

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 54/24

CREDITORE PROCEDENTE SAPHIRA SPV SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE : DOTT.SSA MARIACRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. COSTANZA SIVIGLIA

INTEGRAZIONE DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

A seguito del deposito della perizia, all'Udienza ex art.602 cpc in data 13-3-25, la S.V.Ill.ma ritenuto necessario che l'esperto stimatore rispondesse più compiutamente al quesito sulla regolarità urbanistica, assegnava termine fino alla successiva udienza del 5-6-25 per provvedere a integrare la risposta al quesito sulla regolarità urbanistica.

Si procede nel seguito riportando il paragrafo n.6 con l'integrazione disposta; per chiarezza, la parte in variante che integra quanto scritto nella ctu depositata, è costituita dai due paragrafi centrali riportati in corsivo.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Nell'atto di provenienza reperito dallo scrivente si legge che la costruzione è stata realizzata giusta licenza edilizia 324 del 29-3-1974 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità prot 15595 del 2-12-1980.

Vi si legge inoltre che, successivamente, non sono state apportate modifiche soggette a provvedimento edilizio.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Lo scrivente, dopo avere fatto richiesta di accesso agli atti, si è recato al Comune di Palermo per assumere la relativa documentazione nelle date 2 e 4-10-24. In tali occasioni ha assunto la licenza edilizia e l'abitabilità indicate. Si attenziona che, nel corposo fascicolo che si riferisce a 5 fabbricati, è presente una planimetria di progetto che nulla c'entra con lo stato di fatto e con la planimetria catastale che è allineata invece all'abitabilità.

Sostanzialmente, per quanto si è potuto appurare, la planimetria catastale datata 23-12-80 è allineata a quanto descritto nell'abitabilità datata 2-12-80 ma non ai disegni di progetto.

In merito all'allineamento tra il catastale e l'abitabilità, si evidenzia che l'unica differenza è che nell'abitabilità si parla, tra l'altro, di una cameretta che non esiste mentre esiste una saletta d'ingresso che non viene menzionata; i due spazi, possibilmente, sono stati scambiati; infatti, nella descrizione degli altri appartamenti, viene indicata la sala d'ingresso.

Non è il primo caso che disegni di progetto di oltre 50 anni addietro non corrispondano alla descrizione dell'abitabilità; ciò era dovuto al fatto che, durante la costruzione, venivano apportate variazioni al progetto, sostanzialmente regolarizzate dal Comune visto che vengono riportate nell'abitabilità; non si conosce, nel merito, se vi sia stato un provvedimento intermedio di modifica; all'abitabilità si dà comunque affidamento in quanto ultimo provvedimento adottato dal Comune che, di fatto, regolarizza il pregresso.

In conclusione è verificata la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio, a parte quanto illustrato nel seguito in merito alla veranda da dismettere.

In parte del balcone, sul prospetto principale, è stata realizzata una veranda in alluminio ma soprattutto la sua superficie è divenuta superficie utile in quanto **vi è stata realizzata la cucina**; in proposito l'esecutato ha riferito, durante il sopralluogo, che tali lavori sono stati realizzati circa 20 anni addietro senza titolo abilitativo da parte del Comune. **Tale abuso non è sanabile**; di conseguenza la relativa superficie non verrà contabilizzata come utile ai fini della stima e si prevederà la sua dismissione detraendone i costi dalla stima che, da un preventivo di massima, sono pari a circa € 10.000.

Palermo, lì 20-3-25

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Alfonso Palmisano