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. 55/2019

Creditore procedente

UNICREDIT S.P.A.

debitore

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

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc.Es.n. 55/2019 "UNICREDIT S.P.A. *contro*

Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

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

PREMESSA	Pag. 1
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	Pag. 1
1.a) - Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento	Pag. 1
1.b) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 2
QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.	Pag. 3
2.a) - Individuazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
2.b) - Descrizione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.	Pag. 7
QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.	Pag. 9
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. 14
7.a) - Quantificazione del canone di locazione di mercato	Pag. 14
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.	Pag. 15
QUESITO n.9: verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.	Pag. 16
QUESITO n.10: verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag. 16
QUESITO n.11: spese di gestione dell'immobile pignorato.	Pag. 16
QUESITO n.12: valutazione dell'immobile pignorato.	Pag. 16
12.a)- Metodo di stima	Pag. 16
12.b)- Valutazione	Pag. 17
ALLEGATI	Pag. 18

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

PREMESSA

Con atto di precetto notificato in data 27.12.2018 la **UNICREDIT S.P.A.,** e per essa doBank S.p.A., ha intimato alla signora **……**il pagamento della *somma di € 138.404,19* nel termine di giorni dieci dalla notifica, con avvertimento che, in difetto di pagamento entro il termine indicato, si sarebbe proceduto ad espropriazione forzata.

Con successivo atto notificato in data 3.2.2019, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno della signora ……: *"… Appartamento sito a Villabate (PA) in via Generale Di Gregorio n.10, in catasto al Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1430, sub 4 cat. A/4, vani 4 ...".*

Con decreto del 2.4.2019 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, via Generale Di Gregorio n.10, piano secondo, in data 11 novembre 2019, 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 e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villabate 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 al debitore esecutato in data 21.11.2017, si estrae *"… UniCredit S.p.A. e, per essa, doBank S.p.A. … chiede che venga sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile di proprietà della sig.ra ..... …appartamento sito a Villabate (PA) in via Generale di Gregorio n.10 …"* .

Dall'atto di compravendita del 9 aprile 2008, rogato dal Notaio Zalapì Domenico, trascritto in data 11.4.2008 ai nn.20213/13446, si estrae *"… i signori* [redacted] *vendono,*

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

con ogni garanzia, alla signora , che in compra accetta, il diritto di piena proprietà sull'appartamento in Villabate in via Generale Di Gregorio n.10 ..." (Allegato 1). Dall'esame dei citati documenti si desume che il diritto di piena proprietà oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di piena proprietà in titolarità dell'esecutata .....

1. b) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare, nonché dal sopralluogo effettuato, si rileva che il bene sottoposto a pignoramento è:

"… Appartamento sito a Villabate (PA) in via Generale Di Gregorio n.10, in catasto al Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1430, sub 4 cat. A/4, vani 4 ...".

Dai riscontri effettuati dalla scrivente sui luoghi è emerso che i dati specificati nell'atto di pignoramento riguardanti l'unità immobiliare pignorata ubicata al secondo piano corrispondono con le risultanze del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate e che la situazione di fatto attuale dell'immobile (Allegato 2), in riferimento alla distribuzione interna dei vani, a meno di lievi differenze metriche rilevate, risulta corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 3), ma presenta una **"difformità sostanziale"** consistente nella rimozione dell'infisso esterno e nella chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano attualmente destinato a cucina-soggiorno (Allegato 4), non rappresentata nella planimetria catastale.

In merito, inoltre, all'esatta individuazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte, dal **raffronto della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale** (Allegato 5) è emersa una **difformità** riguardante sia la **sagoma** dell'area di sedime del fabbricato che l'**identificativo numerico** delle particelle catastali che individuano i lotti di terreno su cui insiste il fabbricato.



Fig.1 Foto aerea con individuazione dell'immobile



Fig.2 Stralcio di mappa catastale

In particolare, osservando lo stralcio di mappa catastale, si evidenzia che:

- la **sagoma** dell'edificio, individuata dalle particelle 1524 e 1527, non risulta corrispondente al

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

reale ingombro, che segue l'allineamento stradale, e, inoltre, la particella 1527 risulta libera da fabbricati;

- il terreno su cui insiste il fabbricato interessa sia la particella 1524, collegata in Catasto Fabbricati alla particella 1430, che la particella 1527 (Allegato 6).

In merito all'incongruenza riscontrata, si ritiene di evidenziare che al fine di allineare i dati catastali del fabbricato censito nel Catasto Urbano con la p.lla 1430, con i dati riguardanti il terreno individuato nel foglio di mappa 3 del Comune di Villabate, sarebbe opportuno un aggiornamento della mappa catastale mediante Denuncia di Cambiamento di Tipo Mappale.

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

2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da una abitazione, sita nel Comune di Villabate, ubicata al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, servito da un ingresso, prospiciente strada, distinto con il civico n.10 di via Generale Di Gregorio. L'appartamento confina a Nord-Ovest con area soprastante via Generale Di Gregorio, a Nord-Est con immobile adiacente avente accesso dal civico n.95 di via Calatafimi, a Sud-Est con area soprastante strada privata con accesso carrabile prospiciente via Calatafimi e a Sud-Ovest con immobile adiacente avente accesso dal civico n.14 di via Generale Di Gregorio. Dalle indicazioni contenute nell'atto di acquisto del 9.4.2008 Notaio Domenico Zalapì di Bagheria, trascritto in data 11.4.2008 ai nn.20213/13446, si estrae *"… si compone di due vani ed accessori …"* (Allegato 1).

Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione di fatto attuale riguardante la distribuzione interna dei vani, a meno di lievi differenze metriche rilevate, risulta corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 3), ma nell'abitazione è stata realizzata, previa rimozione dell'infisso esterno, la chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano cucina (Allegato 2), **non rappresentata 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 sud-est del centro abitato di Villabate. La via Generale Di Gregorio è raggiungibile percorrendo in direzione sud-est il corso Vittorio Emanuele, imboccando a destra via IV Novembre e superando l'incrocio con l'asse di via Calatafimi. 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

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

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 portante in c.a. 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



foto 2 Prospetto del fabbricato

L'accesso pedonale al fabbricato, distinto con il civico n.10 di via Generale Di Gregorio, dotato di infisso in ferro smaltato, immette al corpo scala con pavimento, pianerottoli e gradini definiti con mattoni in graniglia, pareti ad intonaco tinteggiato e ringhiera in ferro smaltato (Foto 3-4-5).

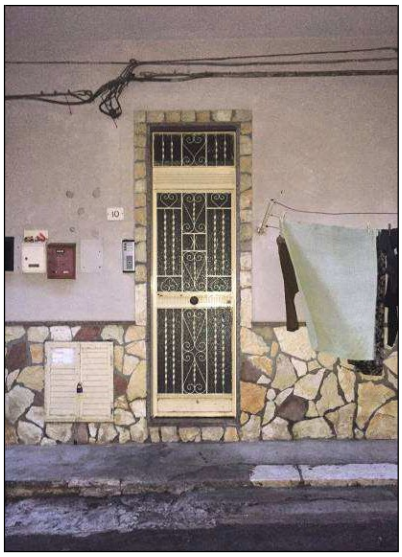


foto 3

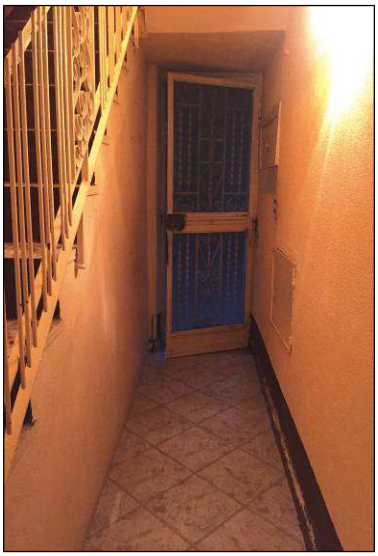


foto 4

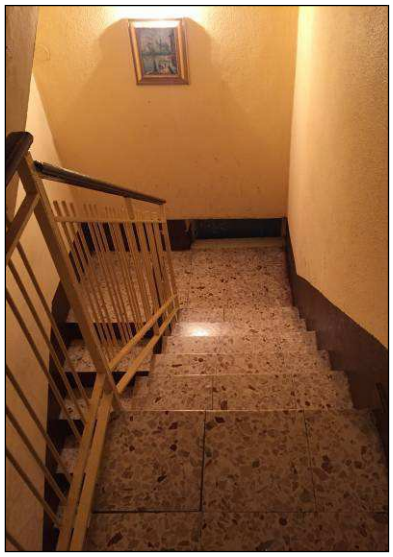


foto 5

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

Immobile sito in Villabate, via Generale Di Gregorio n.10.

L'immobile si articola al piano secondo e, allo stato attuale, risulta composto da: ingresso, due vani, w.c. bagno, cucina-soggiorno, balcone con parziale chiusura a veranda (Allegato 2).

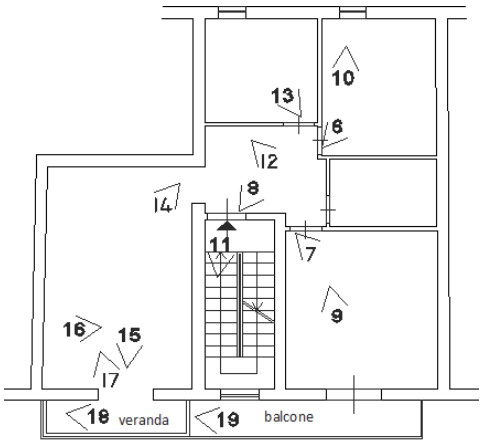
Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

Caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo:

- impianto elettrico, sotto traccia, privo di certificazione di conformità;
- impianti idrico, televisivo, citofonico sotto traccia;
- pareti e soffitti rifiniti a intonaco tinteggiato, con controsoffitto e faretti ad incasso nell'ingresso e nella cucina-soggiorno (foto 6-7-8);
- infissi esterni in legno con persiane esterne (foto 9);
- porte interne in legno con specchiature in vetro e porta d'ingresso in legno del tipo blindato (foto 10-11);
- pavimentazione costituita da mattoni in ceramica (foto 12);

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Con indicazione dei punti di vista fotografici



VIA GENERALE DI GREGORIO



foto 6



foto 7

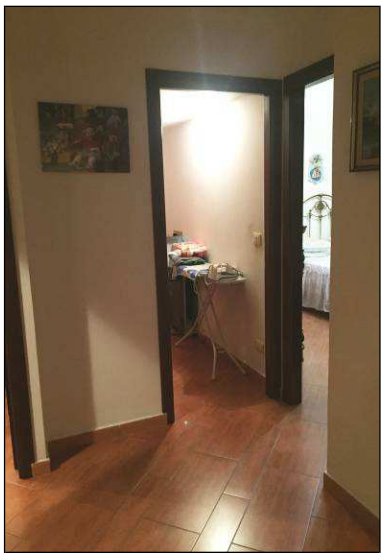


foto 8



foto 9



foto 10



foto 11

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b



foto 12

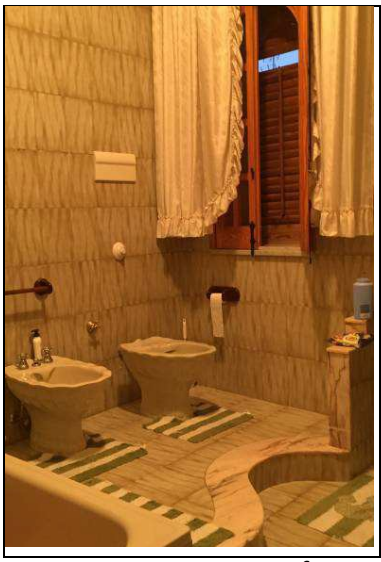


foto 13



foto 14

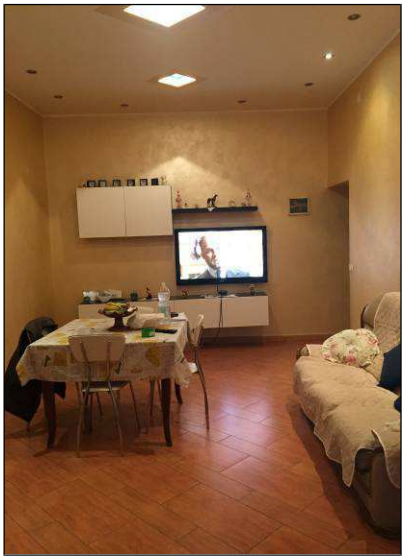


foto 15



foto 16

- w.c. bagno dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno, pavimento e rivestimento parietale a tutta altezza in piastrelle di ceramica (foto 13);
- cucina-soggiorno con fascia di rivestimento parietale in piastrelle di ceramica nella zona predisposta alla collocazione del piano da lavoro, in cui sono visibili le tubazioni di collegamento dell'impianto idrico (Foto 14-15-16);
- veranda, su porzione del balcone prospiciente il lato Nord-Ovest dell'abitazione, realizzata, previa rimozione dell'infisso esterno, con pannelli in alluminio anodizzato ed infissi scorrevoli a vetro, in cui sono collocati un lavello e un piano cottura alimentato da gas in bombola (Foto 2-17-18);
- balcone con pavimento in ceramica e ringhiera in ferro smaltato (Foto 19).

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b



foto 17



foto 18



foto 19

L'immobile, caratterizzato da finiture di media qualità, presenta uno stato di conservazione buono. Si indica una spesa forfettaria pari a ca. € 1.000,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa ed una spesa pari a circa € 200,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, di cui l'immobile non risulta dotato, da parte di tecnico abilitato.

L'abitazione ha altezza utile interna di m 3,30 e superficie utile netta pari a mq 67,04; la superficie del balcone chiusa a veranda è pari a mq 3,45 e la superficie scoperta del balcone è pari a mq 5,78; la superficie coperta lorda è pari a mq 78,11.

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

Dall'estratto catastale storico si è riscontrato che l'unità immobiliare è censita al foglio 3 del Comune di Villabate, particella 1430, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 206,58, via Generale Di Gregorio n.10, piano: 2 (Allegato 7).

L'unità immobiliare risulta originata dalla precedente particella 1430 del foglio 3 subalterno 3 – variazione del 21.4.2004 n.5863.1 Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta intestato dal 9.4.2008 a:

.....nata a Palermo il 8.4.1982 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dal sopralluogo effettuato è emersa una **"difformità sostanziale"** tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 21.4.2004 (Fig.3)(Allegato 3) e la situazione attuale dei luoghi (Fig.4) (Allegato 2).

L'immobile è stato infatti oggetto di interventi con cui è stato rimosso l'infisso esterno ed stata

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

ampliata la superficie utile mediante chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano destinato a cucina-soggiorno prospiciente via Generale Di Gregorio (Fig.5) (Allegato 4).

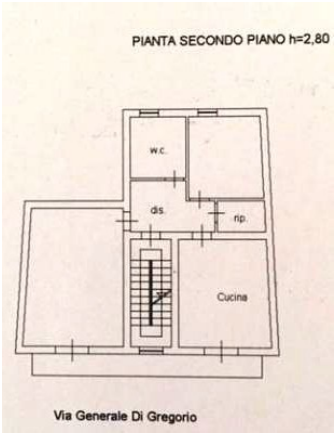


Fig.3 Planimetria catastale 2004

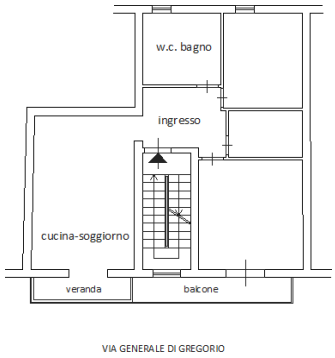


Fig.4 Stato attuale

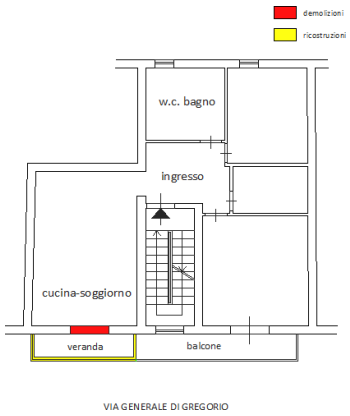


Fig.5 Modifiche effettuate

In merito alla storia catastale dell'immobile, dalla visura storica dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del territorio (Allegato 7), emerge che:

- fino al 20.4.2005 la proprietà dell'immobile era intestata a:
  - [redacted] proprietà per 1/2;
  - [redacted] proprietà per ½.
- In seguito a *Trascrizione in atti dal 2.5.2005 Repertorio n.12720 Rogante: Sanfilippo Giacomo sede: Bagheria - Compravendita (n.13067.1/2005)* l'immobile risultava intestato a:
  - [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
  - [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]
- In seguito a *nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.4.2008 Repertorio n.51187 Rogante Zalapì Domenico sede: Bagheria – Compravendita (n.13446.1/2008)*l'immobile risulta intestato all'esecutata signora giusto atto pubblico del 9.4.2008.

Da ciò si desume che la configurazione attuale dell'immobile, per ciò che riguarda la rimozione dell'infisso esterno e la realizzazione della veranda nella porzione del balcone, è riconducibile a interventi effettuati successivamente alla data di stipula dell'atto di compravendita del 9.4.2008, data in cui la configurazione catastale era ancora quella riscontrata nella planimetria del 21.4.2004 acquisita dalla scrivente e corrispondente alla descrizione riportata nel citato atto, ovvero *"… si compone di due vani ed accessori …"* (Allegato 1).

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

In merito, inoltre, all'individuazione del fabbricato nel foglio 3 di mappa catastale del Comune di Villabate, come già esposto dettagliatamente nel paragrafo in risposta al Quesito n.1, è emersa una **difformità** riguardante sia la **sagoma** dell'area di sedime del fabbricato che l'**identificativo numerico** delle particelle catastali che individuano i lotti di terreno su cui insiste il fabbricato.

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

Lotto unico: - piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Villabate, via Generale Di Gregorio n.10, piano: 2; è composto da ingresso, due vani, w.c. bagno, cucina-soggiorno, balcone con parziale chiusura a veranda; confina a Nord-Ovest con area soprastante via Generale Di Gregorio, a Nord-Est con immobile adiacente avente accesso dal civico n.95 di via Calatafimi, a Sud-Est con area soprastante strada privata con accesso carrabile prospiciente via Calatafimi e a Sud-Ovest con immobile adiacente avente accesso dal civico n.14 di via Generale Di Gregorio; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1430, sub. 4; il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia del 8.10.1964 per edificazione di due livelli fuori terra e per il terzo e quarto livello fuori terra, realizzati in difformità alla suddetta licenza edilizia, è stata rilasciata alla signora [redacted] in qualità di proprietaria, Concessione Edilizia in sanatoria n.8 del 26.3.2004; in data 18.2.2005 con Concessione Edilizia n.6 sono state autorizzate, alla signora [redacted], le opere di frazionamento dell'unità abitativa costituita dal terzo e quarto livello del fabbricato in due nuove unità abitative indipendenti costituite da un appartamento al piano secondo e un appartamento al piano terzo; successivamente alle suddette opere di frazionamento autorizzate non è stato richiesto il relativo certificato di abitabilità; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla realizzazione di ampliamento di superficie utile mediante rimozione dell'infisso esterno e chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone. Al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, l'eventuale aggiudicatario potrebbe utilizzare la superficie della veranda senza variarne la destinazione d'uso, ricollocando l'infisso esterno e procedendo quindi agli adempimenti amministrativi ai sensi dell'art. 20 L.R. n.4/2003; successivamente si dovrà inoltrare denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati e procedere, quindi, alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016.

PREZZO di mercato **€ 65.531,43**; Prezzo ridotto BASE D'ASTA **€ 55.701,72**

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

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 18.2.2019.

Dalla certificazione notarile, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

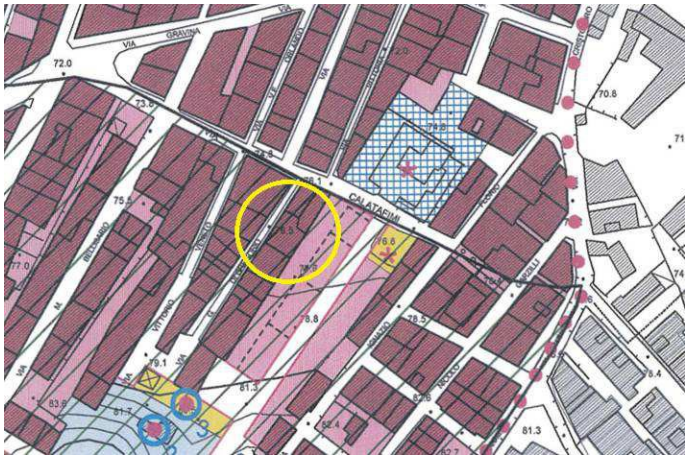
- **9.4.2008** Atto di compravendita rep.51187/6414 in Notaio Zalapì Domenico di Bagheria, trascritto il 11.4.2008 ai nn.20213/13446, con cui la piena proprietà dell'immobile perviene all'esecutata ....., da potere di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted] e da potere di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted].
- **20.4.2005** Atto di compravendita rep.12720 in Notaio Sanfilippo Giacomo di Bagheria, trascritto il 29.4.2005 ai nn.21778/13067, con cui la piena proprietà dell'immobile perviene [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted] ed [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted] da potere di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale.
- **20.4.2005** Accettazione tacita di eredità rep. 12720 Notaio Sanfilippo Giacomo di Bagheria trascritta il 29.4.2005 ai nn.21776/13065 con cui il diritto di proprietà per la quota di ½ sull'immobile via Generale Di Gregorio n.10 foglio 3, particella 1430 sub. 4 perviene [redacted] da potere di [redacted] e [redacted].
- **9.3.2004** Certificato di denunciata successione rep. 20/217/4 Ufficio del registro di Palermo trascritto il 3.11.2009 ai nn.84242/62018, con cui il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ perviene [redacted] il [redacted], [redacted] il [redacted], da potere di [redacted] e [redacted].
  Eredità devoluta per testamento pubblico del 19.7.1985 Notaio F.Chiazzese registrato a Palermo il 3.7.2003 al n.2873.
- **9.3.2004** Certificato di denunciata successione rep. 21/217/4 Ufficio del registro di Palermo trascritto il 3.11.2009 ai nn.84243/62019, con cui il diritto di proprietà per la quota di ½ perviene [redacted] il [redacted], [redacted] da potere di [redacted] il

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

[redacted] e [redacted]. Eredità devoluta per testamento pubblico del 19.7.1985 Notaio F.Chiazzese registrato a Palermo il 21.1.2004 al n.213.

- **22.10.1974** Atto di compravendita repertorio non indicato Notaio Elide Triolo di Palermo trascritto il 13.11.1974 ai nn.40407/33753 con cui la proprietà del piccolo lotto di terreno rustico di mq 24 sito in Agro di Villabate, Contrada Agnello, distinto al Catasto Terreni Foglio 3 particella 1431 perviene ai signori [redacted] e [redacted] il [redacted] da potere di [redacted].
- **17.6.1963** Atto di compravendita repertorio non indicato Notaio Francesco Sparti di Palermo trascritto il 2.8.1963 ai nn.24496/20951 con cui la proprietà del terreno edificabile di mq 71 in Villabate, Contrada Ospedale, distinto al Catasto Terreni Foglio 3 Particella 843/b perviene ai signori [redacted] e [redacted] il [redacted] da potere di [redacted].

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



Dall'esame della Tav.9b 5012 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. B1 *"Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati"*. L'attività edilizia all'interno della citata Z.T.O. "B1" è regolata ad oggi dall'art.38 delle Norme Tecniche d'Attuazione che prescrive: *"… sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente …".*

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 iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 8.10.1964 per edificazione di due livelli fuori terra;
- successivamente, in seguito alla realizzazione, entro il 15.3.1985, di terza e quarta elevazione fuori terra in difformità alla suddetta licenza edilizia, è stata rilasciata alla signora [redacted], in qualità di proprietaria, Concessione Edilizia in sanatoria n.8 del 26.3.2004;

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

- in data 18.2.2005 con Concessione Edilizia n.6 (Allegato 8) sono state autorizzate, alla signora [redacted], in qualità di proprietaria, le opere di frazionamento dell'unità abitativa costituita dal terzo e quarto livello del fabbricato in due nuove unità abitative indipendenti costituite da un appartamento al piano secondo e un appartamento al piano terzo;
- da verifiche effettuate si è appurato che successivamente alle suddette opere di frazionamento autorizzate non è ancora stato richiesto il relativo certificato di abitabilità;
- dal sopralluogo effettuato è emerso che in data successiva all'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata [redacted] è stata realizzato, in assenza di autorizzazioni, un ampliamento di superficie utile abitabile mediante rimozione dell'infisso esterno e chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano destinato a cucina-soggiorno prospiciente via Generale Di Gregorio.

In merito alla **regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico** si espone quanto segue. Per quanto riguarda l'aumento di superficie utile abitabile (mediante rimozione dell'infisso esterno e chiusura di porzione di balcone con struttura precaria), con conseguente cambio della destinazione d'uso originaria della superficie non residenziale di balcone in superficie utile destinata a cucina, l'eventuale aggiudicatario potrebbe, per regolarizzare la superficie utile ottenuta abusivamente, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, provvedere ad inoltrare domanda di sanatoria tardiva entro 120 gg. dal Decreto di Trasferimento dell'immobile, *purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano antecedenti all'entrata in vigore del Condono a cui si fa riferimento*. Poiché, in merito alle *ragioni del credito,* dalla documentazione depositata dal creditore istante si è dedotto che *"… con atto pubblico del 9.4.2008 in Notaio Domenico Zalapì…la sig.ra* [redacted] *… stipulava con la UniCredit Banca per la Casa S.p.A. un contratto di mutuo ipotecario … per la somma di € 120.000,00 …"* , si ritiene che nel caso in specie non possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/03 entrata in vigore in data 26.11.2003.

Pertanto, al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, l'eventuale aggiudicatario potrebbe utilizzare la superficie della veranda senza variarne la destinazione d'uso, secondo lo stato originario di superficie non residenziale documentato dalla planimetria catastale, ricollocando l'infisso esterno e procedendo quindi agli adempimenti amministrativi ai sensi dell'art. 20 L.R. n.4/2003. Dalle disposizioni del suddetto art.20, che recitano *"…si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro*

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

quadro di superficie chiusa…Le disposizioni… si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate … né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate …" si deduce infatti che non è ammissibile la variazione della destinazione d'uso della superficie e la conseguente classificazione della veranda come vano utile. Pertanto, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 20 L.R. n.4/2003, per la realizzazione della veranda in assenza di autorizzazioni, opera assimilabile a interventi di opere interne, i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe affrontare al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico possono considerarsi pari a:

–art.20 L.R. n.4/2003

Ripristino stato originario infisso nella cucina (calcolo forfettario)…… € 1.000,00
Oblazione: mq 3,45 (superficie veranda) x € 25,00/mq = …… € 86,25
diritti di istruttoria..... € 100,00
spese tecniche complessive.....circa € 500,00
sommano € 1.686,25

Per ciò che riguarda, inoltre, la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario procedere alla restituzione grafica dell'immobile per la 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 approssimativo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

diritti catastali……. € 50,00
spese tecniche complessive……circa € 450,00
sommano € 500,00

Effettuati i sopradetti adempimenti, l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016 per cui si prevede un costo forfettario a carico dell'aggiudicatario pari a:

sanzione + diritti di segreteria e di istruttoria ……. € 205,82
spese tecniche complessive……..circa € 500,00
sommano € 705,82

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

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

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 utilizzato *sine titulo* come abitazione dal signor [redacted], il quale ha dichiarato di non essere residente presso l'immobile e che l'utilizzo dell'appartamento gli è stato concesso dalla signora [redacted] a titolo gratuito, per uso transitorio, senza la stipula di alcun contratto di locazione (*vedi verbale di immissione in possesso depositato dal custode*).

7. a) Quantificazione del canone di locazione di mercato.

In ordine alla determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si sono acquisite informazioni in merito ai valori di mercato della zona nell'anno 2019, consultando agenzie immobiliari, in particolare *Affiliato Tecnocasa: STUDIO VILLABATE SAS Corso Vittorio Emanuele 274,* e si sono confrontati detti valori con le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2019, che indica per Fascia centrale/centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,5/mq ed un massimo di € 3,6/mq mensili e le quotazioni del *Borsino Immobiliare* che indica, per via Generale Di Gregorio Zone di sviluppo del centro storico, per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media della zona prezzi oscillanti tra un minimo di € 1,88/mq ed un massimo di € 2,54/mq mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova l'immobile, della sua ubicazione ed accessibilità, delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti di efficienza energetica e di comfort abitativo, nonché dei fattori legati alla procedura di espropriazione, si è desunto un valore locativo unitario mensile a metro quadrato di superficie pari a €3,00.

Per il calcolo del canone locativo, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione, si utilizza la superficie convenzionale, che è data dalla superficie utile dell'unità immobiliare, al netto delle murature interne e perimetrali, e dalla superficie della veranda e del balcone a cui si applicano i relativi coefficienti di riduzione della superficie effettiva.

Pertanto procedendo al calcolo si ha:

- *superficie utile netta abitazione*		mq	67,04+
- *superficie veranda*	0,50 x mq 3,45 =	mq	1,72
- *superficie balcone*	0,25 x mq 5,78 =	mq	1,44 =
	Superficie convenzionale	mq	70,20

Moltiplicando la superficie convenzionale così determinata per il valore locativo mensile, per unità di superficie, si ha:

Canone locativo mensile dell'immobile mq 70,20 x € 3,00/mq = € 210,60 in cifra tonda **€ 210,00**

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

Dal canone di locazione mensile così ottenuto, riferito all'anno 2019, può essere determinata l'indennità di occupazione eventualmente dovuta.

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

Dalla relazione notarile sull'immobile pignorato, si è desunto che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e che, 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 Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, redatta in data 8.3.2019, si evince che **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 18.2.2019, ai nn. 6178/4617**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 4.2.2019, repertorio n.421/2019 a favore di UNICREDIT SPA, con sede in Milano, contro [redacted], per l'intero della proprietà dell'immobile in Villabate, via Generale Di Gregorio n.10, ubicato al secondo piano, in catasto al foglio 3, particella 1430, sub.4, sull'immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Trascrizione nn.16995/11145 del 10.4.2004 di Concessione Edilizia n.8/2004 rilasciata dal Comune di Villabate il 26.3.2004 a favore di [redacted] contro il Comune di Villabate relativa alla sopraelevazione di un piano secondo e terzo realizzata abusivamente su un edificio esistente in Comune di Villabate, Catasto Fabbricati Foglio 3, particella 1430 Subalterno 3.
- Trascrizione nn.11574/6953 del 5.3.2005 di Concessione Edilizia n.6/2005 rilasciata dal Comune di Villabate il 18.2.2005 a favore di [redacted] contro il Comune di Villabate relativa al frazionamento dell'unità abitativa costituita da piano secondo e terzo in due nuove unità abitative indipendenti facenti parte di un edificio in Comune di Villabate, via Generale Di Gregorio n.10, in Catasto Fabbricati Foglio 3, particella 1430 Subalterno 3.
- Ipoteca volontaria iscritta il 29.4.2005 ai nn.21779/6480, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.4.2005 in Notar Sanfilippo Giacomo di Bagheria rep.12721. Comunicazione n.4365 del 24.10.2012. Cancellazione totale eseguita in data 25.10.2012 (Art.13, comma 8 decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- Ipoteca volontaria iscritta il 11.4.2008 ai nn.20214/4045, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 9.4.2008 in Notar Zalapì Domenico di Bagheria rep.51188/6415, con montante ipotecario di euro 180.000,00 a garanzia di un capitale di euro 120.000,00, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150, contro Spatoliatore

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

Vincenza, gravante sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto.

Si segnalano inoltre:

- adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 1.000,00.
- presentazione di attestato di prestazione energetica da parte di tecnico abilitato, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 200,00.
- difformità urbanistico-edilizie delineate in risposta al Quesito n.6, per cui è stato indicato un costo complessivo della regolarizzazione pari a ca. € 2.392,07.
- 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.

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. B1 *"Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati",* 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 9 aprile 2008, rogato dal Notaio Domenico Zalapì, trascritto il 11.4.2008 ai nn.20213/13446 (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 causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

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, in particolare *Affiliato Tecnocasa: STUDIO VILLABATE SAS Corso Vittorio Emanuele 274,* 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 2019, che indica per Fascia centrale/centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 760,00/mq ed un massimo di € 1.050,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare* che indica, per via Generale Di Gregorio Zone di sviluppo del centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media della zona, prezzi oscillanti tra un minimo di € 743,68/mq ed un massimo di € 1.007,11/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 € 850,00/mq. Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato:

Vm = **Vmu** (valore medio unitario) **x Stot** (superificie commerciale)

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

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

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 e alla superficie della veranda un coefficiente pari allo 0,60 della superficie effettiva, si ha:

- superficie coperta		mq 78,11 +
- superficie balcone	0,30 x mq 5,78 =	mq 1,73
- superficie veranda	0,60 x mq 3,45 =	mq 2,07 =
	Sommano	mq 81,91

Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato = € 850,00 (**Vmu**) x mq 81,91 (**Stot**) = **€ 69.623,50**

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

€ 1.686,25 (art.20 L.R. n.4/2003) + € 500,00 (Variazione catastale) + € 705,82 (Segnalazione Certificata Agibilità) = **€ 2.892,07**

nonché la spesa di **€ 1.000,00** per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e la spesa di **€ 200,00** per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita.

Ne consegue:

Valore di mercato € 69.623,50 - € 2.892,07 - € 1.000,00 - € 200,00 **= € 65.531,43**

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 15% 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:

Valore di mercato € 65.531,43 – € 65.531,43 x 15% **=** Valore ridotto **BASE D'ASTA € 55.701,72**

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)
- Planimetria di rilievo immobile pignorato (Allegato 2)
- Planimetria catastale del 2004 dell'immobile pignorato (Allegato 3)

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b

- Planimetria di rilievo con indicazione delle modifiche effettuate (Allegato 4)
- Stralcio di mappa catastale (Allegato 5)
- Visura storica Catasto Terreni delle particelle 1524 e 1527 (Allegato 6)
- Visura storica Catasto Fabbricati della particella 1430 (Allegato 7)
- Concessione Edilizia n.6 del 18.2.2005 (Allegato 8)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima (Allegato 9)

Palermo, 10.9.2020

Il C.T.U.

arch. Anna Lia Morici

Firmato Da: MORICI ANNA LIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666daa7e20bf620bf9e0d6b11de7fa0b