

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 582/2015



PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

In nome e per conto della

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Carlo Varvaro)

CONTRO

DEBITORE "A", "B", "C", "D"(1)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE RIEPILOGATIVA



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gabriella Giammona

C.T.U.: Arch. Stefania Martino



Giuramento: 05/04/2016

Rinvio: 16/11/2016

Sopralluogo: 18/05/2016



(1) Il nominativo degli esecutati e dei terzi è stato omissso ed inserito in un allegato a parte

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- a) Premessa e mandato di consulenza
- b) Beni oggetto di pignoramento
- c) Completezza della documentazione
- d) Accertamento e rispondenza dei dati
- e) Iter delle operazioni peritali
- f) Procedura per l'accertamento della regolarità edilizia
- g) Formazione dei lotti



1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina dell'esperto e fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del giorno 10.03.2016, (depositato in Cancelleria il 14.03.2016), il G.Es. Dott.ssa Gabriella Giammona nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta, che il 05.04.2016, innanzi al Cancelliere della Sezione Esecuzioni Immobiliari, prestava giuramento di rito, assumendo l'incarico di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art.498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art.599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
2. *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai*



comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a. *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad esempio nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

b. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

c. *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*

d. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; in particolare in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla*

verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg.326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L.47/58 (oggi art.31 c.3 e ss. D.P.R. 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima;

e. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f. indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. *Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

b) *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*

c) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

d) *L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

e) *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*

f) *Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art.568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniere distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4. *Provveda inoltre l'esperto:*

a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*

c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es: per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla*

luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c.;

5. *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

6. *Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Il Giudice dell'Esecuzione dispone altresì che:

7. *In applicazione a quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto di pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*

8. *L'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c.** (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a*

mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9. Con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente al perito, entro **15** giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10. L'esperto sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11. L'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12. L'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli di sopralluogo, le indagini presso gli uffici comunali per il recupero della documentazione attestante la regolarità edilizia degli

immobili, nonché le indagini di mercato per la stima del valore commerciale, per il quale si rinvia alle relazioni allegate (Lotti A, B, C, D, E, F, G).

2. – BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli atti depositati emerge che il procedimento esecutivo n. 582/2015, oggetto della presente, trae origine dall'atto di pignoramento notificato da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. agli esecutati "A", "B", "C", "D" in data 17 novembre 2015 e trascritto in data 26 novembre 2015 ai nn. 50182/36268. In forza di tale atto di pignoramento, su istanza di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in nome e per conto della MPS Capital Services Banca per le Imprese spa, rappresentata e difesa dallo Studio legale Avv. Carlo Varvaro, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:

Bene immobile di cui la società "A" è piena proprietaria:

1) Unità immobiliare sita in Isola delle Femmine, in Via Roma n.162 (catastalmente civici 168-170) al piano terra, costituita da due grandi vani commerciali tra loro comunicanti, una corte coperta retrostante e un piano interrato al quale si accede da una scala ubicata nella corte, censita al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al fg.1 p.lla 2176 sub 6-7;

Beni immobili di cui i sig.ri "C", "D", "E" sono pieni proprietari, della quota di 1/3 indiviso ciascuno:

2) Immobili facenti parte dell'edificio sito in isola delle Femmine, tra la Via Toscanini n.1 e la Via Verdi n.8 (oggi 20), censiti al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al fg.2 p.lla 635 sub sub 1-3-4-5-6-7-8.

3. – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata dal creditore procedente (avvisi ex art.498 c.p.c., avvisi ex art.599 c.p.c. ai comproprietari) risulta completa. In particolare con

riguardo all'avviso ex art.498 c.p.c., si precisa che non vi sono altri creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

Si rileva inoltre, ai sensi dell'art.599 c.p.c., che il proprietario dell'immobile di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento coincide con l'esecutato "A" (vedi **Lotto A** Cap. **Titolo di proprietà**); e i proprietari degli immobili di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento coincidono con gli esecutati "B", "C" e "D", per la quota di 1/3 ciascuno; pertanto gli immobili sono pignorati nella loro interezza, nei confronti dei proprietari.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stata redatta Certificazione Notarile (ai sensi dell'Art.567 2° Comma C.P.C.) dalla Dott.ssa Letizia Russo, Notaio in Palermo, depositata in Cancelleria, in data 19 gennaio 2016, la quale risulta completa ed esaustiva per il ventennio antecedente al pignoramento.

Nella documentazione depositata sono state evidenziate:

- Debitore pignorato;
- Immobili oggetto della procedura esecutiva;
- Identificazione catastale;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relative agli immobili nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

4. – ACCERTAMENTO E RISPONDENZA DEI DATI

La descrizione degli immobili fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea alla inequivoca individuazione dei beni.

Per quanto riguarda l'immobile corrispondente al Lotto A, si precisa però che nel pignoramento l'indirizzo riportato è Via Roma n.162, mentre nella realtà

L'immobile è ubicato ai civici 168-170, così come indicato catastalmente. Per quanto riguarda invece l'edificio ubicato ad angolo tra la Via G. Verdi e la Via Toscanini (Lotti C-D-E-F-G), l'indirizzo attuale è Via G. Verdi n.20 e non n.8, così come indicato sia in visura catastale che nel relativo pignoramento, ciò probabilmente a seguito di una variazione di toponomastica. Vi è inoltre una difformità tra la titolarità degli immobili e l'intestazione catastale; infatti gli immobili appartengono ai soggetti eseguiti "B", "C" e "D" per la quota di 1/3 ciascuno, ma nella visura catastale oltre agli intestatari eseguiti che vengono indicati come **proprietari livellari 1/3**, viene indicato anche un quarto intestatario tale sig. "I" (*diritto del concedente*). Occorre pertanto procedere alla rettifica dell'errata intestazione catastale, mediante voltura.

5. – **ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta c.t.u., comunicava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 18/05/2016 ore 9,30, a mezzo mail ad "A" e per le vie brevi venivano concordati per lo stesso giorno gli accessi presso gli immobili di "B", "C" e "D"; la comunicazione veniva trasmessa a mezzo P.E.C. del 13.05.2016 allo Studio Legale Avv.to Carlo Varvaro (Creditore procedente Banca Monte dei Paschi di Siena) (*cf. all. 1*).

In quella data veniva effettuato il sopralluogo, alla presenza dei sig.ri "B", "C" e "D", durante il quale venivano visionati tutti gli immobili oggetto di esecuzione, effettuate misurazioni di riscontro e redatta adeguata documentazione fotografica.

In occasione del sopralluogo ho potuto constatare che l'immobile di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento, che catastalmente è Cat. C/1 (negozi), nella realtà costituisce il laboratorio/cucina a servizio del locale commerciale limitrofo adibito a Bar, Pasticceria, Gastronomia, denominato "A".

Per quanto riguarda invece gli immobili facenti parte dell'edificio sito tra la Via Toscanini n.1 e la Via Verdi n.20 (già 8), si precisa che i due appartamenti di piano terra (sub 1 e sub 3) sono entrambi locati; in questa occasione il sig. "C" consegnava alla sottoscritta copia dei due contratti di locazione e copia della documentazione urbanistica di entrambi gli edifici. Segue il verbale di sopralluogo.

(*cf. all. 2*)

6. – PROCEDURA PER L'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

In occasione del sopralluogo il sig. "C" consegnava alla sottoscritta copia documentazione urbanistica di entrambi gli edifici. Di tali aspetti si approfondiranno le tematiche nella specifica relazione dei Lotti A, B, C, D, E, F, G, nel capitolo della Regolarità Edilizia.

7. – FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

La sottoscritta, visti gli atti e la natura degli immobili, ai fini della vendita dei beni oggetto di consulenza, ha ritenuto corretto effettuare la formazione di sei lotti.

Il locale a destinazione laboratorio/cucina a servizio del locale commerciale Bar limitrofo, costituisce un unico lotto di vendita (.fg.1 p.lla 2176 sub 6-7) L'edificio posto ad angolo tra la Via Toscanini n.1 e la Via Verdi n.20 (già 8) (in catasto al fg.2 p.lla 635 sub 1-3-4-5-6-7-8), consta di n. 7 unità immobiliari e precisamente:

- appartamento al p.terra (sub 1);
- appartamento al p. terra (sub 3);
- appartamento al p.primo (sub 4);
- appartamento al p. secondo (sub 5);
- lastrico solare al piano terzo (sub 6);
- Autorimessa, con ingresso da via Toscanini n.3, al piano S1 (sub 7);

- Autorimessa, con ingresso da via Toscanini n.3, al piano S1 (sub 8).

Trattandosi di quattro appartamenti, un lastrico solare e due autorimesse tra loro unificate a formare un'unica unità immobiliare, si è ritenuto opportuno fare sei lotti di vendita: quattro costituiti da n.4 appartamenti, di cui due al piano terra, uno al p.primo e uno al p.secondo; un lotto corrispondente al lastrico solare di piano 3°. L'ultimo lotto è costituito dall'intero piano seminterrato costituito dai sue sub 7 e 8, per cui si ipotizza la vendita per intero, trattandosi di un'unica unità immobiliare agibile, pur trattandosi di due subalterni catastali.

Si riporta, per comodità di seguito la scheda riepilogativa dei singoli lotti, rimandando alla relazioni allegate dei "Lotti "A", "B", "C", "D", "E" "F" e "G" per gli approfondimenti.

Lotto A: Unità immobiliare sita in Isola delle Femmine, in Via Roma civici 168-170 al piano terra, con destinazione laboratorio/cucina (catastalmente C/1) a servizio del locale commerciale limitrofo destinato a Bar-Gastronomia-Pasticceria, costituita da un ampio vano laboratorio con due aperture su strada, dotato di anti-w.c., w.c., spogliatoio e ripostiglio; due vani comunicanti sul retro, in cui è realizzata la cucina, oltre anti w.c. e w.c. con accesso dal locale bar limitrofo e anti w.c. e w.c. con accesso diretto; una veranda realizzata nella corte coperta retrostante e un deposito al piano seminterrato al quale si accede da una scala ubicata nella corte coperta; censita al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fig.1 p.lla 2176 sub 6-7.**

Superficie commerciale mq 178,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: utilizzato dalla Società esecutata come laboratorio/cucina

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista

urbanistico essendo stato realizzato giusta Concessione edilizia originaria **n.38/76 del 19.11.1979**; Concessione Edilizia per le opere di completamento e di Variante **n.39/99 del 28.05.1999**; e Concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del p.terra da civile abitazione a locale commerciale e fusione di due unità abitative in un unico appartamento **n.2/02 del 22.01.2002**.

L'edificio risulta inoltre dotato di **Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n.13/2002** rilasciato in data **23.07.2002** dal Comune di Isola delle Femmine.

In data successiva al rilascio dell'agibilità, è stato realizzato un ampliamento su corte esclusiva retrostante, senza preventiva autorizzazione. Per tale abuso, ultimato prima del 31/03/2003, è stata presentata **domanda di sanatoria ai sensi della L.326/03**, in data **31.03.2004 prot. n.3850**. L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al completamento della pratica di sanatoria, con il pagamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri oltre alla presentazione della perizia giurata da parte di un di un tecnico abilitato, per cui sono stati conteggiati oneri pari a € 5.000,00 e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Valore commerciale: € 155.000,00

Lotto B: Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via Toscanini n.1, al piano rialzato, composto da tre vani, cucina abitabile, veranda, servizio igienico, ripostiglio e corridoio di disimpegno oltre balcone coperto; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.IIa 635 sub 1**.

Superficie commerciale mq 90,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: locato (giusta contratto di locazione regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, e pertanto opponibile).

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista

urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di Isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 90.000,00

Lotto C: Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano rialzato, composto da soggiorno pari a due vani, camera, cameretta, ripostiglio, servizio igienico, ampia cucina con zona pranzo, corridoio di disimpegno oltre corte scoperta esclusiva; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 3**.

Superficie commerciale mq 116,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: locato (giusta contratto di locazione regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, e pertanto opponibile).

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di Isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 116.000,00

Lotto D: Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano primo, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno, oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 4**.

Superficie commerciale mq 207,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: abitato da uno degli esecutati

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 247.000,00

Lotto E: Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano secondo, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno, oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 5**.

Superficie commerciale mq 207,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: abitato da uno degli esecutati

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 247.000,00

Lotto F: Lastrico solare sito a Isola delle Femmine (PA), con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano terzo; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 6**.

Superficie lorda mq 220,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: libero e utilizzato dai condomini per alloggiamento unità

esterne condizionatori, antenne parabole e contatori fotovoltaici e pannelli solari sopra la tettoia.

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico, facendo parte di un edificio realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di isola delle Femmine. Il lastrico solare non è edificabile in quanto tutta la cubatura consentita per il lotto di terreno (fg.2 p.lle 622-632 e 635) è stata già saturata dal fabbricato realizzato.

Valore commerciale: € 10.650,00

Lotto G: Locale sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via Toscanini n.3 al piano seminterrato, destinato a parcheggio e locale di sgombero, composto da unico ambiente pilastro, un locale deposito, un anti w.c. e w.c.; un locale con la cisterna idrica, e due rispostigli, censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 7-8**.

Superficie commerciale mq 280,00;

Stato di conservazione: *discreto*

Stato di possesso: utilizzato come deposito/locale di sgombero dagli esecutati

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 148.000,00

Il deposito della presente è stato comunicato a mezzo mail agli esecutati "A", "B", "C" "D" all'indirizzo di posta elettronica fornito in sede di sopralluogo e inserito nel verbale; al creditore precedente (Banca **Monte Paschi di Siena S.p.A.**

rappresentato dall'Avv. Carlo Varvaro) a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo a tutti contestualmente copia della presente relazione e dei singoli lotti (*cf.* **all.3**).



Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta C.T.U. Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 14/11/2016



Il tecnico
Arch. Stefania Martino



Allegati:



1. Comunicazioni sopralluogo (mail del 02/05/2016 e pec del 13/05/2016)
2. Verbale di sopralluogo del 18/05/2016
3. Comunicazione di avvenuto deposito Relazione a mezzo mail agli esecutati "A", "B", "C" "D" e al creditore procedente (Banca **Monte Paschi di Siena S.p.A.** rappresentato dall'Avv. Carlo Varvaro) a mezzo posta elettronica certificata.

