

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 294/2020 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

**Custode Giudiziario
Notaio Pietro Costamante**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Alessandro Benigno



INDICE

1 PREMESSA

1.1 INCARICO

1.2 ESAME DEGLI ATTI

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3 ATTIVITA' PERITALE

4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

5.2.1 – ACCESSI E CONFINI

5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI

5.2.3 – DOTAZIONI COMUNI

5.2.4 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

5.4 STORIA DEL DOMINIO

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

5.6 STATO DI POSSESSO

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.9.1 – SUPERFICIE COMMERCIALE

5.9.2 – STIMA

5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

6 SCHEDA RIASSUNTIVA

7 INDICE DEGLI ALLEGATI



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con decreto del 15/06/2021 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, quale Esperto Stimatore, per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 294/2020 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato il notaio Pietro Costamante quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 18/06/2021 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione. Con provvedimento del 02/08/2021 il G.Es., a seguito dell'istanza depositata dal Creditore Procedente in data 30/07/2021, ha sospeso la procedura esecutiva per un periodo di mesi 24. Nello stesso tempo il creditore procedente eseguiva comunque il pagamento dell'acconto disposto dal G.Es. nel provvedimento di nomina. All'udienza del 16/12/2022 il G.Es., preso atto dell'istanza depositata dal Creditore Procedente, ha disposto la riassunzione della procedura esecutiva e conseguentemente la ripresa delle operazioni di stima. Con il medesimo provvedimento il G.Es. ha fissato la data del 19/04/2023 per l'udienza "*per la comparizione delle parti*" ed ha assegnato i nuovi termini richiamando anche i precedenti provvedimenti di nomina.

Dal momento che il creditore procedente aveva già proceduto al pagamento dell'acconto disposto dal G.Es., lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha redatto il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, depositando lo stesso in data 03/01/2023. Dall'analisi eseguita è risultato che la stessa era completa per la prosecuzione dell'incarico.

In relazione alla necessità di acquisire documentazione inerente la presente procedura, per ritardi non imputabili allo scrivente, in data 16/03/2023 è stata richiesta una breve proroga dei termini per l'invio ed il deposito della presente relazione. Con provvedimento del 20/03/2023 il G.Es. ha concesso la predetta proroga dei termini e ha fissato la nuova data di udienza per il giorno 07/06/2023 ore 9.30.



1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 22/07/2020 (notificato il 27/07/2020);
- Atto di pignoramento immobiliare del 12/10/2020 (notificato in pari data);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 09/11/2020 ai nn. 45711/32877;
- Istanza di vendita del 10/11/2020 (depositata il 11/10/2020);
- Certificazione notarile del 02/12/2020 (depositata il 15/12/2020).

La relazione notarile ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

immobile sito in Palermo in via BF7 n. 1 (si rileva che tale via è accessibile da via Bella Vista n. 1 che risulta di fatto una strada privata chiusa da un cancello metallico e con una viabilità interna che conduce a svariati immobili), piano seminterrato e terra, catastalmente identificato al foglio n. 47, particella n. 3478, sub. 1 graffata con sub. 4, categoria A/7, classe 7, consistenza 9 vani, superficie catastale 156 mq, rendita catastale € 1.092,31.

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, sebbene catastalmente invece risulti che $\frac{1}{2}$ è in comunione legale con un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva. L'immobile risulta comunque pignorato nella sua interezza. E' stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali per quanto concerne l'individuazione univoca del bene.



3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto preliminarmente ha acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, le visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa catastale e la relativa planimetria catastale (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato, lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso di effettuare il primo accesso in data 18/01/2023.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento, hanno avuto inizio le operazioni peritali (all. 1). Oltre allo scrivente Esperto Stimatore ed ad un collaboratore del Custode Giudiziario era presente anche l'esecutato, tuttavia veniva riferito da un parente che l'intera famiglia, che abita l'immobile, era influenzata. In relazione alle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria relativa al Covid-21, si è quindi concordato di rinviare l'inizio delle operazioni peritali al giorno 09/02/2023.

In tale data sono proseguite le operazioni di stima. Oltre allo scrivente Esperto Stimatore ed ad un collaboratore del Custode Giudiziario era presente la parte esecutata. Si è quindi presa visione del bene, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto apposito verbale (all. 1). Lo scrivente ha informato la parte esecutata circa la data udienza, che precedentemente era fissata per il giorno 19/04/2023, ed ha inoltre richiesto informazioni circa la regolarità urbanistica e fiscale del bene. A tal proposito la parte esecutata si è impegnata a fornire in copia e/o visione la documentazione in proprio possesso relativa alla regolarità urbanistica del bene. Parte esecutata ha chiesto esplicitamente che la copia della presente relazione di stima venisse inviata agli indirizzi di posta elettronica, sia certificata che non certificata, indicati nel verbale. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e rinviata al giorno 22/02/2023 per proseguire con un ulteriore rilievo con un ausiliario.

In tale occasione sono proseguite le operazioni di stima. Oltre allo scrivente Esperto Stimatore era presente la parte esecutata, nonché l'ing. Claudio Pollaci quale



collaboratore dello scrivente. Si è nuovamente presa visione dei luoghi effettuando vari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Parte esecutata ha quindi mostrato varia documentazione in proprio possesso ed in particolare il preliminare di compravendita dal quale si sono riscontrati gli estremi della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità relativi all'unità immobiliare. In tale occasione parte esecutata si è impegnata a fornire copia dell'atto di acquisto dell'immobile entro cinque giorni dalla predetta data. A tal proposito si rileva che solamente in data 29/03/2023 (e quindi dopo l'istanza di proroga) è pervenuta allo scrivente copia dell'atto di compravendita e della relativa nota di trascrizione.

Nelle more lo scrivente, al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile, con istanza del 27/02/2023 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo di poter prendere visione della pratica edilizia (sia concessione edilizia che certificato di abitabilità) relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Con comunicazione del 28/02/2023 il Comune di Palermo invitava lo scrivente a prendere visione del fascicolo edilizio per giorno 01/03/2023. In tale data il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e prendeva visione del fascicolo edilizio acquisendo la documentazione ivi contenuta (all. 4). Inoltre a seguito di vari colloqui informali con l'amministratore pro-tempore del Condominio, nonché a seguito dell'invio di una PEC del 09/03/2023, per ottenere informazioni relative a oneri condominiali ordinari e straordinari e spese di gestione, si rileva che solamente in data 17/03/2023 (e quindi dopo l'istanza di proroga) è pervenuta la relativa documentazione da parte dell'amministratore pro-tempore del Condominio (pagamenti, regolamento di condominio e riparto spese).

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.



5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un'abitazione in villino ubicata al piano seminterrato e terra di un edificio sito in Palermo in via BF7 n. 1 (accessibile dalla via Bella Vista n. 1).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

| Foglio | Particella | Sub | Ubicazione | Piano | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-------|----------------------|--------|-----------|-------------|------------|
| 47 | 3478 | 1 - 4 | via Bella Vista n. 1 | S1 - T | A/7 | 9 vani | € 1.092,31 |

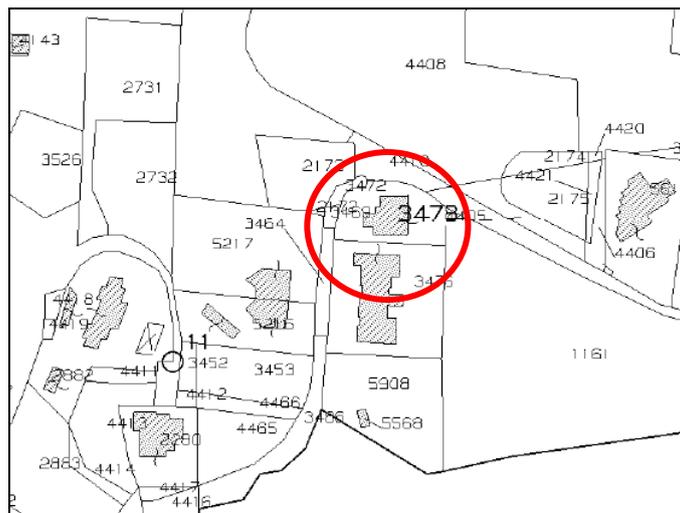
e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, di cui $\frac{1}{2}$ in comunione legale con un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva.

Risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ad eccezione dell'indicazione catastale (errata) circa il possesso, da parte dell'esecutato, di $\frac{1}{2}$ in comunione di beni. Si rileva che la visura catastale riporta altresì una toponomastica errata (si riferisce alla via Bella Vista che conduce alla via BF7). Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi





Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata all'interno di un complesso condominiale, costituito da diverse abitazioni in villino, sito in località Baida. Il predetto complesso condominiale presenta accesso dalla via Bella Vista n. 1, mentre l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta accesso dal civico n. 1 della strada condominiale denominata via BF 7. Questa presenta accesso carrabile, oltrepassando un cancello in ferro, che immette nell'area scoperta antistante il fabbricato. E' altresì presente accesso pedonale mediante cancelletto metallico.

L'edificio bifamiliare si sviluppa su due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed in una porzione del piano seminterrato, mentre il primo piano e la restante parte del piano seminterrato appartiene ad altra unità immobiliare insistente nell'edificio. Questo presenta pareti esterne rifinite con intonaco per esterni e tinteggiatura, mentre la copertura dell'edificio è di tipo a falde inclinate con manto di tegole. La porzione circostante il fabbricato rappresenta la corte di pertinenza dell'edificio, che risulta suddiviso tra i due immobili che lo compongono. Questa è



costituita da un giardino, parzialmente pavimentato con mattoni, che circonda il corpo di fabbrica.

L'ingresso principale all'immobile pignorato avviene mediante una porta posta al di sotto del portico ubicato in corrispondenza della facciata laterale (facciata nord). Oltrepassando una porta in legno blindata, si accede all'appartamento ed in particolare ci si immette nel salone. Da questo è possibile accedere frontalmente alla cucina, mentre, tramite una porta posta sulla destra, è possibile accedere ad un piccolo disimpegno che conduce alle restanti camere. Si rileva che la cucina è inoltre accessibile mediante una seconda porta di ingresso, posta in corrispondenza della facciata laterale (sud). La cucina risulta installata nella veranda realizzata sul prospetto laterale opposto a quello di ingresso. Tale veranda è realizzata mediante la chiusura dell'originario portico laterale. Il disimpegno permette l'accesso ad un servizio igienico, ad un ripostiglio ed ad un breve corridoio. Da quest'ultimo si ha accesso alla camera da letto principale posta sulla destra, a due camere poste sulla sinistra ed al secondo servizio igienico posto frontalmente. Dalla cucina è inoltre possibile accedere ad una piccola lavanderia ed ad una seconda veranda utilizzata come locale di sgombero e nella quale è ubicato l'accesso alla scala di collegamento con il piano seminterrato.

Scendendo la predetta scala ci si immette nel soggiorno del seminterrato, dotato di cucina in muratura. Dal soggiorno è possibile accedere ad un servizio igienico, a due locali tecnici, nonché al garage. Il piano seminterrato è inoltre accessibile dall'esterno; in particolare il soggiorno del piano seminterrato presenta accesso direttamente dall'antistante corte scoperta dell'unità immobiliare, mentre il garage presenta accesso carrabile sempre dalla medesima corte.

Il piano terra (piano principale) dell'immobile presenta pavimentazione in parquet, ad eccezione della cucina, dell'adiacente lavanderia e della veranda che presentano pavimentazione con mattoni di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione della cucina che presenta rivestimento con piastrelle di ceramica nell'area del piano cottura e dei servizi igienici. Quest'ultimi



presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno tamburato, ed alcune hanno inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, ad eccezione di quelli della cucina e dell'adiacente veranda che sono in alluminio e vetrocamera.

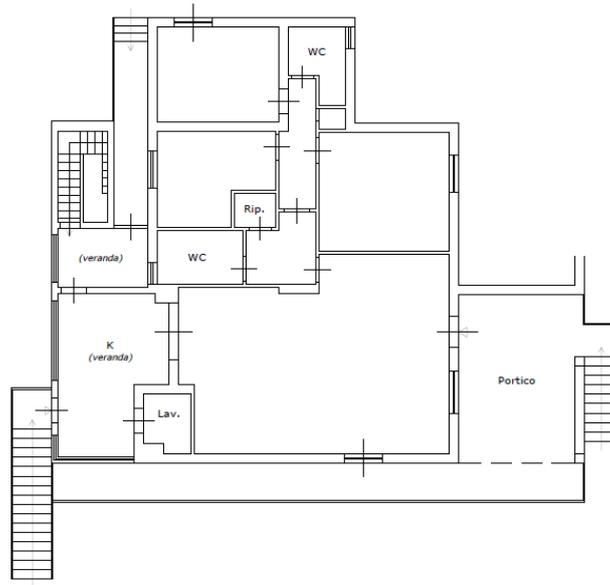
Il piano seminterrato dell'immobile invece presenta pavimentazione con mattoni di ceramica, ad eccezione del garage che presenta pavimentazione in battuto cementizio. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta rivestimento parietale con mattoni di ceramica e di una porzione del soggiorno che presenta rivestimento con pannelli in legno. Si è altresì riscontrato che il garage si presenta privo di finitura e tinteggiatura, mentre i due locali tecnici si presentano allo stato grezzo.

La scala interna di collegamento si presenta rivestita con alzate e pedate in marmo. L'unità immobiliare, nel suo complesso, è dotata di impianto elettrico verosimilmente a norma, ma privo di certificazione, impianto idrico a collettori, impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante caldaia a gas e con piastre radianti, nonché impianto di condizionamento con n. 5 predisposizioni. Si precisa che l'immobile non risulta allacciato alla rete di trasporto del gas, tuttavia l'immobile possiede un impianto GPL servito da un serbatoio installato nell'unità immobiliare. Si rileva inoltre che il piano seminterrato è dotato di camino. E' altresì presente impianto citofonico con apri-porta (cancelli automatici).

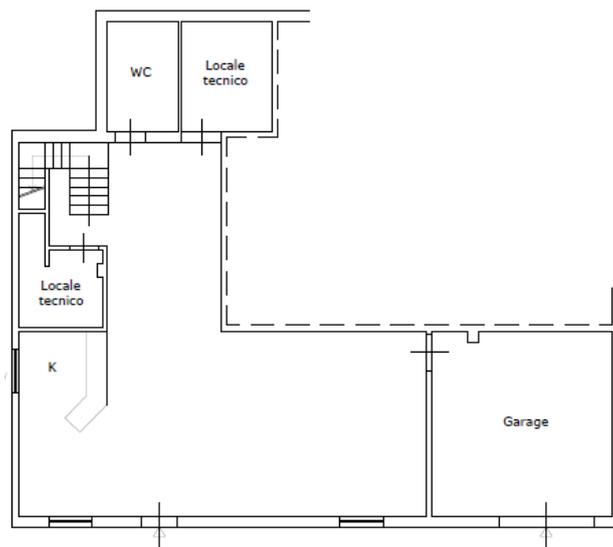
Per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti si stima un costo complessivo pari ad € 5.000,00. In generale l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, sebbene al piano seminterrato si sono riscontrati diffusi fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali. Il medesimo fenomeno è stato riscontrato anche sul piano principale, in corrispondenza della seconda camera da letto accessibile sulla sinistra del corridoio.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi (scala non nota) a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).





Planimetria di piano terra



Planimetria di piano seminterrato

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).





Cancello di ingresso all'immobile



Area scoperta antistante l'ingresso all'immobile



Salone





Camera da letto principale



Camera da letto



Cucina realizzata nella veranda



Lavanderia



Servizio igienico



Servizio igienico





Soggiorno del piano seminterrato



Cucina ubicata nel piano seminterrato



Interno del garage



5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta accesso indipendente dal civ. 1 della via BF7, cui s'accede dalla via Bellavista n. 1. L'accesso all'unità immobiliare è costituito da un cancello a doppio battente carrabile e da un cancelletto pedonale.

CONFINI:

NORD: Sub. 2 e 5 della particella 3478 (trattasi dell'altra porzione di villa bifamiliare)

EST: Particella 1161

SUD: Particella 3476

OVEST: Particelle 3464, 3469 e 3472 (via Bella Vista)

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Il complesso edilizio insiste su un appezzamento di terreno di estensione complessiva pari a circa 1.000 mq. Su detta area insiste il fabbricato adibito ad abitazione, nonché le corti di pertinenza afferenti alle due porzioni di villino bifamiliare. La scoperta corte di pertinenza dell'unità immobiliare in accertamento si estende, complessivamente, per un'estensione di circa 565 mq.

L'unità immobiliare è dotata di un'ampia veranda di estensione pari a circa 24,00 mq, di un balcone posto in corrispondenza della facciata di ingresso all'abitazione di estensione pari a circa 20,00 mq ed adiacente portico di estensione pari a circa 21,00 mq, di una porzione pavimentata a guisa di balcone posta in corrispondenza del retro-prospetto dell'edificio di estensione pari a circa 7,00 mq, di un garage posto al piano seminterrato di estensione pari a circa 29,00 mq, nonché di due locali tecnici posti al piano seminterrato di estensione pari a circa 9,00 mq e 5,00 mq.

Si precisa sin d'ora che dette superfici si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato in sede di operazioni peritali che risulta difforme rispetto ai titoli edilizi.



5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

Trattandosi di porzione di villa bifamiliare con accessi indipendenti non vi sono dotazioni comuni. Può assimilarsi a dotazione comune dell'intero complesso residenziale la via privata di accesso ai vari immobili che costituiscono il complesso immobiliare (via Bella Vista).

5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, con accesso da via della Falconara e successivamente dalla via Bellavista. L'accessibilità alla zona è agevole con mezzo privato e pubblico e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione e poche attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona omogenea E2, ovvero aree che comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. In generale in tutte le zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse, le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo si è riscontrato inoltre che l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto di corsi d'acqua e corsi d'acqua interrati, nonché della perimetrazione *"area con presenza di: falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità"*. L'immobile rientra inoltre nella perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 139 del D.Lgs n. 490/99, ex lege n. 1497/1939.



5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

| Foglio | Particella | Sub | Ubicazione | Piano | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-------|----------------------|--------|-----------|-------------|------------|
| 47 | 3478 | 1 - 4 | via Bella Vista n. 1 | S1 - T | A/7 | 9 vani | € 1.092,31 |

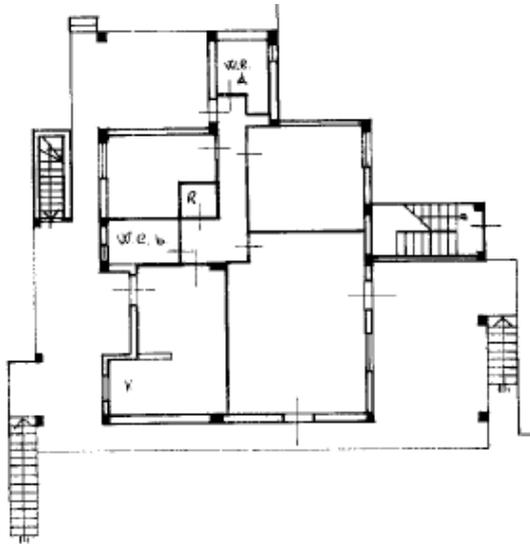
e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, di cui ½ in comunione legale con un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva.

Dalla consultazione della visura storica catastale risulta che l'immobile, alla sua costituzione, avvenuta in epoca antecedente all'impianto meccanografico, era identificato con il solo sub. 4. Con successivo atto di aggiornamento del 22/07/1992, per "*rettifica del riferimento alla mappa per omissione del sub. 1 - corte esclusiva*", l'immobile assumeva l'odierna identificazione. Si segnala inoltre che la toponomastica dell'unità immobiliare è variata con atto di aggiornamento del 29/01/2014. Con tale atto l'immobile è stato identificato al civico n. 1 di via Bellavista, mentre effettivamente risulta ubicato al civico n. 1 della via BF7, cui si accede dalla predetta via Bella Vista.

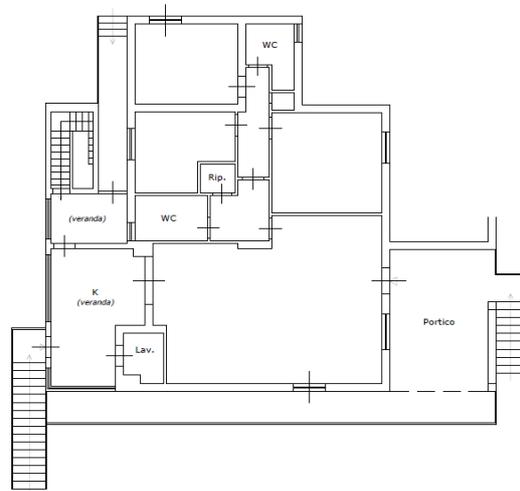
Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, in generale, difforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. Si è riscontrato, in particolare, al piano terra la realizzazione dell'ampliamento di una camera da letto, la realizzazione di una veranda con modifica della destinazione d'uso (presenza di cucina che non può essere presente nella veranda), nonché opere di diversa distribuzione interna. Anche al piano seminterrato si è riscontrata la realizzazione di opere di diversa distribuzione interna, quale la realizzazione del garage mediante divisione del più ampio vano oggi adibito a soggiorno. Si rileva inoltre che sempre nel seminterrato è presente una cucina in muratura, che modifica la destinazione d'uso dello stesso (locale non abitabile).



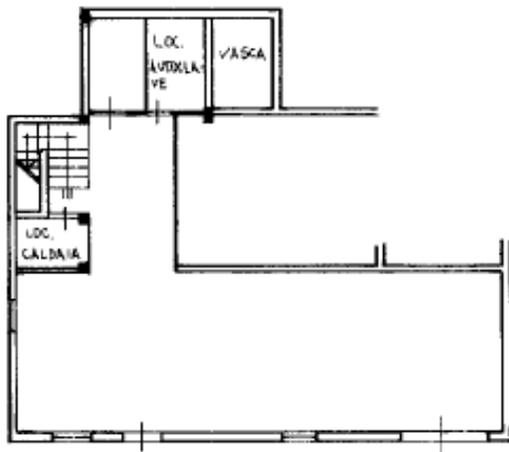
Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



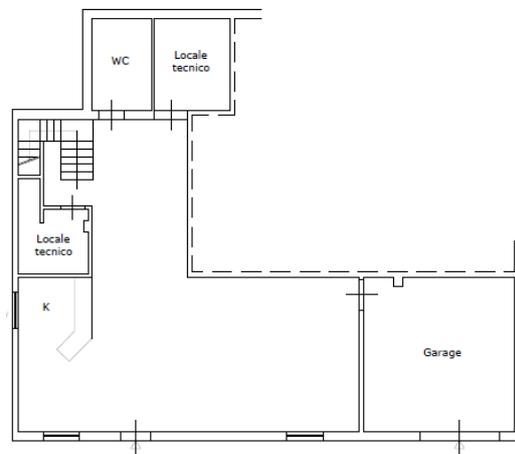
*Estratto della planimetria catastale
(piano terra)*



*Planimetria dei luoghi
(piano terra)*



*Estratto della planimetria catastale
(piano seminterrato)*



*Planimetria dei luoghi
(piano seminterrato)*

5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile risulta che la proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva, con atto di compravendita al rogito del notaio



Mario Marino del Distretto Notarile di Carini (rep. n. 42477 – raccolta n. 9906) del 24/07/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/07/2006 ai nn. 48378/255530 (si rileva verosimilmente che i numeri corretti della nota di trascrizione sono 48378/25530). La residua quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta all'esecutato in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Palermo del 30/10/2014 (rep. n. 3353), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24/02/2016 ai nn. 6024/4522. Ai dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta:

- per la quota complessiva $\frac{1}{2}$ ovvero di 12/24 (in particolare 6/24 ciascuno), con atto di compravendita al rogito del notaio Marcello Orlando del Distretto Notarile di Palermo (rep. n. 9494) del 10/05/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 02/06/1984 ai nn. 22889/18855 e successivo atto di rettifica, sempre al rogito dello stesso notaio, del 04/10/1984 (rep. n. 10137) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 03/11/1984 ai nn. 42948/35130;
- per la quota di 2/24, con denuncia di successione registrata a Palermo il 28/09/1993 al n. 3 – vol. 3848, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 09/05/1995 ai nn. 17226/12908;
- per la quota complessiva di 10/24 (in particolare 5/24 ciascuno) con atto di compravendita al rogito del notaio Catania del Distretto Notarile di Palermo (rep. n. 55246) del 19/12/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/01/1992 ai nn. 2339/1984.

In merito allo stato patrimoniale dell'esecutato si rileva che lo stesso era inizialmente coniugato in regime di comunione legale dei beni (matrimonio del 14/04/2001); tuttavia, per come si evince dall'estratto di matrimonio acquisito in data 21/12/2022, il Tribunale di Palermo in data 10/10/2014 ha omologato la separazione consensuale dei coniugi che, tra l'altro per come si evince dalla certificazione ipo-catastale, prevedeva il trasferimento della quota di spettanza del coniuge (quota pari ad $\frac{1}{2}$) in favore dell'esecutato.



La relazione notarile copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona omogenea E2, ovvero aree che comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. In generale in tutte le zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse, le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo si è riscontrato inoltre che l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto di corsi d'acqua e corsi d'acqua interrati, nonché della perimetrazione *"area con presenza di: falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità"*. L'immobile rientra inoltre nella perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 139 del D.Lgs n. 490/99, ex lege n. 1497/1939.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale si rileva che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 189 del 17/07/1985. Con tale atto veniva autorizzata la *"costruzione di un villino bifamiliare, per civile abitazione, composto da piano seminterrato destinato a garage e cantina, piano rialzato e*



piano primo ed inoltre nella costruzione di un corpo accessorio". La costruzione veniva quindi dichiarata abitabile con Certificato prot. n. 6532 del 12/10/1990.

Dal confronto tra le planimetrie allegate alla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e lo stato dei luoghi non si è riscontrata conformità. In particolare al piano terra si è riscontrato l'ampliamento di una camera sull'area di corte, la realizzazione di un'ampia veranda con contestuale realizzazione di una cucina in muratura e tramezzatura divisoria, la modifica del retro-prospetto (accesso alla lavanderia che precedentemente era una finestra), nonché opere di diversa distribuzione interna. Al piano seminterrato si è invece riscontrato il frazionamento dello stesso in due porzioni, nonché la realizzazione di opere di diversa distribuzione interna e di una cucina (quest'ultima da eliminare, in quanto non compatibile con la destinazione non abitabile del piano seminterrato).

Le opere realizzate in difformità al titolo edilizio sono solamente in parte regolarizzabili. In particolare non risulta possibile regolarizzare né l'ampliamento realizzato sull'area di corte, né il cambio di destinazione d'uso dei locali chiusi con veranda. Risulta pertanto che per tali opere è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione dell'ampliamento eseguito e lo spostamento della cucina all'interno dell'appartamento (con contestuale realizzazione degli impianti). Per l'esecuzione delle opere di ripristino si prevede un costo stimato in complessivi € 20.000,00. Fermo restando quanto indicato al comma 3 dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ovvero *"... le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrate per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1", così come sopra normata, la quale permane in*



tutte le aree esterne a quelle perimetrale. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d)", per il frazionamento del piano seminterrato, con contestuale diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso, nonché per le opere di diversa distribuzione interna del piano terra è possibile procedere, salvo diversa indicazione e/o parere dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Palermo cui si rimanda, alla redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16/2016. Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 800,00 per diritti di istruttoria oltre oneri concessori ed oblazioni che verranno determinati dal Comune di Palermo a seguito della presentazione della pratica, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 5.000,00. In merito agli oneri da corrispondere al Comune di Palermo si stima, forfettariamente, un costo in cifra tonda pari ad € 5.000,00, salvo diversa valutazione degli organi preposti.

In merito alle verande già realizzate (di fatto una veranda unica divisa da un tramezzo), una volta rimossa la predetta cucina ed il tramezzo divisorio tra le due verande, sarà possibile procedere alla regolarizzazione applicando l'art. 20 della L.R. n. 4/2003, che prevede la regolarizzazione di strutture precarie mediante la redazione, da parte di un tecnico abilitato (previa acquisizione del parere positivo della Soprintendenza, in quanto l'aera è sottoposta a vincolo paesaggistico), di una comunicazione che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre un versamento a favore del comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a copertura con struttura precaria, oltre diritti di istruttoria. Per la veranda in questione si stima quindi che occorrerà un versamento di € 600,00 (25,00 €/mq x 24,00 mq), oltre i diritti di istruttoria pari ad € 150,00 e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto di quanto indicato al § 5.3, è invece necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento,



salvo diversa valutazione dell'ufficio preposto, di un importo pari a € 50,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta altresì dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 250,00.

5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile risulta che la proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva, con atto di compravendita al rogito del notaio Mario Marino del Distretto Notarile di Carini (rep. n. 42477 – raccolta n. 9906) del 24/07/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/07/2006 ai nn. 48378/255530 (si rileva verosimilmente che i numeri corretti della nota di trascrizione sono 48378/25530). La residua quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta all'esecutato in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Palermo del 30/10/2014 (rep. n. 3353), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24/02/2016 ai nn. 6024/4522.

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.



5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile è ubicato in zona omogenea E2, ovvero aree che comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. In generale in tutte le zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse, le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo si è riscontrato inoltre che l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto di corsi d'acqua e corsi d'acqua interrati, nonché della perimetrazione *"area con presenza di: falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità"*. L'immobile rientra inoltre nella perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 139 del D.Lgs n. 490/99, ex lege n. 1497/1939.

5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 27/07/2006 ai nn. 48379/16481 in favore di Banca di Roma S.p.A.
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 16/06/2015 (rep. n. 3413/2015), iscritta il 23/06/2015 ai nn. 23626/2614 in favore di Unipol Banca S.p.A.



Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 05/06/2017 ai nn. 21083/16138 in favore di Unicredit S.p.A.
- 2) Atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 09/11/2020 ai nn. 45711/32877 in favore di Prisma SPV s.r.l.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 32.300,00 (€ 20.000,00 + € 800,00 + € 5.000,00 + € 5.000,00 + € 600,00 + € 150,00 + € 750,00) verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile, stimato in € 1.550,00 (€ 50,00 + € 1.500,00) verrà detratto dal valore di stima.

5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Sebbene trattasi di porzione di villino bifamiliare di tipo indipendente, lo stesso rientra in un contesto condominiale.



Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore del condominio si rileva che non vi sono oneri ordinari e/o straordinari insoluti, ed i pagamenti risultano regolari. Dalla documentazione relativa al I bimestre 2023 consegnata dall'amministratore pro-tempore, considerando che lo stesso l'amministratore pro-tempore ha comunicato che normalmente le spese di gestione sono le medesime nel corso dei vari bimestri, si rileva che le spese di gestione condominiale ammontano, mediamente, a circa 550,00 €/anno.

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determinano (semestralmente l'OMI, mensilmente il Borsino Immobiliare) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le



valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.400,00 €/mq.

5.9.1 SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, nonché considerata già la regolarizzazione degli abusi (superfici calcolate secondo la configurazione regolare e/o regolarizzabile) risulta pari:

- 113,00 mq al piano terra;
- 127,00 mq al piano seminterrato (comprensivo di garage).

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze (già considerate regolarizzate), ovvero della veranda, del portico e dei balconi di piano terra (piano principale), del piano seminterrato (comprensivo del garage), nonché dei locali tecnici di piano seminterrato, oltre alla corte scoperta di pertinenza esclusiva. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 60% per veranda;
- 50% piano seminterrato (comprensivo di garage);
- 35% per portico;
- 25% per balconi;
- 25% per locali tecnici al piano seminterrato;
- 10% terreno (tale percentuale si applica alla superficie del corpo principale e per una superficie di terreno eccedente il quintuplo della superficie del corpo principale);
- 2% terreno eccedente il sestuplo della superficie del corpo principale (relativamente alla zona di corte);

Relativamente alla corte scoperta di pertinenza esclusiva si rileva che l'estensione di detta corte rientra all'interno del quintuplo della superficie del corpo principale e pertanto la sua estensione non è stata computata.



Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$24,00 \text{ mq} \times 0,60 + 127,00 \text{ mq} \times 0,50 + 21,00 \text{ mq} \times 0,35 + 20,00 \text{ mq} \times 0,25 + (9,00 + 5,00) \text{ mq} \times 0,25 = 93,75 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$113,00 \text{ mq} + 93,75 \text{ mq} = 206,75 \text{ mq}$$

5.9.2 STIMA

| | |
|----------------------------|---|
| Quota: | 1/1 |
| Valore unitario lordo: | 1.400,00 €/mq |
| Superficie commerciale: | 206,75 mq |
| Valutazione dell'immobile: | 206,75 x 1.400,00 = € 289.450,00 |

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti (€ 5.000,00), per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 32.300,00) e catastale (€ 1.550,00), nonché l'ottenimento della certificazione energetica (€ 250,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta andrebbe determinato nella misura del 90% del valore di stima (riduzione del valore pari al 10%), tuttavia considerato il tempo trascorso dal decreto di nomina, e che l'attuale indirizzo della sezione è quello di considerare un abbattimento del 5% (prezzo a base d'asta determinato nella misura del 95% del valore di stima), risulta che il valore a base d'asta, già arrotondato, è pari a:

€ 237.500,00 (duecentotrentasettemilacinquecento/00).



5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica non risulta comodamente divisibile.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------|--|
| Ubicazione: | Palermo, via BF7 n. 1 (via Bella Vista n. 1) |
| Tipologia: | Abitazione in villino |
| Piano: | Piano terra e seminterrato |
| Dati catastali: | Foglio: 47 Particella: 3478 Sub: 1 – 4 |
| Stato: | Discreto |
| Titolo edilizio: | Concessione Edilizia n. 189 del 17/07/1985 |
| Abitabilità: | Certificato prot. n. 6532 del 12/10/1990 |
| Superficie commerciale: | 206,75 mq |
| Quota: | 1/1 |
| Valore stimato: | € 250.000,00 |
| Valore a base d'asta: | € 237.500,00 |



7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 30/03/2023

Ing. Alessandro Benigno

