

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 469/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 469/2023

CREDITORE PROCEDENTE: S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO: +1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALENTINA SPERA

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE A

SEGUITO DELL'ORDINANZA DEL 27/06/2025

Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 469/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE A SEGUITO DELL'ORDINANZA DEL 27/06/2025

1. PREMESSA

Con ordinanza del 27/06/2025 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha disposto che l'esperto stimatore risponda “...più compiutamente al quesito sulla regolarità urbanistica ed edilizia”.

Nel seguito si forniscono i chiarimenti richiesti.

2. INTEGRAZIONE AL QUESITO 6: REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Come già relazionato nella perizia di stima depositata il 09/05/2025, dallo studio degli atti catastali è emerso che la planimetria dell'immobile è stata depositata in data 12/11/1939, il che dimostra la sua esistenza già da tale data e, quindi, prima dell'entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942.

Tale circostanza è rilevante perché, come è noto, la legge 1150 del 17 agosto 1942 è la prima che sancisce l'obbligo giuridico di munirsi della licenza edilizia.

Per tal motivo, considerato che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1942 (la planimetria catastale riporta la data del 1939), si può affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia. Gli immobili costruiti antecedentemente al 1942 sono considerati quindi legittimi purché non abbiano subito modifiche che necessitano di preventive autorizzazioni.

Ciò premesso, il rilievo dello stato dei luoghi, pur essendo in massima parte corrispondente alla planimetria catastale del 1939, ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto alla stessa. Esse consistono nell'ampliamento dei passaggi di comunicazione tra le due camere di ingresso e la cucina, nell'ampliamento del passaggio nella zona disimpegno e nella divisione di uno degli ambienti in due camerette, mediante la realizzazione di tramezzi, nonché nell'indicazione della presenza di una porzione di atrio non appartenente all'immobile. Poiché gli interventi di ampliamento dei vani di passaggio effettuati coinvolgono murature portanti, per la loro realizzazione è necessaria l'autorizzazione degli Uffici Comunali e del Genio Civile.

A seguito di richiesta del sottoscritto, il comune di Palermo, con nota del 21/07/25,

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 469/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI

prot. 927278, ha comunicato che *"...da ricerche effettuate sul sistema informatico di questo ufficio con i dati forniti, non sono stati reperiti fascicoli edili di alcun genere relativi all'immobile in oggetto"* e quindi le modifiche effettuate non possono ritenersi legittimi.

Occorrerebbe pertanto effettuare la regolarizzazione dei lavori eseguiti presso gli Uffici Comunali e del Genio Civile, ma ciò implicherebbe l'esatta conoscenza della loro esecuzione dal punto di vista strutturale e la compatibilità degli stessi con la normativa vigente. Si renderebbe necessario quindi eseguire numerosi saggi al fine di individuare i lavori strutturali eseguiti, procedere al calcolo di verifica degli stessi e, in caso di esito positivo, procedere con il deposito presso il Genio Civile di detti calcoli e alla regolarizzazione della pratica Edilizia presso gli Uffici del Comune.

Nel caso in cui la verifica risultasse negativa sarebbe necessario progettare idonei interventi strutturali al fine di adeguarsi alla normativa vigente, fermo restando le richieste di autorizzazione agli Uffici del Comune ed il deposito dei calcoli presso gli Uffici del Genio Civile, nonché l'esecuzione dei lavori di adeguamento delle strutture.

Poiché il costo di tali interventi sarebbe certamente elevato, ancor più se la verifica strutturale, come possibile, risultasse negativa, si è ritenuto più opportuno, nel caso di specie, prevedere il ripristino dello stato dei luoghi ante modifiche con un costo certamente inferiore a quello che richiederebbe qualsiasi tipo di intervento di adeguamento.

Alla luce delle considerazioni effettuate, si ribadisce che la costruzione dell'immobile risulta legittima poiché antecedente alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942. Per le difformità riscontrate si è previsto il loro ripristino per ricondurre l'immobile al suo stato originario detraendone i relativi costi dal valore di stima.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 469/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Nota del comune di Palermo del 21/07/2025

Palermo, 10/09/2025

L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi

