



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.ES.

Dott.ssa Alessia Lupo



Esecuzione immobiliare promossa dalla

Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale Soc. Coop. a.r.l.

contro

[Omissis]

R. G. Es 197/1997

riunita parzialmente alle esecuzioni n. 84/01 e n. 311/99

Lotto D6



Consulenza Tecnica di Ufficio dell'ing. Giovanni Vella



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA LUPO ALESSIA

Esecuzione immobiliare n. 197/1997 R.G.Es. (parzialmente riunita alle esecuzioni n. 84/01 e n. 311/99) promossa dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale Soc. Coop. a.r.l. contro [Omissis] e [Omissis].

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice

1. Premessa.....	3
2. Oggetto della consulenza.....	4
3. Risposta ai quesiti del giudice.....	5
Quesito 1.....	5
Quesito 2.....	8
Quesito 3.....	16
Quesito 4.....	16
Quesito 5.....	17
Quesito 6.....	18
Quesito 7.....	24
Quesito 8.....	25
Quesito 9.....	28
Quesito 10.....	28
Quesito 11.....	29
Quesito 12.....	30
Quesito 13.....	34

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/02/1997 notificato in data 19/02/1997, la Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale Soc. Coop. a.r.l. (Procedura esecutiva R.G.Es. 197/1997), promuoveva la procedura esecutiva in danno del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis], relativamente tra gli altri ai seguenti bene immobiliare, come di seguito meglio specificato:



1. 1/2 del fondo sito in Monreale contrada Madonna delle Croci, esteso are 02,93, iscritto in nuovo catasto terreni alla partita 12315, p.lla 2152 e della palazzina sopra esso realizzata (giusta concessione n° 50 del 21/06/1989), con accesso dalla via salita S. Antonino n° 11 costituita da 1 piano entro terra e 4 piani fuori terra; iscritta in catasto urbano al foglio M.U. n° 3699 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 (LOTTO D).
2. Quota (1/2) di un appartamento sito in Monreale, Salita S. Antonino n. 9, piano terra e 1° a sx salendo le scale (M.U. p.lla 3699 sub 2), (LOTTO B).

Poiché a carico del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis] gravavano altri pignoramenti con relative procedure di esecuzione immobiliare, veniva disposta *“la riunione per la parte di pignoramento ad oggetto dei beni esclusivi del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis] rientranti in uno specifico elenco, disponendo la prosecuzione separata delle altre procedure esecutive. Per tale ragione, oltre ai creditori avvisati dalla Banca di Palermo il 26.06.2001, ne sono rientrati anche altri intervenuti nelle procedure successive, come la Banca Agricola Etnea per la R.G.Es. 311/1999 – con ricorso per intervento del 06.10.1999 di cui è stata fatta copia conforme il 28.11.2005 - e la Italfondiarria S.p.A. per la 84/2001 con deposito in cancelleria il 19.02.2003. Inoltre la Italfondiarria S.p.A., quale mandataria della SPV IEFPE DUE SRL, subentrata nel procedimento alla Banca dei Monte Paschi di Siena S.p.A., facendo propri tutti gli atti e le domande già svolte dalla banca sopradetta, ha rinnovato, con atto depositato in cancelleria in data 24.02.2009, la domanda di partecipazione alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni pignorati con prelezioni in dipendenza delle ragioni ipotecarie del credito vantato. “ (estratto della relazione del precedente C.T.U. Arch. Roberta Bodanza).*

In Riferimento alla procedura 311/99, con atto di pignoramento immobiliare del 07/05/1999, la Banca Monte dei Paschi di Siena, promuoveva la procedura esecutiva in danno, tra gli altri, del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis], relativamente ad alcuni beni, tra cui:

1. Fabbricato sito in Monreale contrada Salita S. Antonino, costituito da 1 piano entro terra e 4 piani fuori terra, comprendente un box di metri 160 e tre appartamenti per complessivi metri quadrati 508. In catasto terreni del Comune di Monreale al foglio M.U. particella 2152.

In Riferimento alla procedura 84/2001, con atto di pignoramento immobiliare del 07/02/2001, il Banco di Sicilia S.p.A., promuoveva la procedura esecutiva in danno, tra gli altri, del sig. [Omissis], della sig.ra [Omissis] e della sig.ra [Omissis], relativamente ad alcuni beni, tra cui:

1. Piena proprietà del terreno sito in Monreale contrada Madonna delle Croci, e distinto alla particella 2151 della M.U. del NCEU di Monreale;
2. Piena proprietà dell'appartamento sito in Monreale, distinto alla particella n. 3699/2 della M.U. del NCEU di Monreale.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con provvedimento del 14/10/2018 la S.V.I. disponeva la nomina dello scrivente Ing. Giovanni Vella, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, quale C.T.U. relativamente al procedimento indicato in epigrafe. Avendo trasmesso telematicamente in data 15/10/2018 il giuramento di rito, l'odierno C.T.U. prendeva nozione del mandato affidatogli, consistente nella stima del lotto D (*“Quota di 1/2 Fabbricato in Madonna delle Croci, Salita S. Antonino n. 11 – F. 500 p.lla 2152”* di cui alla relazione del precedente CTU Arch. Roberta Bodanza) e nella verifica della congruità del valore di vendita raggiunto dal lotto B (*“Quota di 1/2 di un appartamento sito in Monreale, Salita S. Antonino n. 9, piano terra e 1° a sx salendo le scale”* di cui alla relazione del precedente CTU Arch. Roberta Bodanza).

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso gli Enti preposti e dei sopralluoghi eseguiti nelle date del 18/03/2019 e 29/03/2019, lo scrivente procede alla risposta dei quesiti formulati.

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

In merito ai **diritti reali** sul bene oggetto di esecuzione (Lotto D nella precedente C.T.U. redatta dall'Arch. Roberta Bodanza), facendo riferimento alla procedura n. 197/1997 e alle procedure nn. 311/1999 e 84/2001 parzialmente riunite alla 197/1997, si rileva che:

- A pag. 2 dell'atto di pignoramento della procedura n. 197/1997, il bene (Terreno e fabbricato sopra di esso realizzato) viene dichiarato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra [Omissis] (la restante quota di $\frac{1}{2}$ risulta in testa della sig.ra [Omissis], non eseguita nel procedimento n. 197/1997);
- A pag. 3 dell'atto di pignoramento della procedura n. 311/1999, il bene (Fabbricato) viene dichiarato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra [Omissis] e per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra [Omissis], ambedue eseguite.
- A pag. 5 dell'atto di pignoramento della procedura n. 84/2001, il bene (piena proprietà del terreno) viene dichiarato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra [Omissis] e per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra [Omissis], ambedue eseguite.

Sul terreno oggetto di esecuzione, annotato al N.C.T. di Monreale al foglio M.U., particella 2152, e presente un fabbricato costituito da un piano entro terra e 4 piani fuori terra, realizzato, giusta Concessione Edilizia n. 50/89. Tale terreno risulta acquistato dalle sig.re [Omissis] e [Omissis] da potere della Archimede S.r.l., con atto di compravendita del 18/01/1989 a firma del Notaio Leoluca Crescimanno. Dalla lettura di tale atto si evince che l'Archimede S.r.l. *“vende e trasferisce in favore delle Signore [Omissis] e [Omissis] che in compra accettano: lotto di terreno edificatorio sito in Monreale, contrada Madonna delle Croci, esteso are due e centiare novantatré (are 2,93); confinante con salita S. Antonino da due lati e con proprietà Intravaia dall'altro lato.”* In forza di quanto sopra i **diritti reali** del bene pignorato dichiarati negli atti di pignoramento delle procedure nn. 197/1997, 311/1999 e 84/2001, corrispondono a quelli in titolarità agli eseguiti, in forza del sopra menzionato atto di compravendita.

In riferimento **all'identificazione del bene pignorato**, dalla lettura degli atti di pignoramento si rileva che lo stesso risulta essere:

- Procedura 197/1997 - fondo sito in Monreale contrada Madonna delle Croci, esteso are 02,93, iscritto in nuovo catasto terreni alla partita 12315, p.lla 2152 e della palazzina sopra esso realizzata (giusta concessione n° 50 del 21/06/1989), con accesso dalla via salita S. Antonino n° 11 costituita da 1 piano entro terra e 4 piani fuori terra; iscritta in catasto urbano al foglio M.U. n° 3699 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8;
- Procedura 311/1999 - fabbricato sito in Monreale contrada Salita S. Antonino, costituito da 1 piano entro terra e 4 piani fuori terra, comprendente un box di metri 160 e tre appartamenti per complessivi metri quadrati 508. In catasto terreni del Comune di Monreale al foglio M.U. particella 2152;
- Procedura 84/2001 - terreno sito in Monreale contrada Madonna delle Croci, e distinto alla particella 2151 della M.U. del NCEU di Monreale.

Si rappresenta che i dati catastali del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, riportati negli atti di pignoramento, sono conformi a quelli registrati presso l'ufficio del Catasto di Palermo, come da visura catastale storica allegata (All. 2a), ad eccezione di quanto riportato nell'atto di pignoramento della procedura 84/2001, in cui il terreno viene erroneamente riportato alla particella 2151, invece della 2152.

Altresì, in riferimento alle **difformità sostanziali** si evidenzia che dai riscontri effettuati presso l'ufficio del catasto, si è appurato che l'attuale fabbricato, ed anche i singoli immobili che lo costituiscono, realizzati sulla particella 2152 non risultano accatastrati al Catasto fabbricati (per maggiori informazioni si rimanda alla risposta al successivo quesito n. 3).



Comparazione tra stralcio maps, e stralcio di mappa catastale con indicazione del fabbricato di salita S. Antonino

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, così come richiesto, viene di seguito effettuato un raffronto tra la foto aerea di Google Maps e lo stralcio di Mappa Catastale, dal quale si evince sia l'esatta individuazione dell'immobile che la sua conformità grafica, rispondente allo stato attuale dei luoghi (All. 8).

Avendo verificato che il terreno ed il superiore fabbricato, oggetto della procedura, **non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità**, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, atteso che il fabbricato ricadente sulla particella 2152 risulta già essere suddiviso in diverse unità immobiliari, di seguito vengono elencati i singoli lotti, oggetto di futura vendita:

- 1) Immobile adibito a civile abitazione di piano terra e piano seminterrato, con ingresso sia dal civ. 11/A di Salita Sant'Antonino che dal cancello esterno di accesso al piano interrato, posto a seguire il civ. 11/C, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con la scalinata di Salita Sant'Antonino e ad Ovest con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152;
- 2) Immobile adibito a civile abitazione di piano terra, con ingresso dal civ. 11/C di Salita Sant'Antonino, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152 e ad Ovest con terreno di pertinenza della Parrocchia di San Vito;
- 3) Immobile adibito a civile abitazione di piano primo, con ingresso dal civ. 11/B di Salita Sant'Antonino, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152 e ad Ovest con terreno di pertinenza della Parrocchia di San Vito;
- 4) Immobile adibito a civile abitazione di piano secondo, con ingresso dal civ. 11/B di Salita Sant'Antonino, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152 e ad Ovest con terreno di pertinenza della Parrocchia di San Vito;

- 5) Immobile adibito a civile abitazione di piano terzo, con ingresso dal civ. 11/B di Salita Sant'Antonino, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152 e ad Ovest con terreno di pertinenza della Parrocchia di San Vito;
- 6) Immobile adibito a civile abitazione di piano primo, secondo e terzo, con ingresso dal civ. 16 di Salita Sant'Antonino, Monreale (PA), confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con la scalinata di Salita Sant'Antonino e ad Ovest con appartamenti complanari ricadenti all'interno della stessa particella 2152.

QUESITO 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene oggetto della presente procedura, identificato come Lotto "D6", identificato al punto 6 del precedente elenco, è costituito da una abitazione di tipo civile, facente parte di un edificio, a quattro elevazioni fuori terra ed una entro terra, sito in Monreale (PA) via Salita Sant'Antonino con accesso dal civico n. 11/B, piano primo, secondo e Terzo senza ascensore, Monreale (PA).

Presenza di eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni



Foto 1: Piano seminterrato porzione area parcheggio

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato costruito dalle sig.re [Omissis] ed [Omissis], giusta Concessione Edilizia n. 50 del 21 giugno 1989, sul terreno di loro proprietà, annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, e l'immobile costituente il Lotto "D5" così come l'intero fabbricato, non risultano accatastati al Catasto Fabbricati. Secondo quanto dichiarato dal sig. [Omissis], marito della sig. [Omissis],

durante il sopralluogo del 29/03/2019, e riportato nel relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario (All. 1), **per il fabbricato non sussiste amministrazione condominiale** e pertanto non sono presenti tabelle millesimali.

Caratteristiche e destinazione della zona

L'area in questione, ove insiste il fabbricato, è situata all'interno del centro storico di Monreale, a monte del corso principale, in posizione dominante rispetto al Duomo, la cui vista risulta godibile da ciascun balcone degli immobili afferenti lo stesso fabbricato. La zona su cui sorge il fabbricato è caratterizzata da un tessuto edilizio fitto a carattere prevalentemente abitativo, con una scarsa viabilità, dovuta alla presenza di strade molto strette. Inoltre tutte le strade che dal Duomo conducono verso il fabbricato (ortogonali sia al Duomo che al fabbricato), risultano per la maggior parte pedonali ed in molti casi caratterizzate dalla presenza di scalinate. L'accesso al fabbricato, di cui l'immobile è parte, può avvenire a piedi attraverso la scalinata di Salita Sant'Antonio ed in macchina dalla via Salita Sant'Antonino (l'accesso in macchina risulta disagiata, vista la conformazione dei vicoli di accesso). Il fabbricato, risulta essere non molto distante rispetto alla zona del Duomo, dove sono presenti i servizi principali, quali il Municipio, scuole, attività commerciali, farmacie e attività di ristorazione. In considerazione della vicinanza al Duomo e della connotazione turistica della zona, gli immobili oggetto della presente procedura, risultano discretamente appetibili per la vendita. Dalla visione del P.R.G. vigente (Adottato con le deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n. 189 e del 18/05/1978 n. 149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n. 213), si evince che il lotto ricade in "Zona A, Risanamento Conservativo di tessuti antichi di alto pregio", sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39.

Dotazioni condominiali

Dalla lettura dei documenti allegati al fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89 lo scrivente ha avuto modo di verificare che per il fabbricato è presente un atto di vincolo di non edificazione e di vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31/03/1972 redatto dal

Notaio Leoluca Crescimanno, e registrato al proprio repertorio al n. 39465 del 06/06/1989 (All. 5c).

Dalla visione degli elaborati grafici allegati alla prefata Concessione Edilizia, si evince che il piano seminterrato del fabbricato, risulta destinato a parcheggio comune agli immobili dello stesso fabbricato.

Pertanto tale piano seminterrato, risulta essere parte comune di ciascun immobile afferente il fabbricato.

Allo stato attuale, una parte di tale piano seminterrato risulta adibito ad abitazione (parte del Lotto 1), e pertanto dovrà essere demolita per ripristinare quanto previsto dall'atto di vincolo a parcheggio.

Pertanto tale piano seminterrato, adibito a parcheggio per le auto, rientra tra le dotazioni condominiali del fabbricato.

Descrizione dell'immobile



Figura 2: Vista fabbricato da via Salita Sant'Antonino

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/03/2019, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il fabbricato di cui l'immobile è parte,

è costituito da 4 livelli fuori terra (incluso il piano terra) ed uno entro terra, e presenta una struttura in cemento armato (All. 7, Foto 1 e 2).

L'accesso all'immobile costituente il Lotto "D6", si ha dal civico n. 16 della via Salita Sant'Antonino. In corrispondenza di detto civico è

presente una scala esterna (All. 7, Foto 3) che immette al ballatoio esterno di piano primo, in cui è presente la porta di accesso

all'immobile (All. 7, Foto 4). Con riferimento all'allegata planimetria

dallo scrivente rilevata (l'immobile non risulta accatastato al Catasto Fabbricati, per cui non si è potuta reperire la planimetria catastale), a scala 1:100 (All. 3), l'immobile attualmente disposto a piano primo, secondo e terzo,

senza ascensore, adibito a civile abitazione, avente un'altezza in ciascun piano variabili, con il terzo costituito da un sottotetto, risulta oggi composto a piano terra, da un locale di ingresso costituito da un

salone (All. 7, Foto 5 e 6) con balcone (All. 7, Foto 7 e 8), da un disimpegno (All. 7, Foto 9) che immette in una camera (All. 7, Foto 10) ed in un bagno (All. 7, Foto 11). All'interno del salone è presente la scala di accesso

al piano secondo (All. 7, Foto 12), che risulta costituito da un'ampia cucina-soggiorno (All. 7, Foto 13 e 14)

con accesso ad un balcone, ad un bagno (All. 7, Foto 15) e ad un locale lavanderia (All. 7, Foto 16). Dalla scala presente all'interno della cucina-soggiorno (All. 7, Foto 24), si accede al piano terzo, caratterizzato da un disimpegno (All. 7, Foto 18) da quale si accede, ad un balcone prospiciente la via Sant'Antonino (All. 7, Foto 17), ad una stanza da letto matrimoniale (All. 7, Foto 19), ad una cameretta (All. 7, Foto 20) con balcone (All. 7, Foto 21), e ad un bagno (All. 7, Foto 22). Le finiture interne sono di buona qualità e il loro stato risulta ottimo: tutti gli ambienti di piano primo e secondo, ad eccezione dei bagni, sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato (All. 7, Foto 29), con pareti intonacate e tinteggiate. Diversamente, tutti gli ambienti di piano terzo, ad eccezione del bagno, risultano pavimentati in parquet (All. 7, Foto 30).



Figura 3: Vista ingresso civico 16



Figura 4: Vista salone di ingresso



Figura 5: Vista camera da letto

Le pareti dei bagni, sono per buona parte rivestite di mattonelle, mentre la copertura e la parte rimanente delle pareti risulta intonacata e tinteggiata. Gli infissi interni sono in legno massello e vetri satinati (All. 7, Foto 24), mentre gli infissi esterni sono di buona fattura e realizzati in legno con vetri a taglio termico (All. 7, Foto 25 e 27) e persiane esterne.

Il bagno di piano terra risulta corredato di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno con idromassaggio, mentre i bagni di piano secondo e terzo, risultano corredati di vaso, lavabo, bidet e doccia. All'interno del bagno di piano terzo, è presente una caldaia a gas alimentata con bombole (All. 7, Foto 23).

L'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico.

In riferimento alle utenze, il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica, vista la presenza di contatori della luce posti nel vano sottoscala di piano terra con accesso dal civ. 11/C. In riferimento all'allaccio

idrico durante il sopralluogo del 29/03/2019 e riportato nel relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario, il sig. [Omissis], marito della sig.ra [Omissis], dichiarava che la fornitura dell'acqua agli immobili perveniva dall'immobile di proprietà della sig.ra [Omissis] posto nel fabbricato adiacente. Pertanto, sulla scorta di quanto dichiarato dal sig. [Omissis], il futuro acquirente dovrà presentare istanza di allaccio idrico presso il Comune di Monreale. Per quanto concerne la fornitura del gas, gli immobili sono privi di fornitura comunale, e pertanto la fornitura si ha attraverso l'ausilio di bombole del gas. Nello specifico per l'immobile è stata riscontrata la presenza di caldaia, e delle piastre radianti piastre radianti, ma non essendo presente allaccio del gas, l'immobile si considera privo di riscaldamento. Riguardo all'impianto elettrico si rileva che, prima del 1990, la legge stabiliva il presunto requisito della "regola d'arte" di cui alla legge 1 marzo 1968, n. 186. Ovvero "gli impianti dovevano essere realizzati a regola d'arte". L'art. 7, della Legge 46/90, stabiliva inoltre che gli impianti devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti, indicando al successivo comma 3 che tutti gli impianti realizzati alla data di entrata in vigore della legge, dovevano essere adeguati a quanto previsto dall'art. 7. Pertanto nello specifico si evidenzia che l'immobile è fornito di un quadretto elettrico con interruttore differenziale (All. 7, Foto 28), per cui non saranno necessarie modifiche all'impianto.

Esposizione, condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali

L'immobile, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed una entro terra, con struttura in cemento armato, risulta esposto su quattro fronti, di cui uno prospiciente la via Salita Sant'Antonino ed uno prospiciente una corte interna su cui sono presenti i balconi degli immobili con vista sul Duomo di Monreale (All. 7, Foto 8 e 21). Sugli altri due fronti più corti, prospicienti una scalinata e l'altro proprietà aliena, sono presenti le finestre dei servizi igienici. L'immobile, da quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, risulta essere in ottime condizioni. Tutti i vani presentano pavimentazioni in gres porcellanato, ad eccezione del piano terzo che è pavimentato in parquet. Dal

punto di vista strutturale, il fabbricato, come detto in precedenza è stato realizzato con struttura in cemento armato.

Eventuale presenza dell'attestato di prestazione energetica

L'immobile non risulta essere stato accatastato al Catasto Fabbricati e pertanto non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Indicazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima

La superficie lorda coperta del piano primo risulta pari a mq. 69,01, quella del piano secondo risulta pari a mq. 69,02, mentre quella del piano terzo risulta pari a mq. 54,80. A tali superfici andranno sommate le superfici dei balconi di piano primo, secondo e terzo da ridurre al 30% sino a 25 mq e del 10% per la parte eccedente (così come indicato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio), da cui **la superficie lorda complessiva è pari a mq. 217,00** arrotondati.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- 7) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);



- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie calcolata è pari a 69,00 mq. per il piano primo, 69,00 mq. per il piano secondo e 55 mq. per il piano terzo, arrotondati al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), per una superficie complessiva pari a 193 mq.

- 8) la **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

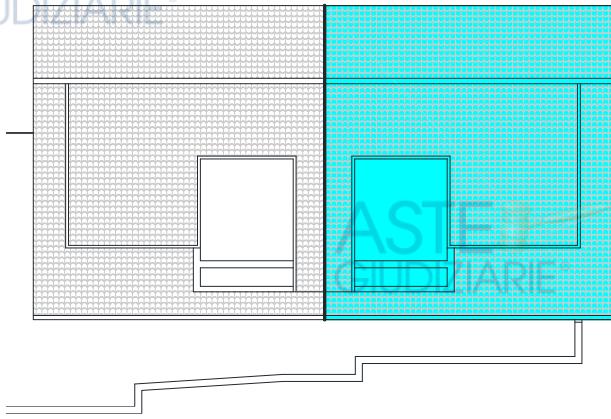
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

La superficie del balcone di piano primo è pari a mq. 29,42, la superficie dei due balconi di piano secondo, di cui uno prospettante il Duomo ed uno la via Sant'Antonino è pari complessivamente a 38,26, mentre la superficie di due balconi di piano terzo, di cui uno prospettante il Duomo ed uno la via Sant'Antonino è pari complessivamente a 26,91. Le superfici di tutti i balconi, per ciascun piano, andranno ridotte del 30% fino ai 25 mq e del 10% per la restante superficie, da cui si ha $25,00 \text{ mq.} \times 3 \times 30\% = 22,50 \text{ mq.}$ a cui vanno sommati $19,59 \text{ mq.} \times 10\% = 1,96 \text{ mq.}$ per complessivi $24,00 \text{ mq.}$ arrotondati al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

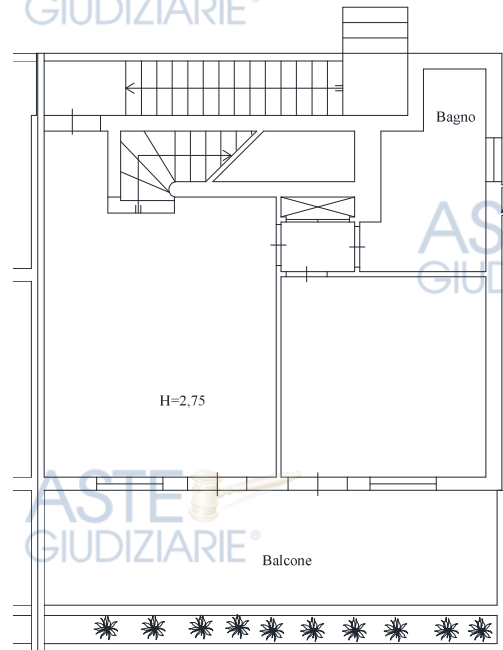
Sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale è pari a mq. 217,00.**

Si riporta copia della planimetria delle coperture (per individuare la posizione del Lotto) e copia della planimetria di rilievo (non è presente planimetria catastale in quanto l'immobile non risulta accatastato).

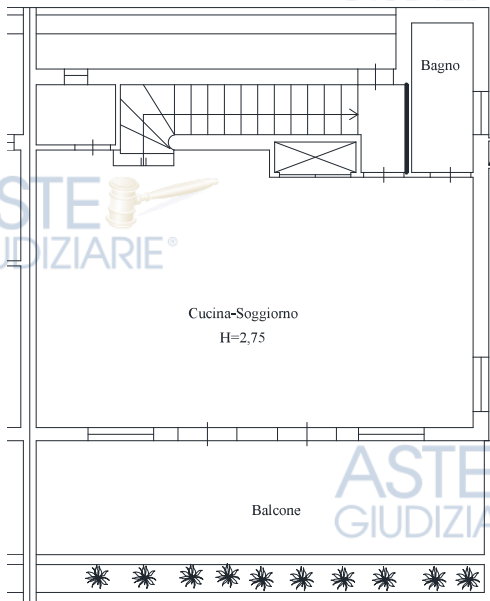




Pianta Coperture con indicazione della posizione del Lotto



Rilievo piano primo

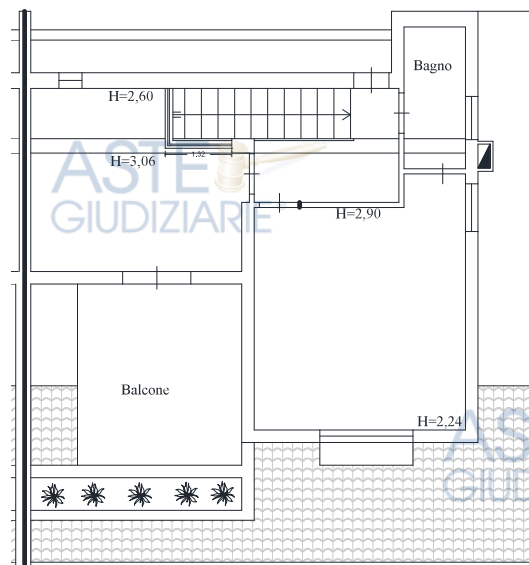


Rilievo piano secondo

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato edificato sul terreno annotato al NCT del Comune di Monreale al Foglio M.U., Particella 2152, come da visura catastale storica (All. 2a) e stralcio di mappa



Rilievo piano terzo



catastale (All. 2b). Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia del Territorio lo scrivente ha avuto modo di verificare che il fabbricato e conseguentemente l'immobile identificato come Lotto "D5" non risultano accatastati. A conferma di quanto sopra, dalla lettura dei dati di classamento, riportati nella visura catastale storica del terreno, si evince che la Qualità/Classe del terreno è "Fico India" e non "Ente Urbano", dicitura quest'ultima che l'Agenzia del Territorio riporta nella visura catastale quando la destinazione d'uso del terreno varia da suolo agricolo a suolo utilizzato per altri fini (nello specifico edificatori).

QUESITO 4

Predisposizione schema sintetico-descrittivo del Lotto "D6"

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Monreale (PA), alla via Salita Sant'Antonino n. 16, piano primo, secondo e terzo senza ascensore; è composto a piano primo da salone con balcone, camera e bagno, a piano secondo da cucina-soggiorno con balcone, bagno e lavanderia, e a piano terzo da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto con balcone ed un bagno, confinante a Nord con la via Salita Sant'Antonino, ad Sud con corte interna, a Est con la scalinata di Salita Sant'Antonino e ad Ovest con appartamento complanare ricadente all'interno della stessa particella 2152 (Lotto D3, D4 e D5) e ad Ovest con terreno di pertinenza della parrocchia di San Vito; l'immobile non risulta accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Monreale; l'immobile è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 50 del 21 giugno 1989, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione interna; non risulta ordine di demolizione del bene; PREZZO BASE euro 151.300,00.

QUESITO 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Dalla lettura degli atti di causa, relativamente alla procedura R.G.Es. 197/1997, si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 28/03/1997 pertanto di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data

antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (1997). Dalla lettura della relazione notarile del 07/10/2000, allegata agli atti di causa del fascicolo R.G.Es. 197/1997, relativamente al bene oggetto del presente Lotto "D5", si rileva che lo stesso appartiene agli attuali esecutati in forza dei seguenti titoli.

Atto di compravendita del 18/01/1989

Con atto di compravendita Notaio Leoluca Crescimanno del 18/01/1989, trascritto il 03/02/1989 ai nn. 5215/4178, le signore [Omissis] ed [Omissis], acquistavano il terreno annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, da potere della società Archimede S.r.l. (All. 4)

Atto di compravendita del 25/10/1988

Con atto di compravendita Notaio Leoluca Crescimanno del 25/10/1988, trascritto il 08/01/1988 ai nn. 46728/35346, la società Archimede S.r.l., acquistavano il terreno annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, da potere di [Omissis] e [Omissis].

Atto di successione del 18/07/1986

Il terreno annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, pervenne alle signore [Omissis] e [Omissis] per successione testata di [Omissis] apertasi a Monreale il 18/07/1986 (Den. n. 47 Vol. 3344), regolata da testamento olografo attivata con verbale del 04/10/1986 Notaio Berizia, trascritto l'11/10/1986 ai nn. 33132/25483.

Come riportato nella prefata relazione notarile, *“dal 1957 alla data di decesso (18/07/1986) del sig. [Omissis] non si riscontrano formalità in suo favore inerenti la proprietà della particella 2152.”*

Si rappresenta che nei sopra menzionati passaggi di proprietà l'identificazione catastale del bene non è mutata e risulta conforme a quanto riportato nella visura catastale storica (All. 2a).

QUESITO 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In riferimento alla liceità del fabbricato di cui l'immobile è parte, dalle verifiche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Monreale (PA), si rileva che per la realizzazione dello stesso è stata rilasciata in data 21/06/1989 la Concessione Edilizia n. 50 a nome delle sig.re [Omissis] e [Omissis], proprietarie del terreno (All. 5b). Successivamente all'inizio dei lavori (iniziati il 21/07/1989 come da comunicazione assunta al prot. 1648 del 18/07/1989 del Comune di Monreale vedi All. 5e), e precisamente in data 15/04/1992, come rilevabile dagli atti allegati alla prefata Concessione, veniva protocollata istanza di richiesta di autorizzazione in "*Variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 01/06/1989*" assunta al prot. 849 del settore Urbanistica del Comune di Monreale (All. 5f). La Commissione Edilizia nella seduta del 29/11/1994 esprimeva parere favorevole al progetto allegato alla richiesta di autorizzazione in Variante (All. 5h). A seguito di tale parere favorevole, dalla verifica degli atti presenti nel fascicolo della Concessione Edilizia n. 50, e dalle ulteriori verifiche effettuate presso il settore Edilizia Privata di Monreale, non risulta essere stata rilasciata alcuna Concessione in Variante a nome delle sig.re [Omissis] e [Omissis].

All'interno del fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89 risultano presenti altresì, due note dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo. Nella prima, rilasciata in data 24/06/1989 con prot. 13460 si restituiva una copia del progetto "*munito della attestazione dell'avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 2 della L.R. 15/11/1982 n. 135 e dell'art. 4 della L. 5/11/1971 n. 1086*" (non rinvenuta all'interno del fascicolo). Con la seconda nota del 26/11/1993, prot. 28558, rilasciata ai sensi dell'art. 28 della L. 02/02/74 n. 64, dell'art. 8 della L.R. 135/82 e dell'art. 2 della L.R. 20/87, visto il deposito della relazione a strutture ultimate redatta in data 30/09/1992 dal Direttore dei Lavori, veniva certificato dall'Ufficio che "*i lavori in oggetto non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L. 64/74*" (All. 5i). Si rileva altresì che, all'interno del fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89 non è stata rinvenuta copia della comunicazione di fine lavori.

Come detto in precedenza, la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 21/06/1989 e nella stessa è specificato che i lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all'art. 4 della

Legge n. 10 del 28/01/1977 (Legge Bassanini) e dell'art. 36 della L.R. n. 71 del 27/12/1978. In particolare, dette norme prevedono che *“Il termine per l’inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l’opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. [...] Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.”*

Dalla lettura degli atti presenti nel fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89 si evince che i lavori hanno avuto inizio in data 21/07/1989 come da comunicazione assunta al prot. 1648 del 18/07/1989 del Comune di Monreale, e pertanto entro un anno dalla data di rilascio della Concessione (21/06/1989). Diversamente, per quanto concerne la comunicazione di fine lavori, la stessa non è presente nel fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89. Ulteriore riscontro è stato eseguito all’Ufficio del Genio Civile di Palermo, presso il quale in data 03/07/2019 lo scrivente protocollava istanza di accesso atti del fascicolo n. 1300/89 relativo al fabbricato di cui l’immobile è parte (All. 6a). Tale ricerca, finalizzata alla visione della documentazione presente, con particolare riguardo alla relazione a strutture ultimate, redatta in data 30/09/1992 dall’Arch. Romano, non ha prodotto risultati in quanto il fascicolo, seppur esistente, è risultato non reperibile, come da nota trasmessa dall’Ufficio del Genio Civile a mezzo PEC (All. 6b).

In considerazione di quanto sopra, non è stato possibile determinare la data di fine lavori; l’unico documento ufficiale, menzionato nell’Attestazione di deposito ex L.R. 135/82 del 26/11/1993, prot. 28558 del Genio Civile di Palermo, è la data di redazione della Relazione a Strutture Ultimate del 30/09/1992, data successiva al termine di tre anni, previsti sia dall’art. 4 della Legge n. 10 del 28/01/1977 (Legge Bassanini) che dall’art. 36 della L.R. n. 71 del 27/12/1978.

Pertanto il fabbricato, ad eccezione della parte strutturale in c.a., incluse le fondazioni (ultimati presumibilmente prima della scadenza dei tre anni, essendo stata redatta la relazione a strutture ultimate tre mesi dopo la

scadenza dei termini previsti pari a tre anni dalla data di rilascio della Concessione) è da ritenersi realizzato in assenza di titolo autorizzativo, atteso che non è stata riscontrata la presenza di altre Concessioni Edilizie in testa alle sig.re [Omissis] e [Omissis], oltre la Concessione Edilizia n. 50 del 21/06/1989.

Inoltre dalla lettura degli atti relativi alla Concessione Edilizia n. 50/89 si rileva che tutto il piano seminterrato risulta interessato da atto di vincolo di non edificazione e di vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31/03/1972 redatto dal Notaio Leoluca Crescimanno, e registrato al proprio repertorio al n. 39465 del 06/06/1989 (All. 5c). Infine si rileva che il Sig. [Omissis] durante il sopralluogo del 29/03/2019 dichiarava che la Concessione Edilizia era stata rilasciata senza il dovuto parere della Soprintendenza. Avendo riscontrato che nella Concessione Edilizia n. 50/89 non veniva indicata nessuna autorizzazione da parte della Soprintendenza di Palermo, lo scrivente effettuava ulteriori riscontri presso la stessa Soprintendenza di Palermo. Con il D.A. n° 2386 del 26/09/1990, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia del 15/12/1990, Parte I n. 56, unitamente al relativo verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche di Palermo, affisso all'Albo Pretorio del Comune di Monreale (PA) in data 20/12/1988 (data di decorrenza del vincolo secondo la Soprintendenza di Palermo), buona parte del territorio di Monreale (PA) veniva dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 1 della L. 1497/39.

In forza di quanto sopra la Concessione Edilizia n. 50/89 è stata rilasciata dal Comune di Monreale senza richiedere preventivamente il N.O. dovuto da parte della Soprintendenza per la presenza del vincolo paesaggistico vigente a far data dal 20/12/1988.

Verifica sulle difformità o modifiche presenti

Come detto precedentemente, ad accezione dalla parte strutturale, tutte le opere di definizione dell'immobile sono da considerarsi realizzate in assenza di autorizzazione e pertanto abusive (indipendentemente dal fatto che lo stato attuale dei luoghi risulti difforme rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 50/89).

Verifica sulla sanabilità delle difformità o modifiche presenti

In merito agli abusi edilizi sopra evidenziati, si rileva che:

(a) per quanto riguarda l'assenza dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza di Palermo per il rilascio della Concessione Edilizia n. 50/89, il futuro aggiudicatario potrà avvalersi di quanto previsto dall'art. 25, commi 3 e 4 della L.R. 16/2016, che norma la *“Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo e regolarizzazione di autorizzazioni edilizie in assenza di autorizzazione paesaggistica”*. In particolare l'art. 3 stabilisce che l'autorità competente alla gestione del vincolo è obbligata ad accertare la compatibilità paesaggistica delle costruzioni edificate con concessioni edilizie rilasciate in assenza di autorizzazione paesaggistica, purché *“le relative istanze di concessione siano state presentate al comune di competenza prima della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana del decreto istitutivo del vincolo di cui all'articolo 140 del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni”*. Il successivo art. 4 che norma le sanzioni da applicare, recita che *“Ove sia accertata la compatibilità paesaggistica della costruzione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42/2004. “* Nello specifico, per il fabbricato *de quo*, di cui l'immobile è parte, è stato richiesto il rilascio della Concessione Edilizia con istanza n. 290 del 08/02/1989, in data antecedente alla data del 15/12/1990 in cui veniva pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia del 15/12/1990, Parte I n. 56 il D.A. n° 2386 del 26/09/1990. Pertanto il futuro aggiudicatario potrà richiedere alla Soprintendenza l'accertamento di compatibilità paesaggistica, attraverso apposita istanza prodotta da un tecnico abilitato, istanza corredata di elaborati grafici e rendering fotografico, con il pagamento di una mora pari ad € 516,47 oltre oneri professionali per un importo complessivo che **viene stimato dallo scrivente approssimativamente in € 1.200,00.**

(b) tutte le quelle opere realizzate successivamente alla scadenza dei tre anni della concessione e consistenti sostanzialmente nelle opere di tramezzatura interna ed esterna e nelle opere di finitura dell'immobile, potranno essere regolarizzate, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 16 del 10/08/2016, che recepisce con modifiche l'art 36 del D.P.R. 380/2001, attraverso la presentazione di una istanza di Permesso a costruire in Sanatoria (dovrà essere presentato un nuovo progetto di distribuzione

interna che comprenda al piano terra anche il locale cucina). L'art. 14 recita che *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda”*. Con sentenza n. 232 del 26/09/2017, la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali alcuni commi dell'art. 14, ed in particolare il comma 1 ed il comma 3, ripristinando il principio della doppia conformità dell'abuso (che deve risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso) ed eliminando il principio del silenzio assenso. Lo strumento urbanistico attualmente vigente presso il Comune di Monreale è lo stesso vigente all'epoca di rilascio della Concessione (P.R.G. Adottato con le deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n. 189 e del 18/05/1978 n. 149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n. 213), per cui gli abusi risultano sanabili. Inoltre tenuto conto che gli abusi presenti rientrano tra quelli sanabili ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 (a conferma di ciò il progetto di variante presentato nel 1992, che rappresenta per buona parte lo stato attuale dei luoghi fu autorizzato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29/11/1994) il futuro aggiudicatario potrà regolarizzarli, attraverso la presentazione di una istanza di Permesso a costruire in Sanatoria, i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza (oneri tecnici) e al pagamento dei relativi diritti istruttori ed oneri pari al 20% del computo metrico delle opere di finitura realizzate (computate ad € 764,00 a mq, voce desunta dal DEI – Prezzi Tipologie Edilizie, Scheda A2 Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, Edizione 2019, al cui valore di costo di costruzione al mq pari ad € 1.107,00 sono stati detratti i costi relativi alle strutture pari a circa il 31%), **vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 36.200,00.**

(c) Poiché le modifiche apportate anche alla parte strutturale (disposizione delle scale di accesso ed eliminazione dei precedenti ascensori) sono state eseguite in violazione degli art. 17 e 18 della L. 64/74 e degli artt. 2 e 4 della L. 1086/71, il futuro aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza ai sensi dell'art.

110 della L.R. 4/2003, presso il Genio Civile di Palermo, con il deposito della certificazione di idoneità sismica, i cui costi tra diritti di presentazione ed oneri professionali, **vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 4.500,00** (si rappresenta che la presentazione di detta istanza presso il Genio Civile di Palermo costituisce autodenuncia di abuso edilizio).

(d) Per quanto concerne la porzione di immobile a piano seminterrato (parte del Lotto D1), si ribadisce che lo stesso risulta vincolato a parcheggio ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 19 del 31/03/1972, e pertanto si dovrà necessariamente procedere alla demolizione ed alla messa in pristino dei luoghi, atteso che tale abuso non risulta in alcun modo sanabile (trattasi di vincolo di non edificabilità), ripristinando lo spazio di parcheggio condominiale. I costi per la messa in pristino dei luoghi, inclusi gli oneri professionali per la pratica edilizia in CILA, stimati dallo scrivente approssimativamente in € 15.000,00, non potranno essere posti a carico né del lotto D1, né in quota parte a carico degli altri lotti, atteso che, ove lo stato dei luoghi non venisse ripristinato (situazione che potrebbe verificarsi nel caso in cui le spese venissero poste a carico o del Lotto D1 o a carico in quota parte di tutti i Lotti, ed il Lotto D1 nel primo caso o uno dei restanti Lotti nel secondo caso non venisse venduto) i futuri proprietari dei lotti avrebbero problemi nella presentazione delle singole pratiche relative agli immobili, atte a sanarne lo stato attuale, o nel caso di richiesta di abitabilità/agibilità. **In forza di quanto sopra i costi per la demolizione della porzione di immobile del Lotto D1 di piano seminterrato, a detta dello scrivente, devono essere poste a carico della procedura.**

Infine, una volta ottenuta la Concessione in Sanatoria e sanati gli abusi sopra descritti, si dovrà provvedere alla richiesta di abitabilità attraverso la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione di apposita istanza di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo può essere stimato approssimativamente **in € 2.000,00 inclusi i costi per spese tecniche, compresi oneri fiscali e previdenziali.** Alla SCA dovranno essere allegati il certificato di idoneità sismica e le certificazioni degli impianti idrico-fognario ed elettrico (potrà essere presentata una DIRI da parte di una ditta certificata) i cui costi sono pari a circa € 350,00 cadauno per complessivi € 700,00 (impianto gas non presente). Da cui, i

costi approssimativi necessari a sanare gli tutti abusi presenti, che saranno successivamente detratti dal prezzo di vendita, risultano essere pari a:

- (a) Accertamento di compatibilità paesaggistica	€ 1.200,00
- (b) Pratica di Permesso a costruire in sanatoria	€ 2.500,00
Diritti di istruttoria ed oneri	€ 33.700,00
- (d) Pratica presso il Genio Civile di Palermo	€ 4.500,00
- Pratica di abitabilità	€ 2.000,00
- DIRI impianto elettrico ed idrico-fognario	€ 700,00
TOTALE	€ 44.600,00

QUESITO 7

Stato di possesso attuale del bene pignorato

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/03/2019, lo scrivente aveva modo di verificare che l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [Omissis], attuale esecutata, dal sig. [Omissis] e dal loro nucleo familiare.

Canone di locazione di mercato

Esaminate varie pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, e contattato qualificate agenzie immobiliari, lo scrivente ha verificato che il canone di locazione di mercato di un immobile appartenete al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 6500,00.

Valutazione dell'eventuale indennità di occupazione

A seguito dei riscontri di cui sopra, in considerazione della durata ridotta e precaria dell'occupazione, ed in considerazione dello stato di manutenzione dello stesso immobile, lo scrivente ritiene opportuno applicare al canone di locazione di mercato una riduzione, così da quantificare l'eventuale indennità di occupazione in € 600,00.

QUESITO 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Verifica della presenza di altre procedure esecutive

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Andrea Sorrentino, redatta in data 07/10/2000 si evince che per il bene pignorato non risultano trascritti altri pignoramenti oltre quelli oggetto della presente procedura (197/1997 a cui sono stati riuniti per detto bene i fascicoli 311/1999 e 84/2001).

Verifica della presenza di procedimenti giudiziari civili

Dagli atti di procedura non si evince la pendenza di procedimenti giudiziari civili.

Eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Dalla lettura degli atti di causa e dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Sorrentino redatta in data 07/10/2000, non si rileva la presenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Eventuale presenza di vincoli storico-artistici

Dalla visura del P.R.G. oggi vigente (P.R.G. adottato con le deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n. 189 e del 18/05/1978 n. 149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n. 213), lo scrivente ha avuto modo di rilevare che l'immobile ricade per la maggior parte in zona A1 "*Risanamento e trasformazione nel centro abitato di particolare pregio ambientale*" e per la minor parte in zona A "*Risanamento conservativo di tessuti antichi di alto pregio*". Inoltre, con il D.A. n° 2386 del 26/09/1990, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia del 15/12/1990, Parte I n. 56, unitamente al relativo verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche di Palermo, affisso all'Albo Pretorio del Comune di Monreale (PA) in data 20/12/1988 (data di decorrenza del vincolo secondo la Soprintendenza di Palermo), buona parte del territorio di Monreale (PA) è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 1 della L. 1497/39. **Pertanto sullo stesso fabbricato non risultano presenti vincoli di natura storico-artistica, ma bensì paesaggistici.**



Eventuale presenza di regolamento condominiale

Così come riscontrato durante il sopralluogo, e riportato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario (All. 1), per l'immobile non sussiste amministrazione condominiale. In forza di quanto sopra **non è presente alcun regolamento condominiale.**

Eventuale presenza di atti impositivi di servitù

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 18/01/1989 a firma del Notaio Leoluca Crescimanno, trascritto il 03/02/1989 ai nn. 5215/4178, con cui le signore [Omissis] ed [Omissis], acquistavano il terreno annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, da potere della società Archimede S.r.l., e dalla lettura della Concessione Edilizia n. 50/89 non si rileva la presenza di atti impositivi di servitù (All. 4).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla lettura degli atti di causa è stata riscontrata la presenza di oneri e vincoli che possano risultare a carico dell'acquirente, ed in particolare:

- Atto di vincolo a parcheggio per il piano seminterrato;
- Presenza del vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati

Dall'esame della certificazione prodotta da parte ricorrente, si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) ipoteca iscritta il 06.03.1993 ai nn. 8714/1213 in favore del Banco di Sicilia – Credito Fondiario nascente dal contratto di mutuo Notar L. Crescimano del 05.03.1993, rinnovata in data 28.2.2013 ai nn. 11477/740;
- 2) ipoteca giudiziale del 30.11.1996 ai nn. 40382/4713, nascente dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 28.11.1996, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena – rinnovata il 24.6.2014 ai numeri 27494/3165;

- 3) ipoteca giudiziale, iscritta il 2 giugno 1997 ai nn. 19094/2077, nascente dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 22 maggio 1997 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, rinnovata in data 30.5.2017 ai numeri 20310/2564
- 4) rinnovazione trascrizione del pignoramento Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (datato 1.6.1999 ai numeri 20532/14543) in data 16.5.2019 ai numeri 20418/15528;
- 5) trascrizione pignoramento Banco di Sicilia S.p.A. del 21.3.2001 ai numeri 8334/11462;
- 6) rinnovazione trascrizione del pignoramento CRAM (datato 20.2.1997 ai numeri 622/8949) eseguita in data 20.3.2017 ai numeri 7851/10157
- 7) ipoteca giudiziale del 20.1.1997 ai nn. 2372/168 nascente dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 17.1.1997 a favore di MPS con sede in Siena – non rinnovata.
- 8) difformità urbanistica dovuta al rilascio della concessione in assenza del N.O. della Soprintendenza stante la presenza del vincolo paesaggistico, sanabile con un'accertamento di compatibilità paesaggistica, i cui costi sono computati dallo scrivente in € 1.200,00;
- 9) difformità edilizia dovuta alle opere interne e alle tramezzature interne realizzate presumibilmente, successivamente ai tre anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia (non è stato ritrovato il fine lavori) sanabile con una pratica di Permesso a costruire in sanatoria, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 2.500,00 di oneri tecnici oltre circa € 33.700,00 di oneri e diritti istruttori;
- 10) difformità edilizie strutturali rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 50/89, sanabili con la presentazione di apposita pratica presso il Genio Civile di Palermo, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 4.500,00;
- 11) pratica di abitabilità (SCA), i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 2.000,00;
- 14) DIRI impianto elettrico ed idrico-fognario, prodromiche al rilascio dell'abitabilità, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 700,00;

Si rappresenta che l'immobile non è attualmente annotato al catasto edilizio del Comune di Monreale, e su richiesta del creditore precedente verrà eventualmente registrato successivamente alla consegna del presente elaborato.

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla visura del P.R.G. oggi vigente (adottato con le deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n. 189 e del 18/05/1978 n. 149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n. 213), lo scrivente ha avuto modo di rilevare che l'immobile ricade per la maggior parte in zona A1 "*Risanamento e trasformazione nel centro abitato di particolare pregio ambientale*" e per la minor parte in zona A "*Risanamento conservativo di tessuti antichi di alto pregio*", ed inoltra dalla lettura della visura catastale si evince che il terreno è in testa alle sig.re [Omissis] e [Omissis] **e pertanto l'immobile de quo non ricade su suolo demaniale.**

QUESITO 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 18/01/1989 a firma del Notaio Leoluca Crescimanno (All. 4), trascritto il 03/02/1989 ai nn. 5215/4178, con cui le signore [Omissis] ed [Omissis], acquistavano il terreno annotato al NCT di Monreale al foglio M.U., particella 2152, da potere della società Archimede S.r.l., si rileva che la parte venditrice garantisce l'immobile "*libero da pesi, vincoli, canoni, censi, livelli, oneri reali e diritti di terzi in genere, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che ne possano menomare o limitare la piena proprietà e disponibilità.*"

Dalla lettura della visura catastale storica si evidenzia che le sig.re [Omissis] e [Omissis], hanno acquisito l'immobile con Atto di compravendita, immobile che risulta di loro proprietà per 1/2 ciascuna (All. 2a).

Pertanto il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuale affrancazione, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Così come riscontrato durante il sopralluogo, e riportato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, per l'immobile non sussiste amministrazione condominiale, e per tale motivo non sussistono né spese di gestione o manutenzione ordinaria o straordinaria.

A carico del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis] gravano altri pignoramenti con relative procedure di esecuzione immobiliare; in forza di ciò veniva disposta *“la riunione per la parte di pignoramento ad oggetto dei beni esclusivi del sig. [Omissis] e della sig.ra [Omissis] rientranti in uno specifico elenco, disponendo la prosecuzione separata delle altre procedure esecutive. Per tale ragione, oltre ai creditori avvisati dalla Banca di Palermo il 26.06.2001, ne sono rientrati anche altri intervenuti nelle procedure successive, come la Banca Agricola Etnea per la R.Ges. 311/1999 – con ricorso per intervento del 06.10.1999 di cui è stata fatta copia conforme il 28.11.2005 - e la Italfondiarìa S.p.A. per la 84/2001 con deposito in cancelleria il 19.02.2003. Inoltre la Italfondiarìo S.p.A., quale mandataria della SPV IEFPE DUE SRL, subentrata nel procedimento alla Banca dei Monte Paschi di Siena S.p.A., facendo propri tutti gli atti e le domande già svolte dalla banca sopradetta, ha rinnovato, con atto depositato in cancelleria in data 24.02.2009, la domanda di partecipazione alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni pignorati con prelezioni in dipendenza delle ragioni ipotecarie del credito vantato. “* (estratto della relazione del precedente C.T.U. Arch. Roberta Bodanza). In forza di quanto sopra al fascicolo 197/1997, venivano riuniti i fascicolo 311/1989 e 84/2001.

Infine, oltre le procedure di pignoramento sopra menzionate, per il cespite pignorato, dalla lettura degli atti di causa non si rileva la presenza di ulteriori creditori intervenuti.

QUESITO 12

Valutazione dei beni

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2019;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line* ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it.
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Tecnocasa, aggiornata all'anno 2018.

Per l'indagine di mercato lo scrivente, ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, *il valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato

ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Valore di mercato

Per quanto concerne i valori unitari di mercato, come detto in precedenza, questi sono stati desunti all'esito di specifiche rilevazioni dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), istituita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, relativamente al primo semestre 2019. Detta banca dati, si precisa, risulta basata sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzate nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri), consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di riferimento. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Sono state inoltre attenzionate le offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (case.trovit.it; immobiliare.it; gabetti.it, casa.it, etc.) relativamente a beni aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggi oggetto di stima e ricadenti in aree limitrofe quella ove ricadono i beni stessi, ai fini di una verifica della congruenza dei dati acquisiti.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento di tipo civile, che si sviluppa tra piano primo, secondo e terzo, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed una entro terra, di medie dimensioni, non facilmente commerciabile, ricadente nel territorio di Monreale (PA), in una zona altamente edificata, posta in via Salita Sant'Antonino, in zona centrale con vista sul Duomo, in una zona in cui è difficile parcheggiare. Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona per immobili adibiti a civile abitazione, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2018

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it e dall'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2018:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2019	€ 800,00	€ 975,00	€ 1.150,00
Borsino Immobiliare	€ 695,00	€ 844,00	€ 993,00
Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2018		€ 600,00	
Agenzia Tecnorete di via Roma n. 47, Monreale Sig. Ferrante	€ 600,00	€ 700,00	€ 800,00
Agenzia Cerca Casa di via Venero n. 168, Monreale Sig. Di Carlo	€ 610,00	€ 682,00	€ 755,00

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, risultano in media variabili tra un minimo di 600,00 ed un massimo di 1.150,00 €/mq. Il valore venale del bene sarà quindi dato dal prodotto della sua superficie lorda commerciale (o "convenzionale vendibile") per il valore unitario adottato e scaturente dall'esito delle superiori indagini, adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito. Per il bene oggetto della presente stima si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo di 1.000,00 €/mq., che verrà deprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito.

Pertanto, il valore commerciale del bene medesimo sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m², per il valore unitario attribuito, espresso in €/m², quest'ultimo adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito in relazione alle seguenti caratteristiche intrinseche dei beni stessi: piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione, vetustà, posizione favorevole/sfavorevole al commercio ed accesso (queste ultime due solo per i negozi e magazzini). I coefficienti di merito/demerito adottati dallo scrivente C.T.U. in forza dell'applicazione del metodo estimativo sintetico-comparativo per confronto diretto, nella sua variante "per punti di merito" (valore di mercato = superficie commerciale × quotazione €/m² × coefficienti di merito/demerito) sono quelli reperibili presso il "borsinoimmobiliare" e conformi al "Codice delle Valutazioni Immobiliari -

Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e promosso da ABI - Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate - Territorio, ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari, ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ASSOVIAB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche, CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, E-VALUATIONS - Istituto di Estimo e Valutazioni, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, GEO.VAL. - Associazione Geometri Valutatori Esperti, Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione, UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio, e altri.

Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 217,00 mq, il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 217.000,00 (mq. 217,00 x €/mq. 1.000,00).

Detto importo sarà parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera (occupata dall'esecutata)	1,10
Piano:	Piano primo, secondo e terzo senza ascensore	0,85
Stato di conservazione:	Ristrutturato	1,05
Luminosità:	Mediamente luminoso (soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno)	1,00
Esposizione e vista	Esterna panoramica	1,10
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione	1,00
Riscaldamento:	Assente (presenza della caldaia, delle piastre radianti, ma assenza di collegamento del gas – fornitura autonoma con bombole)	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		1,03

--	--

per effetto dei quali si avrà che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a € 217.000,00 x 1,03 = € 222.626,54.

Da detto importo dovranno essere detratti i costi:

- per l'accertamento di compatibilità paesaggistica computati dallo scrivente in € 1.200,00;
- per la pratica di Permesso a costruire in sanatoria, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 2.500,00 di oneri tecnici oltre circa € 33.700,00 di oneri e diritti istruttori;
- per la pratica presso il Genio Civile di Palermo, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 4.500,00;
- per la pratica di abitabilità, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 2.000,00;
- per le DIRI impianto elettrico ed idrico-fognario, prodromiche al rilascio dell'abitabilità, i cui costi vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 700,00;

per cui si avrà un valore pari a € 222.626,54 - € 44.600,00 = € 178.026,54.

Detto valore dovrà essere rivalutato, così come richiesto dalla S.V.I., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato, nella misura del 15%, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, in forza di quanto sopra si avrà che **il valore venale dell'immobile oggetto di stima risulterà pari a € 178.026,54 - 26.703,56 (15%) = € 151.300,00 in c.t.**

QUESITO 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, e conseguentemente l'immobile stesso, è stato pignorato per l'intera quota e risulta in testa alle sig.re [Omissis] e [Omissis] per ½ ciascuna.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento (Procedura 84/2001).

Palermo, 16/01/2020

L'esperto stimatore

Ing. Giovanni Vella



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche e stralcio di mappa catastale;
 - a) Visura catastale storica del terreno al Foglio 500, particella 2152;
 - b) Stralcio di mappa catastale fabbricati con indicazione del fabbricato;
3. Rilievo planimetrico;
4. Atto di compravendita terreno del 18/01/1989;
5. Richiesta di presa visione e copia del fascicolo della Concessione Edilizia n. 50/89;
 - a) PEC richiesta accesso fascicolo;
 - b) Concessione Edilizia n. 50/89;
 - c) Atto di vincolo a parcheggio;
 - d) Stralcio elaborato grafico Concessione Edilizia n. 50/89;
 - e) Comunicazione inizio lavori;
 - f) Richiesta variante;
 - g) Relazione tecnica in variante;
 - h) Comunicazione Comune di Monreale parere favorevole al progetto in variante;



6. Richiesta al Genio Civile di Palermo di presa visione della pratica 1300/89;

a) Istanza di presa visione fascicolo;

b) Nota del Genio Civile di Palermo;

7. Relazione fotografica;

8. Comparazione tra foto aerea Google Maps e stralcio di mappa catastale.

