

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 132/2020
(Siena NPL 2018 S.r.l. contro XXXX)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE DI STIMA

Proprietà superficciaria dell'edificio industriale destinato ad officina, cat. D/1,
sito nel comune di Villabate (Palermo), Fondo La Rosa sn,
(Catasto Fabbricati del comune di Villabate foglio 2, p.lla 4057)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA CAROLLO

INDICE

PREMESSA	pag. 3
RISPOSTA AI QUESITI	
1. Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 3
2. Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 5
3. Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 23
4. Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 33
5. Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 34
6. Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 36
7. Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 46
8. Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	pag. 46
9. Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 47
10. Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 47
11. Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 48
12. Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 48
13. Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 53
INDICE ALLEGATI	pag. 55

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.E. 132/2020

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

PREMESSA

Con decreto del 02 aprile 2021, notificato giorno 06 aprile 2021, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Alessandra Carollo quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 132/2020, conferendole il mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 09 aprile 2021 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico (all. 2).

RISPOSTA AI QUESITI

1. Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

1.1 Oggetto di pignoramento

Oggetto di esecuzione immobiliare come descritto nell'atto di pignoramento è il seguente bene e diritto reale:

- Proprietà superficiaria dell'edificio industriale destinato ad officina, sito nel comune di Villabate (Palermo), Fondo La Rosa sn, Piano Terra e Primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Villabate foglio 2, p.lla 4057.

1.2 Diritto reale

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti il diritto reale di proprietà superficiaria indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di convenzione per la cessione del diritto di superficie dell'11/02/2005 emesso dal comune di Villabate rep. n. 5, trascritto in data 06/06/2006 ai nn. 35654/18223 (all. 16).

Con tale atto il sig. XXXXX ha acquisito la quota 1/1 del diritto di superficie sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Villabate con le seguenti particelle del foglio 2:

2052 (ex 612), 3575 (ex 889), 3577 (ex 396), 3578 (ex 396), 3581 (ex 612), 3582 (ex 612), 3588 (ex 2210 a sua volta ex 612), 3589 (ex 2210 a sua volta ex 612), 3592 (ex 395), 3598 (ex 2209), 3600 (ex 2208); divenendo proprietario superficiario dell'edificio industriale da realizzarvi.

Dalla soppressione delle sopraelencate particelle, con variazione catastale del 08/11/2006 (pratica n. PA 0337639) si è originata la particella 4057 del foglio 2 del Catasto Terreni sulla quale è stato costruito il fabbricato oggetto della presente esecuzione (all. 5).

L'edificio industriale è stato iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 4057, mediante tipo mappale del 08/11/2006, pratica n. PA 0337639 (all.5).

1.3 Corrispondenza tra i dati catastali e i dati dell'atto di pignoramento

Non si evidenziano difformità formali tra i dati di identificazione catastale (Comune censuario, n. foglio, n. particella) indicati nell'atto di pignoramento e i dati che risultano agli atti del Catasto. Il bene risulta univocamente determinato. All'atto del sopralluogo presso l'immobile non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Come richiesto esplicitamente dal mandato, ai fini della esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si è provveduto, ad effettuare, con l'ausilio del portale Stimatrix For Maps, una sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa.

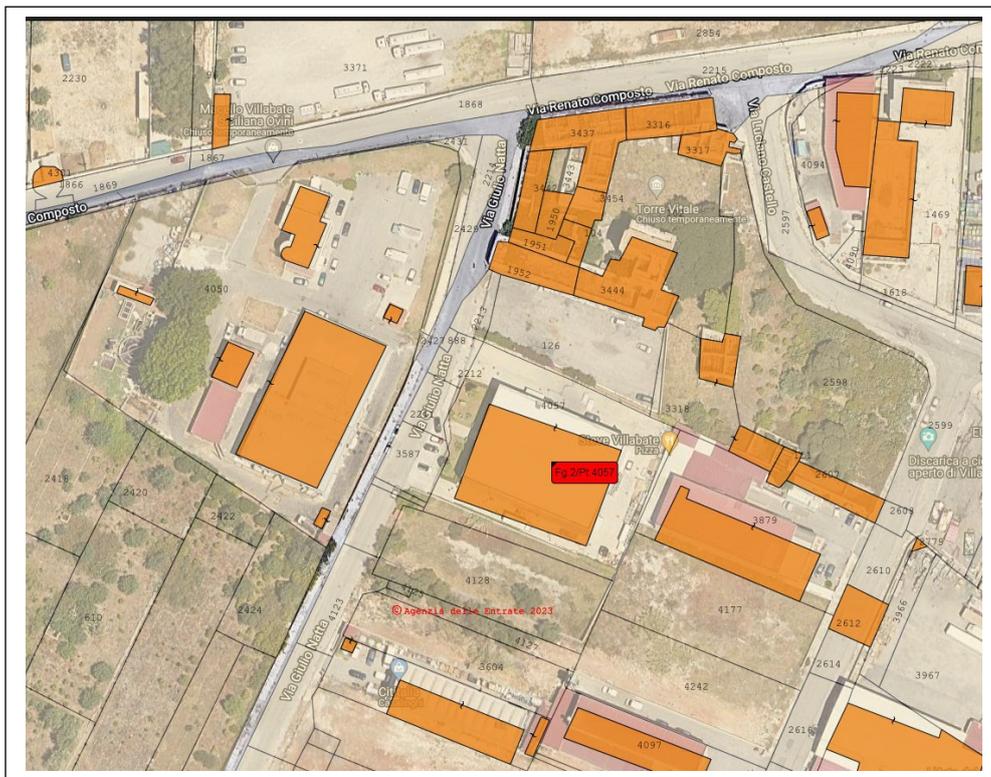


Fig. 1- Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Villabate (PA). Localizzazione della particella n. 4057 sulla quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento.

1.1 Formazione dei lotti

E' costituito un solo lotto di vendita formato dall'unico bene per cui si procede:

- **Quota di 1/1 della proprietà superficaria dell'edificio industriale destinato ad officina, sito nel comune di Villabate (PA), Fondo La Rosa snc, censito al Catasto Fabbricati del comune di Villabate foglio 2, particella 4057.**

Il lotto di terreno in cui risiede l'edificio, di proprietà del comune di Villabate, confina a nord con particella 126, a nord est con particella 3318, a est con particella 3879, a sud est con particella 4177, a sud ovest con particella 4128, ad ovest con particelle 3587 e 2211, a nord ovest con particella 2212 (all. 4).

2. Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene costituente l'unico lotto di vendita è un capannone industriale destinato ad officina, categoria catast. D/1, avente due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Villabate, Fondo La Rosa snc.

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del comune di Villabate al foglio 2, p.lla 4057.**



Fig. 2- Foto aerea tratta da Google Earth con individuazione dell'immobile pignorato.

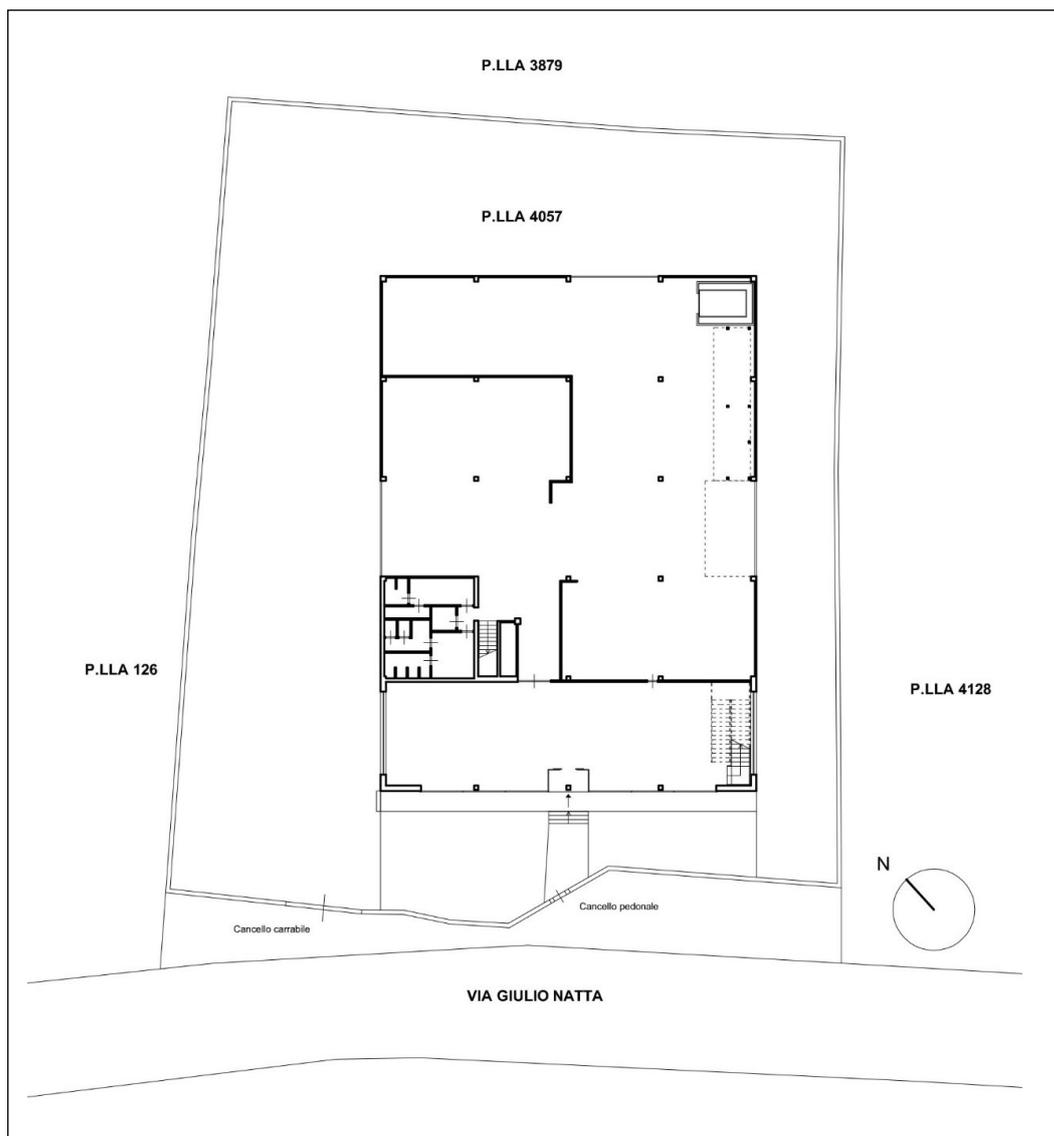


Fig. 3- Rilievo del piano terra dell'immobile pignorato con lotto di terreno.

2.1 Caratteristiche e destinazione della zona e del lotto di terreno

Fondo La Rosa è un'area suburbana del comune di Villabate (PA) situata a nord dello scorrimento veloce Palermo-Agrigento e caratterizzata da insediamenti produttivi e commerciali e da ampie strade carrabili a servizio degli stessi. La tipologia edilizia prevalente è quella del capannone tipico adibito ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive e commerciali. L'area è facilmente raggiungibile dall'autostrada mediante lo svincolo per Villabate. Il lotto di terreno in cui è ubicato l'edificio pignorato è pianeggiante e vi si accede dalla via Giulio Natta attraverso due ampi cancelli carrabili elettrificati ed uno pedonale. Il lotto è recintato da un muretto in calcestruzzo di c.a. sormontato da una ringhiera in ferro verniciata

geometrica modulare, avente modulo 6,73 m x 7,35 m ad eccezione della zona di testata prospiciente la strada pubblica che presenta un modulo di 6,73 m x 8,00 m.

L'edificio ha una superficie coperta di circa mq 1.040. La copertura è a falde.

Il piano terra è composto da una area di lavorazione molto ampia, dalla zona dei servizi igienici e degli spogliatoi, dalla scala di servizio che collega i tre livelli (P.T., piano ammezzato e 1° Piano) e da una zona di testata che funge da deposito e area di stoccaggio dei prodotti finiti. Dalla zona di testata mediante una scala in acciaio e vetro, si raggiunge direttamente il secondo livello che ospita una seconda zona di lavorazione, gli uffici e i servizi igienici. Il primo e il secondo livello sono collegati, altresì, da un montacarichi per le merci. Il piano ammezzato è costituito da un piccolo deposito che si affaccia sull'area di lavorazione di piano terra.

Al capannone si accede mediante tre ampi portelloni, larghi circa 7 metri, ubicati due sui lati lunghi e uno sul lato di fondo. Attraverso questi portelloni anche i mezzi carrabili possono entrare dall'area esterna del lotto direttamente nell'area di lavoro interna di piano terra.

L'ingresso pedonale all'edificio avviene, invece, mediante una bussola in vetro situata sul lato corto prospiciente la strada pubblica tramite la quale si accede alla zona di deposito dei prodotti finiti.

Secondo quanto riportato nella relazione del progetto di variante (all. 19) il piano di calpestio è isolato dal terreno di sedime mediante un vespaio di pietra calcarea di 50 cm.

Per quanto concerne le finiture la tamponatura perimetrale è realizzata in pannelli sandwich coibentati mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchetti di gesso, pannelli in cartongesso e vetrate. Il fronte dell'edificio verso la strada pubblica è caratterizzato da una grande vetrata che comprende i due livelli dell'edificio.

La pavimentazione delle zone di lavorazione e della zona di stoccaggio è in conglomerato cementizio del tipo industriale, mentre negli uffici e negli spazi di servizio è in piastrelle di gres. Le pareti e i soffitti degli uffici sono intonacate e tinteggiate in bianco. La parete che divide gli uffici dal corridoio è realizzata con vetrate a tutta altezza.

Nei locali adibiti a servizi igienici sia le superfici verticali sia quelle orizzontali sono rivestite di piastrelle smaltate. I serramenti esterni sono in metallo e vetro, le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti sono ben illuminati.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica:

- lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante allacciamento alla rete fognante comunale (Tav. B04 progetto di variante all. 33) (autorizzazione allo scarico n. 68 del 02/09/2008 all. 28);
- l'impianto idrico, alimentato da una riserva di acqua potabile approvvigionata dalla rete idrica comunale (2 serbatoi in resina da 5.000 mc), è realizzato con sistema a collettori con tubazioni in rame (Tav. B04 progetto di variante all. 33);

- l'impianto elettrico è realizzato corpi illuminanti a plafone, circuiti di distribuzione contenuti in tubi in PVC fissati a parete o a soffitto e quadri elettrici per la protezione ed il sezionamento delle linee, impianto di messa a terra. L'impianto succitato è conforme alla normativa C.E.I. di cui alla legge 46/90 (vedasi relazione tecnica di progetto del giugno 2006 a firma dell'ing. Sergio Castellana, fornita dal debitore (all. 32);
- è presente l'impianto telefonico con rete cablata e l'impianto di videocitofono;
- l'impianto di climatizzazione degli uffici è del tipo centralizzato;
- l'impianto antincendio è realizzato a mezzo di estintori. Come da lettera prot. 19673 del 21/09/2007 inviata dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Palermo alla ditta esecutata, l'attività di officina meccanica per la lavorazione a freddo con meno di 25 addetti non è elencata tra quelle soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi di cui al D.M. 16.02.1982 e al D.P.R. n.689 del 26.5.1959 ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi (all 35.).
- è presente un montacarichi per il sollevamento di sole cose, dichiarato conforme alle leggi vigenti dalla Metaltecna s.r.l. con dichiarazione di conformità del 20/12/2006 (all. 34).

2.4 Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile pignorato la sottoscritta ha fatto riferimento alle istruzioni contenute nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*.

In base a tali istruzioni (all. 41), la superficie commerciale dei capannoni è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

Le superfici degli accessori e dell'area scoperta vengono ponderati rispetto alla superficie principale in ragione dei seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Superfici degli accessori diretti: coefficiente di ponderazione pari ad 1
- Area scoperta: coefficiente pari al 0,10

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- i collegamenti verticali interni (scale, ascensori, montacarichi) devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie commerciale del capannone, computata secondo i criteri sopradescritti, risulta pari a 2.274,83 mq **approssimata a 2.275 mq.**

Superficie commerciale

Superficie principale (area di lavoro e stoccaggio):		
• Piano terra	(990,20 mq x 1,00)	990,20 mq
• 1° Piano	(737,45 mq x 1,00)	737,45 mq
Superfici accessorie (uffici, locali del personale, depositi)		
• Piano terra	(53,55 mq x 1,00)	53,55 mq
• Pano ammezzato	(54,31 mq x 1,00)	54,31 mq
• 1°Piano	(269,85 mq x 1,00)	269,85 mq
Superficie scoperta:		
• Area lotto meno area sedime	(1694,69 mq x 0,10)	169,46 mq
	Totale	2.274,83 mq

2.5 Pertinenze

Non vi sono beni pertinenziali a servizio dell'immobile.

2.6 Dotazioni condominiali

L'immobile non costituisce condominio con le altre unità immobiliari limitrofe pertanto non risultano dotazioni comuni.

2.7 Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo effettuato giorno 30 settembre 2022 l'immobile si presentava in ottime condizioni di manutenzione sia per quanto concerne gli ambienti interni che per quanto concerne i prospetti esterni.

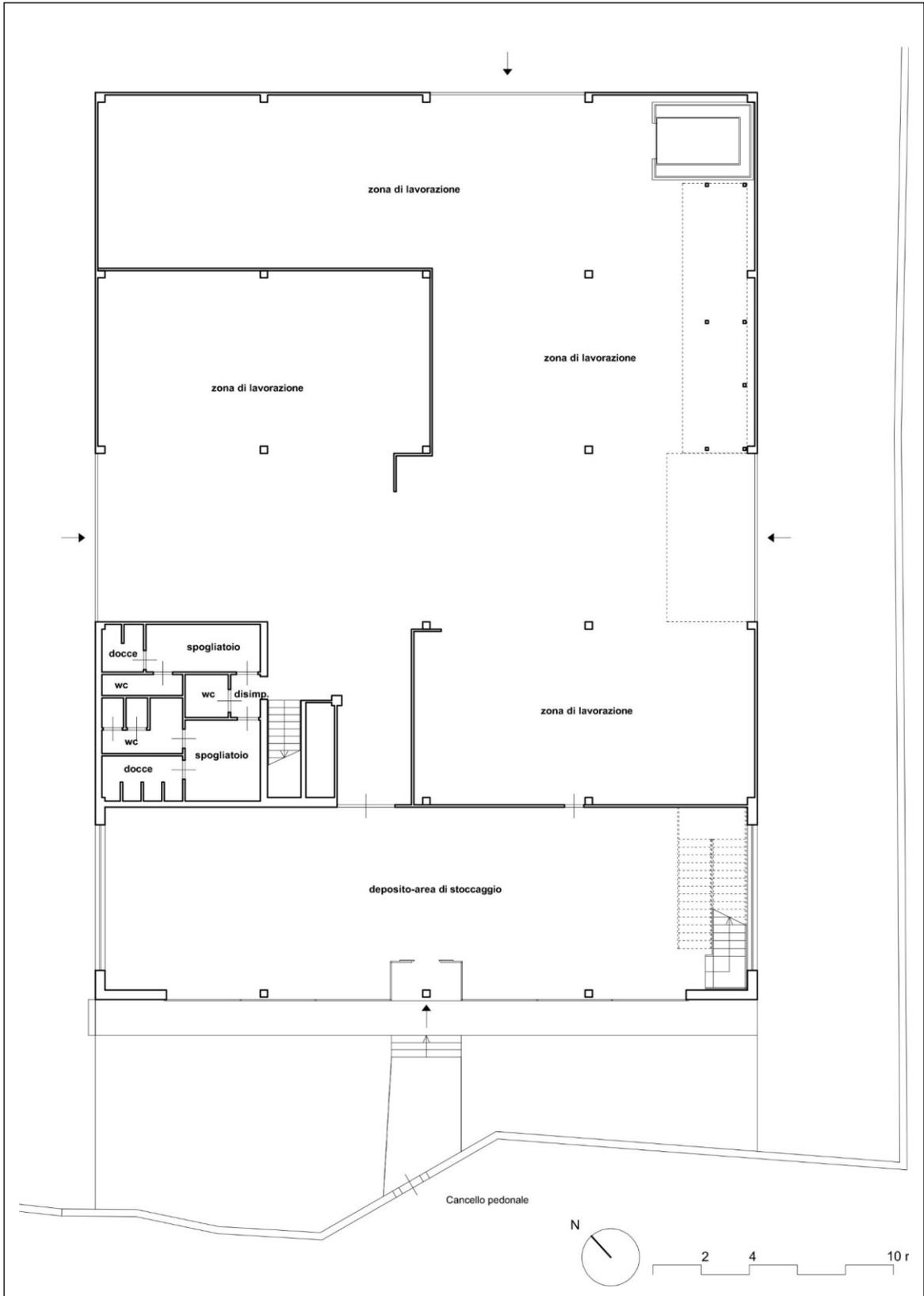


Fig. 5 – Rilievo dell'immobile pignorato. Piano terra.

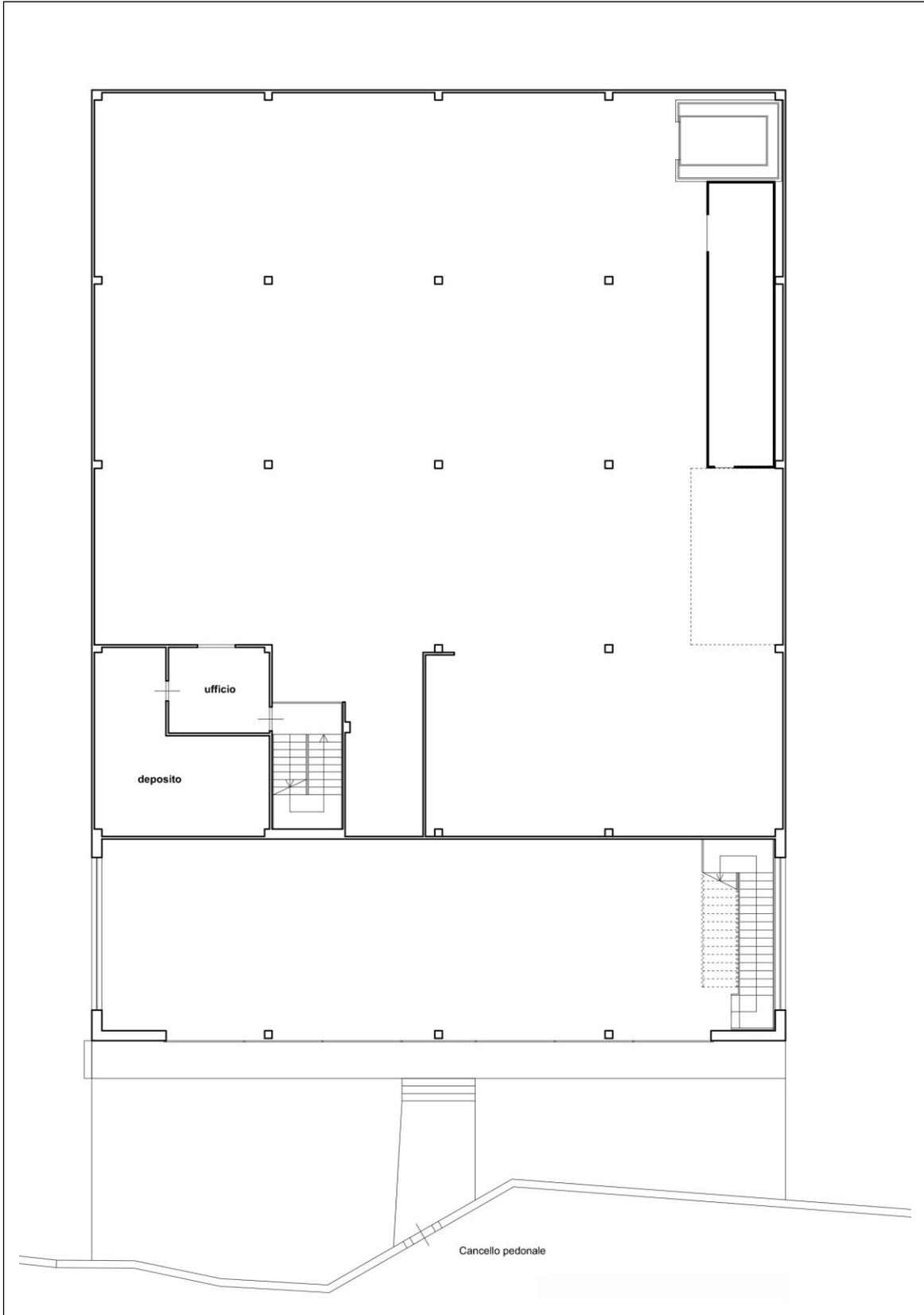


Fig. 6 – Rilievo dell'immobile pignorato. Piano ammezzato.

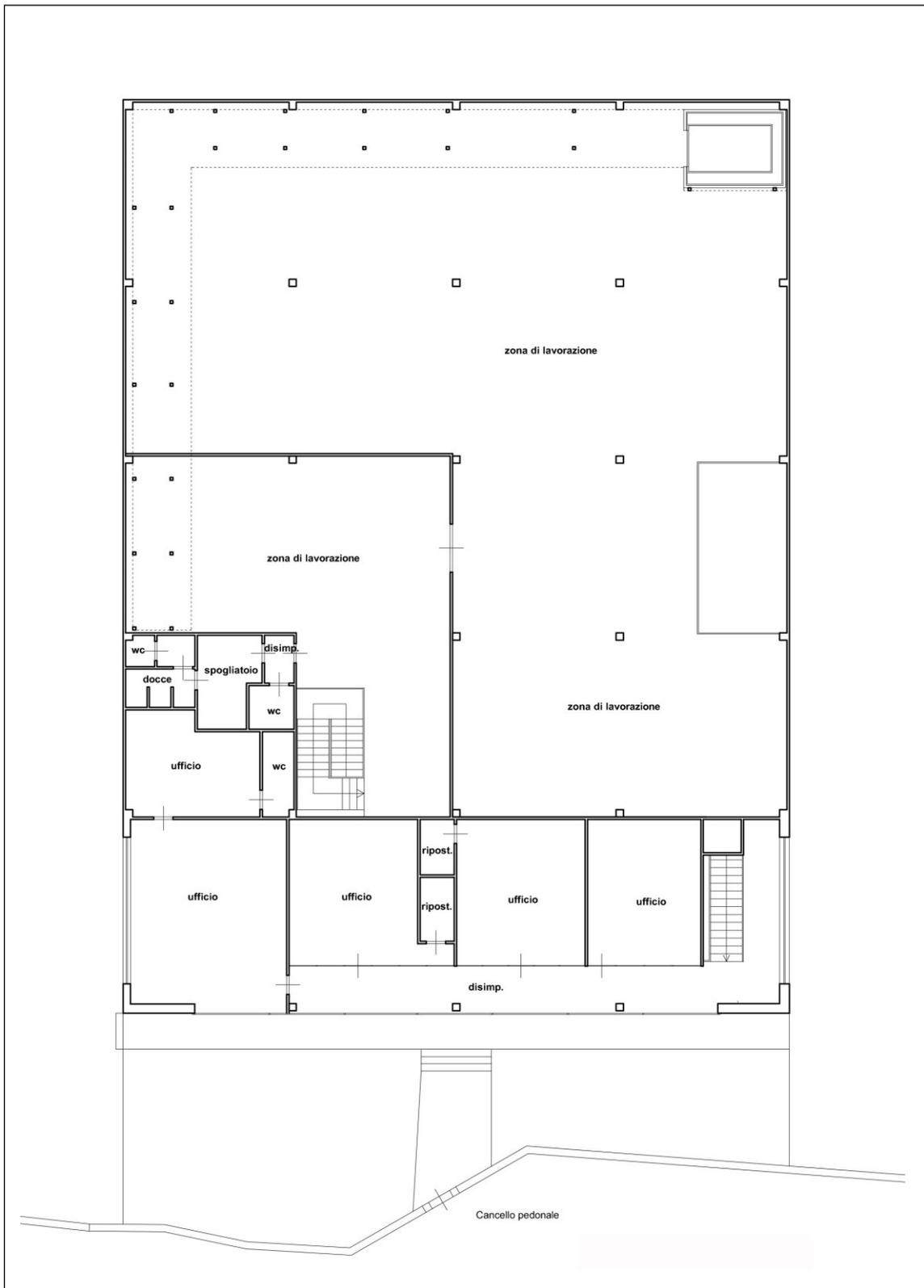


Fig.7 – Rilievo dell'immobile pignorato. Primo piano.



Foto 1 – Prospetto principale su strada pubblica



Foto 2 – Cannello carrabile elettrificato.



Foto 3 – Cannello pedonale e recinzione dell'area.



Foto 4 – Area esterna e prospetto ovest.



Foto 5 – Prospetto ovest.



Foto 6 – Prospetto nord con antistante area destinata a parcheggio.



Foto 7 – Prospetto nord.



Foto 8 – Prospetto est.



Foto 9 – Piano terra. Zona di lavorazione.



Foto 10 – Piano terra. Zona di lavorazione.

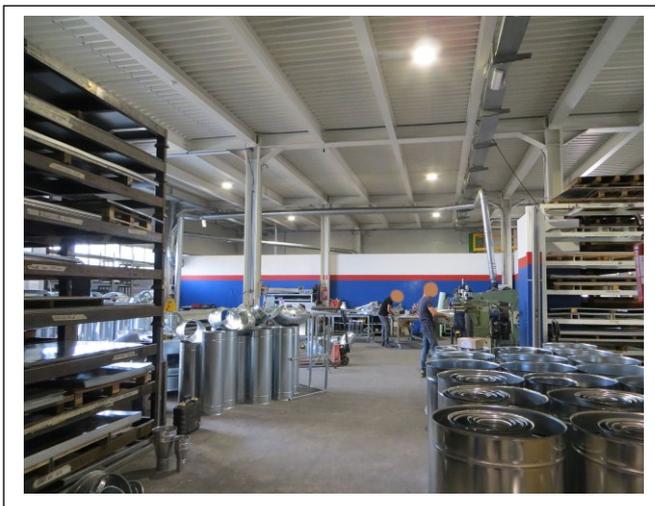


Foto 11 – Piano terra. Zona di lavorazione.

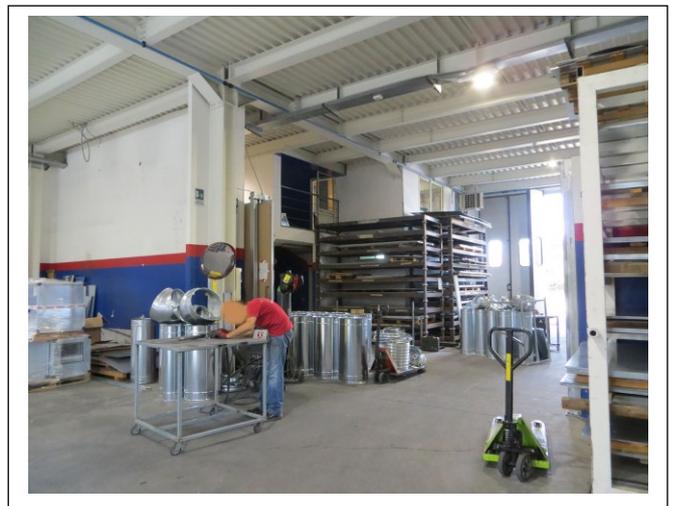


Foto 12 – Piano terra. Zona di lavorazione.



Foto 13 – Piano terra. Zona di lavorazione.

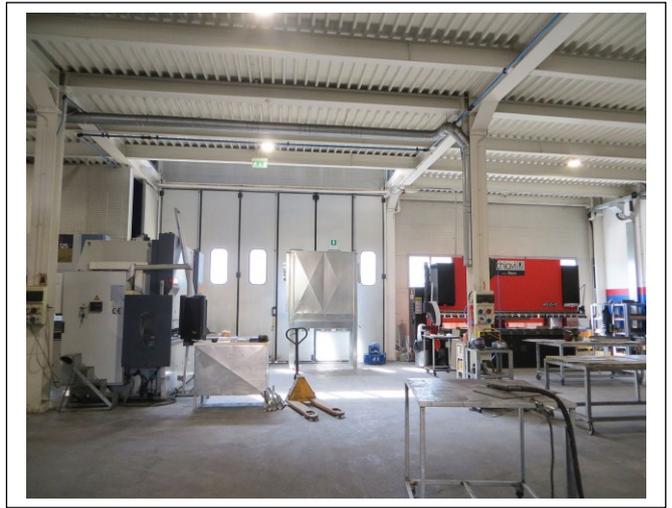


Foto 14 – Piano terra. Portellone di ingresso est.



Foto 15 – Piano terra. Portellone di ingresso nord.



Foto 16 – Piano terra. Zona di lavorazione.



Foto 17 – Piano terra. Montacarichi.



Foto 18 – Piano terra. Zona di lavorazione.



Foto 19 – Scala di servizio.



Foto 20 – Piano terra. Spogliatoio.



Foto 21 – Piano terra. Wc.



Foto 22 – Piano terra. Wc.



Foto 23 – Piano terra. Zona servizio.



Foto 24 – Piano terra. Vano docce usato come deposito.



Foto 25 – Piano terra. Wc.

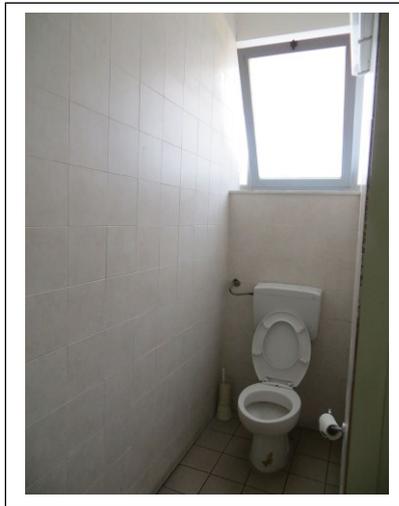


Foto 26 – Piano terra. Wc.



Foto 27 – Piano terra. Montacarichi.



Foto 28 – Piano terra. Montacarichi.

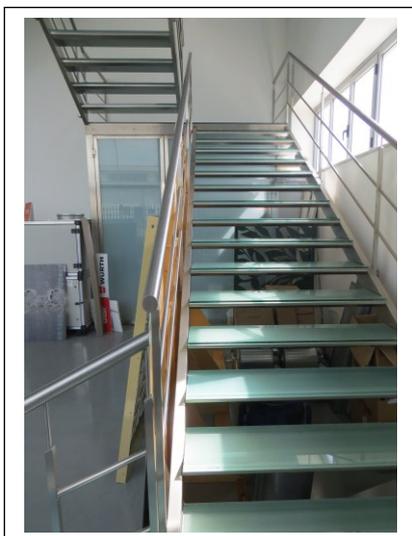


Foto 29 – Piano terra. Scala di accesso al primo piano.

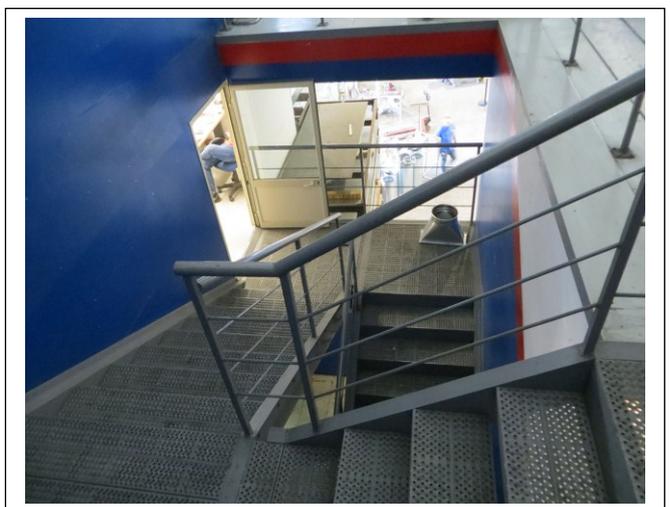


Foto 30 – Scala di servizio di accesso al piano ammezzato e al primo piano.



Foto 31 – Piano ammezzato. Ufficio.

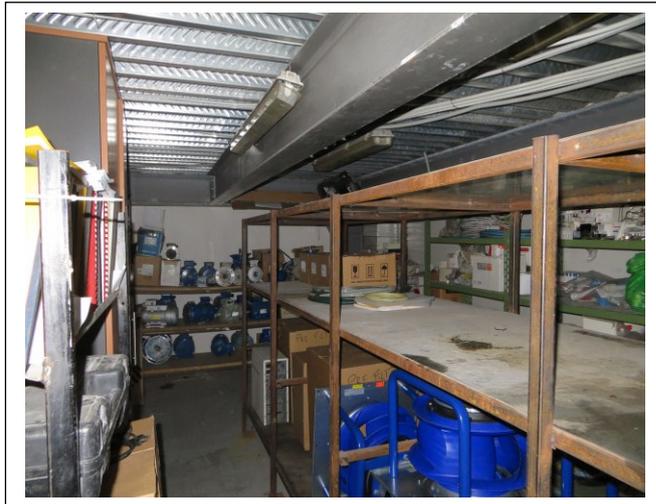


Foto 32 – Piano ammezzato. Deposito.



Foto 33 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 34 – Primo Piano. Affaccio verso il piano terra.

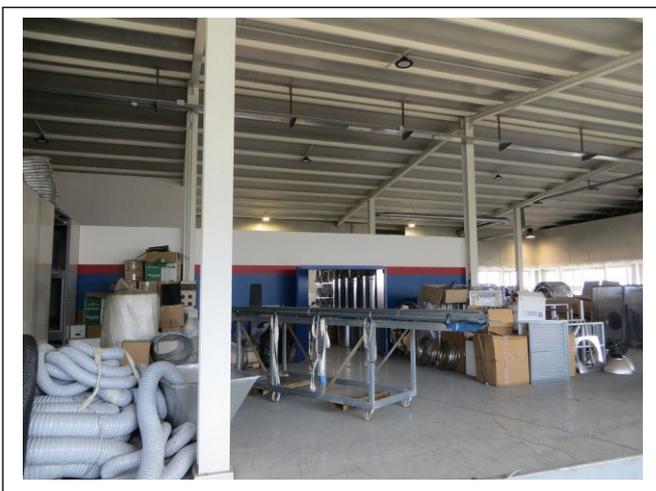


Foto 35 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 36 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 37 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 38 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 39 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 40 – Primo Piano. Zona di lavorazione.



Foto 41 – Primo Piano. Disimpegno.

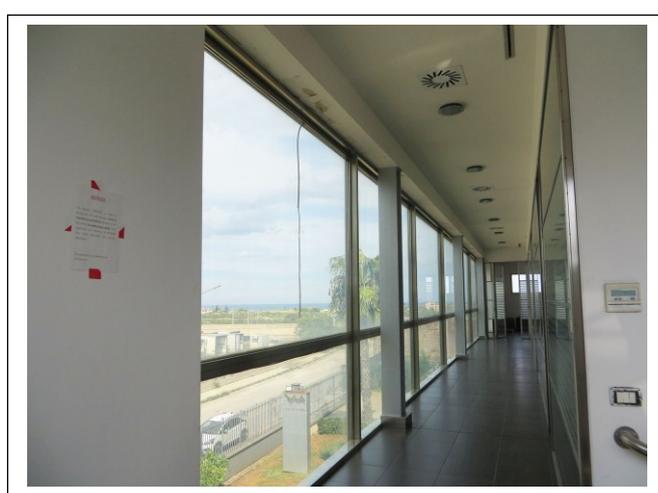


Foto 42 – Primo Piano. Disimpegno.



Foto 43 – Primo Piano. Ufficio.



Foto 44 – Primo Piano. Ufficio.

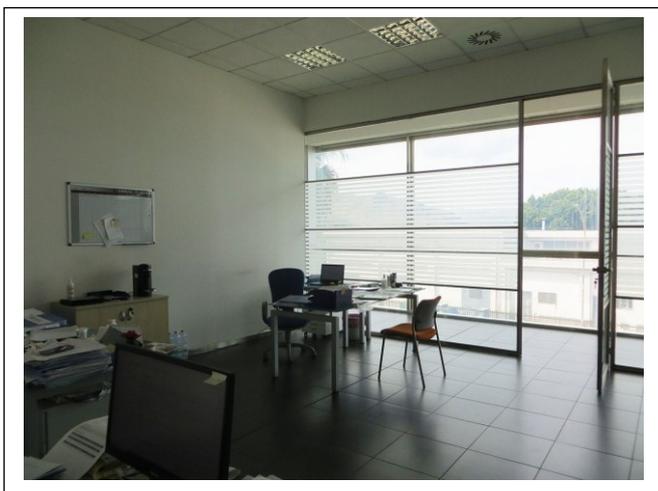


Foto 45 – Primo Piano. Ufficio.

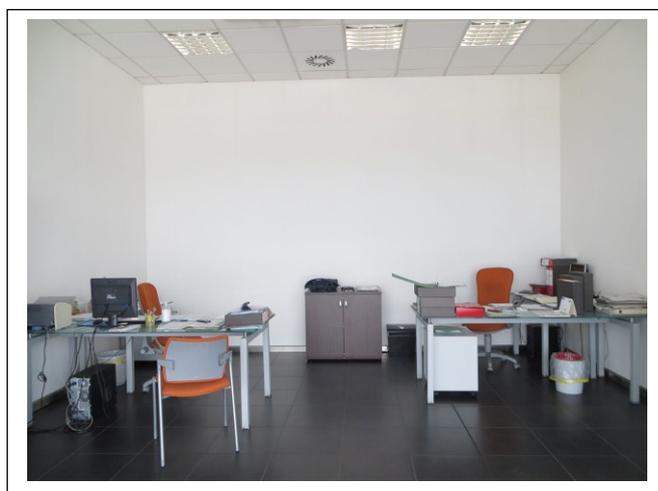


Foto 46 – Primo Piano. Ufficio.

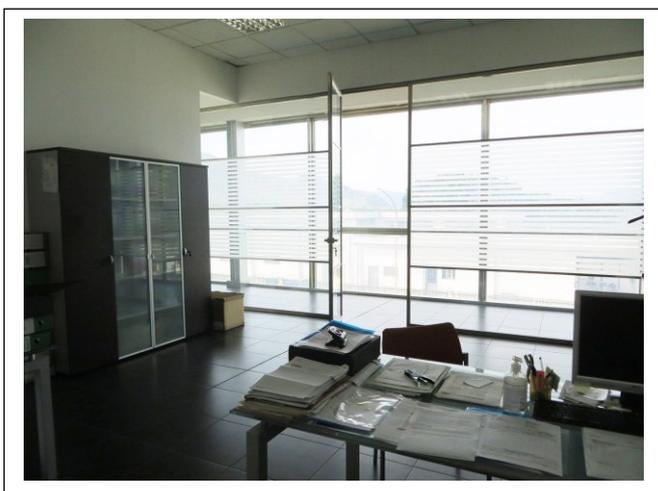


Foto 47 – Primo Piano. Ufficio.

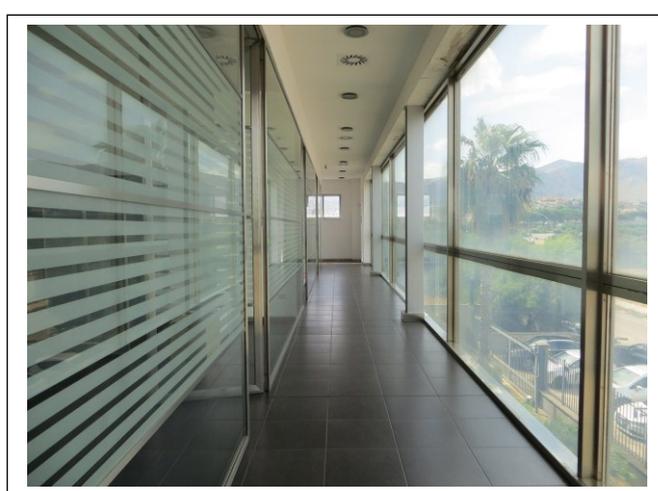


Foto 48 – Primo Piano. Ufficio.



Foto 49 – Primo Piano. Ufficio.



Foto 50 – Primo Piano. Ufficio.



Foto 51 – Primo Piano. Ufficio.

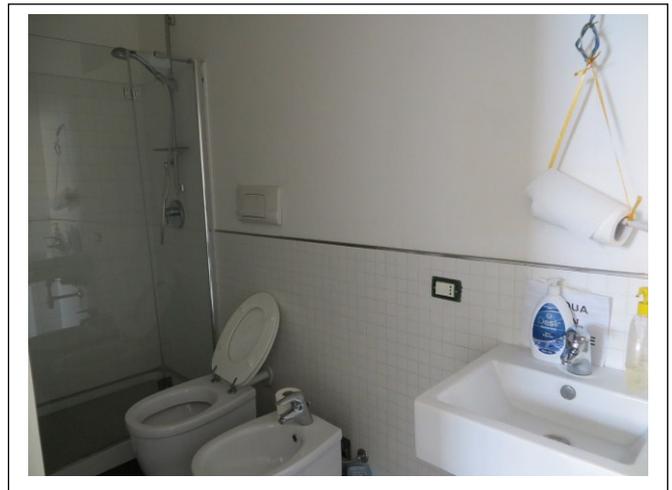


Foto 52 – Primo Piano. Bagno.

2.8 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> è emerso che l'immobile in oggetto non è iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (all. 15) e, dunque, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per la redazione del suddetto attestato e l'istruzione della pratica ENEA, trattandosi di un immobile complesso avente una consistenza di circa 2.000,00 mq, si ipotizza un costo del professionista incaricato di circa € 800,00.

3. Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA):

- Foglio 2, Particella 4057, Categoria D/1, Rendita Euro 14.000,00, Indirizzo Via Fondo la Rosa n. SNC, Piano T-1, intestato XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 15/10/1956(cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX) per la proprietà superficaria 1/1 e al Comune di Villabate (cod. fisc. 80018460826) per la proprietà dell'area.

I dati identificativi sopra riportati (Comune, n. di foglio, n. di particella e n. di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento. Per quanto concerne la cronistoria delle variazioni catastali intervenute nel tempo si riporta di seguito la **visura storico catastale** (all. 6).

		Data: 25/09/2022 Ora: 22.47.49 Segue Visura n.: T39715 Pag: 1										
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2022												
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di VILLABATE (Codice:L916) Provincia di PALERMO Foglio: 2 Particella: 4057										
INTESTATI												
1	COMUNE DI VILLABATE Sede in VILLABATE (PA)	80018460826*	(1T) Proprieta' per l'area									
2			(1S) Proprieta' superficaria 1/1									
Unità immobiliare dal 24/03/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4057				D/1				Euro 14.000,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2009 Pratica n. PA0162496 in atti dal 24/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7479.1/2009)
Indirizzo				FONDO LA ROSA n. SNC Piano T-1								
Notifica				Partita								
Annotazioni				classamento e rendita validati								
Mappali Terreni Correlati				Codice Comune L916 - Foglio 2 - Particella 4057								
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4057				D/1				Euro 14.000,00	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2008 Pratica n. PA0208260 in atti dal 06/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8767.1/2008)
Indirizzo				FONDO LA ROSA n. SNC Piano T-1								
Notifica				Partita								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

		Data: 25/09/2022 Ora: 22.47.49 Fine Visura n.: T39715 Pag: 2										
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2022												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2006												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4057				F/3					COSTITUZIONE del 22/11/2006 Pratica n. PA0371687 in atti dal 22/11/2006 COSTITUZIONE (n. 5754.1/2006)
Indirizzo				FONDO LA ROSA n. SNC Piano T-1								
Notifica				Partita								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:												
Situazione degli intestati dal 22/11/2006												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	COMUNE DI VILLABATE Sede in VILLABATE (PA)				80018460826*		(1T) Proprieta' per l'area					
2							(1S) Proprieta' superficaria 1/1					
DATI DERIVANTI DA				COSTITUZIONE del 22/11/2006 Pratica n. PA0371687 in atti dal 22/11/2006 COSTITUZIONE (n. 5754.1/2006)								
Visura telematica				Tributi speciali: Euro 0,90								
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.												

Per quanto concerne l'allineamento tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni si fa presente che la particella 4057, foglio 2, del Catasto Fabbricati risiede sulla particella 4057, foglio 2, del Catasto Terreni, Ente Urbano di are 290.

Si riporta di seguito la **visura storica della particella 4057, foglio 2 del Catasto Terreni** (all. 5).

		Data: 25/09/2022 Ora: 22.46.21 Segue								
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura n.: T39655 Pag: 1								
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2022										
Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di VILLABATE (Codice:L916) Provincia di PALERMO Foglio: 2 Particella: 4057								
Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2006										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	4057		-	ENTE URBANO	29 0		Dominicale	Agrario	Tipo Mappale del 08/11/2006 Pratica n. PA0337639 in atti dal 08/11/2006 (n. 337639.1/2006)
Notifica						Partita	1			
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune L916 - Foglio 2 - Particella 4057/										
Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2006										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	4057		-	ENTE URBANO	29 0		Dominicale	Agrario	Variazione del 08/11/2006 Pratica n. PA0337639 in atti dal 08/11/2006 (n. 337639.1/2006)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				di studio: COMPRENDE LE PARTICELLE:3575,3577,3578,3581,3588,3582,3598,2052,3592,3600						
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:				Foglio:2 Particella:2052 ; Foglio:2 Particella:3575 ; Foglio:2 Particella:3577 ; Foglio:2 Particella:3578 ; Foglio:2 Particella:3581 ; Foglio:2 Particella:3582 ; Foglio:2 Particella:3588 ; Foglio:2 Particella:3589 ; Foglio:2 Particella:3592 ; Foglio:2 Particella:3598 ; Foglio:2 Particella:3600 ;						

		Data: 25/09/2022 Ora: 22.46.21 Fine	
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura n.: T39655 Pag: 2	
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2022			
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente			
Foglio 2 Particella 2052 ; Foglio 2 Particella 3575 ; Foglio 2 Particella 3577 ; Foglio 2 Particella 3578 ; Foglio 2 Particella 3581 ; Foglio 2 Particella 3582 ; Foglio 2 Particella 3588 ; Foglio 2 Particella 3589 ; Foglio 2 Particella 3592 ; Foglio 2 Particella 3598 ; Foglio 2 Particella 3600 ;			

3.1 Raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata al Catasto in data 06/05/2008 (all. 7), e il rilievo dello stato di fatto (all. 11) sono emerse alcune difformità consistenti nella realizzazione, sui luoghi, di alcuni tramezzi, nello spostamento di altri tramezzi e nel cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti. Si segnala in particolare che uno degli ambienti del piano ammezzato è stato adibito ad ufficio pur non essendovi l'altezza utile prevista per legge. In tal caso sarà necessario riportare tale ambiente alla destinazione originaria di deposito come previsto nel progetto di variante assentito con concessione edilizia n. 35 del 20/11/2006. Si segnala, altresì, che i due vani adibiti a laboratorio al primo piano sono stati trasformati in uffici. Al fine dell'osservanza della convenzione rep. n. 5 del 11/02/2005 stipulata con il comune di Villabate la quale prescriveva

che lo spazio per gli uffici non poteva superare la superficie utile calpestabile di 60 mq, si prevede di ricondurre i suddetti vani alla destinazione d'uso originaria di laboratori.

Per regolarizzare le modifiche interne effettuate sarà necessario presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Villabate la relativa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e successivamente si dovrà provvedere a rettificare la planimetria catastale conformandola allo stato di fatto mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del documento di aggiornamento catastale DOCFA da parte di un tecnico abilitato. Riguardo agli adempimenti e ai costi necessari per redigere e presentare la CILA all'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate e il DOCFA all'Ufficio del Catasto si rimanda alla lettura del paragrafo 6.

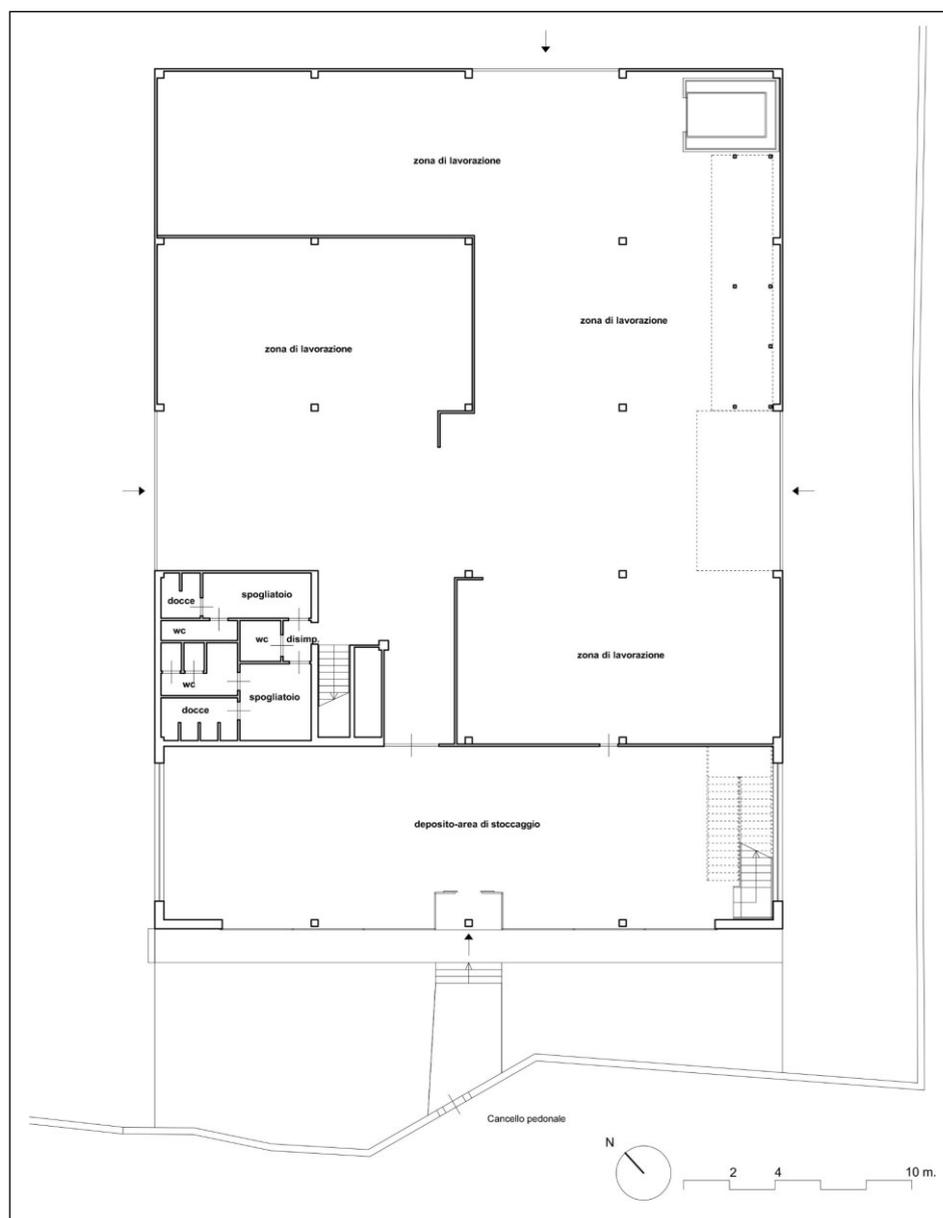


Fig. 8 - Rilievo dello stato di fatto del piano terra.

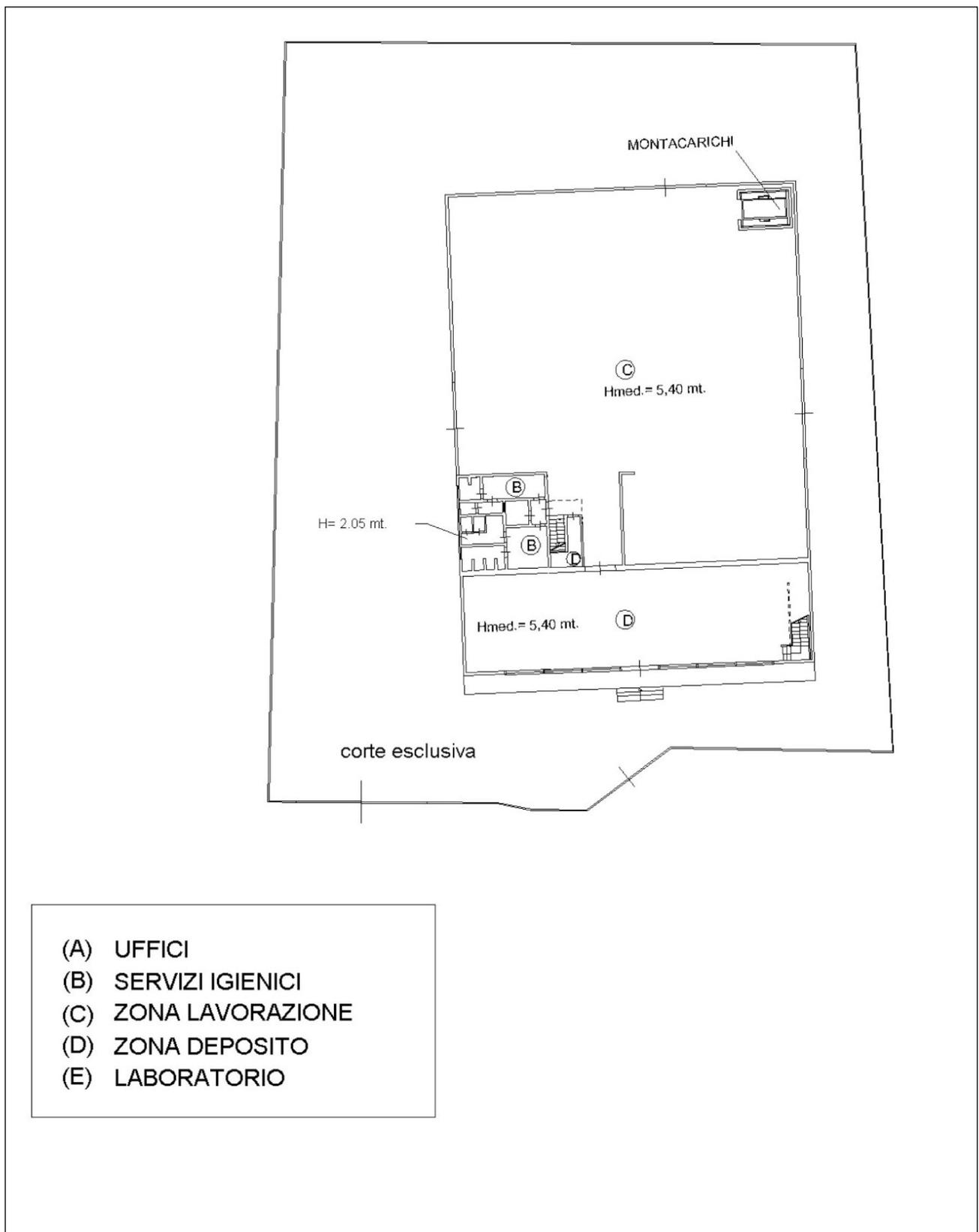


Fig. 9- Stralcio della planimetria catastale del 06/05/2008. Piano terra.

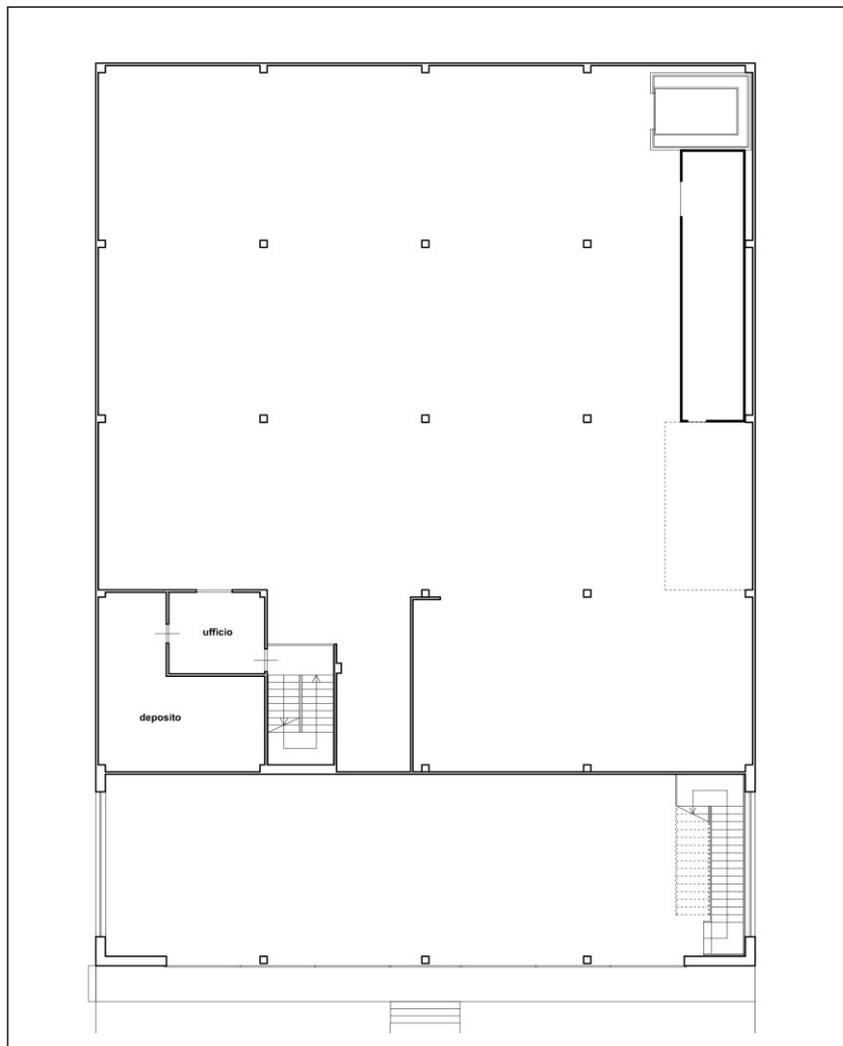


Fig. 10 - Rilievo dello stato di fatto del piano ammezzato.

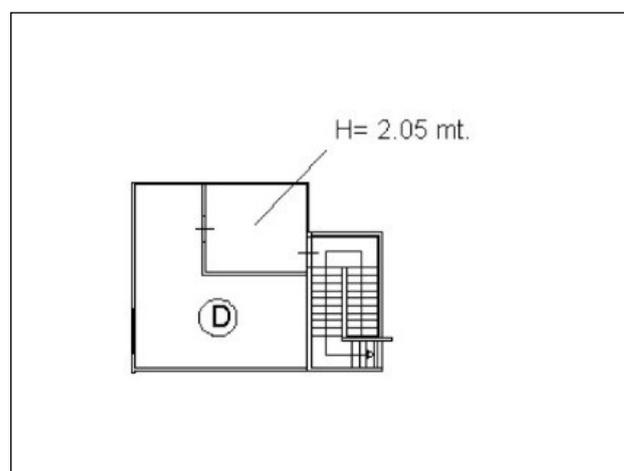


Fig. 9- Stralcio della planimetria catastale del 06/05/2008. Piano ammezzato.

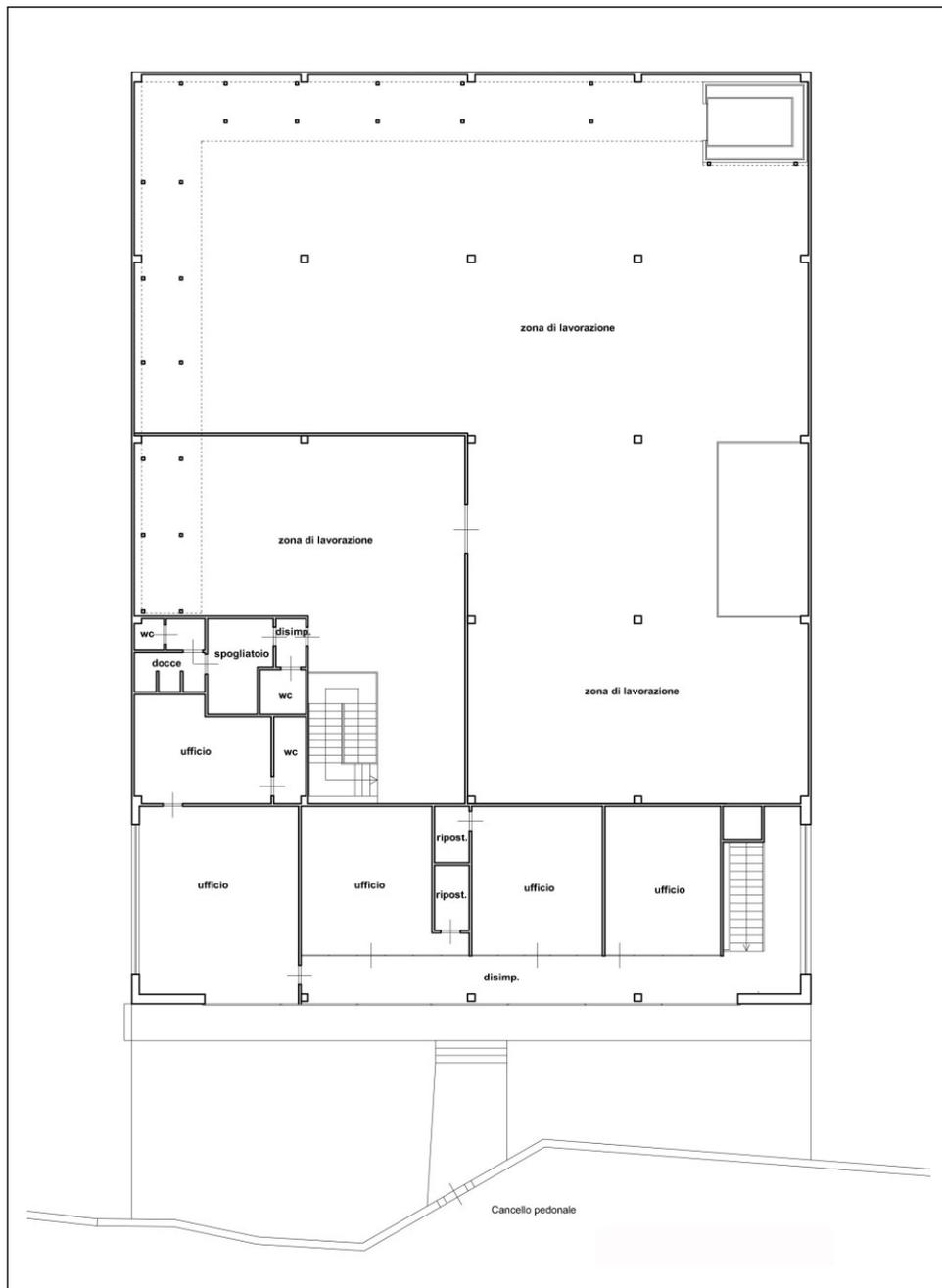


Fig. 10 - Rilievo dello stato di fatto del primo piano.

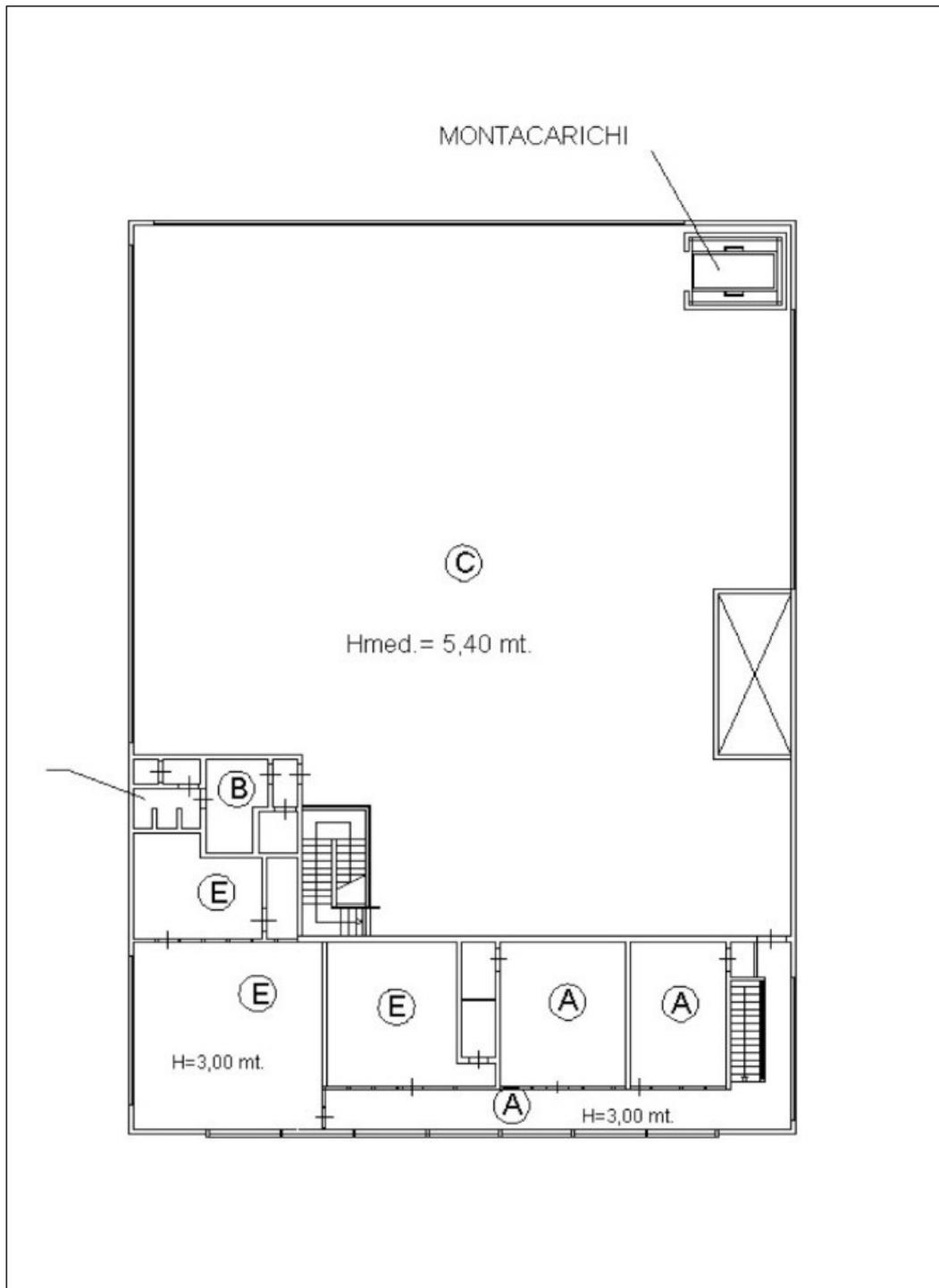


Fig. 9- Stralcio della planimetria catastale del 06/05/2008. Primo piano.

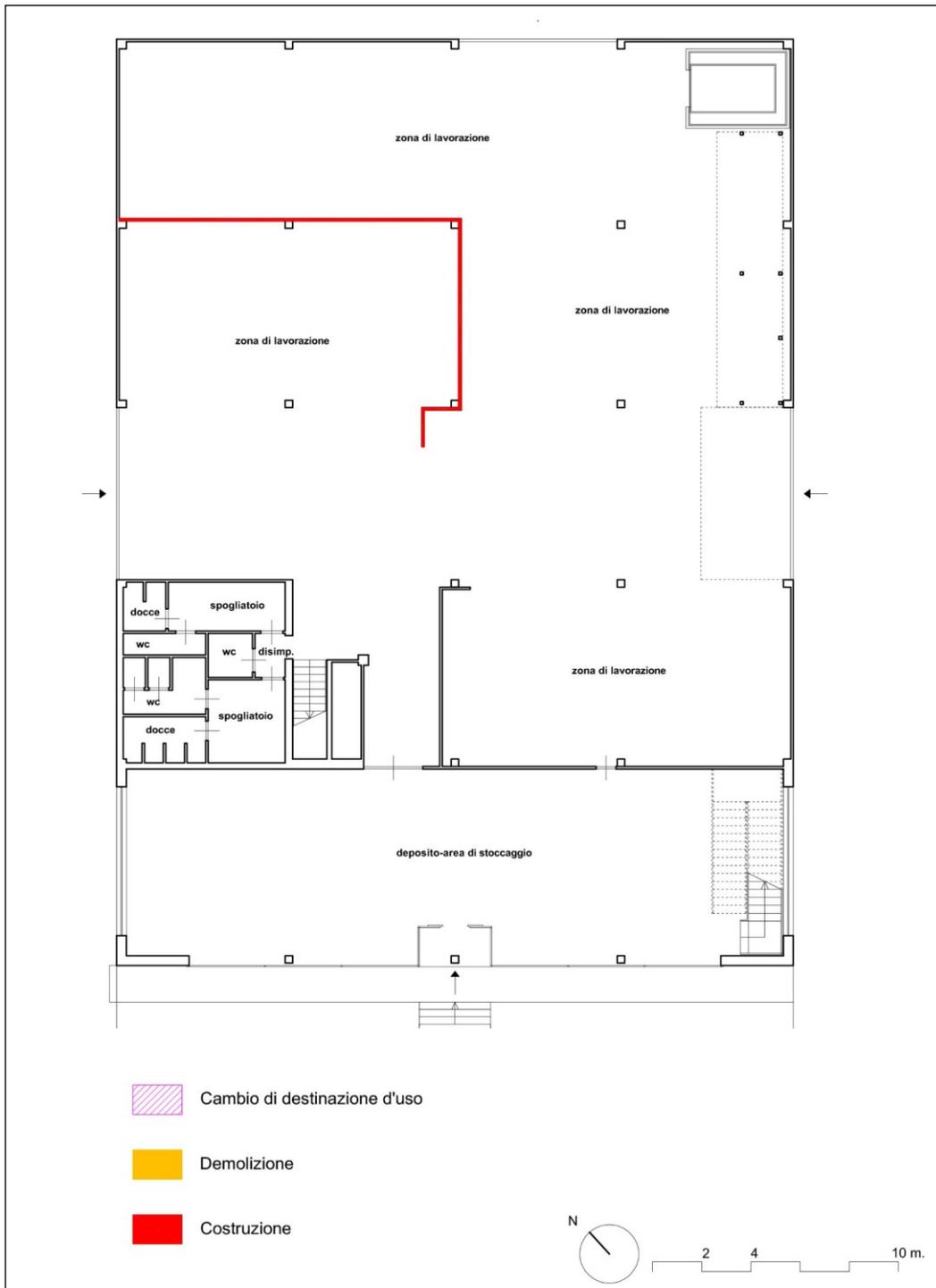


Fig. 10 - Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Piano terra.

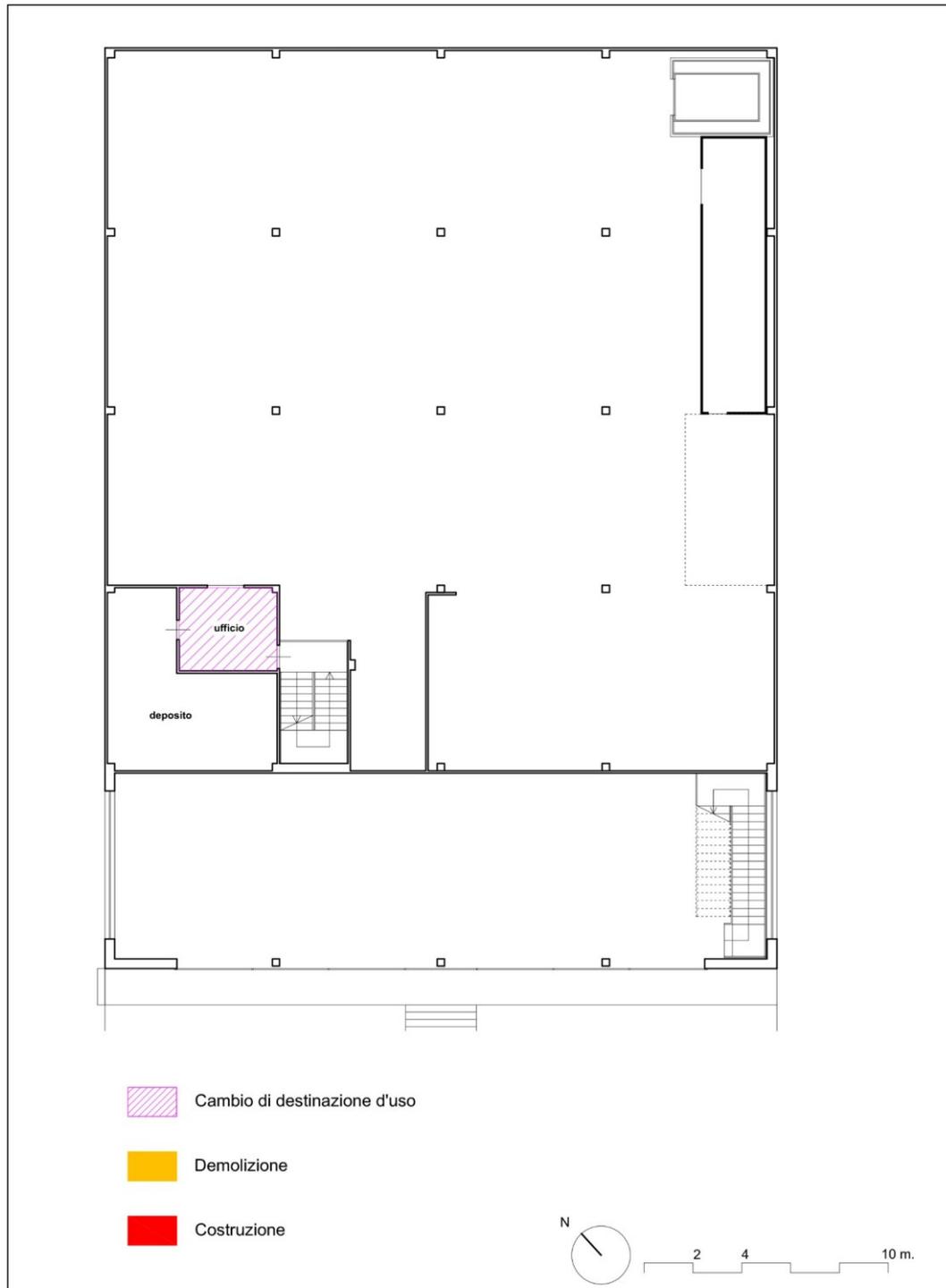


Fig. 11 - Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Piano ammezzato.

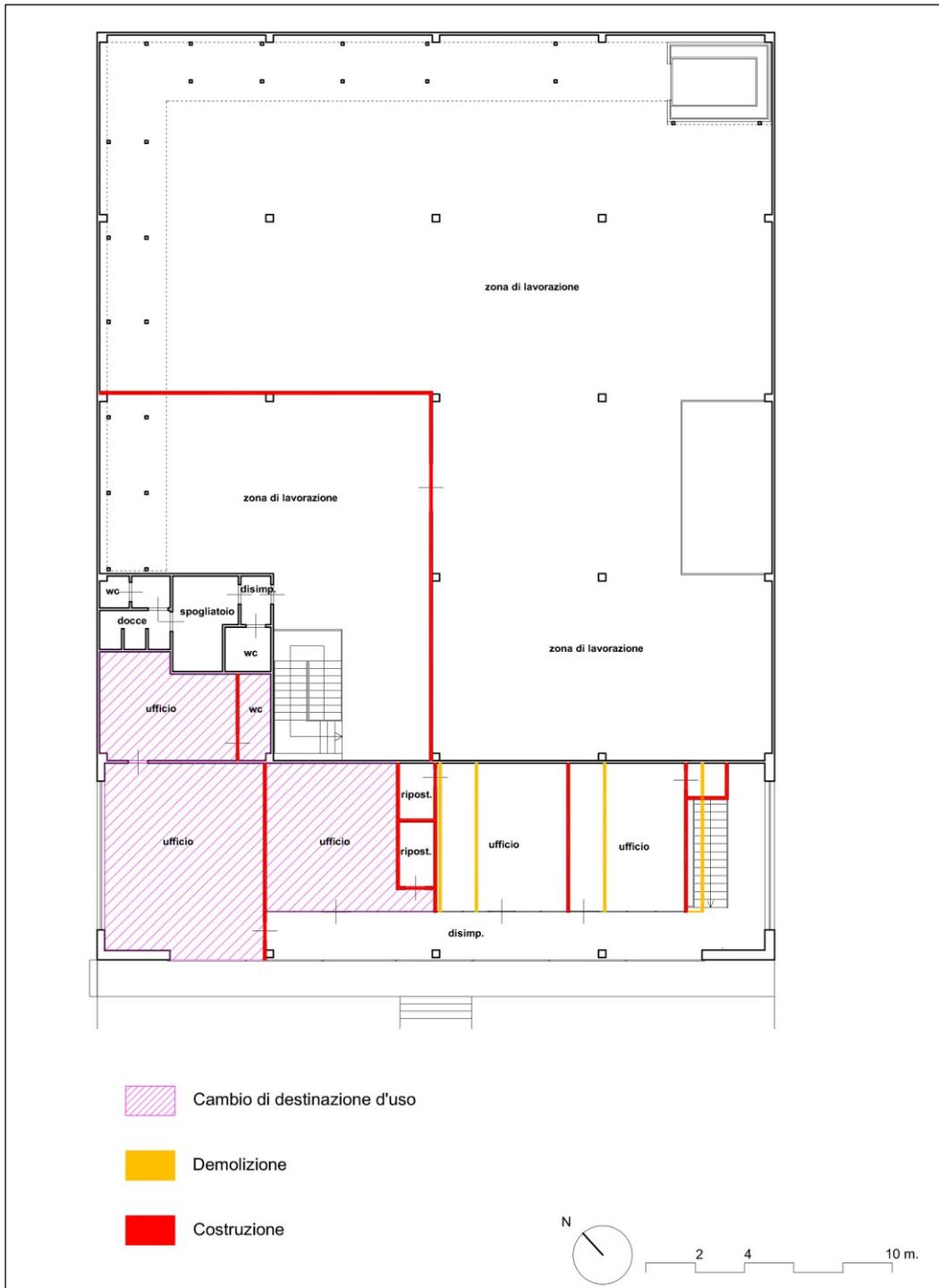


Fig. 12 - Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Piano primo.

4. Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- Quota di 1/1 della proprietà superficaria di capannone industriale (categoria catastale D/1) sito a Villabate (Pa), Fondo La Rosa snc, piano terra, piano ammezzato e primo piano;
- censito al Catasto Fabbricati del comune di Villabate foglio 2, particella 4057.
- Il lotto di terreno in cui risiede l'edificio, di proprietà del comune di Villabate, confina a nord con particella 126, a nord est con particella 3318, a est con particella 3879, a sud est con particella 4177, a sud ovest con particella 4128, ad ovest con particelle 3587 e 2211, a nord ovest con particella 2212.
- L'immobile pignorato è un capannone industriale, di tre livelli fuori terra, attualmente adibito alla produzione di impianti di aspirazione ed impianti di depurazione d'aria e alla costruzione di macchine per la lavorazione del legno. Il piano terra è composto da una area di lavorazione molto ampia, dalla zona dei servizi igienici e degli spogliatoi, da una zona di testata che funge da deposito dei prodotti finiti. Il secondo livello ospita una seconda zona di lavorazione, gli uffici e i servizi igienici. Il piano ammezzato è costituito da un piccolo deposito che si affaccia sull'area di lavorazione di piano terra;
- il descritto stato dei luoghi presenta alcune difformità con la planimetria catastale depositata al Catasto in data 06/05/2008 stante la realizzazione di alcuni tramezzi non rappresentati nella planimetria catastale, lo spostamento di altri tramezzi e il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti;
- l'edificio è stato realizzato mediante concessione edilizia n. 33 del 22/07/2005 e concessioni di variante n. 47 del 06/12/2005 e n. 35 del 20/11/2006, ed è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato prot. n. 24488/08 del 1/12/2008;
- dal confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla concessione edilizia di variante n. 35 del 20/11/2006 sono emerse alcune difformità consistenti nella presenza al piano terra di alcuni tramezzi che suddividono l'area di lavorazione, nella ripartizione del deposito al piano ammezzato in due ambienti di cui il minore è stato adibito ad ufficio, nella realizzazione al primo piano di alcuni tramezzi nell'area di lavorazione, nella eliminazione del laboratorio e nella diversa distribuzione degli uffici;
- per regolarizzare le suddette difformità è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate una "Comunicazione di inizio lavori asseverata" (CILA) a firma di un tecnico abilitato corredata di tutta la documentazione tecnica a supporto. Per quanto concerne la destinazione d'uso dell'ufficio al piano ammezzato questa dovrà essere riportata alla originaria destinazione d'uso a deposito stante la mancanza dell'altezza regolamentare prescritta per gli uffici. Inoltre, tenuto conto che nella convenzione rep. n. 5 del

11/02/2005 stipulata con il comune di Villabate viene esplicitamente prescritto che lo spazio per gli uffici non può superare la superficie utile calpestabile di 60 mq, si prevede di ricondurre i vani trasformati in ufficio al primo piano alla loro destinazione d'uso originaria di laboratori.

- si dovrà, inoltre, provvedere a rettificare la planimetria catastale conformandola allo stato di fatto mediante la redazione e la presentazione all'Ufficio del Catasto del DOCFA da parte di un tecnico abilitato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA: € 980.500,00 (Euro novecentottantamilacinquecento)

5. Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La proprietà superficaria del capannone industriale pignorato, identificato al Catasto Urbano del Comune di Villabate con la p.lla 4057 del foglio 2, è pervenuta all'esecutato con atto di convenzione per la cessione del diritto di superficie emesso dal Comune di Villabate in data 11/02/2015, rep. 5, trascritto il 06/06/2006 ai nn. 35654/18223 (all. 16).

Con tale atto il comune di Villabate, Cod. Fisc. 80018460826, ha concesso per trent'anni al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX), n.q. di titolare della ditta "XXXXXXXXXXXXXXXX", il diritto di superficie, per la quota di 1/1, sul terreno esteso mq 2601, individuato al Catasto Terreni del comune medesimo al foglio di mappa 2 - Lotto n° 1: Particelle 3575 (ex 889/a) - 3577(ex 396/a) per mq 893; Lotto n° 3: Particelle 3578 (ex 396/b)- 3581 (ex 612/a) - 3588 (ex 2210 /b, a sua volta ex 612) per mq 894; Lotto n° 5: Particelle 3582 (ex 612/b), 3589 (ex 2210 /c, a sua volta ex 612)- 3598 (ex 2209/b)- 2052 - 3592 (ex 395/a)-3600 (ex 2208/b) per mq 814, ricadenti nell'area artigianale in località Fondo La Rosa.

Si precisa che le sopradette particelle sono state soppresse con variazione catastale del 08/11/2006, pratica n. PA 0337639 mediante la quale si è originata la particella 4057 del foglio 2 del Catasto Terreni (all. 5). Su quest'ultima è stato costruito il fabbricato oggetto della presente esecuzione.

L'edificio industriale è stato iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 4057, mediante tipo mappale del 08/11/2006, pratica n. PA 0337639 (all.5).

Secondo quanto riportato nella prima relazione notarile depositata agli atti:

Al comune di Villabate le particelle di terreno dalle quali è derivata l'odierna p.lla 4057 del foglio 2 erano pervenute per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

- in parte quanto alla p.lla 889 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 30/11/1989 emesso dal comune di Villabate rep. 683, trascritto il 20/12/2002 ai nn. 51215/39521 da potere di Cusimano Francesco nato a Villabate il 12/08/1912 CSM FNC12M12 L916M7,
- in parte quanto alle p.lle 395-2209-2208-2052 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/12/1989 emesso dal comune di Villabate rep. 696 trascritto il 09/01/2003 ai nn. 665/510 da potere di Bruno Teresa Antonina nata a Palermo il 30/09/1950 BRN'TSN 50P70 G273A e Bruno Gesualda nata a Palermo il 22/12/1952 BRNGLD 52T62G273L,
- in parte quanto alla p.lla 396 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04/04/1990 emesso dal comune di Villabate rep. 737 trascritto il 20/12/2002 ai nn. 51216/39522 da potere di Castello Giovanna Rosalia nata a Mezzojuso il 04/05/1943 CST GNN 43E44 F184C,
- in parte quanto alla p.lla 612 per atto di espropriazione per pubblica utilità del 28/12/1992 emesso dal comune di Villabate rep. 103 trascritto il 19/12/2002 ai nn. 50794/39270 da potere di Cusimano Giuseppa nata a Villabate il 28/12/1924 CSM GPP24T68 L916FN.

Con relazione integrativa depositata in data 17/03/2022 dal creditore procedente, il Notaio ha aggiunto:

- alla signora Cusimano Giuseppa la p.lla 612 era pervenuta giusta atto di divisione in Notaio Tommaso Falletta del 20 giugno 1985 – Rep.5581, trascritto il 16 luglio 1985 ai nn. 25621/19789, da comproprietà con Bruno Teresa (Palermo 30/09/1950) e Bruno Gesualda (Palermo 22/12/1952);
- al signor Cusimano Francesco la p.lla 889 era pervenuta per successione in morte di Cusimano Pietro fu Simone, deceduto il 29/04/1934 (*Den. di Succ. n.18 Vol.88*), trascritta il 17/07/1935 ai nn.15734/12496, devoluta per testamento pubblico in Notaio La Placa il 23/04/1934, trascritto il 16/04/1935 ai nn. 8302/6591;
- alla signore Bruno Gesualda e Bruno Teresa (Antonina) le p.lle 395-2209-2208-2052 erano pervenute in parte (per ¼ ciascuno) giusta atto di divisione in Notaio Tommaso Falletta del 20.06.1985 – Rep.5581, trascritto il 16/07/1985 ai nn. 25690/19788, da comproprietà con Cusimano Giuseppa (Villabate 28/12/1924); in parte (per ¼ ciascuno) per successione in morte di Cusimano Maria (deceduta il 20/10/1980), (*Den di Succ. n.20 Vol. 2875-Ufficio Registro di Palermo*) trascritta il 28/10/1981 ai nn. 40458/32685;
- alla signora Castello Giovanna Rosalia la p.lla 396 era pervenuta per successione in morte di Castello Giuseppe fu Emanuele, deceduto il 18/06/1969 (*Den. di Succ. n.36 Vol.3536-Ufficio Registro di Palermo*), trascritta il 4/09/1991 ai nn. 30001/29101, devoluta per testamento olografo in Notaio Chiazzeze - Registrato a Misilmeri il 18/01/1970, trascritto il 16/04/1935 ai nn. 8302/6591.

Come richiesto specificatamente dal quesito si precisa che l'edificio pignorato insiste sulla particella di terreno n. 4057 del fg. 2 del Catasto Terreni del comune di Villabate.

Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa n. 2 del Catasto Terreni del comune di Villabate (all. 4) con l'indicazione della particella n. 4057 sulla quale risiede l'edificio pignorato.

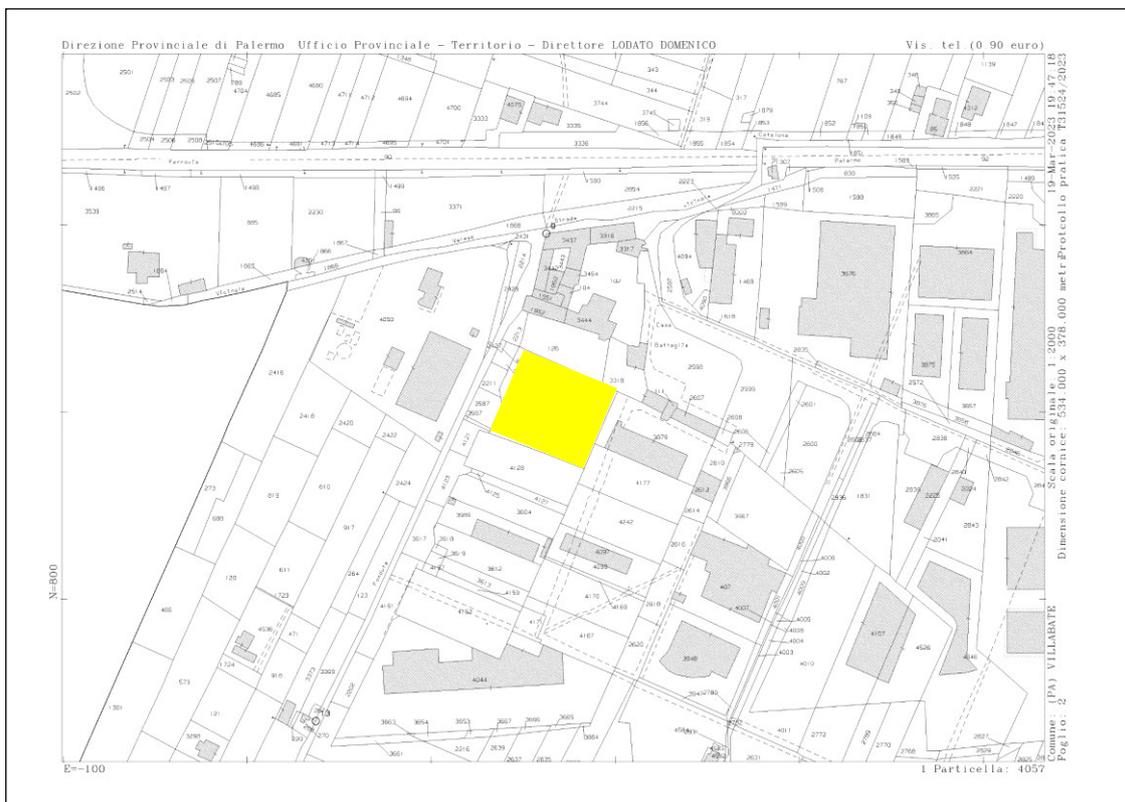


Fig. 13 - Stralcio del foglio di mappa n. 2 del Catasto Terreni di Villabate con indicazione della particella n. 4057 su cui risiede l'immobile pignorato.

6. Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio pignorato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 33 del 22/7/2005 emessa dal comune di Villabate e trascritta il 04/08/2005 ai nn. 44310/25986 a favore di XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, e contro il comune di Villabate (all. 17),
- concessione di variante n. 47 del 06/12/2005 emessa dal comune di Villabate e trascritta il 20/12/2005 ai nn. 71466/40406 a favore di XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, e contro il comune di Villabate (all. 17),
- concessione di variante n. 35 del 20/11/2006 emessa dal comune di Villabate e trascritta il 02/12/2006 ai nn. 75088/42814 a favore di XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, e contro il comune di Villabate (all. 17),

- certificato di abitabilità /agibilità prot. n. 24488/008 del 01/12/2008 (all. 30)

Nel corso del sopralluogo di giorno 30 settembre 2022 la sottoscritta ha constatato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto di variante di cui alla concessione n. 35 del 20/11/2006, consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi nella zona di lavorazione al piano terra, nella suddivisione in due vani del locale di piano ammezzato con il cambio di destinazione d'uso di uno dei vani da deposito ad ufficio, nella diversa distribuzione dei locali di piano primo con l'abolizione del laboratorio, la realizzazione di due uffici e di un servizio igienico e con lo spostamento di tramezzi, nella realizzazione di alcuni tramezzi nella zona di lavorazione al primo piano.

Per quanto concerne il locale di piano ammezzato adibito ad ufficio è necessario ricondurre il locale alla sua destinazione d'uso originaria, ossia quella di deposito, considerato che l'altezza del locale, di 2,05 m, non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità.

Inoltre, per quanto concerne i due vani originariamente adibiti a laboratorio al primo piano che sono stati trasformati in uffici, al fine dell'osservanza della convenzione rep. n. 5 del 11/02/2005 stipulata con il comune di Villabate la quale prescriveva che lo spazio per gli uffici non poteva superare la superficie utile calpestabile di 60 mq, questi dovranno essere ricondotti alla destinazione d'uso originaria di laboratori.

Per regolarizzare tutte le altre modifiche è possibile presentare al Comune di Villabate una "Comunicazione di inizio lavori asseverata" (CILA) a firma di un tecnico abilitato e corredata di tutta la documentazione grafica a supporto, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2016.

Trattandosi di comunicazione tardiva dovrà essere corrisposta al comune una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

A tale costo si dovranno aggiungere i diritti di segreteria che generalmente ammontano a € 100,00 nonché il compenso dovuto al tecnico per l'espletamento della pratica che si stima in € 1.000,00.

Totale costi presentazione CILA tardiva:

Sanzione pecuniaria + costi di istruttoria + spettanze professionista

€ 1.000,00 + € 100,00 + € 1.000,00 = € 2.100,00

Successivamente sarà necessario provvedere alla rettifica della planimetria catastale mediante presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali del documento di aggiornamento DOCFA (documento di aggiornamento del catasto dei fabbricati) elaborato da un tecnico abilitato.

Il costo amministrativo di presentazione della pratica DOCFA è di € 50,00.

Ai costi di accettazione del DOCFA dovrà essere sommato il costo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi della Legge 30 dicembre 2004

n. 311. Solitamente viene applicata forfettariamente la sanzione di € 516,00 salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Va per ultimo ricordato il costo relativo alle competenze professionali del tecnico incaricato dell'aggiornamento catastale. Tale costo sulla base del tariffario dei geometri (legge 2 marzo 1949, n. 144 e successive modificazioni), può determinarsi in € 700,00.

Totale costi di regolarizzazione catastale:

€ 50,00 + € 516,00 + € 700,00 = € 1.266,00

Stima del costo totale per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale dell'immobile

€ 3.366,00

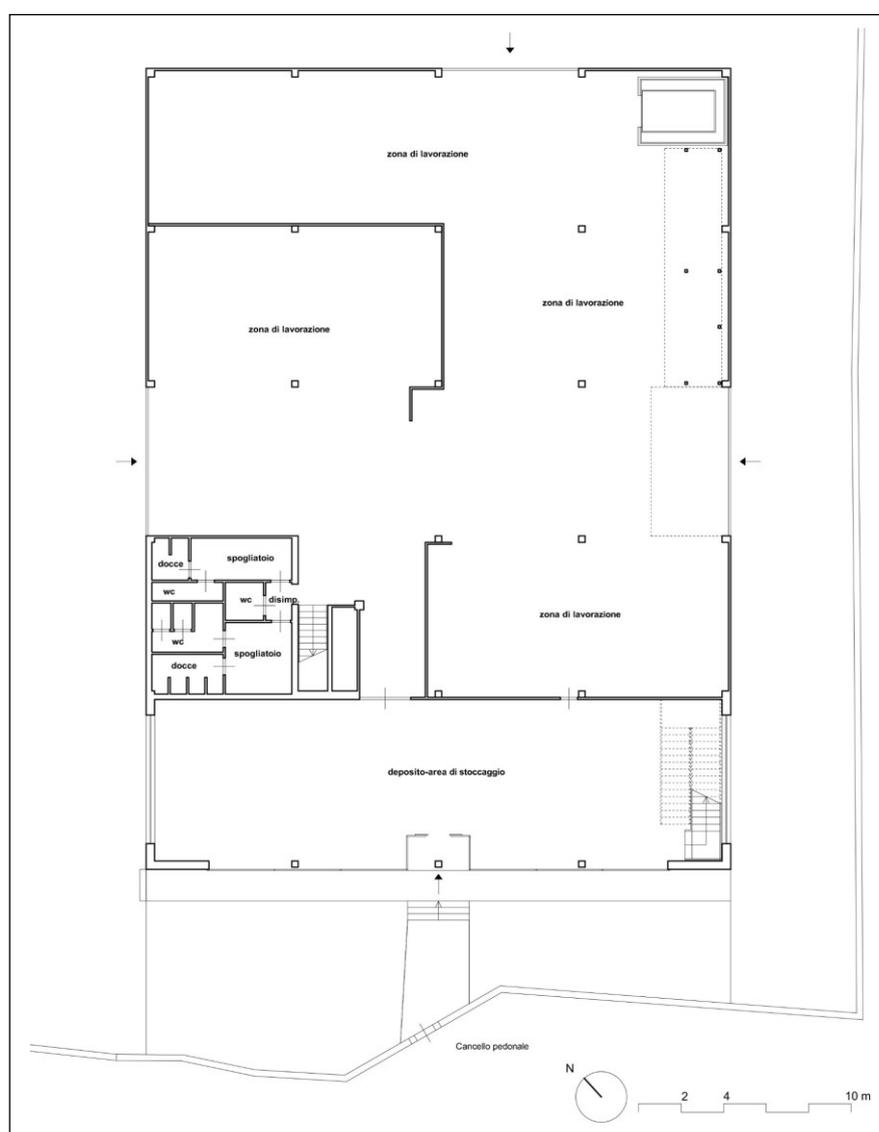


Fig. 14 - Rilievo dello stato di fatto del piano terra.

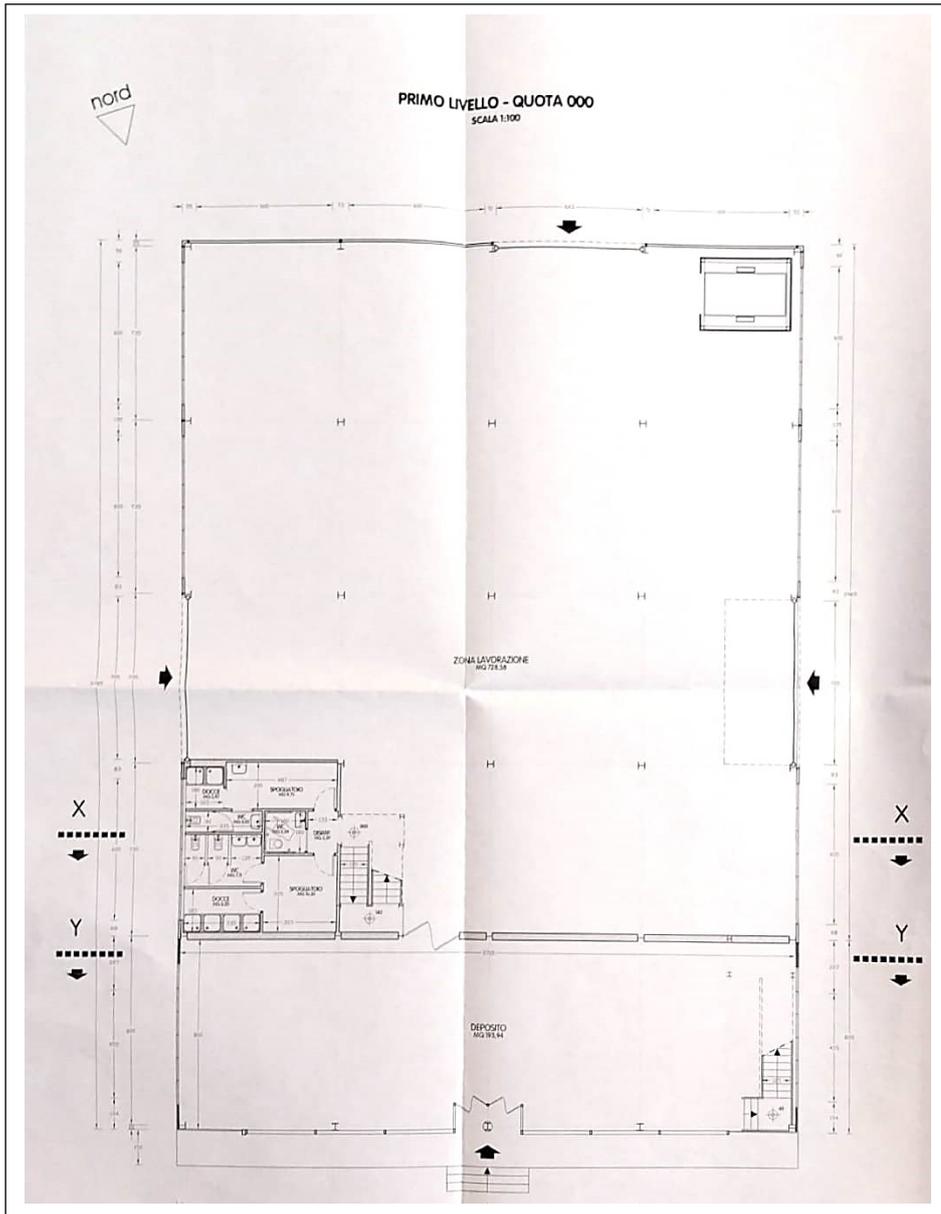


Fig. 15 - Stralcio della Tavola B02 variante di progetto relativa alla licenza edilizia n.35 del 2006. Primo livello (piano terra).

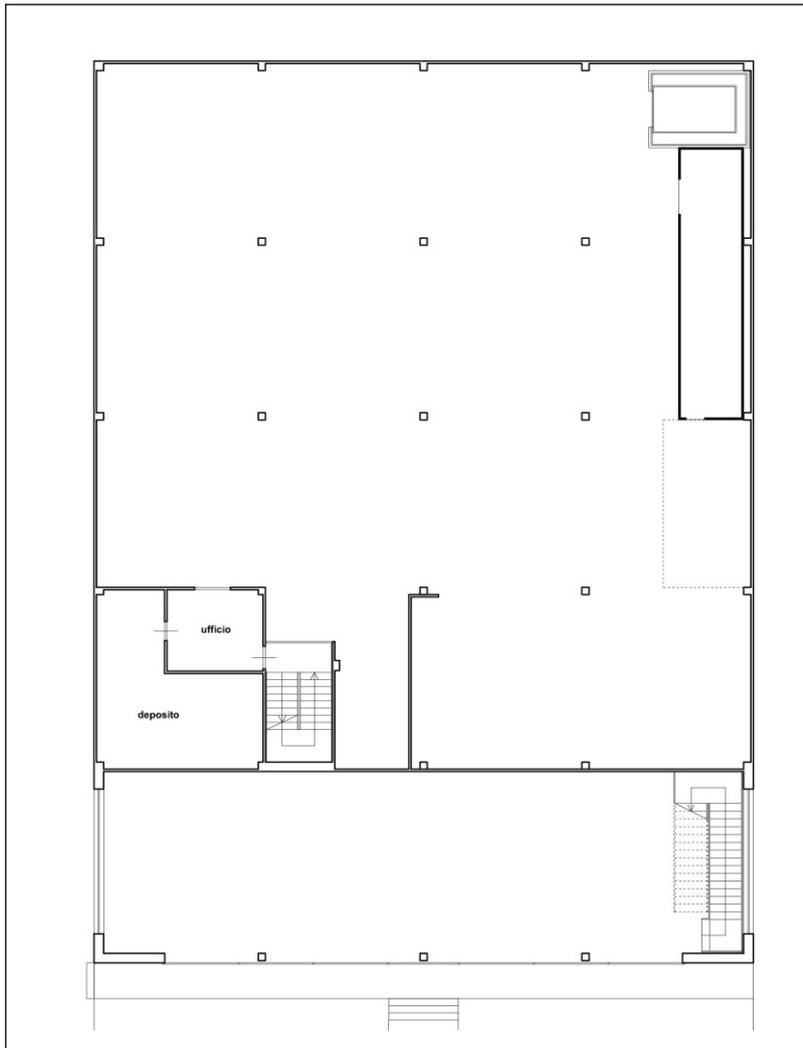


Fig. 16 - Rilievo dello stato di fatto del piano ammezzato.

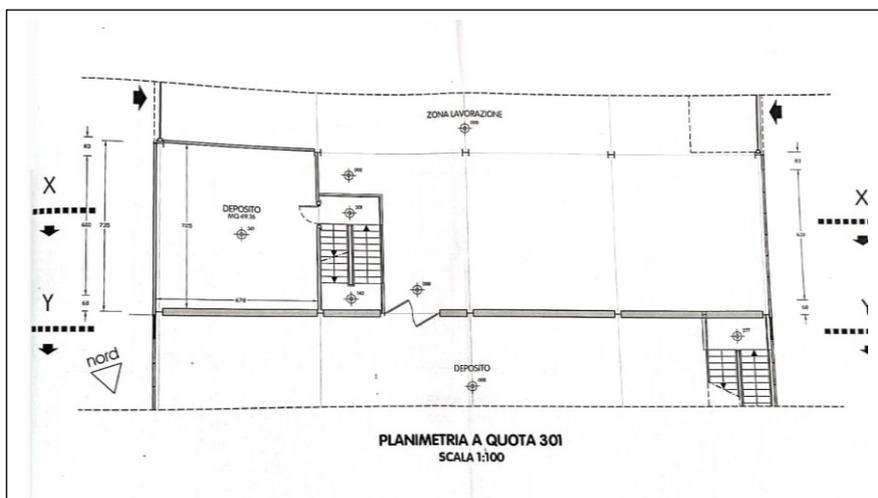


Fig. 17 - Variante di progetto relativa alla licenza edilizia n.35 del 2006. Piano ammezzato.

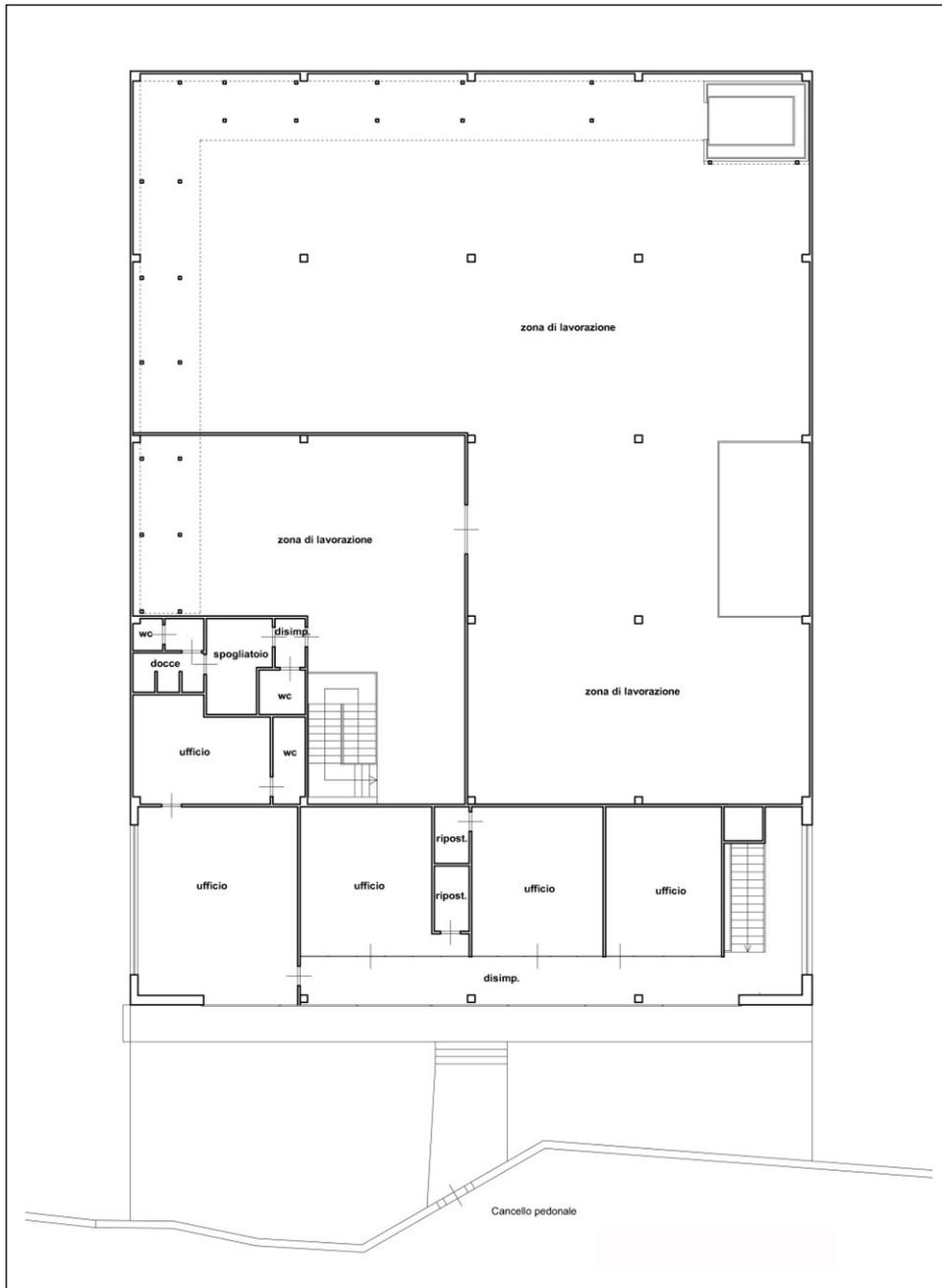


Fig. 18 - Rilievo dello stato di fatto del primo piano.

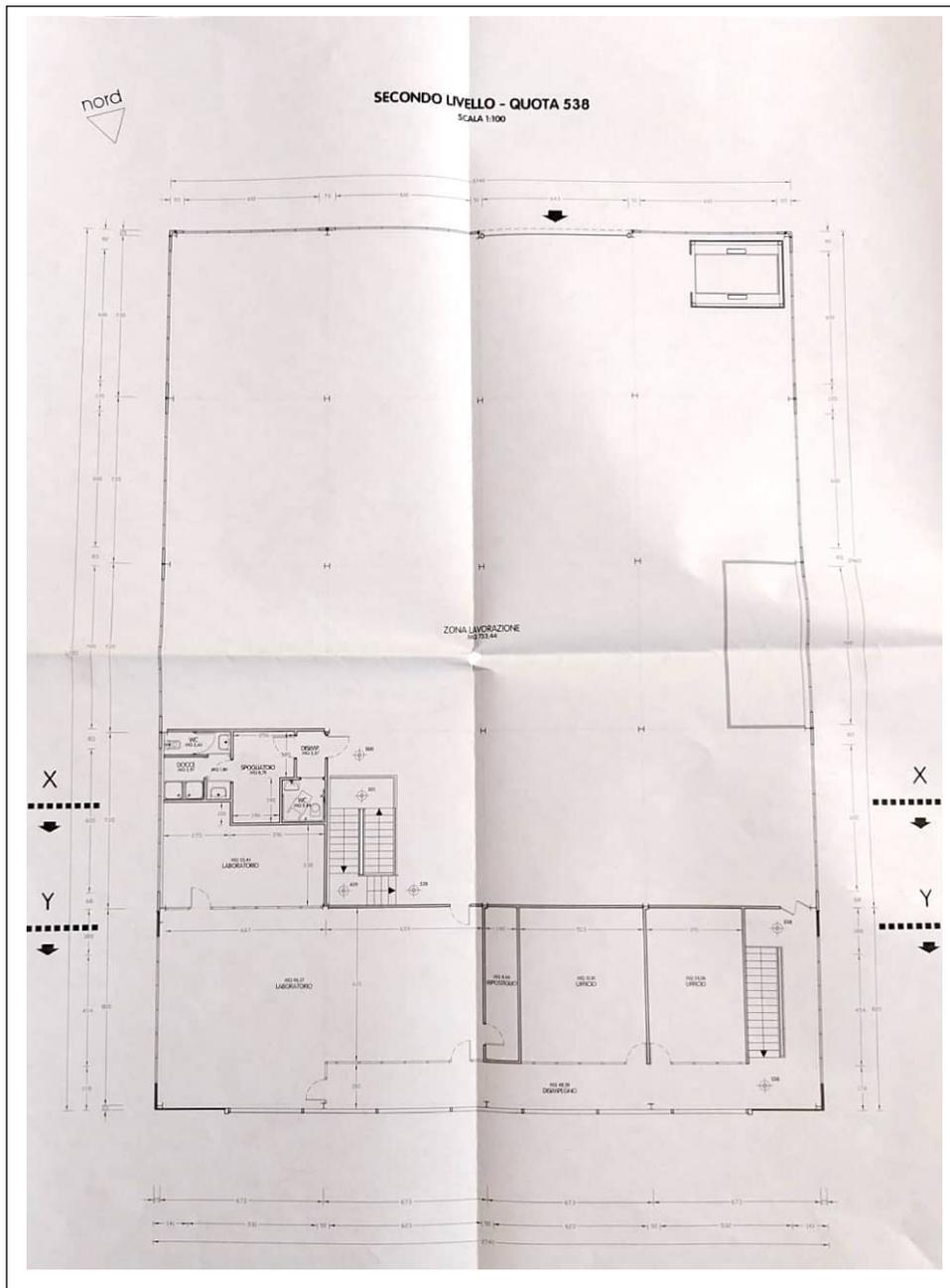


Fig. 19 - Stralcio della Tavola B02 variante di progetto relativa alla licenza edilizia n.35 del 2006. Secondo livello (primo piano).

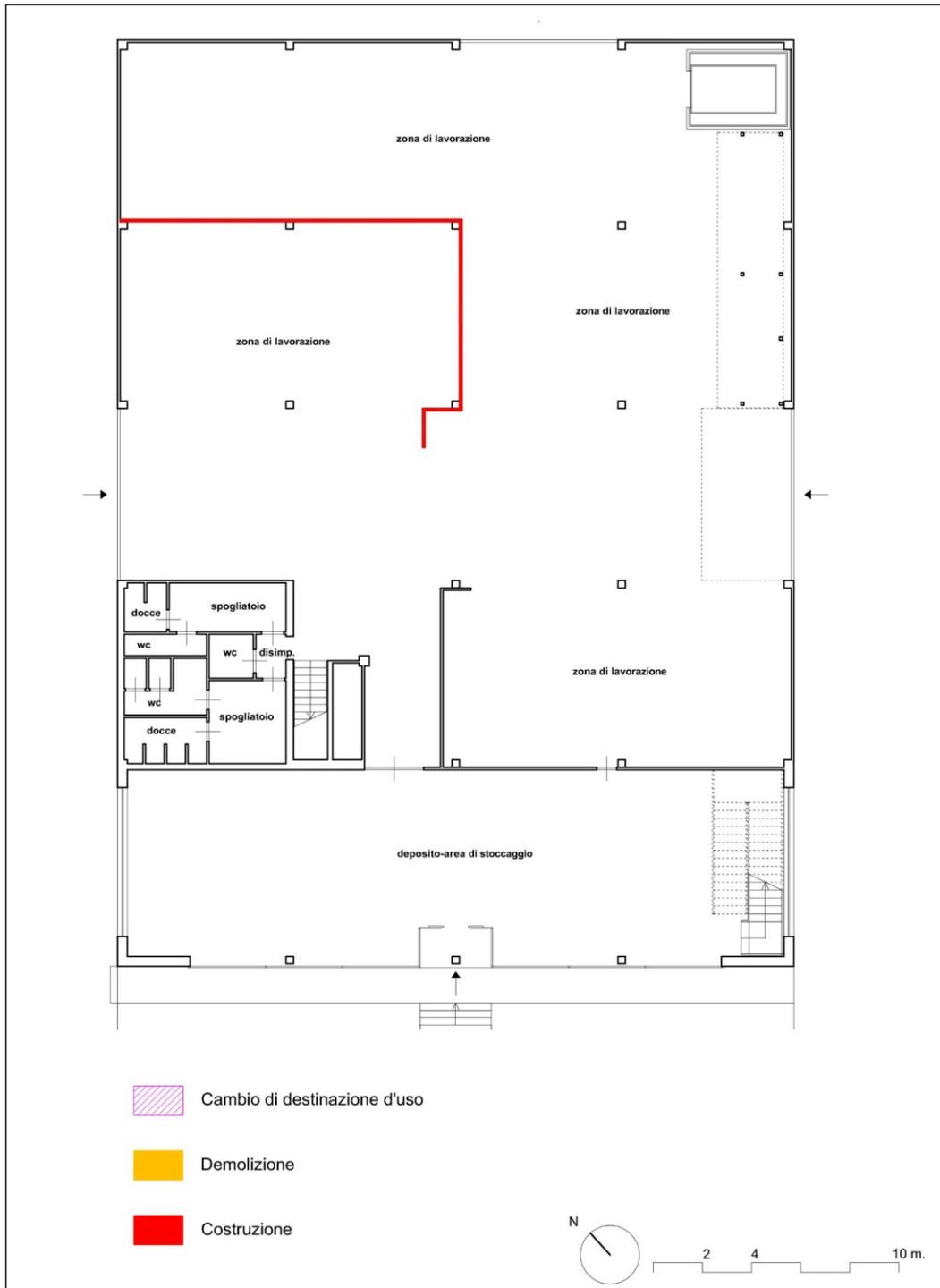


Fig. 20 - Confronto tra il progetto di variante relativo alla concessione edilizia n. 35/2006 e lo stato di fatto. Piano terra.

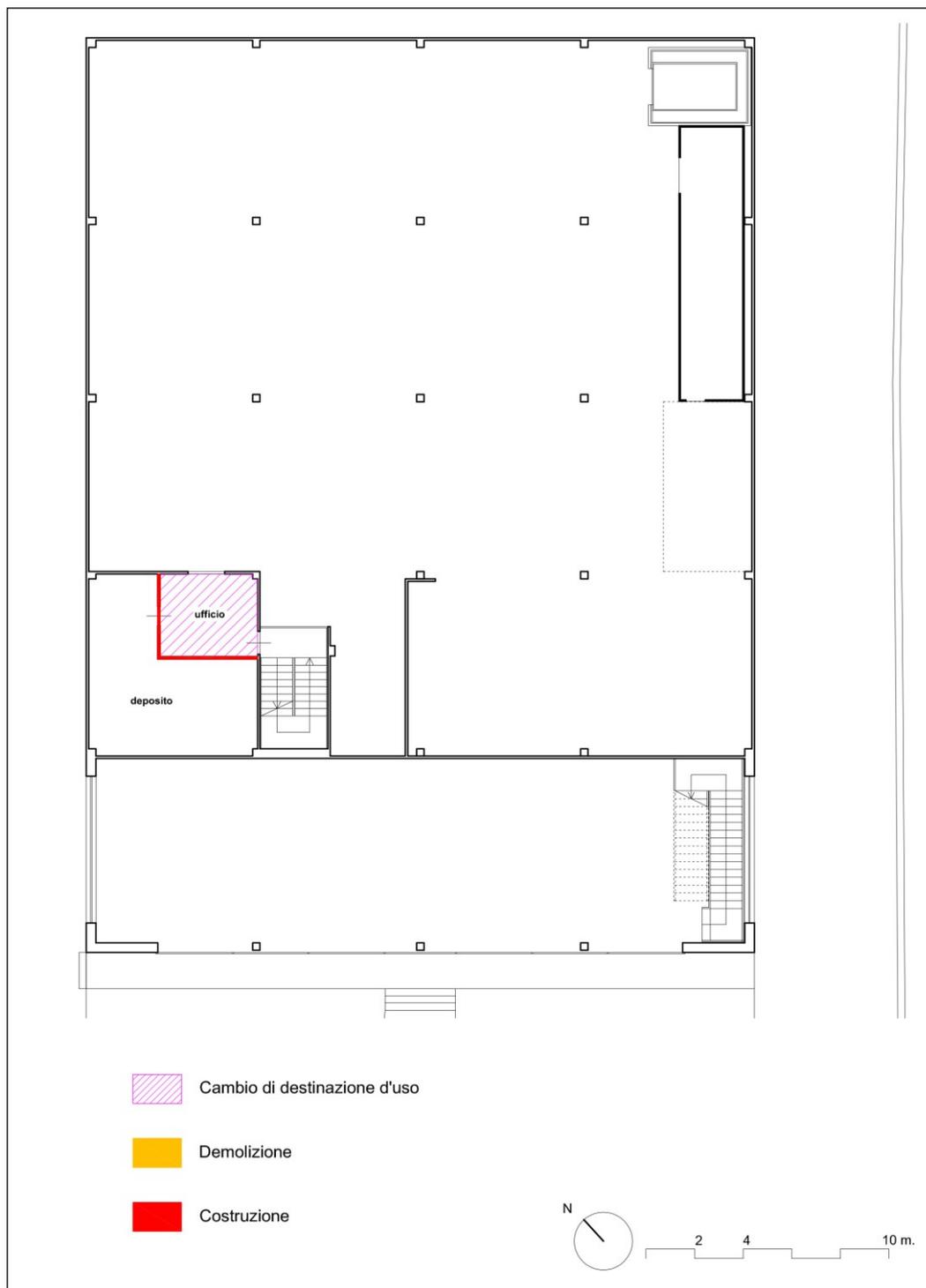


Fig. 21 - Confronto tra il progetto di variante relativo alla concessione edilizia n. 35/2006 e lo stato di fatto. Piano ammezzato.



Fig. 22 - Confronto tra il progetto di variante relativo alla concessione edilizia n. 35/2006 e lo stato di fatto. Primo piano.

7. Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è adibito ad opificio per attività metalmeccanica e risulta attualmente detenuto dalla XXXXXXXXXXXXX a fronte del versamento alla Custodia Giudiziaria di una indennità di occupazione nella misura di € 2.000,00 mensili fino alla sua aggiudicazione, come da proposta accettata dal creditore precedente.

8. Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

8.1 Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente

Tra i vincoli a carico dell'aggiudicatario si segnala, innanzitutto, il rispetto dei vincoli derivanti dall'atto di convenzione per la cessione del diritto di superficie, per la durata di anni 30 anni, emesso dal Comune di Villabate in data 11/02/2005, trascritto il 06/06/2006 ai nn. 35654/18223 (all. 16). Mediante tale atto l'esecutato ha acquistato da potere del Comune il diritto di superficie trentennale sul terreno oggi censito alla p.lla 4057 del foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Villabate, a fronte di un corrispettivo di € 2.002,77 annue (importo soggetto a revisione quinquennale).

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito dalla sottoscritta (all. 31), risulta che la particella n. 4057 del foglio di mappa n. 2, su cui insiste l'immobile pignorato, ricade in zona territoriale omogenea "D1- aree per attività produttive: artigianali-commerciali-direzionali" per le cui prescrizioni si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al suddetto certificato (all. 31).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica si legge, altresì, che la particella ricade entro il "Piano per gli Insediamenti Produttivi" approvato con delibera di C.C. n. 17 del 28/08/2007 e che, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 e ss.mm.ii., la particella in esame è sottoposta a vincolo sismico-classificazione 2.

In merito ai vincoli di natura urbanistica si evidenzia, inoltre, l'esistenza di un vincolo di destinazione a parcheggio gravante sull'area retrostante l'edificio avente una superficie di 317 mq. Il vincolo è stato istituito con atto del 13/06/2005 rep. 9149 in notaio F. Salerno Cardillo di Palermo, trascritto a Palermo il 16/06/2005 ai nn. 32420/18676 (all. 22).

8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile depositata agli atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

n. 3 iscrizioni:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 24/05/2007 ai rogiti del Notaio Francesco Salerno Cardillo, rep. 10.884 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A., Cod. Fisc. 00884060526, contro XXXXXXXX **iscritta il 28/05/2007 ai nn. 41013/10346;**
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 16/10/2012 rep. n. 5177 a favore di SMC Group S.p.A con sede a Rimini, P. Iva 00126480409, contro XXXXXXXXXXXX, **iscritta il 24/10/2012 ai nn. 46141/4210;**
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 21/11/2013 rep. n. 4455 a favore di Credito Siciliano S.p.A., Cod. Fisc. 04226470823, contro XXXXXX XXXXXX, **iscritta il 20/1/2014 ai nn. 2148/143;**

n. 2 trascrizioni:

- atto di pignoramento immobiliare trascritto il 15/12/2015 ai nn. 52738/38260 a favore di SMC Group S.p.A con sede a Rimini, P. Iva 00126480409, contro XXXXX XXXXX,
N.B. In merito al suddetto pignoramento si segnala che con Provvedimento del 14/06/2022 il G. E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva R.G.E. 632/2015 e ha ordinato al Conservatore dei RR.II. la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 15/12/2015 ai nn. 52738/38260.
- atto di pignoramento immobiliare trascritto il 28/04/2020 ai nn. 16505/11336 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma, Cod. Fisc. 14535321005, contro XXXXX XXXXX,

Tra gli oneri che saranno cancellati nel contesto della procedura si rammentano i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali quantificati in Euro 3.366,00, e quelli per la redazione dell'APE ammontanti ad € 800,00 che verranno detratti ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

9. Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'edificio pignorato insiste su terreno di proprietà del comune di Villabate.

E' stata stipulata una convenzione tra il comune di Villabate e il soggetto esecutato per la cessione trentennale del diritto di superficie (convenzione stipulata in data 11/02/2005, trascritta il 06/06/2006 ai nn. 35654/18223) a fronte del corrispettivo annuale di € 2.002,77 (all.16).

10. Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

11. Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come già detto al paragrafo 2.6 l'immobile non costituisce condominio e non risultano dotazioni comuni.

12. Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

12.1 Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare due distinti metodi di stima: la *stima diretta sintetica-comparativa* e la *stima indiretta analitica*.

Il metodo della stima diretta sintetica-comparativa si basa sulla ricerca dei valori di mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima e ricadenti nella medesima zona territoriale. La comparazione tra l'immobile considerato ed immobili analoghi dei quali si conosce il valore di mercato permette di pervenire all'individuazione del valore unitario (per metro quadrato di superficie) relativo all'immobile in oggetto. Tale valore unitario moltiplicato poi per la superficie dell'immobile consente di ricavare il valore di mercato dell'immobile pignorato.

Il metodo della stima indiretta per "capitalizzazione del reddito" determina il valore del bene sulla previsione della sua reale o presunta redditività attualizzata ad un opportuno saggio di riferimento.

Il valore di mercato si ottiene applicando la nota formula:

$$- \text{Valore di mercato} = \text{Reddito netto} / (\text{saggio di capitalizzazione})$$

Dove il

$$\text{Reddito netto} = \text{Reddito Lordo} - \text{spese di gestione}$$

La media dei valori ottenuti con i due diversi metodi di stima esprime il più probabile valore di mercato del bene:

$$Vm = \frac{Vm (\text{stima sintetica}) + Vm (\text{stima analitica})}{2}$$

12.2 Stima diretta sinteticocomparativa

La valutazione sinteticocomparativa, muovendo da una preliminare indagine di mercato, ricerca i valori di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare (destinazione d'uso, tipologia, stato di conservazione) esistenti nella medesima zona territoriale.

Una volta ricavato, dalle indagini, il valore di mercato medio unitario (riferito al mq di superficie), al fine di desumere il valore unitario proprio dell'immobile da stimare, si applica al valore unitario medio di mercato una serie di coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il valore di mercato dell'immobile sarà dato, infine, dal valore unitario proprio dell'immobile moltiplicato per la sua superficie commerciale.

Riguardo alle fonti utilizzate per ricavare il valore unitario medio di mercato si precisa che le ricerche sono state condotte, per la destinazione d'uso produttiva, nell'ambito territoriale corrispondente alla zona suburbana di Villabate a nord dello scorrimento veloce PA-AG, alla zona di sviluppo del centro storico del comune di Villabate, alle zone di confine dei comuni di Ficarazzi e di Misilmeri, estraendo i dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (all. 36), delle Quotazioni del Borsino Immobiliare (all. 37), dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate (all. 38), degli annunci immobiliari riportati sui siti internet di settore (Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, bakeka.it, Commerciali.it.) (all. 39). Inoltre, attraverso l'ausilio del portale Stimatrixcity è stata condotta una ricerca sui prezzi di mercato di immobili di categoria D/1 e D/7 compravenduti negli ultimi tre anni ricadenti sul foglio di mappa n. 2 del comune di Villabate e sul foglio di mappa 6 del comune di Ficarazzi all'esito della quale è stato rintracciato il suddetto atto di compravendita:

- Atto rep. 3815 del 10/12/2019, a rogito del notaio Roberto Indovina, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1930 sub 2, cat. D/7, sito a Ficarazzi Contrada Gorga snc, Piano terra, avente una superficie catastale di 610 mq. Tale immobile è stato compravenduto al prezzo di €/mq 600 (all. 40).

Si riportano di seguito gli esiti delle ricerche effettuate:

Comune di Villabate (Pa)_ Quotazioni Immobiliari anno 2022_ Settore Produttivo			
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
Quotazioni O.M.I. (Dest. Produttiva, 2° sem. 2022, zona D2: Sviluppo del Centro Storico	360	570	465
Borsino Immobiliare (Capannoni tipici, zona suburbana di Villabate a nord dello scorrimento veloce PA-AG	129	279	204
Valori Immobiliari Dichiarati (cat. C3, 2° sem 2019- 2° sem. 2022)	279	531	405
Annunci agenzie	450	900	675
Stimatrixcity (cat. D/1 e D/7, fg 2 Villabate e fg 6 Ficarazzi)			600

Mediando i valori desunti dalle indagini di mercato si ottiene un **valore unitario di mercato** pari a 469,8 €/mq, approssimato a **470,00 €/mq**.

Per ottenere il valore unitario riferito all'immobile oggetto di stima si dovrebbe applicare al valore unitario medio di mercato una serie di coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche di zona (coefficiente k1), delle caratteristiche dell'edificio (coefficiente k2), ed infine delle caratteristiche dell'unità immobiliare (coefficiente k3).

Il coefficiente k1 tiene conto del contesto ossia delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi) e della tipologia. Considerando il contesto urbano di riferimento nonché la tipologia del capannone si attribuisce il seguente coefficiente:

$$k1 = 1,08$$

Il coefficiente k2 si riferisce all'edificio ed in particolare alle sue alle caratteristiche funzionali (dotazione impianti), estetiche (decoro architettonico) e di manutenzione (stato di conservazione), ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k2 = 1,10$$

Il coefficiente k3 si riferisce alle caratteristiche posizionali (piano, accessibilità), morfologiche (distribuzione e funzionalità degli ambienti), dimensionali (consistenza). Ad esso viene attribuito il seguente valore:

$$k3 = 1,10$$

Il coefficiente correttivo complessivo K sarà dunque:

$$k = k1 \times k2 \times k3 = 1,08 \times 1,10 \times 1,10 = 1,30$$

Per cui, considerando il valore unitario medio di mercato di €/mq 470,00, il **valore unitario riferito all'immobile in oggetto sarà pari a:**

$$\text{€/mq } 470,00 \times 1,30 = \text{€/mq } \mathbf{611,00}$$

Il valore di mercato della piena proprietà mediante la stima comparativa sarà dato dal prodotto del valore unitario assegnato per la superficie commerciale, ossia:

$$V_m = \text{€/mq } 611,00 \times \text{mq } 2.275,00 = \text{€ } 1.390.0025,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€ } 1.390.000,00}$$

12.3 Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato del bene sarà dato dal rapporto tra il reddito netto annuale ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Il tasso di capitalizzazione r annuale riferito ad immobili produttivi nella zona periferica del comune di Villabate, come desunto dal portale Stimatrix for Maps, oscilla tra il 6% e il 6,32%.

Nel caso in esame si utilizza un saggio medio del 6,16 %.

Il Reddito netto annuale è determinato dal reddito lordo (canone di locazione annuo) al netto delle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti, e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità):

$$\text{Reddito netto} = \text{Reddito Lordo} - \text{spese di gestione}$$

Si procede con la determinazione del reddito annuale lordo ossia del valore locativo annuale dell'immobile in oggetto.

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto la sottoscritta ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (categoria D7- settore produttivo, tipologia "capannone) e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di affitto. La sottoscritta ha tenuto in considerazione in primo luogo i valori forniti dalle banche dati di Osservatori Immobiliari quali "Il Borsino Immobiliare" (all.42) e "Requot" (all.43) che, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riportano annualmente il valore locativo massimo ed il valore locativo minimo rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in normale stato di conservazione. In secondo luogo la sottoscritta ha reperito, tramite una ricerca di mercato condotta su annunci di privati e di agenzie immobiliari locali e nazionali reperiti su internet (Fonti: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.wikicasa.it) (all. 44), offerte di locazione di immobili a destinazione produttiva, con tipologia "capannone", ricadenti nella medesima zona territoriale dell'immobile oggetto di stima.

Si riassumono di seguito gli esiti delle ricerche.

Comune di Villabate (Pa)_ Quotazioni Immobiliari anno 2022_ Valore locativo_ Settore Produttivo			
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
Quotazioni Borsino Immobiliare	0,97	1,94	1,46
Quotazioni Requot	1,50	3,50	2,5
Annunci agenzie	4,00	5,20	4,60

Mediando i valori desunti dalle indagini di mercato si ottiene un **valore locativo unitario di mercato** pari a **2,85 €/mq al mese**.

Per determinare il valore unitario di locazione specifico del capannone in oggetto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene opportuno incrementare il valore locativo unitario di mercato di una percentuale pari al 30%.

Per cui il **valore locativo di mercato specifico dell'edificio** in oggetto è pari a:

$$2,85 \text{ €/mq al mese} + 30\% = \mathbf{3,70 \text{ €/mq al mese}}$$

Canone di locazione mensile

Valore unitario (riferito alla superficie lorda): 3,70 €/mq al mese

Superficie commerciale: 2.275 mq

Valore locativo mensile: 3,70 €/mq al mese x 2.275,00 mq = € 8.417,5 /mese arrotondato a € 8.418,00/mese

Reddito lordo

$$Rl = € 8.418,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 101.016,00$$

Reddito netto

$$Rn = Rl - \text{spese di gestione}$$

$$\mathbf{Rn = € 101.016,00 - 20\% (\text{spese annue di gestione}) = € 80.812,80}$$

Il valore di mercato della piena proprietà mediante la stima per capitalizzazione dei redditi

sarà dato dal prodotto del reddito netto come sopra determinato e del tasso di capitalizzazione, ossia:

$$Vm = Rn / r$$

$$Vm = € 80.812,80 / 6,16\% = € 1.311.896,10 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 1.311.900,00}$$

12.4 Valore di mercato della piena proprietà (area + fabbricato)

Mediando i due valori acquisiti mediante i due metodi di stima otteniamo il seguente **Valore di mercato dell'immobile in oggetto (area + fabbricato)**:

$$Vm = \frac{Vm (\text{stima sintetica}) + Vm (\text{stima analitica})}{2}$$

$$Vm = \frac{€ 1.390.000,00 + 1.311.900,00}{2} = \mathbf{€ 1.350.950,00}$$

13. Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Ai sensi dell'art. 952 del codice civile:

[1] *Il proprietario di un terreno può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.*

[2] *Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.*

Nel caso di specie il comune di Villabate con atto di convenzione del 11/02/2015, rep. 5, trascritto il 06/06/2006 ai nn. 35654/18223 ha concesso all'esecutato il diritto di superficie sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Villabate con le seguenti particelle del foglio 2:

2052 (ex 612), 3575 (ex 889), 3577 (ex 396), 3578 (ex 396), 3581 (ex 612), 3582 (ex 612), 3588 (ex 2210 a sua volta ex 612), 3589 (ex 2210 a sua volta ex 612), 3592 (ex 395), 3598 (ex 2209), 3600 (ex 2208).

L'esecutato ha realizzato su tale terreno l'edificio industriale di cui trattasi, censito al Catasto fabbricati del comune di Villabate al foglio 2, p.lla 4057, acquistandone la proprietà superficiale, disgiunta dalla proprietà del suolo che è rimasta in capo al Comune di Villabate.

La quota oggetto di pignoramento è la proprietà superficiale dell'edificio industriale realizzato.

Per determinare il valore della proprietà superficiale (V_{ps}) è necessario applicare la seguente formula:

$$V_{ps} = Rn \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

Dove :

V_{ps} = Valore della proprietà superficiale;

Rn = Reddito netto medio annuo ottenibile dall'immobile;

n = numero di anni di durata del diritto superficiale;

r = tasso di capitalizzazione

$q = 1 + r$

Calcolo del Valore della proprietà superficiale

V_{pp} = valore piena proprietà: € 1.350.950,00

Rn =canone annuo (reddito)= € 80.812,80

r =tasso di capitalizzazione del reddito=6,16%

n =numero di anni di durata del diritto superficiale = 30 anni

$q=1+r$

$$Vps = Rn \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = Rn \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

$$Vps = \text{€ } 80.812,80 \times \frac{(1+6,16\%)^{30} - 1}{6,16\% \times (1+6,16\%)^{30}} = \text{€ } 80.812,80 \times \frac{(1+0,0616)^{30} - 1}{0,0616 \times (1+0,0616)^{30}} =$$

$$= \text{€ } 80.812,80 \times \frac{(1,0616)^{30} - 1}{0,0616 \times (1,0616)^{30}} = \text{€ } 80.812,80 \times \frac{6,00934718436 - 1}{0,0616 \times 6,00934718436} =$$

$$= \text{€ } 80.812,80 \times \frac{5,00934718436}{0,37017578655} = \text{€ } 80.812,80 \times 13,5323469724 = \text{€ } \mathbf{1.093.586,85}$$

arrotondato a **€ 1.093.590,00**

Riepilogando:

Vpp= valore piena proprietà: € 1.350.950,00

Vps= valore della proprietà superficaria: € 1.093.590,00

Va= Valore dell'area= Vpp - Vps: € 1.350.950,00 - € 1.093.590,00 = € 257.360,00

Al valore della proprietà superficaria come sopra determinato dovranno essere detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale, ammontanti ad € 3.366,00, e i costi per la redazione dell'APE che ammontano ad € 800,00:

$$\text{€ } 1.093.590,00 - \text{€ } 3.366,00, - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 1.089.424,00$$

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile.

Si ritiene congruo applicare al valore della proprietà superficaria come sopra determinata un deprezzamento nella misura del 10%.

$$\text{€ } 1.089.424,00 - 10\% = \text{€ } 980.481,6 \text{ arrotondata ad } \underline{\text{€ } 980.500,00}$$

**QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETA' SUPERFICARIA DA PORRE A BASE D'ASTA:
€ 980.500,00 (Euro novecentottantamilacinquecento)**

INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima
2. Verbale di giuramento
3. Verbale di sopralluogo

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Terreni
6. Visura storica del Catasto Fabbricati
7. Planimetria catastale
8. Elaborato Planimetrico

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

9. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto di mappa elaborata con l'ausilio del portale Stimatrix Formaps
10. Rilievo dello stato di fatto del Piano terra in scala 1:500
11. Rilievo dello stato di fatto dei vari livelli in scala 1:200
12. Schema comparativo tra planimetria catastale e lo stato di fatto
13. Confronto tra lo stato di fatto e il progetto relativo alla concessione di variante n. 35/2006
14. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto
15. Visura Archivio Catasto Energetici

Documentazione urbanistica ed edilizia

16. Copia convenzione rep.5 del 11/02/2005
17. Copia concessioni edilizie
18. Stralcio *Tav. B01-Planimetrie generali* del progetto di variante relativo alla concessione n. 47/2005
19. Elaborato *A01-Relazione* del progetto di variante relativo alla concessione n. 35/2006
20. *Tav. B02-Piante* del progetto di variante relativo alla concessione n. 35/2006
21. Elaborato *A 01.02 – Relazione integrativa ed elaborati grafici* del progetto di variante relativo alla concessione n. 35/2006
22. Atto di vincolo a parcheggio rep. 9149 del 14/06/2005
23. Nulla Osta del Genio Civile prot. n. 23791/14172 del 15/12/2004
24. Deposito progetto di variante al Genio Civile prot. n. 23951 del 02/12/2005

25. Deposito progetto di variante al Genio Civile prot. n. 18596 sez B del 22/09/2006
26. Parere igienico sanitario prot. n. 205 EP/IP del 18/11/2005
27. Parere igienico sanitario prot. n. 135EP/IP del 03/07/2006
28. Autorizzazione allo scarico n. 68 del 02/09/2008
29. Perizia giurata per il rilascio del certificato di agibilità asseverata il 19/12/2008
30. Certificato di agibilità/abitabilità prot. n. 24488 del 01/12/2008
31. Certificato di destinazione urbanistica

Documentazione fornita dall'esecutato

32. Relazione tecnica dell'impianto elettrico
33. Planimetria dell'impianto idrico *Tav. B04* del progetto di variante relativo alla concessione n. 47/2005
34. Dichiarazione di conformità del montacarichi
35. Nota del Comando Provinciale dei VV.FF. prot. n. 19673 del 21/09/2007

Fonti utilizzate per la stima del valore di mercato

36. Quotazioni O.M.I. (Dest. Produttiva, 2° sem. 2022, zona D2: Sviluppo del Centro Storico)
37. Borsino Immobiliare (Capannoni tipici, zona suburbana di Villabate a nord dello scorrimento veloce PA-AG)
38. Valori Immobiliari Dichiarati (cat. C3, 2° sem 2019- 2° sem. 2022)
39. Annunci vendite
40. Contratto compravendita rep. 3815 del 10/12/2019, a rogito del notaio Roberto Indovina tratto da Stimatrixcity
41. Stralcio Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari ed. 2016

Fonti utilizzate per la stima del valore locativo

42. Quotazioni Borsino Immobiliare
43. Quotazioni Requot
44. Annunci locazioni

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 07/06/2023

L'esperto stimatore
Arch. Alessandra Carollo