

N. 208/2021 R.G.Es.

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedimento recante n. N. 208/2021 R.G.Es.



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Messina, con studio in Palermo via Giuseppe Ingegneros n. 102, è stato nominato Esperto Estimatore il 30/03/2022 nell'ambito del contenzioso in epigrafe ed ha prestato il proprio giuramento il 01/04/2022.

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

Dall'analisi dell'atto del Notaio Tripodo (allegato 1) emerge che gli esecutati possiedono la piena titolarità del bene indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa dunque che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

L'atto di pignoramento è riferito all'immobile : unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA) in via villagrazia n. 423, **indicato al catasto fabbricati al foglio 80, particella 115 sub 6**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Palermo al piano primo di un fabbricato di civile abitazione contraddistinto dal civ.423 di Via Villagrazia. Tale unità costituisce l'unico lotto oggetto della procedura di esecuzione.

In relazione agli atti di causa, l'unità immobiliare risulta costituita dall'appartamento indicato al catasto fabbricati al foglio 80, particella 115 , sub 6 **di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati.**

L'immobile è stato oggetto di un sopralluogo effettuato di concerto con un delegato del Custode Giudiziario nonché con il Sig. [REDACTED] orso 18 luglio 2022.

Tale verbale di presa in possesso da parte del custode Giudiziario è stato dallo stesso depositato in atti.



Nell'ambito del sopralluogo eseguito si è rilevato quanto segue.

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da una palazzina indipendente al numero 423 di Via Villagrazia.

L'accesso all'immobile, che si sviluppa su due livelli, avviene percorrendo dal piano strada una rampa di scale. L'ingresso all'immobile corrisponde ad una quota superiore al piano strada (vedasi album fotografico allegato 2).

L'immobile presenta la seguente distribuzione: al piano corrispondente l'ingresso insiste un grande vano destinato a zona *living*, una cucina ed un disimpegno dal quale si accede ad un locale WC. Dal locale *living* si accede, per il tramite di una scala a chiocciola, al piano soprastante in cui hanno sede due vani letto, un disimpegno, un camerino ed un secondo locale WC.

Acquisita presso gli uffici competenti la planimetria catastale dell'immobile (allegato 3) nonché la visura catastale storica (allegato 4) dello stesso il **sottoscritto ha rilevato significative differenze rispetto lo stato attuale dell'immobile.**

In particolare per mera ammissione dell'esecutato, presente al sopralluogo del 18 luglio 2022, sono stati eseguiti nel corso degli anni dei lavori, mai sanati, che hanno determinato una diversa distribuzione degli ambienti anche nel merito della loro destinazione d'uso. Analizzando infatti la planimetria catastale risulta che il piano soprastante sia costituito da un locale cucina un WC ed un ripostiglio oltre che un terrazzo scoperto. Il ripostiglio cui, si accede dal suddetto terrazzo, risulta separato dagli altri due vani (cucina e WC).

Nell'ambito del sopralluogo oltre ad avere osservato che la cucina e le relative servitù impiantistiche sono di fatto state trasferite al piano sottostante, ho rilevato anche **la chiusura del suddetto terrazzo** che ad oggi, essendo destinato a vano letto, costituisce di fatto un aumento di cubatura dell'immobile.

Quanto sopra, determinando dunque una variazione non autorizzata della volumetria dell'immobile



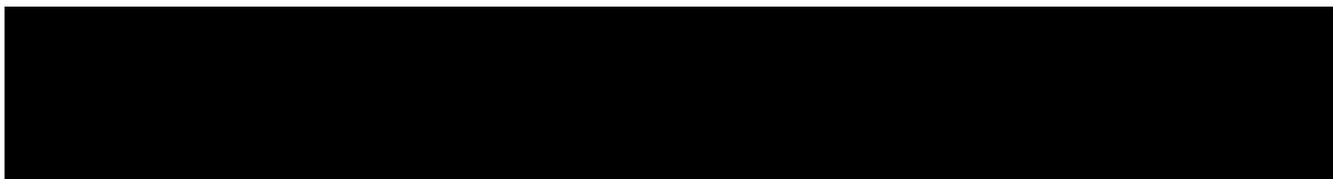
costituisce **un abuso edilizio**. Il terrazzo, che è stato trasformato in vano letto annesso all'immobile originario, ha aumentato di fatto la relative volumetria complessiva.

L'immobile di tipo autonomo presenta un terrazzo di pertinenza al suo esterno in corrispondenza al suo ingresso. Non è dotato di parcheggio su strada riservato ne di locale cantina/garage. Non è stato riscontrato in atti alcun certificato di prestazione energetica (APE).

Durante il sopralluogo l'esecutato ha riferito di non possedere alcun certificato di prestazione energetica dell'immobile.

La zona in cui si sviluppa l'immobile è Villagrazia-Falsomiele ricadente all'interno del tredicesimo quartiere di Palermo, compreso nella III Circoscrizione. Tale zona è di tipo periferico e popolare. La zona di tipo popolare è destinataria di famiglie/popolazione a basso medio reddito.

Per verificare lo stato dell'immobile anche in rapporto al suo assetto originario nonché per acquisire eventuali ulteriori informazioni sulla genesi dell'immobile quale ad esempio il numero della licenza edilizia originaria, il sottoscritto ha estratto presso l'archivio notarile di Palermo l'atto del Notaio Benedetto Accardo (allegato 5) del 1973, citato in atti e relativo alla compravendita dell'immobile



Per verificare l'eventuale richiesta di sanatoria sull'immobile il sottoscritto, vista anche la pratica di diversa distribuzione degli ambienti citata sulla visura storica dell'immobile(**pratica n. PA0136513 in atti dal 19/04/2004 avente ad oggetto l'“ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica (n. 5666.1/2004)”**), ha interpellato il competente ufficio dell'edilizia privata del Comune di Palermo per il relativo accesso agli atti.

Il competente ufficio non ha rilevato la presenza di alcuna pratica riferita all'immobile (vedasi allegato 6).

In merito allo sviluppo planimetrico attuale dell'immobile si rimanda all'allegato7 .



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

Sono state acquisite planimetria catastale dell'immobile e sua visura storica catastale. Tali documenti come soprarichiamato sono allegati alla presente relazione (allegati 3 e 4).

L'Immobile predecessore risulta registrato all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al foglio 80 Particella 115 sub.3 cat. A/5 vani 1,5. Dall'impianto al 19/04/2004 risulta nel diritto di proprietà (1000/1000) in favore di [REDACTED]

L'Immobile attuale, a seguito di variazione pratica n. PA0136513 in atti dal 19/04/2004 avente ad oggetto l' "ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica (n. 5666.1/2004)", viene identificato al foglio 80 particella 115 sub 6 categoria A4 vani 5.

Tali ultimi identificativi catastali **corrispondono agli identificativi indicate nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione.**

Dall'analisi della visura storica ne deriva che l'immobile pignorato è stato acquistato dagli esecutati con Atto del 17/10/2005 Pubblico Ufficiale Sergio Tripodo, repertorio n. 68671 registrato con modello Unico n.33850.1/2005 Reparto PI di Palermo in atti dal 14/11/2005.

Per ricercare eventuali ulteriori informazioni utili per ricostruire la storia dell'immobile quali, numero di licenza edilizia, è stato estratta copia (vedi allegato 5) dell'atto del notaio Benedetto Accardo registrato in data 20/02/1973 al numero 5819 presso l'archivio notarile di Palermo.

Tale atto evidenzia l'acquisto da parte del Sig. [REDACTED] dell'immobile accatastato al foglio 80, particella 115 sub 3 categoria A5 vani 1,5.

Come si evince dalla visura storica (allegato 4) tale immobile è stato **poi annesso ad un altro immobile di proprietà [REDACTED] a seguito di "Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica" giusta pratica PA 0136513.**



La configurazione dell'immobile come suddetto ampliato è quella descritta sull'atto di compravendita del Notaio Tripodo (allegato1) nonché quella rappresentata nella planimetria catastale estratta dagli uffici competenti (allegato 3).

Lo sviluppo planimetrico derivato dal rilievo dello stato attuale dei luoghi (allegato 7) denota le difformità soprarichiamate rispetto alla configurazione dell'immobile di cui alla planimetria catastale (allegato 3) in corso di validità.

Considerate le dichiarazioni spontanee dell'esecutato [REDACTED] in merito alle variazioni apportate e mai regolarizzate, nonché ai riscontri da parte dell'ufficio dell'edilizia privata che non hanno evidenziato pratiche relative all'immobile oggetto del pignoramento, il sottoscritto ritiene che la regolarizzazione dell'immobile possa essere effettuata previa demolizione delle opere abusive nonché sanatoria delle ulteriori azioni eseguite, mai dichiarate, ma non costituenti un abuso edilizio.

Nel merito occorre i costi dei lavori necessari all'eliminazione degli abusi riscontrati riguardano:

- demolizione tetto e pareti vano abusive insistenti nella ex terrazza al piano secondo dell'immobile
- ricostruzione parete opaca relative al ripostiglio originariamente insistente sul terrazzo
- fornitura e posa in opera di nuovi serramenti a per accesso al ripostiglio dal terrazzo e per collegamento vano interno (ex cucina) a terrazzo esterno

Tali opere vengono quantificate come in appresso.

L'immobile presenta una superficie coperta complessiva pari a circa 99 mq così distribuiti: 57 mq al piano primo (soffitto a +3,20m) ed i restanti 42 mq al piano secondo (soffitto a +2,60 m).

L'abuso edilizio si configura al piano secondo ed è legato alla chiusura dell'ex terrazzo lastrico solare (superficie circa 15 mq). Considerato la quota di intradosso realizzata (+2,60 m) il volume abusivo ammonta a circa 39 mc. Il sottoscritto ritiene che tale **abuso non sia sanabile e che dunque debbano essere implementate le relative azioni demolitive e ricostruttive sopradettagliate.**



Il costo dei suddetti interventi, valutato utilizzando il Prezzario Regione Siciliana in corso di validità ammontano a € 4235,25 (vedasi allegato 8 – computo metrico estimativo) oltre spese tecniche quantificabili in € 1500,00. Il sottoscritto ritiene quindi un impegno economico complessivo non inferiore € 5735,25 per la risoluzione di queste criticità.

Ai costi sopra-individuati vanno sommati gli ulteriori costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale legate alle altre modifiche attuate che risultano sanabili (spostamento cucina, realizzazione nuovi vani letto, nuova distribuzione interna degli ambienti).

La sanatoria di tali ultimi è attuabile mediante Cila Tardiva e variazione catastale (DOCFA). Il costo dei suddetti interventi, inclusive di oneri tecnici e sanzioni amministrative , è stimato in circa 3000€.

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

LOTTO UNICO: –quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{2}$ proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Villagrazia n. 423 , è composto da ingresso su ambiente living, cucina disimpegno e WC, attraverso una scala a chiocciola si accede al secondo livello costituito da due vani letto, un WC ed un ripostiglio. Rientra nella proprietà un terrazzo di pertinenza adiacente il suo ingresso.

L'immobile cui si accede da pubblica via attraverso una scala in muratura, confina con proprietà aliene a sud, nord, ed ovest, e con via villagrazia ad est; è riportato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 80 p.la 11, sub 6.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a destinazione d'uso ambienti, annessione di parti di terrazzo e costituzione di nuovi ambienti incrementanti la volumetria dell'immobile originario.

L'immobile presenta abusi (aumento volumetria interna) che a parere dell'esperto **stimatore sono stati eseguiti in assenza di titolo idoneo titolo edilizio e per tale ragione non è ritenuta possibile**



la loro sanatoria. Inoltre tali ultimi interessano una superficie complessiva di circa 15 mq (corrispondente all'ex terrazzo di copertura), maggiore dunque del 2% della superficie coperta originaria dell'immobile (circa 84 mq).

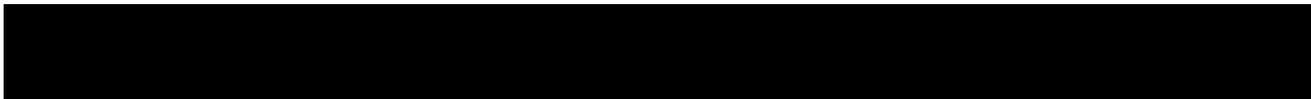
Le ulteriori difformità rilevate (spostamento impianti e nuova distribuzione degli altri ambienti) sono ritenute sanabili.

PREZZO BASE euro 77.064,95 ;

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

Il bene pignorato, come si evince dai due atti notarili allegati (all.1 e all.3) deriva dai seguenti passaggi di proprietà.

Acquisto, giusto atto Notaio Tripodo del 17 ottobre 2005 registrato in Palermo il 26 ottobre 2005 al



La provenienza perveniva da atto notaio Benedetto Accardo Palumbo del 15 febbraio 1973 (allegato 3) rep. n. 99734/2530 registrato al n. 5819 e trascritto il 27 febbraio 1973 ai nn. 12044/10332.

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

Considerate le dichiarazioni spontanee dell'esecutato [redacted] in merito alle variazioni apportate e mai regolarizzate, nonché ai riscontri da parte dell'ufficio dell'edilizia privata che non hanno evidenziato pratiche relative all'immobile oggetto del pignoramento, il sottoscritto ritiene che la regolarizzazione dell'immobile possa essere effettuata previa demolizione delle opere abusive nonché sanatoria delle ulteriori azioni eseguite, mai dichiarate, ma non costituenti un abuso edilizio insanabile.

Nel merito occorre considerare i costi dei lavori necessari all'eliminazione degli abusi riscontrati che



riguardano:

- demolizione tetto e pareti vano abusive insistente nella ex terrazza al piano secondo dell'immobile
- ricostruzione parete opaca relative al ripostiglio originariamente insistente sul terrazzo
- fornitura e posa in opera di nuovi serramenti a per accesso al ripostiglio dal terrazzo e per collegamento vano interno (ex cucina) a terrazzo esterno

Tali opere sono state quantificate in riscontro al quesito 3.

Oltre a quanto suddetto si è rilevata in sede di sopralluogo una diversa distribuzione degli impianti a servizio dell'immobile (migrazione della cucina dal secondo al primo livello) nonché una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale estratta dagli uffici competenti.

Alla luce delle predette considerazioni nel merito il sottoscritto allo stato attuale evidenzia che **l'immobile va regolarizzato sia sotto il profilo urbanistico sia sotto il profilo edilizio.**

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

L'immobile è stato messo in possesso dal Custode Giudiziario giusto verbale di presa in possesso del 18/07/2022 depositato in atti.

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

Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori gravami giuridici sul bene oggetto di pignoramento.

É stata comunque richiesta dal sottoscritto ispezione ipotecaria presso l'Agencia delle Entrate che si allega alla presente perizia (allegato 10).



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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione in atti non sono risultati oneri e pesi di altro tipo rispetto a quelli già trattati in riscontro ai precedenti quesiti.

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

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale. I costi di gestione sono quelli per la sua manutenzione ordinaria. Non risultano in atti procedimenti in corso quali ad esempio attività di manutenzione ordinaria /straordinaria contrattualizzate con operatori economici e non ancora concluse.

Dall'esame a vista dei prospetti esterni nonché dei balconi di pertinenza si ritiene necessario un intervento di recupero atte a ridurre lo stato di degrado individuato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto si è riferito alle ultime quotazioni rese disponibili da OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

Le tabelle OMI individuano la quotazione a metro quadro di un immobile in relazione alla zona omogenea in cui lo stesso ricade (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita) ed alla sua destinazione d'uso.

La quotazione al metro quadro delle tabelle OMI di un immobile viene riferita allo stato conservativo del bene ritenuto "normale".

Lo scrivente ha ritenuto corretto rifarsi a tale parametro tabellare dal momento che, sebbene siano



state rilevate talune difformità rispetto allo stato originario, esplicitate in risposta ai quesiti precedenti, tali differenze non hanno comportato comunque un deterioramento del bene che dunque presenta uno stato conservativo adeguato alla propria destinazione d'uso e quindi definibile "normale".

Andranno però sottratte al calcolo del valore del bene gli oneri necessari alla sua messa in regola sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Per il calcolo del valore dell'immobile è stata dunque utilizzata la seguente formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale * Quotazione al metro quadro

Applicando la suddetta formula, si procederà appresso con la stima del bene immobile sopra indicato.

immobile sito in Palermo in Via Villagrazia 423 .

L'appartamento su due livelli è un immobile autonomo non appartenente ad alcun complesso condominiale.

All'immobile, che non ha caratteristiche di lusso (categoria A4), si accede per il tramite di una scala in muratura dalla Via Villagrazia.

L'immobile identificato al NCEU al foglio 80, particella 115 sub6 , categoria A4 "abitazione di tipo economico", , presenta una superficie catastale pari a 96 mq.

La tabella OMI aggiornata (I semestre 2022) cui riferirsi per individuare la quotazione a metro quadro attribuibile all' immobile A, è quella relativa alla zona in cui lo stesso ricade che è quella "Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA (allegato 9).

Per tale zona un immobile con le caratteristiche dell'immobile (abitazioni civili di tipo economico stato conservativo normale) ha un valore di mercato variabile tra i 750 €/mq ed i 1050 €/mq.

Si evidenzia una difformità tra lo stato originario dell'immobile individuato nella planimetria catastale in atti, rispetto alla condizione attuale.

In particolare le differenze riguardano sia la distribuzione diversa degli ambienti interni, la migrazione di impianti a servizio della cucina e WC nonché l'aumento di volumetria dell'immobile

Via Giuseppe Ingegneros, 102 - 90146 Palermo

Cell. 349 4494812 – Fax 091 6889227

e-mail: ing.amessina1979@gmail.com

PEC: alessandro.messina@ordineingpa.it



a seguito di copertura del terrazzo al piano secondo.

Alcune difformità rilevate possono può comunque essere sanata mediante comunicazione di “CILA tardiva” relativa ad una diversa distribuzione degli interni, adeguando successivamente la planimetria catastale associata all’immobile (DOCFA). Tali sanatoria hanno un costo medio quantificabile in circa € 3000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzioni.

Le difformità non sanabili che necessitano dunque di un intervento demolitivo e ricostruttivo sono state invece quantificate in circa € 5735,25 €.

In merito infine alla scala chiocciola installata il sottoscritto avendo osservato una differente rappresentazione rispetto la planimetria catastale estratta ritiene che la stessa **vada verificata in merito alla sua resistenza strutturale**. Tale verifica andrà estesa anche alle parti eventuali di solaio aggiunto a sarcitura delle luci afferenti la precedente scala rappresentata nella planimetria catastale.

Il sottoscritto ritiene possibile che entrambe le suddette circostanze siano verificabili nell’ambito dell’esecuzione della pratica edilizia sopracitata PA0136513 in atti dal 19/04/2004 avente ad oggetto l’*“ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica (n. 5666.1/2004)*, pratica quest’ultima in cui però , come evidenziato, non è stato possibile accedere ai relativi atti.

Il sottoscritto ritiene comunque che il valore dell’immobile da calcolare in questa sede, essendo influenzato dalle individuate suddette difformità, debba essere detratto dagli oneri presunti per la relative sua regolarizzazione sia sotto il profilo urbanistico che edilizio.

Per il calcolo del valore dell’immobile, al lordo degli oneri di regolarizzazione, mi sono riferito alla seguente formula per il calcolo del valore di quota unitaria (€/mq: **“valore medio della quota unitaria ricavabile dall’intervallo dei valori minimo e massimo individuate sulla tabella OMI”**.

Il valore dell’immobile risulta dunque pari a:

$$\text{Valore normale unitario (VU)} = \text{OMI}_{\text{min}} + (\text{OMI}_{\text{ma}} \times - \text{OMI}_{\text{min}}) \times K$$

Essendo $K = (K1 + 3 K2) / 4$ un coefficiente che rappresenta la media ponderata tra il coefficiente $K1$ (taglio superficiale) ed il coefficiente $K2$ (coefficiente di piano)



Considerata la superficie catastale di 96 mq si ricavano i seguenti valori per i coefficienti K1, K2 e K

$$K1 = 0.5$$

$$K2 = 0.4$$

$$K = (0.5 + 0.4 * 3) = 0,62$$

$$VU = 750 + (1050 - 750) * 0,62 = € 936$$

Il Valore del bene (VB), al loro degli oneri necessari alla sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio, si ottiene dunque moltiplicando il VU (valore unitario) per la superficie catastale dell'immobile.

$$VB = 936 * 96 = € 89.856$$

Detraendo al suddetto VB I costi presunti per il ripristino della regolarità urbanistica ed edilizia e stimati in circa 8735 € si ottiene il Valore del Bene netto (VBN) che il sottoscritto ritiene congruo alla quotazione a base d'asta dell'immobile.

$$VBN = € 89.856 - 8735 = € 81.121$$

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il valore del bene a base d'asta VBBA al netto degli oneri di regolarizzazione è fissato, tenendo conto della riduzione del 5%, in

$$VBBA = 0.95 \times (VBN) = € 77.064,95$$

Nel ritenere di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione per fornite ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Con osservanza



Palermo, 25 marzo 2023

L'Esperto Estimatore
Dott. Ing. Alessandro Messina



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Documenti:

- ***Allegato 1:*** Atto Notaio Tripodo
- ***Allegato 2:*** Album fotografico
- ***Allegato 3:*** Planimetria catastale
- ***Allegato 4:*** Visura catastale storica
- ***Allegato 5:*** Atto Notaio Benedetto Accardo
- ***Allegato 6:*** Riscontro Edilizia Privata
- ***Allegato 7:*** Configurazione planimetrica attuale immobile
- ***Allegato 8:*** Computo metrico estimativo oneri di demolizione e messa in pristino
- ***Allegato 9:*** Tabella OMI
- ***Allegato 10:*** **Evidenza ispezione ipotecaria**
- ***Allegato 11*** Perizia epurata dei dati sensibili
- Allegato 12 Preventivo SAS Srl

