

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

UNICREDIT S.P.A.

CONTRO

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 25/06/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Gallegra nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/07/2018 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico *ex art. 569, comma 1°, c.p.c.*

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Giovan Battista Coa, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (*ex art. 498 c.p.c.*) e in ordine agli atti di cui all'*art. 567 c.p.c.* In data 16/01/2019 infatti si provvedeva a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere integrazioni.

In data 06/11/2018 il sottoscritto procedeva ad effettuare un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito nel comune di Villabate (PA), alla presenza del dott. Vincenzo De Blasi, Delegato del Custode Giudiziario, e del sig. (A), debitore, che consentiva l'accesso ai luoghi. In tale occasione il sottoscritto constatava una consistente difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale nonché con l'estratto di mappa catastale. Per tale motivo in data 05/02/2019 si provvedeva ad effettuare un ulteriore sopralluogo, duran-



te il quale veniva eseguito un attento rilievo metrico dell'immobile, alla presenza della sig.ra (D), moglie del debitore.

Successivamente ai sopralluoghi e allo studio della documentazione reperita sono sorte delle problematiche riguardanti la ricerca edilizia per attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile. È stata infatti eseguita una ricerca presso il Comune di Villabate, in quanto la documentazione in possesso del debitore non è stata sufficiente a chiarire la conformità dell'immobile, ricerca che ha prolungato i tempi dell'incarico, costringendo il sottoscritto a depositare una richiesta di proroga in data 21/02/2019.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda l'unico bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile, classificato nella categoria catastale D/3, ossia Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili, sito a Villabate (PA), Corso Vittorio Emanuele n. 440 (in catasto n. 516), piano terra e porzione del piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Villabate al Foglio 2, p.lla 563, sub 1, graffata alla particella 926 sub 1 del foglio 4, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento. Si rappresenta che la descrizione del bene indicata nell'Atto di Pignoramento non è interamente corretta laddove si parla di *"locale a piano terra e primo piano (...) facente parte del fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Villabate, Corso Vittorio Emanuele n. 516"*, in quanto il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha soltanto due elevazioni fuori terra e il numero civico corretto è il n. 440.

Il diritto reale del sig. (A) sul bene pignorato è pari alla piena proprietà, come correttamente indicato nell'atto di pignoramento nonché nella trascrizione del-



lo stesso.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione del bene ha evidenziato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è correttamente inserito in mappa: la particella 926 del foglio 4 infatti rappresenta soltanto una porzione del bene oggetto di pignoramento, il quale si estende anche alla particella 1372 del foglio 2 del catasto terreni. Tra le due suddette particelle è presente la particella 255 del foglio 4, non di proprietà dell'esecutato e non più esistente. L'individuazione della sala cinematografica nella particella 1372 del catasto terreni, che comprende sia un fabbricato urbano in fase di accertamento (come riportato nella visura catastale) sia il terreno circostante, confinante con la particella 563, anch'essa pignorata, è evidente nel titolo di proprietà, antecedente a quello dell'attuale debitore.

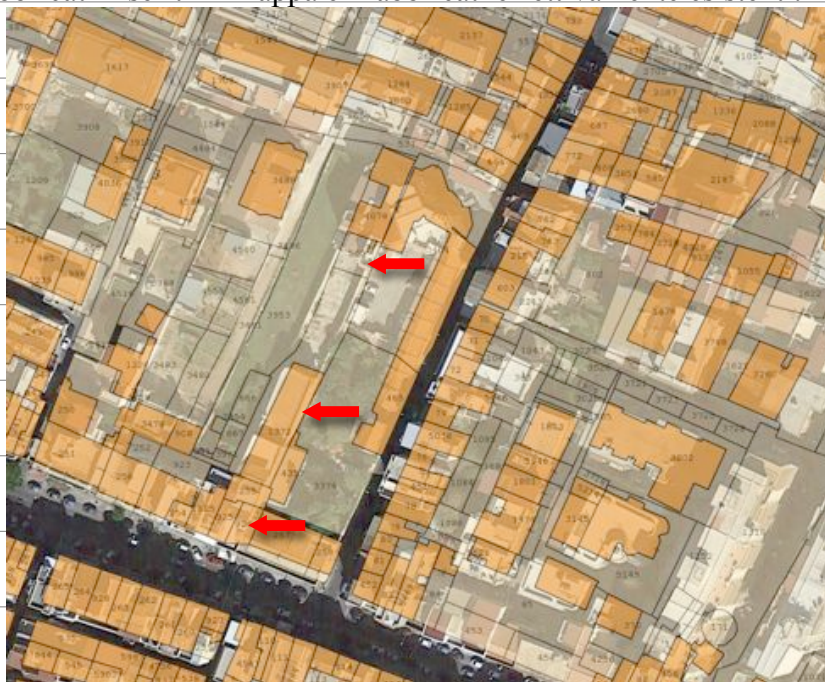
Infatti l'atto con cui il precedente dante causa, sig.ra (B), acquistava l'immobile riporta, tra i beni oggetto di vendita, *“appezzamento di terreno, esteso metri quadrati seicentocinquanta (mq 650) sito nel retro e lateralmente alla sala cinematografica a cui si accede attraverso una porticina della Hall di ingresso che immette in una striscia di terreno che lambisce il muro esterno della sala stessa per tutta la sua lunghezza, riportato al N.C.T. di Villabate alla partita 4274, foglio 2, particella 1372 ex 563/b di are 6,50, giusto tipo di frazionamento del geom. Vivona approvato dall'U.T.E. il 21/01/1975, che viene allegato al presente atto segnato di lettera B (...)”*.

Pertanto al fine di procedere alla vendita, per una corretta individuazione dei beni, la particella 1372 del foglio 2 del catasto terreni andrebbe riportata al catasto fabbricati, unificandola con la particella 926 del foglio 4, graffata poi con la particella 563 del foglio 2. Tale operazione può essere eseguita tramite



una nuova pratica di Tipo Mappale al catasto terreni del Comune di Villabate, in seguito all'esecuzione di un rilievo topografico del fabbricato.

Nella planimetria sottostante si evidenzia la sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e foto satellitare da cui si evince la mancata corrispondenza tra i fabbricati inseriti in mappa e i fabbricati effettivamente esistenti:



Il suddetto bene costituisce il lotto unico di vendita, così identificato: Piena Proprietà dell'immobile adibito a sala cinematografica con annesso angolo bar sito a Villabate (PA), Corso Vittorio Emanuele n. 440, piano terra e porzione del piano primo, in catasto foglio 2, p.lla 563 sub 1 graffata con particella 926 sub 1 del foglio 4, e p.lla 1372 del foglio 2, confinante con Corso Vittorio Emanuele, e con p.lle 925 e 257 del foglio 4.

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

L'immobile di cui al Lotto Unico è un'unità immobiliare, avente destinazione speciale a sala cinematografica con annessa licenza per attività di bar, posta al piano terra, con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 440 di Villabate, e



comprendente un ulteriore vano al piano primo, adibito a cabina di proiezione, con accesso indipendente da scala esterna ricadente nella stessa proprietà. La proprietà comprende il terreno retrostante identificato alla particella 1372 e alla particella 563 del foglio 2.

L'immobile fa parte di una palazzina a soli due livelli fuori terra, comprendente anche un appartamento al primo piano di proprietà aliena, con di antica realizzazione, sicuramente antecedente il 1942, con struttura portante in muratura, solai verosimilmente in cemento pieno o in ferro e copertura piana a lastrico solare.

L'edificio di cui fa parte l'immobile e il terreno retrostante confinano con il Corso Vittorio Emanuele, con fabbricati adiacenti sulla stessa via e con altre particelle in parte inedificate.

Essa ricade in una zona centrale del paese di Villabate, di sviluppo del centro storico caratterizzata da edilizia storica a schiera di tipo residenziale, anche di tipo popolare, con attività commerciali ai piani terra. Il Corso Vittorio Emanuele rappresenta la via principale del paese, in cui si concentrano diverse attività commerciali, e che collega il paese stesso da una parte alla SP76 e dall'altra allo svincolo autostradale.



Nel complesso il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è in discrete condizioni



generali soprattutto esterne, avendo necessità di opere di manutenzione ordinaria dei prospetti e probabilmente delle coperture.



Riguardo all'immobile in questione, esso è ubicato al piano terra con accesso diretto tramite grande porta a due ante dal Corso Vittorio Emanuele n. 440.

Esso è costituito da un unico ambiente con sviluppo longitudinale, nato dalla fusione di due corpi di fabbrica: uno identificato con la particella 926 sub 1 del foglio di mappa 4, ricadente nella palazzina su descritta a due livelli, e uno identificato con il fabbricato in fase di accertamento, identificato al catasto terreni foglio 2 p.lla 1372, costituito da un unico blocco a doppia altezza.

L'immobile è dotato di una tripla esposizione: la prima a Sud-Est su Corso Vittorio Emanuele, la seconda a Sud-Ovest su area esterna, p.lla 1372, e la terza a Nord-Ovest sul retrospetto anch'esso ricadente nella p.lla 1372.

All'ingresso del locale si sviluppa sulla sinistra l'angolo bar e sulla destra l'angolo amministrazione con annesso ripostiglio sottoscala; a susseguirsi un ampio corridoio che conduce alla sala cinematografica vera e propria, costituita da un unico ambiente a doppia altezza con numero 200 sedute e schermo cinematografico sul fondo. Completano l'immobile al piano terra il blocco dei



servizi igienici destinati agli uomini, posti sul fondo della sala, con accesso tramite disimpegno ricavato in una piccola porzione sporgente del fabbricato nonché il servizio igienico destinato a persone diversamente abili e alle donne posto sulla sinistra poco prima della sala. Sul retro poi è presente un vano deposito/locale tecnico con accesso indipendente dal terreno retrostante.

Al piano primo si sviluppa invece un ambiente destinato a cabina di proiezione: l'accesso avviene da scala esterna metallica posta sul terreno di fianco alla sala, anch'esso ricadente sulla particella 1372. L'immobile è dotato di quattro uscite di emergenza sulla striscia di terreno limitrofo, sempre ricadente nella proprietà; da qui passando attraverso un cancello metallico si attraversa un sentiero su terreno di altra proprietà, alla p.lla 541, di cui si gode di servitù di passaggio, per raggiungere il corso Vittorio Emanuele.

Il complesso immobiliare quindi consta oltre che della sala cinematografica con servizi annessi, anche del terreno circostante e retrostante, identificato alla p.lla 1372 del foglio 2, e del successivo terreno alla p.lla 563 dello stesso foglio.

La consistenza complessiva è pari a 440,00 mq di superficie lorda tra piano terra e primo/ammezzato e 540,00 mq di superficie esterna, ricavata dalla mappa catastale, per una superficie commerciale complessiva pari a 486,00 mq, il cui calcolo verrà illustrato nel prosieguo. L'altezza interna è variabile tra i 3,00 mt dei servizi igienici e gli oltre 5,00 mt della sala.

Si rappresenta che, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale rinvenuta, addirittura risalente all'impianto e quindi a data antecedente il 1942, nonché nella planimetria rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villabate, che rappresenta lo stato di fatto dell'immobile alla data del 1968,



sono state eseguite delle modifiche interne, modifiche dei prospetti laterali e l'aggiunta di un piccolo corpo esterno, costituente il disimpegno dei servizi igienici, e della scala metallica di accesso al piano ammezzato/primo.

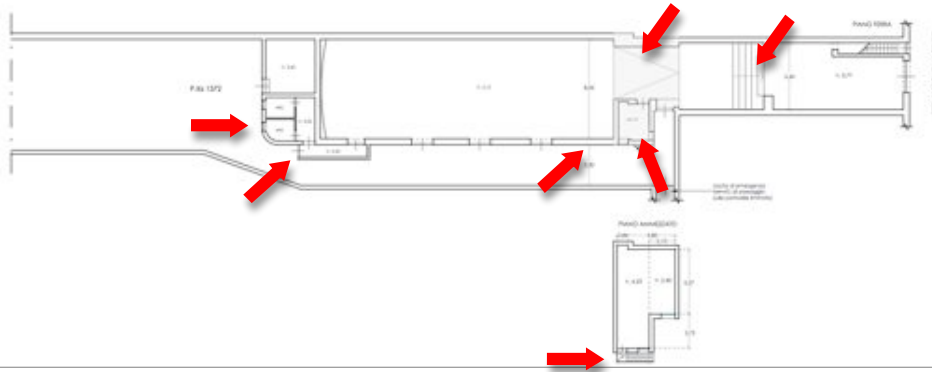
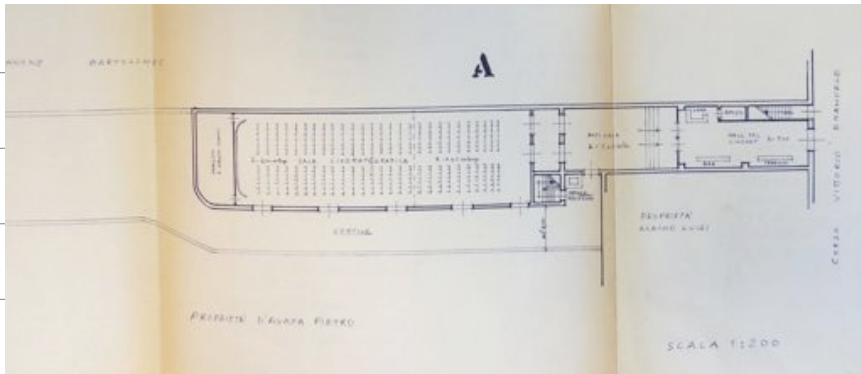
Posto che la costruzione dell'immobile risale ad epoca remota, sicuramente antecedente al 1942, la ricerca effettuata presso il Comune di Villabate non ha fornito utili informazioni riguardo tali opere in difformità, se non il ritrovamento della suddetta planimetria del 1968, allegata alla richiesta di abitabilità dell'immobile di primo piano, oggi di proprietà aliena.

Al fine di valutare le opere in difformità e la possibilità di sanatoria, come concordato con l'ufficio tecnico comunale, si terrà conto dell'ultima planimetria ufficiale agli atti, ossia quella del 1968.

Pertanto i costi per la sanatoria di tali difformità verranno calcolati nel prosieguo e sottratti al valore di mercato.

Si allega il confronto tra planimetria catastale d'impianto, risalente al 1940, planimetria rinvenuta risalente al 1968 e planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate:





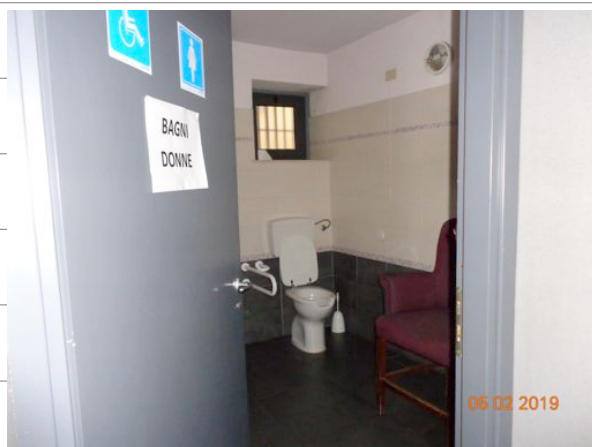
Nel complesso l'immobile è in buone condizioni generali, se non per qualche segno di infiltrazione d'acqua proveniente dalla proprietà adiacente. La pavimentazione per tutti gli ambienti, inclusi i servizi igienici, è in grès porcellanato di buona qualità, ad eccezione della cabina di proiezione, in cui è presente ancora l'antica pavimentazione in graniglia di cemento e marmo.



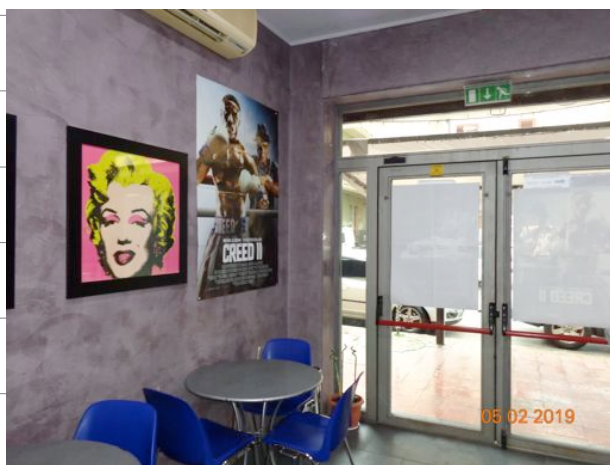


L'anti-wc e i servizi igienici hanno inoltre rivestimento alle pareti con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 mt; l'impianto idrico è a norma ed è del tipo a collettore.





Gli infissi interni sono in legno; mentre gli infissi esterni sono in alluminio, le uscite di sicurezza del tipo REI e la porta d'ingresso principale con vetro blindato. Tutte le vie di fuga sono fornite di maniglioni di sicurezza come previsto dalla norma.



All'interno sia l'ingresso sia la sala sono dotate di controsoffitti; le pareti sono tinteggiate con effetto spatola all'ingresso e rivestite con carta da parati tipo velluto.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato, oltre che d'impianto idrico come detto a norma, di impianto elettrico anch'esso a norma e dotato di propria dichiarazione di conformità. Da un punto di vista della climatizzazione, è presente un climatizzatore all'ingresso con pompa di calore indipendente, mentre la sala è climatizzata da impianto centralizzato canalizzato con unità esterna posta sul retro dell'immobile:



L'immobile, data l'attività ivi esercitata, è inoltre dotato di:

- Autorizzazione Sanitaria all'esercizio di bar/tabacchi n. 229/1987;
- Certificato di Prevenzione Incendi per locali di pubblico spettacolo con validità 11/01/2008-11/01/2014, rinnovato fino al 11/01/2019. Non si è a conoscenza se lo stesso sia stato ulteriormente rinnovato.

L'immobile non è invece dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo rimarrà a carico dell'acquirente e pertanto sottratto al valore di mercato.

Altri dati importanti relativi al complesso immobiliare riguardano la destinazione urbanistica del terreno, oltre che dell'immobile, ricavabile da un certifi-



cato in possesso del debitore, risalente al 2013, dalla quale risulta che la particella 926 ricade in zona A “tessuti urbani di valore storico ambientale” mentre la particella 563 ricade in zona A, per 350 mq, e in zona F “Attrezzature e servizi (Attrezzature di interesse comune-civiche)”. Il vincolo relativo alla zona F è decaduto a partire dal 01/06/2012 e si applica la disposizione di cui al comma 3 dell’art. 9 del D.P.R. 327/2001, ossia sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di recupero dell’esistente. Gli immobili rientranti nella zona A ricadono invece nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Villabate. Nel certificato è inoltre evidenziato quanto riscontrato riguardo l’inserimento in mappa dell’immobile, laddove viene specificato che *“la particella 563 (del foglio di mappa 2) è costituita da una parte edificata e da una pertinenza non edificata e che inoltre detta particella risulta identificata oltre che con il n. 563 anche con il n. 1372. Che da visura catastale detta particella risulta essere interamente identificata con il n. 1372 e misura complessivamente mq 650.”*

Inoltre la ricerca ipotecaria effettuata ha evidenziato l’esistente dei seguenti vincoli:

- Vincolo permanente di destinazione a parcheggio, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in Notaio Tommaso Falletta di Villabate del 21/04/2005 rep. 38128, reg. gen. 25592, reg. part. 15084, tra il Comune di Villabate e la sig.ra (B); nella sezione D della nota di trascrizione si legge: *Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio di pertinenza della sala cinematografica è stato costituito sull’area estesa mq 82,09 indicata con tratteggio in colore azzurro e delimitata dalle lettere A-B-C-D nella planimetria allegata sub B, ricadente su terreno distinto con le particelle 1372 del foglio 2*



della mappa di Villabate;

- Vincolo permanente di destinazione a parcheggio, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in Notaio Tommaso Falletta di Villabate del 21/04/2005 rep. 38128, reg. gen. 25593, reg. part. 15085, tra il Comune di Villabate e i sig.ri (C) e (B); nella sezione D della nota di trascrizione si legge: *Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio di pertinenza del costruendo edificio è stato costituito sull'area estesa mq 223,38 indicata con tratteggio in colore rosso e delimitata dalle lettere E-F-G-H-I per mq 20,05, dalle lettere L-M-N-O-P-Q per mq 152,29 e dalle lettere R-S-T-U per mq 51,03 nella planimetria allegata sub A, ricadente su terreno distinto con le particelle 1372, 563 e 539 del foglio 2 della mappa di Villabate.*

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Villabate al Foglio 2, Particella 563, Sub. 1, graffata con la particella 926, sub 1, del foglio 4, Cat. D/3, Rendita 3.480,40 euro. Catastalmente l'immobile risulta ancora intestato alla precedente proprietaria, sig.ra (B), e inoltre viene indicato al civico 516 di Corso Vittorio Emanuele e non al corretto civico 440. Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Come già segnalato però le suddette particelle non corrispondono all'esatta consistenza del bene, in quanto, come riportato nel titolo di proprietà del dante causa del debitore nonché nel vincolo a parcheggio stipulato con il Comune di Villabate, il complesso immobiliare consta anche del terreno e del fabbricato, identificati al N.C.T. del Comune di Villabate, foglio 2, p.lla 1372. Tale difformità è dovuta al fatto che il



bene, così nella conformazione attuale, non è correttamente inserito in mappa, tant'è che la particella 1372 non è riscontrabile al catasto fabbricati e viene identificata al catasto dei terreni come Fabbricato Urbano da accertare. Pertanto al fine di procedere alla vendita, per una corretta individuazione dei beni, la particella 1372 del foglio 2 del catasto terreni andrebbe riportata al catasto fabbricati, unificandola con la particella 926 del foglio 4, graffata poi con la particella 563 del foglio 2. Tale operazione può essere eseguita tramite una nuova pratica di Tipo Mappale al catasto terreni del Comune di Villabate, in seguito all'esecuzione di un rilievo topografico del fabbricato.

I costi per il rilievo topografico e per la pratica di tipo mappale sono quantificabili in € 1.500,00 per spese tecniche oltre € 65,00 di diritti per l'Agenzia del Territorio e saranno sottratti dalla stima dell'immobile.

Si segnala inoltre che anche la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e risale addirittura all'impianto del 1940.

Pertanto, anch'essa andrà aggiornata e i costi per la regolarizzazione tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio si quantificano in € 800,00 per spese tecniche, oltre € 50,00 di diritti.

Il costo complessivo della regolarizzazione catastale, da sottrarre al valore di stima, è quindi pari ad € **2.415,00**.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di immobile con destinazione speciale a sala cinematografica con fascia di terreno adiacente e retrostante, sito a Villabate (PA) in corso Vittorio Emanuele n. 440, piano terra e porzione del piano primo/ammezzato, composto da ingresso su area bar, sala cinematografica da 200



posti, servizi igienici, locale tecnico e sala di proiezione, confinante a Sud-Est con Corso Vittorio Emanuele, a Sud-Ovest con particelle 925, 541, 3981, 667, 666 e 3953, a Nord-Ovest con particella 4078, a Nord-Est con particelle 257, 4357, 3374, 3404; riportato al N.C.E.U. del Comune di Vilabate al Foglio 2, Particella 563, Sub. 1, graffata con la particella 926, sub 1, del foglio 4, e al N.C.T. Foglio 2, p.lla 1372; in difformità alla planimetria storica rinvenuta e alla situazione catastale.

PREZZO BASE euro 514.930,00.

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà del sig. (A) in forza di Atto di Donazione da potere della sig.ra (B) in Notaio Maurizio Ficani del 08/07/2008, rep. n. 64993, raccolta n. 15826, registrato a Palermo il 11/07/2008, trascritto a Palermo il 14/07/2008 ai nn. 42517/28872.

Alla sig.ra (B) l'immobile era pervenuto per averlo acquistato dai sig.ri (E), (F) e (G) con Atto di Compravendita del 06/03/1975 in Notaio Vincenzo Cali, rep. n. 24390, registrato il 21/03/1975 al n. 5193 e trascritto ai nn. 9008/7380 in data 17/03/1975.

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

La costruzione del bene di cui al Lotto Unico, unitamente al fabbricato di cui fa parte, come dimostra la planimetria catastale datata 1940, risale a data antecedente l'entrata in vigore della Legge 1150/1942 con la quale si rendeva obbligatoria la Licenza di Costruzione per qualsiasi fabbricato da realizzarsi o modificarsi all'interno dei centri abitati. Pertanto la sua costruzione si conside-



ra urbanisticamente conforme; tuttavia, come riscontrato dal confronto con la planimetria catastale storica e lo stato di fatto, l'immobile ha subito qualche variazione rispetto allo stato originario.

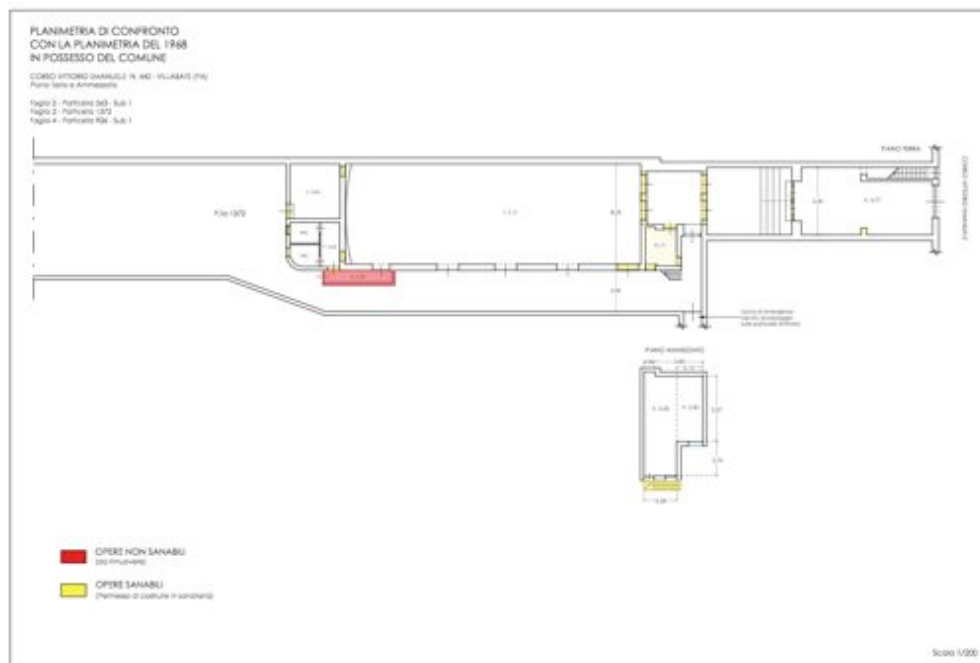
La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate non ha prodotto risultati utili riguardanti eventuali licenze, nulla osta o concessioni riguardanti le opere in difformità riscontrate. È stata però rinvenuta, all'interno del fascicolo riguardante la richiesta della Dichiarazione di Abitabilità per l'appartamento sito al piano primo, di proprietà aliena, da parte del sig. (F), effettuata nel 1968, una planimetria rappresentante anche il piano terra e che quindi mostra lo stato assentito a quell'epoca.

Pertanto, al fine di valutare le opere in difformità da considerare per un'eventuale sanatoria, si farà riferimento a quest'ultima planimetria "ufficiale" reperita presso l'Ufficio Tecnico. Rispetto a quest'ultima le opere eseguite riguardano una diversa distribuzione interna dei servizi igienici, l'eliminazione di pareti, forse portanti, tra l'ingresso e la sala principale, alcune modifiche ai prospetti laterale e posteriore, l'inserimento di una scala esterna autoportante per l'accesso alla sala di proiezione nonché la realizzazione di un piccolo vano in ampliamento utilizzato come corridoio di disimpegno verso i servizi igienici maschili. Ad eccezione di quest'ultimo ampliamento, che è edificato al distanza inferiore a 3,00 mt dal confine e quindi non sanabile, per cui verranno computati i costi per la rimozione, il resto delle opere (interne e modifiche dei prospetti) è sanabile tramite pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16, che prevede l'ottenimento di un Permesso di Costruire in Sanatoria previo il saldo di una sanzione pari al doppio degli oneri concessori. A seguito della sanatoria delle opere difformi sarà necessario de-



positare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si allega la planimetria sottostante con indicazione delle opere sanabili o meno (planimetria non in scala).



I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile sono così computabili:

- Spese tecniche per la redazione della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 3.000,00
- Spese tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 1.000,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00
- Diritti di istruttoria per P.D.C.S. e S.C.A.	€ 525,00
- Sanzione per P.D.C.S. (si computa il 20% del computo metrico estimativo relativo alle opere realizzate, computate in € 12.000,00)	€ 2.400,00
- Rimozione porzione in ampliamento non sanabile	€ 2.500,00
Per un totale di € 9.675,00	



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile, attualmente regolarmente in uso come sala cinematografica, è nel possesso del debitore, sig. (A).

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

Sul bene oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (ossia dal 06/02/1997) che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 17/04/2008 ai nn. 21997/4290 in dipendenza dell'Atto condizionato in Notaio Tommaso Falletta di Villabate, rep. n. 41877/15954 del 16/04/2008, con montanti di € 450.000,00 a garanzia di un capitale di € 300.000,00 a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, via Roma n. 183, cf. 05102070827 contro terzo datore di ipoteca, (B), e debitore non datore di ipoteca (A) sopra i seguenti immobili: Immobile (D3) in Villabate, c.so Vittorio Emanuele n. 516, in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 563, sub 1 e Immobile (D3) in in Villabate, c.so Vittorio Emanuele n. 516, in catasto fabbricati al foglio 4, p.lla 926, sub 1. Con erogazione parziale presentata il 24/07/2008 ai nn. 45348/5748 ed erogazione a saldo presentata il 12/01/2009 ai nn. 1926/215.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 01/03/2017 ai nn. 7570/5852, derivante da provvedimento del 06/02/2017 del Tribunale di Palermo, rep n. 410, a favore di Unicredit SpA con sede in Roma, cf. 00348170101, contro (A), sopra l'immobile (D3) in Villabate, Corso Vittorio Emanuele n. 516, 435 mq, in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 563 sub 1 e foglio 4, p.lla 926 sub 1 graffate.



Per quanto riguarda vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente si segnalano:

- Vincolo permanente di destinazione a parcheggio, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in Notaio Tommaso Falletta di Villabate del 21/04/2005 rep. 38128, reg. gen. 25592, reg. part. 15084, tra il Comune di Villabate e la sig.ra (B); nella sezione D della nota di trascrizione si legge: *Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio di pertinenza della sala cinematografica è stato costituito sull'area estesa mq 82,09 indicata con tratteggio in colore azzurro e delimitata dalle lettere A-B-C-D nella planimetria allegata sub B, ricadente su terreno distinto con le particelle 1372 del foglio 2 della mappa di Villabate;*

- Vincolo permanente di destinazione a parcheggio, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in Notaio Tommaso Falletta di Villabate del 21/04/2005 rep. 38128, reg. gen. 25593, reg. part. 15085, tra il Comune di Villabate e i sig.ri (C) e (B); nella sezione D della nota di trascrizione si legge: *Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio di pertinenza del costruendo edificio è stato costituito sull'area estesa mq 223,38 indicata con tratteggio in colore rosso e delimitata dalle lettere E-F-G-H-I per mq 20,05, dalle lettere L-M-N-O-P-Q per mq 152,29 e dalle lettere R-S-T-U per mq 51,03 nella planimetria allegata sub A, ricadente su terreno distinto con le particelle 1372, 563 e 539 del foglio 2 della mappa di Villabate.*

- Vincolo di P.R.G. su porzione della particella 563 del foglio 2 ricadente in zona F "Attrezzature e servizi (Attrezzature di interesse comune-civiche)". Il vincolo relativo alla zona F è decaduto a partire dal 01/06/2012 e pertanto per tale area si applica la disposizione di cui al comma 3 dell'art. 9 del D.P.R.



327/2001, ossia sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di recupero dell'esistente.

- Servitù di passaggio per uscita di emergenza sul terreno limitrofo, foglio 2, p.lla 541: la suddetta servitù non risulta trascritta né per la p.lla 541 né per la p.lla 1372.

Riguardo pesi e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano le difformità edilizie/urbanistiche e catastali rispetto allo stato di fatto. I costi per la regolarizzazione verranno sottratti al valore di mercato ricavato nel prosieguo.

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

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Non si segnala l'esistenza di altri pesi e oneri gravanti sul bene.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile comprende soltanto due unità immobiliari e pertanto non è costituito in Condominio. Non vi sono quindi spese ordinarie di gestione dell'immobile né eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Il metodo più immediato generalmente utilizzato per la stima di un immobile è il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Nel caso in questione, non avendo a disposizione esempi di vendite, avvenute o proposte, relative ad immobili destinati a sala cinematografica, si è scelto di fare riferimento, per analogia, ai valori al mq



riguardanti la destinazione commerciale, correggendolo in un secondo momento, tramite opportuni coefficienti legati anche alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Questi valori sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è, come detto, modificato il valore attraverso l'applicazione di specifici coefficienti.



Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2018, per il Comune di Villabate, Zona Centrale/Centro Storico.

In particolare, tali valori sono compresi tra 920 e 1.450 €/mq di superficie lorda per i negozi in stato conservativo Normale. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- coefficiente stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: coefficiente che tiene conto della specificità



dell'immobile, dell'eventuale appetibilità sul mercato immobiliare nonchè la difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

In particolare per superficie commerciale di un immobile facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino al raggiungimento dei mq pari alla superficie lorda e al 2% per i mq ulteriori;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 70%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile e lo stato generale in cui versa, nonchè i materiali e le dotazioni impiantistiche, senza tuttavia considerare eventuali elementi di arredo specifici della destinazione d'uso, che rimarranno esclusi dalla vendita, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 1.300 €/mq. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

Considerate, quindi, le superfici dell'appartamento:



- superficie lorda P.T.: 400,00 mq;

- superficie lorda P. 1: 40,00 mq;

- superficie accessoria terreno p.lla 1372 (così come desunto dall'estratto di mappa catastale): 440,00 mq

- superficie accessoria terreno p.lla 563 (così come desunto dall'estratto di mappa catastale): 100,00 mq

la **superficie commerciale dell'immobile**, riportata nella sottostante planimetria (non in scala) si ottiene dalla somma:

$$400,00 \text{ mq} + 40,00 \text{ mq} + (440,00 \text{ mq} \times 0,10) + ((540,00 - 440,00) \times 0,02) =$$

486,00 mq

Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente vetustà edificio = 0,75 (fabbricato di antica costruzione in stato conservativo discreto)

- coefficiente stato locativo = 1,00 (immobile libero)

- coefficiente funzionalità = 1,00 (per l'utilizzo cui è destinato l'immobile è assolutamente ben disposto e conforme);

- coefficiente posizionale = 1,00 (ubicazione al piano terra ottimale per la destinazione a sala cinematografica);

- coefficiente qualità materiali = 1,10 (materiali di buona qualità);

- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,98 (buone condizioni generali)

- coefficiente dotazione impiantistica = 1,10 (impianti a norma, impianto di climatizzazione centralizzato per la sala);

- coefficiente di commerciabilità = 0,90 (immobile con specifica destinazione d'uso e sicuramente discreta appetibilità sia perché a norma per l'utilizzo cui è



destinato, immediatamente pronto all'uso, sia perché unica sala cinematografica del paese di Villabate. Tuttavia il costo dell'investimento nonché lo scetticismo nei confronti dell'acquisto all'asta ne diminuiscono la possibilità di vendita).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,978.

Il valore di mercato dell'appartamento si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1300 \text{ €/mq} \times 486,00 \text{ mq} \times 0,978 = \text{€ } 617.900,40$$

A questo punto occorre sottrarre al valore di mercato, così ricavato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, precedentemente computati e pari ad un totale di € 12.090,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 617.900,40 - \text{€ } 12.090,00 = \text{€ } 605.810,40$$

Approssimando tale somma il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad **Euro 605.800,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 514.930,00**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 14/03/2019

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

