



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



Procedura esecutiva n. 486/2022 R.G.Es.



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



**Custode Giudiziario
Avv. Michele Sciarrino**



Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Palermo in via Averroè n. 5)



Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona



INDICE

1. PREMESSA

1.1. INCARICO

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

4.1.1. DIRITTI REALI

4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

4.2.1. ACCESSI E CONFINI

4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI

4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE

4.2.7. PLANIMETRIA

4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.4. STORIA DEL DOMINIO

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.6. STATO DI POSSESSO

4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

4.7.3. SUOLO DEMANIALE

4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

4.9. VALUTAZIONE

4.9.1. CRITERI DI STIMA

4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

4.9.3. STIMA DEL VALORE D'USO

4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA

4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 10/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto prof. Antonio Barcellona, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4523, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 486/2022 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Michele Sciarrino quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 17/06/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 10/07/2024, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa, evidenziando tuttavia peculiarità che sarebbero state oggetto di successivo accertamento, nonché l'assenza dell'atto di avviso ai creditori ipotecari iscritti.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Preliminarmente si rileva che a seguito del deposito dei moduli di controllo lo scrivente aveva concordato con il Custode Giudiziario che le operazioni di stima e di immissione in possesso avrebbero avuto inizio in data 03/09/2024. Tuttavia, l'esecutato ha comunicato di non essere disponibile per tale data e che le operazioni peritali non avrebbero comunque potuto iniziare prima del 26/09/2024. Tenuto conto di tale circostanza, pertanto, si è concordato di iniziare le operazioni peritali per il giorno 03/10/2024. Tale data è poi stata successivamente rinviata al giorno 10/10/2024.

In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Averroè n. 5. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, assistito dai propri collaboratori, anche il Custode Giudiziario e

l'esecutato. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, riscontrando già in tale sede varie difformità rispetto a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale, precedentemente acquisita.

Lo scrivente ha informato l'esecutato relativamente alla data della successiva udienza, precisando tuttavia che la stessa sarebbe stata verosimilmente posticipata dal momento che sarebbe stata presentata un'istanza di proroga dei termini per la trasmissione della relazione di stima. L'esecutato ha quindi esibito copia del titolo di proprietà, comunicato l'indirizzo di posta elettronica certificata cui trasmettere l'elaborato peritale, nonché che l'immobile è abitato dall'ex coniuge.

Le operazioni peritali sono state sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previe comunicazioni.

In data 13/10/2024 lo scrivente ha quindi presentato istanza di proroga dei termini per l'invio ed il deposito della relazione di stima. Con provvedimento del 14/10/2024, il G.Es. ha autorizzato la proroga concedendo termine di 90 giorni dalla naturale scadenza, pertanto, il termine di invio è fissato per il giorno 11/01/2025.

Nelle more, in data 11/10/2024, lo scrivente ha richiesto al Comune di Palermo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche relative al bene pignorato.

Con e-mail del 04/11/2024 il Comune di Palermo ha invitato lo scrivente, per il giorno 05/11/2024, a prendere visione della documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato. In tale data lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo ed ha preso visione di un corposo fascicolo relativo ad una lottizzazione per la costruzione di un complesso edilizio costituito da diversi fabbricati. Tuttavia, relativamente all'immobile pignorato, la documentazione ivi presente era piuttosto carente, essendo presenti solamente le Concessioni Edilizie ed una tavola grafica rappresentativa dei prospetti dell'edificio, ma nessuna planimetria di progetto.

Infine con e-mail del 13/11/2024 il Custode Giudiziario ha inviato allo scrivente una nota dell'amministratore pro-tempore del condominio, nella quale sono indicati gli oneri a carico dell'immobile ed altre informazioni.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Averroè n. 5, piano terzo, censito catastalmente al foglio 77, particella 3631, sub. 30.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dall'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo civile sita in Palermo, via Averroè n. 5, piano terzo, censito catastalmente al foglio 77, particella 3631, sub. 30, zona 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, rendita catastale € 387,34.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 10/11/2005 al rogito del notaio Sergio Tripodo (rep. n. 69775 – raccolta n. 6475), trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/11/2005 ai nn.
63474/36485.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nella conversione di sequestro ex art. 686 c.p.c. corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

FOGLIO: 77

PARTICELLA: 3631

SUB: 30

CATEGORIA: A/2

CLASSE: 6

CONSISTENZA: 6 vani

SUP. CAT.: 129 mq

RENDITA: € 387,34

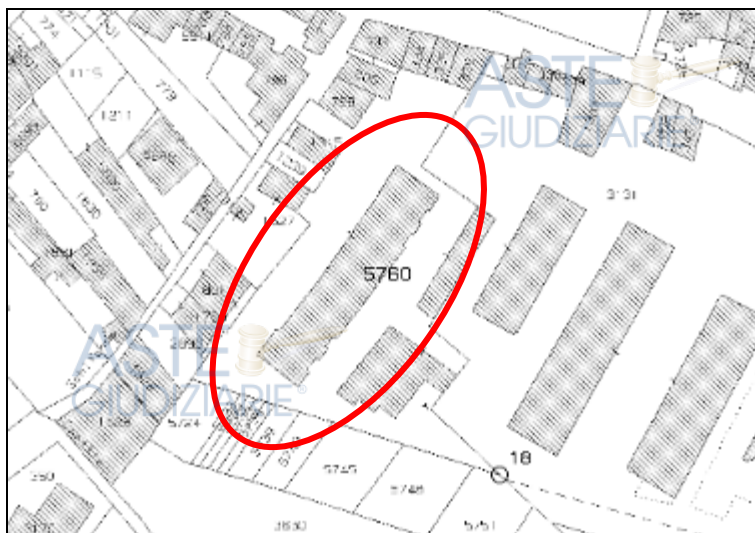
4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Palermo in via Averroè n. 5. Il fabbricato si sviluppa su sei elevazioni fuori terra (piano rialzato e cinque piani in elevazione) e presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale che consente, a sua volta, l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento mediante scala e/o ascensore.

Oltrepassando una porta in legno blindata ci si immette nell'ingresso dell'appartamento. Da questo è possibile accedere, mediante una porta ad arco posta frontalmente, rispetto alla porta di ingresso, ad un corridoio con forma di "L", mentre mediante una porta posta sulla sinistra, al soggiorno che risulta collegato al predetto corridoio tramite un'altra porta. Dal predetto corridoio è quindi possibile accedere, nell'ordine da destra, alla cucina (adibita esclusivamente a sala da pranzo e priva di impianti tipici per una cucina), ad un servizio igienico, ad una camera da letto, ad un secondo servizio igienico, ad un ripostiglio e quindi alla camera da letto principale. L'unità immobiliare è dotata inoltre di due balconi: uno accessibile dal soggiorno e posto in corrispondenza del retroprospetto dell'edificio ed uno accessibile dalla cucina e posto in corrispondenza del prospetto principale. Tale balcone risulta chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro ed accoglie, al proprio interno, la cucina dell'appartamento.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con parquet, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici che presentano pavimentazione con mattoni di ceramica. Le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate di varia altezza. Le porte interne sono realizzate in legno con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Averroè n. 5, mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord-ovest con la predetta via, a sud-ovest con la via Giuseppe Pianell e nelle restanti direzioni con proprietà aliene (particella 3131).

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituiscono pertinenza dell'appartamento i due balconi posti in corrispondenza del prospetto principale e di retroprospetto. Il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, accessibile dalla cucina (sala da pranzo) e chiuso con struttura

precaria, si estende su una superficie di circa 6,00 mq, mentre quello posto in corrispondenza del retroprospetto, accessibile dal soggiorno, si estende su una superficie di circa 7,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni consistono nell'androne condominiale, nella scala e nell'ascensore, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio (locali tecnici, armadi per installazione contatori, etc.).

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di buon livello.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico a collettore, impianto di approvvigionamento di gas metano dalla rete di distribuzione comunale, impianto idrico – sanitario con caldaia a gas (non è presente impianto di riscaldamento), predisposizione per due condizionatori, ed impianto citofonico con apri porta.

Come indicato la cucina dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era realizzata nel balcone chiuso con struttura precaria. Tale variazione urbanistica non è regolare, né regolarizzabile, pertanto è necessario prevedere lo spostamento della cucina all'interno dell'appartamento (cucina oggi adibita a sala da pranzo), con costi stimabili, forfettariamente, sia per l'aggiornamento degli impianti che per lo spostamento dei relativi allacci della cucina, in € 5.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

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



Edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



Prospetto laterale dell'edificio



Portone di ingresso dell'edificio



Ingresso (vista verso soggiorno)



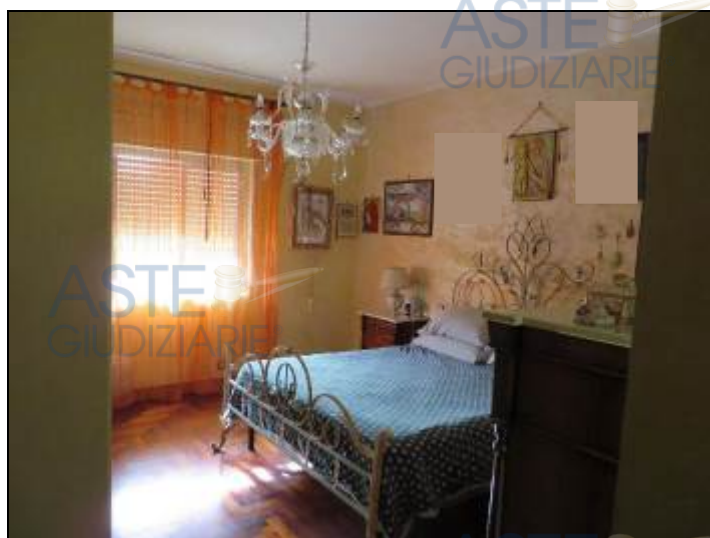
Ingresso (vista verso corridoio)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Seconda camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

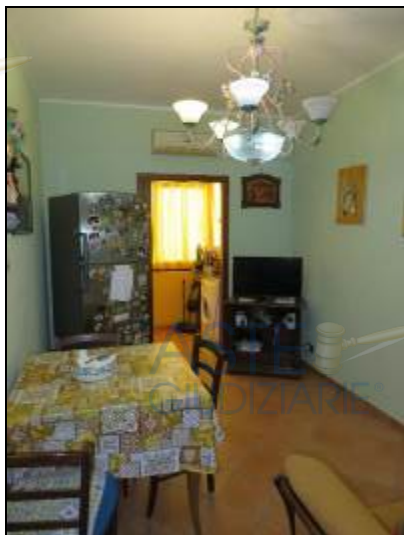


Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina



Veranda prospiciente via Averroè



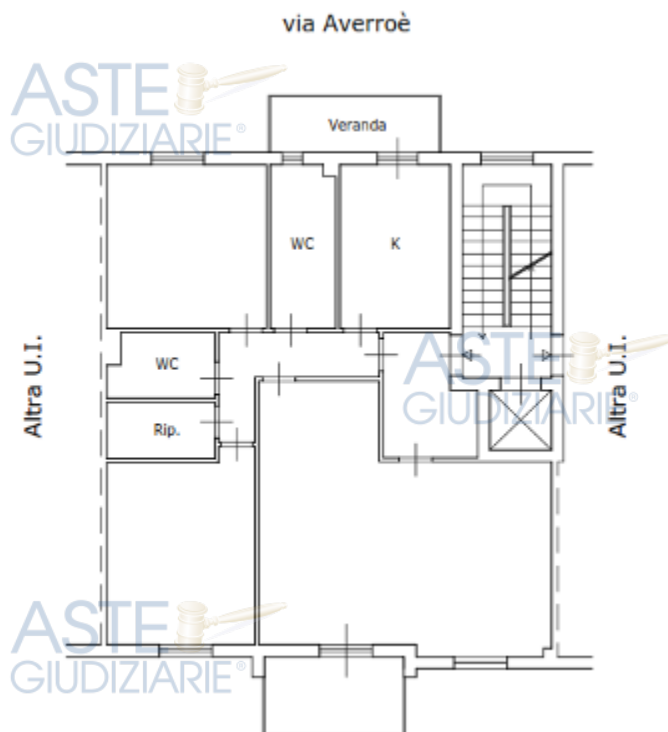
Servizio igienico adiacente la cucina



Servizio igienico adiacente la seconda camera da letto

4.2.7 PLANIMETRIA

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



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza pari a circa 2,85 metri.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 125,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei due balconi posti in corrispondenza del prospetto principale e del retrospetto. A tal proposito si anticipa che la chiusura con struttura precaria del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale non è regolare né regolarizzabile. Pertanto, nel computo delle superfici, tale area è considerata già ripristinata.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(6,00 + 7,00 \text{ mq}) \times 0,25 \approx 3,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$125,00 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq} = 128,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
77	3631	30	via Averroè n. 5	3	A/2	6 vani	€ 387,34

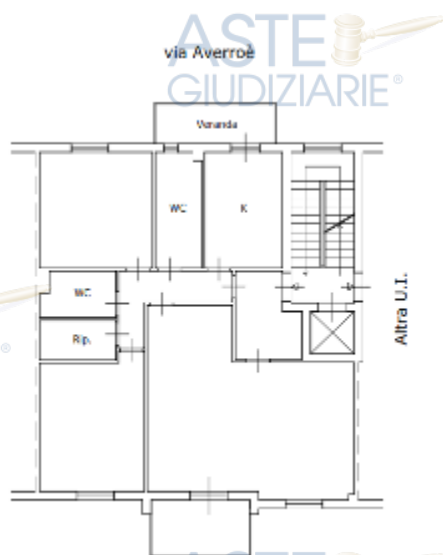
e risulta intestato all'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra l'esecutato ed il coniuge in reciproco regime di comunione legale dei beni. Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nella conversione di sequestro ex art. 686 c.p.c. con le risultanze catastali. L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato che l'immobile è dotato di un vano che non è rappresentato nella corrispondente planimetria catastale e, di contro, non dispone di una stanza che è rappresentata nella medesima planimetria. Risulta pertanto che, sebbene vi sia corrispondenza nella consistenza dell'immobile, la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Si è altresì osservato che il balcone posto in corrispondenza del retrospetto presenta estensione inferiore rispetto a quanto rappresentato nella medesima planimetria, nonché differente sagoma.

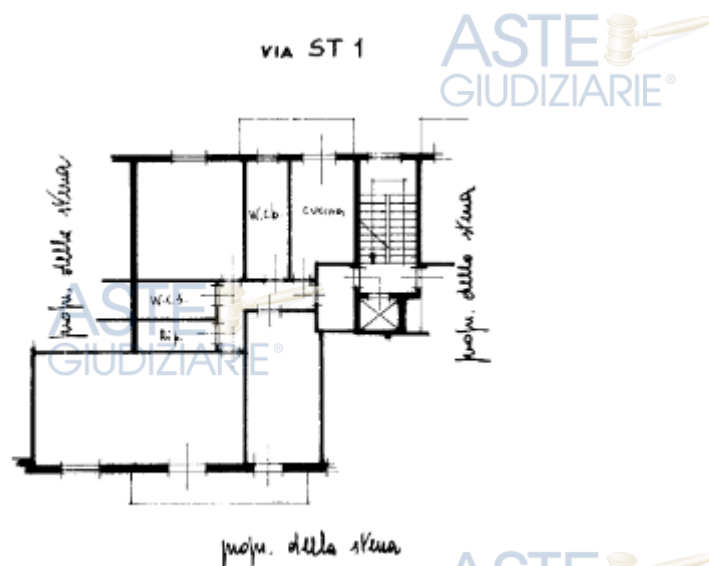
Per completezza di informazione si rileva infine che non vi è allineamento tra catasto terreni e catasto dei fabbricati. In particolare, risulta che la particella di

catasto dei fabbricati in cui insiste l'immobile è la particella 3631, mentre la corrispondente particella al catasto terreni è la particella 5760.

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



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato, in regime di comunione legale con il proprio coniuge, con atto di compravendita del 10/11/2005 al rogito del notaio Sergio Tripodo (rep. n. 69775), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/11/2005 ai nn. 63474/36485.

Al dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 27/05/2005 al rogito del notaio Tommaso Drago (rep. n. 202826), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/06/2005 ai nn. 31455/18136.

Al precedente dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta in forza di decreto di trasferimento (rep. n. 156/84) del 21/03/2005 emesso dal Tribunale di Palermo, sezione fallimentare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Palermo il 06/04/2005 ai nn. 17737/10491 da potere della Curatela del Fallimento dell'impresa costruttrice.

All'impresa costruttrice l'immobile era pervenuto per averlo costruito su area acquisita mediante diversi atti di acquisto e segnatamente:

- con atto di compravendita del 21/06/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 16687), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/01/1981 (ai nn. 2226/1974);
- atto di compravendita del 21/06/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 16688), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/07/1980 (ai nn. 26430/21663);
- atto di compravendita del 01/07/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 16752), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/07/1980 (ai nn. 26469/21689);
- atto di compravendita del 21/04/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 16351), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/05/1980 (ai nn. 17388/14279);
- atto di compravendita del 25/06/1980 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 16722), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/07/1980 (ai nn. 26156/21435);
- atto di compravendita del 18/10/1979 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 14889), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/11/1979 (ai nn. 40773/34377);
- atto di compravendita del 19/11/1979 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 15147), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 11/12/1979 (ai nn. 43833/36975);
- atto di compravendita del 07/02/1979 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito di Palermo (rep. n. 12463), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/03/1979 (ai nn. 9210/8113).

Si osserva che tutti i predetti atti si riferiscono ad un complesso immobiliare costituito da tre distinti edifici nell'ambito di un ampio progetto di lottizzazione e costruzione.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che comprende *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Le zone B₃ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). 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 e confermate dai tecnici comunali.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico (titolo di proprietà in testa all'esecutato) e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato con originaria Concessione Edilizia n. 1871 del 28/07/1978. Tale concessione riguardava la costruzione di un complesso edilizio costituito tra tre distinti corpi di fabbrica. Nel caso specifico l'edificio in cui insiste il bene è individuato nell'edificio, o lotto, n. 3. Per il medesimo complesso edilizio sono state successivamente rilasciate le Concessioni Edilizie, in variante, n. 149 del 09/03/1981 e n. 439 del 06/07/1983. A conclusione della fase di costruzione del complesso edilizio, tuttavia, non veniva rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato e ciò dal momento che nelle more era sopraggiunto il fallimento dell'impresa costruttrice e gli oneri concessori non venivano interamente corrisposti al Comune. In particolare, dalla consultazione della nota del Comune di Palermo (prot. n. 117289) del 11/02/2015, indirizzata alla Curatela del Fallimento risulta che *"con riferimento alla ns. nota*

prot. 103658 dell'11/05/2005 con la quale questo Ufficio ha comunicato l'importo degli oneri concessori ancora da versare e afferenti le concessioni edilizie n. 1660 del 26/07/1978 e n. 1871 del 28/07/1978, ad oggi rimasta inevasa, al fine di potere consentire alle SS.LL. l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui agli artt. 8 e ss. Della L.R. 10 del 1991, così come modificata dalla L.R. 17/2004, si comunica, in ottemperanza alla suddetta legge, l'avvio del procedimento di riscossione coattiva degli oneri concessori, che aggiornati alla data del 28/02/2015 ..." ammontavano, per la Concessione n. 1871/1978 in complessivi € 89.458,71. Dal momento che all'interno del fascicolo edilizio non è stato rinvenuto alcun documento in tal senso, né tanto meno un certificato di abitabilità/agibilità, si ritiene che la nota del 11/02/2015 non abbia trovato alcun riscontro e quindi l'edificio, allo stato attuale, è ancora privo del certificato.

Relativamente all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica si ribadisce che, sebbene il fascicolo edilizio contenesse una notevole quantità di documentazione, lo stesso risultava assolutamente carente di elaborati grafici rappresentativi dello stato di progetto e delle distribuzioni interne degli appartamenti ai vari piani. L'unica documentazione contenuta all'interno del fascicolo, in tal senso, era costituita da tavole grafiche di inquadramento generale, nonché da prospetti e sezioni dell'edificio. Sulla scorta di quanto indicato non è stato pertanto possibile effettuare un confronto tra lo stato di progetto autorizzato dal Comune di Palermo con quanto riscontrato sui luoghi.

Come già indicato, dal confronto tra la planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi sono state riscontrate varie difformità. Tali difformità consistono, in particolare, nel fatto che una porzione del soggiorno non è rappresentata nella planimetria catastale (come se afferisse all'immobile confinante nella medesima scala condominiale) e, di contro, nella medesima planimetria catastale è rappresentata una stanza, collegata all'odierna camera da letto principale, che non è presente nell'appartamento. Si è altresì osservato che il balcone posto in corrispondenza del retroprospetto presenta estensione inferiore rispetto a quanto rappresentato nella medesima planimetria, nonché sagoma differente.

Sulla scorta di quanto indicato è pertanto verosimile ritenere che nel corso delle fasi di costruzione sia stata depositata in catasto una planimetria "di progetto" al fine di consentire la vendita dell'immobile, e che tuttavia sono nelle more intercorse delle variazioni alla distribuzione complessiva dell'immobile, e di quelli adiacenti, senza tuttavia provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, e probabilmente senza neanche richiedere una variazione alle concessioni edilizie già rilasciate.

Fermo restando che si ritiene che il complesso edilizio, in generale, è stato edificato con idoneo titolo abilitativo, risultano varie difformità che dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento al di fuori del presente elaborato peritale e verosimilmente con l'ausilio di un notaio (per la correzione dei titoli di acquisto relativi all'immobile pignorato ed a quelli adiacenti) e dei tecnici comunali per la presentazione delle pratiche urbanistiche necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Inoltre, è altrettanto verosimile ritenere che sarà necessario corrispondere una quota dell'importo riportato nella nota del 11/02/2015 (evidentemente rivalutato e con ricalcolo degli interessi) per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

Sulla scorta di quanto ampiamente esposto non risulta possibile determinare l'iter di regolarizzazione delle difformità riscontrate, né il costo per l'attività di regolarizzazione che coinvolgerà differenti figure professionali. Per tale ragione, considerato quanto esposto, si ritiene necessario applicare una decurtazione al valore di stima, determinata in via equitativa, quantificata nella misura del 15%.

Relativamente alla chiusura, con struttura precaria, del balcone ubicato nel prospetto principale e contestuale cambio di destinazione d'uso della medesima superficie (da balcone a cucina) non è possibile procedere ad una sua regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (il balcone prospetta su pubblica via). Si prevede, pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi, mediante smontaggio della struttura precaria e spostamento della cucina all'interno dell'appartamento. Relativamente al costo per lo spostamento degli impianti si rimanda al §4.2.4, mentre si stima un costo di € 3.000,00 per le opere di smontaggio della veranda ed il ripristino del balcone.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'ex coniuge dell'esecutato. A tal proposito si osserva che nell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha acquisito l'accordo di separazione personale dei coniugi che prevede che l'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà di entrambi i coniugi, sia abitato dall'ex coniuge dell'esecutato con il figlio (maggiorenne).

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che comprende *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art.

6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Fermo restando che si ritiene che il complesso edilizio, in cui insiste l'unità immobiliare pignorata, in generale, è stato edificato con idoneo titolo abilitativo, risultano varie difformità che dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento al di fuori del presente elaborato peritale. Sulla scorta di quanto ampiamente esposto non risulta possibile determinare l'iter di regolarizzazione delle difformità riscontrate, né il costo per l'attività di regolarizzazione che coinvolgerà differenti figure professionali. Per tale ragione, considerato quanto esposto, si ritiene necessario applicare una decurtazione al valore di stima, determinata in via equitativa, quantificata nella misura del 15%.

Restano inoltre a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

- 1) Atto di mutuo del 10/11/2005 al rogito del notaio Sergio Tripodo, iscritto il 18/11/2015 ai nn. 63475/20544 in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

TRASCRIZIONI: 1

- 1) Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Palermo il 02/12/2015 (rep. n. 8493), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/12/2015 ai nn. 52970/38443 ed annotazione n. 618/71 del 04/01/2023 della sentenza di condanna esecutiva del 07/11/2022 emessa dal Tribunale di Palermo. Oggi convertita nel presente pignoramento ai sensi dell'art.

686 c.p.c.

Difformità urbanistico – edilizie:

Considerata la complessità delle problematiche riscontrate si rimanda al §4.5 per una completa trattazione.

Difformità catastali:

Considerata la complessità delle problematiche riscontrate si rimanda al §4.3 ed al §4.5 per una completa trattazione.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 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.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla nota del 29/10/2024 dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, trasmessa dal custode con e-mail del 13/11/2024, risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di € 1.767,10 nel periodo Febbraio 2022 – Settembre 2024. Tale valore verrà detratto dal valore di stima.

Dalla medesima comunicazione risulta inoltre che *"A) non esiste agli atti regolamento di condominio; B) la media delle spese mensili condominiali ordinarie è di € 60,00 (sessanta/00) escluso i consumi idrici; C) non esistono procedimenti pregressi ed attuali promossi dal condominio a carico dell'immobile ..."*.

4.9 VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno ribadire ulteriormente che l'immobile, in generale, è stato edificato con idoneo titolo abilitativo, tuttavia risultano varie difformità che dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento al di fuori del presente elaborato peritale e verosimilmente con l'ausilio di un notaio (per la correzione dei titoli di acquisto relativi all'immobile pignorato ed a quelli adiacenti) e dei tecnici comunali per la presentazione delle pratiche urbanistiche necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Inoltre, è altrettanto verosimile ritenere che sarà necessario corrispondere una quota dell'importo riportato nella nota del 11/02/2015 (evidentemente rivalutato e con ricalcolo degli interessi) per l'ottenimento del certificato di abitabilità. Per tale ragione, considerato quanto esposto, si ritiene necessario applicare una decurtazione al valore di stima, determinata in via equitativa, quantificata nella misura del 15%. Tale valore di stima sarà determinato secondo l'attuale consistenza dell'immobile.

4.9.1 CRITERI DI STIMA

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 simili a quello 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, determina (semestralmente) 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 simili, 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 del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.200,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 128,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.200,00 €/mq
Superficie commerciale:	128,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.200,00 \text{ €/mq} \times 128,00 \text{ mq} = \text{€ } 153.600,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica, edilizia e catastale (15%):
€ 23.040,00
 - Costi per il ripristino del balcone: € 3.000,00
 - Costi per elaborazione APE: € 150,00
 - Costi per adeguamento degli impianti: € 5.000,00
 - Oneri condominiali a carico dell'immobile: € 1.767,10
- per complessivi € 32.957,10.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a:

€ 120.500,00 (centoventimilacinquecento/00).

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

$\text{€ } 120.500,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 120.500,00 = \text{€ } 114.500,00$ (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via Averroè n. 5
Tipologia:	Abitazione di tipo civile
Piano:	Piano terzo
Dati catastali:	Foglio: 77 Particella: 3631 Sub: 30
Stato:	Buono
Titolo edilizio:	Concessioni Edilizie n. 1871 del 28/07/1978, n. 149 del 09/03/1981 e n. 439 del 06/07/1983
	Abitabilità non rilasciata
Superficie commerciale:	128,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 153.600,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 120.500,00
Valore a base d'asta:	€ 114.500,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Incarico ed attività peritale
- Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)
- 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, 03/12/2024

Prof. Antonio Barcellona