn.60841/39791** del 12.11.2010 costituzione di fondo patrimoniale 11/11/2010 numero di repertorio 26203/5819 Notaio Morello Maria Daniela a favore: (A) nata a [REDACTED] il 1.2.1969 c.f. (A) e (B) nato a [REDACTED] c.f. (B) contro: (A) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. (A) e (B) nato a [REDACTED] c.f. (B) **Annotazione n.42830/5687** del 23.10.2014 di inefficacia totale del 23.7.2014 Numero di repertorio 4159/2014 - Tribunale di Palermo, quadro D: *“Si chiede l'annotazione della sentenza di revocazione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Maria Daniela Morello l'11.11.2010 rep. 26203 racc. 5819. La chiesta annotazione dovrà essere eseguita in margine alla trascrizione eseguita presso codesta agenzia del territorio di Palermo in data 12/11/2010 ai numeri 60841/39791 in forza della sentenza del tribunale di Palermo numero 4159/2014 resa in data 23.07.14 e pubblicata in data 2.9.2014 con la quale il giudice unico sulla domanda proposta dalla Mps Gestione Crediti Banca spa con atto di citazione notificato in data 19.7.2011 definitivamente pronunciando ogni diversa domanda eccezione istanza disattesa ha statuito nel seguente modo: “accoglie la domanda di*

revoca e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti di Mps Gestione Crediti Banca spa in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Maria Daniela Morello l'11 novembre 2010 rep 26203 racc. 5819, registrato all'ufficio del registro di Palermo l'11 novembre 2010 al n.4289/T trascritto in Palermo il 12 novembre 2010 al n.60841/39791 e annotato il 16 novembre 2010 nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Palermo anno 1986 atto n.516 PII-S. A – Vol. 1863 con il quale (B) ha conferito nel fondo le due unità immobiliari l'una sita a Ficarazzi via Merc n.8, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ficarazzi al foglio 5 p.lla 148 sub 4, l'altra sita in Villabate piazza P.pe Umberto I n. 42/43 piano terra, primo e secondo, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3 p.lla 21 sub.6 di cui comproprietario unitamente al coniuge; dispone l'annotazione della presente sentenza nei pubblici registri immobiliari e nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Palermo, a margine della trascrizione dell'atto". Si precisa che la domanda giudiziale ovvero l'atto di citazione con il quale è stato promosso il giudizio di cui sopra era stato trascritto presso codesta agenzia del territorio di Palermo in data 23.2.2012 ai numeri 9485/7709. Si precisa, infine, che attualmente non risulta certificazione di passaggio in giudicato della sentenza di cui all'art. 124 D.A. C.P.C."

– **Iscrizione n. 47857/8781** del 20/11/2003 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12/11/2003 numero di repertorio 104752/10211 notaio Zalapì Giorgio.

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede Siena (SI) codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto Siena piazza Salimbeni 3

Contro: (A) (CF (A)) nata a [REDACTED] e (B) (CF (B)) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Mutuo di euro 70.000, ipoteca di euro 140.000, durata anni 15.

– **Iscrizione n. 28122/3106** del 16/07/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/06/2015 numero di repertorio 2792/2015 - Tribunale Civile di Palermo

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede Siena (SI) codice fiscale 00884060526 domicilio ipotecario eletto Palermo via G. Bonanno, 59 c/o avv. Carlo Varvaro

contro (B) (CF (B)) nato a PALERMO (PA) il 17/09/1965

– **Trascrizione n. 4053/3052** del 08/02/2016 nascente da pignoramento del 15/01/2016 numero di repertorio 126/2016 - Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Palermo

A favore: Siena Mortgages 09-6 srl sede Conegliano (TV) codice fiscale 03250660960 contro (A) (CF (A)) nata a [REDACTED]

– **Trascrizione n.10314/7935** del 23/03/2016 nascente da pignoramento del 8.3.2016 numero di repertorio 553/2016- Ufficiali Giudiziari Tribunale di Termini Imerese

A favore: Siena Mortgages 09-6 srl sede Conegliano (TV) codice fiscale 03250660960

Contro (A) (CF (A)) nata a [REDACTED] e (B) (CF (B)) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

– **Iscrizione n.45225/6072** del 23/11/2018 ipoteca legale derivante da Riscossione, Ruolo del 16/11/2018 numero di repertorio 1632/2018 Riscossione Sicilia con sede in Palermo

A favore: Riscossione Sicilia spa sede Palermo (PA codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota)

Contro: (A) (CF (A)) nata a [REDACTED]

– Trascrizione n.28957/22384 del 22/06/2021 nascente da pignoramento del 03/06/2021 notificato Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Palermo

A favore: Siena NPL 2018 srl con sede a Roma codice fiscale 14535321005;

Contro: (A) (CF (A)) nata a [REDACTED] e (B) (CF (B)) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Si segnalano inoltre:

- difformità urbanistico-edilizie delineate in risposta al Quesito n.6, per cui è stato indicato un costo complessivo della regolarizzazione pari a ca. € 1.425,00.
- difformità catastali delineate in risposta al Quesito n.6, per cui è stato indicato un costo complessivo della regolarizzazione pari a € 500,00.

Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.

Dall'esame della Tav.9b del vigente P.R.G. del Comune di Villabate che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile insiste in Z.T.O. A "Tessuti urbani di valore storico ed ambientale", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto del debitore sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 12.11.2003, rogato dal Notaio Giorgio Zalapì, trascritto il 20.11.2003 ai nn.47856/34024 (Allegato 1).

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per l'immobile non sussiste amministrazione condominiale e che, pertanto, non sono previste spese fisse condominiali dell'immobile, ma esclusivamente spese ordinarie legate a contingenze specifiche ed occasionali.

QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.

12.a) Metodo di stima

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima,

nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di poter considerare le condizioni intrinseche dell'immobile assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

12.b) Valutazione

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, come il *Centro Servizi Immobiliari Corso Vittorio Emanuele n.492*, in merito ai valori di mercato della zona, ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2022, che indica per Fascia periferica/zone di sviluppo del centro storico per tipologia relativa a negozi prezzi oscillanti tra un minimo di € 860,00/mq ed un massimo di € 1.200,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare* che indica, per la zona di sviluppo del centro storico per tipologia relativa a negozi, prezzi oscillanti tra un minimo di € 750,00/mq ed un massimo di € 1.146,00/mq.
- le quotazioni di *Borsino.net*, che indica per Zona Sviluppo Centro urbano per tipologia relativa a negozi prezzi oscillanti tra un minimo di € 775/mq ed un massimo di € 1.078/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 9) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 950,00/mq.

Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato, rapportandolo alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi (**Kn**) riferiti alle sue caratteristiche specifiche che, nel caso specifico, tengono conto dello stato locativo, della zonizzazione del p.r.g. e della destinazione d'uso:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \text{ (valore medio unitario)} \times \mathbf{Stot} \text{ (superficie commerciale)} \times \mathbf{Kt} \text{ (coefficiente correttivo globale)}$$

Alla luce del sopralluogo effettuato si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente stato locativo con scadenza a 6 anni e superiore = 0,80
- Coefficiente di stato d'uso e manutenzione = 0,90

- Coefficiente di vincolo urbanistico = 0,90

Dai coefficienti di differenziazione individuati, si determina un coefficiente globale unico pari a 0,64, ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti, che applicato al valore medio desunto dalle fonti esaminate, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Pertanto, applicando alla superficie del balcone un coefficiente pari allo 0,30% della superficie effettiva, si ha:

- superficie coperta piano terra	mq 132,54	+
- superficie coperta piano primo	mq 52,10	+
- superficie balcone piano primo	0,30 x mq 2,46 =	<u>mq 0,73</u>
	Sommano	mq 185,37

Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato = € 950,00 (Vmu) x mq 185,37 (Stot) x 0,64 (Kt) = **€ 112.704,96**

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, determinate in risposta al Quesito n.6, ammontanti a:

€ 1.425,00 (C.I.L.A. tardiva) + € 500,00 (Variazione catastale) = **€ 1.925,00**

Ne consegue:

Valore di mercato € 112.704,96 - € 1.925,00 = € 110.779,96 **in c.t. € 110.800,00**

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica, a questo riguardo, una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Procedendo al calcolo si ha:

€ 110.800,00 - € 110.800,00 x 5% = € 105.260,00 Valore ridotto in c.t. **BASE D'ASTA € 105.200,00**

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ALLEGATI.

- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita dell'immobile pignorato (Allegato 1)
- Planimetrie catastali immobile pignorato (Allegato 2)
- Planimetrie di rilievo dell'immobile pignorato (Allegato 3)
- Estratti catastali storici dell'immobile pignorato (Allegato 4)

- Planimetria di rilievo con indicazione delle modifiche effettuate (Allegato 5)
- Concessione edilizia n.45 del 3.12.2008 (Allegato 6)
- Certificato di agibilità n.15 del 23.6.2011 (Allegato 7)
- Contratto di locazione immobile pignorato (Allegato 8)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima (Allegato 9)
- Verbale di sopralluogo (Allegato 10)

Palermo, 28.4.2023

Il C.T.U.

arch. Anna Lia Morici