

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PROCEDIMENTO N. 580/99 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

SICILCASSA S.p.A. IN L.C.A.

NEI CONFRONTI DI

“A”, “B”, “C” e “D”⁽¹⁾

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO D: QUOTA DI 60/90 DELLA VILLA SITA IN PALERMO, LOCALITÀ POGGIO
RIDENTE, VIA POGGIO RIDENTE N. 4, IDENTIFICATA NEL FOGLIO 147
DALLA PARTICELLA 1034



¹ Il nominativo degli Esecutari è stato omissso nel rispetto della riservatezza



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta

Procedimento n. 580/99 R.G. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Sicilcassa S.p.A.

in L.C.A. nei confronti di "A", "B", "C" e "D"

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

Lotto D: quota di 60/90 della villa sita in Palermo, località Poggio Ridente, via Poggio Ridente n.

4, identificata nel foglio 141 dalla particella 1034

1) Premessa

Premetto che in data 10.10.2022 ho depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione tecnica di stima relativa al più probabile valore dell'intera proprietà del cespite staggito.

Con provvedimento del 05.07.2023 la S.V. ha disposto che lo scrivente "... provveda alla rinnovazione della stima del ... villino in Palermo, località Poggio Ridente pignorato nella procedura esecutiva riunita n. 112/2012 per la quota di 60/90 ...".

La presente in adempimento a quanto disposto dalla S.V.

Per comodità di chi legge ritengo utile riportare i contenuti della richiamata relazione depositata in data 10.10.2022 per la parte rimasta invariata, come pure gli allegati e l'allegato fotografico di riferimento.

L'originario incarico conferitomi dal G. Es. è stato finalizzato ad effettuare gli accertamenti tecnico-amministrativi finalizzati a rispondere ai seguenti quesiti:

"...



- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):
- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento, ove possibile, indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,



provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità



competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di determinare il valore di stima);

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relati al bene pignorato;

3) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della



concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);



- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..

- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ...".

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è l'immobile che, nell'atto di pignoramento immobiliare, dall'origine del procedimento esecutivo n. 580/99 (che, su istanza del Banco di Sicilia S.p.A., è stato notificato agli esecutati "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" in data 08 settembre 1999), è stato descritto come:

"...

D) Bene di proprietà [dell'Esecutata B]:

2) Villino in Palermo, località Poggio Ridente, composto da piano terra, primo e secondo piano, con corpi accessori e terreno di pertinenza di mq 1200. Distinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 141, particella 1034 ..."



3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale dell'immobile, come descritto nell'atto di pignoramento e, presso l'Archivio Notarile, l'atto di provenienza.

Ho quindi richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta dei dati disponibili, la documentazione relativa alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste il bene.

Dopo complesse ricerche ho reperito, ed acquisito, tale documentazione che ha necessitato di ulteriori approfondimenti.

In data 06.09.2019 ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dell'immobile oggetto della presente e, ultimata l'ispezione e dopo ulteriori complesse ricerche presso gli Uffici comunali, con separati accessi sui luoghi, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene e, nello specifico, del **diritto di proprietà stagito che oggi, per come disposto dalla S.V. con il citato provvedimento del 05.07.2023, è limitato alla quota di 60/90.**



4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal G.Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la **quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso e, nello specifico, per la quota indivisa di 60/90.**



Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta una modesta leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni ed alla riduzione del credito da parte delle banche.



Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) "... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle pubblicazioni del settore, ma evidentemente adeguate a riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.4.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e comproprietà condominiali;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc*

4.4.2.1. *Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".*

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione che, nel fissare il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5%.



5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale dell'immobile

La villa oggetto della presente, è pervenuta all'Esecutata "B" in forza dell'atto di compravendita n. 100811 di rep., stipulato in data 23.12.1991 dal notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo il 13.01.1992 al n. 871 e trascritto il successivo giorno 15 ai nn. 2090/1794 (cfr. all.to 1).

Con tale atto l'Esecutata "B" ha acquistato la proprietà di una "... casa unifamiliare per civile abitazione sita in Palermo, località Poggio Ridente (Boccadifalco) n. 4, composta da piano terra, primo e secondo piano, collegati fra di loro a mezzo di scala interna, con n. otto vani, oltre corpi accessori a piano terra e terreno di pertinenza; il tutto confinante con stradella di servizio di proprietà della ..., con strada principale di proprietà delle ..., con proprietà ... e con proprietà ... [insistente] su un lotto di terreno esteso, compresa l'area di pertinenza, mq. 1200 ... circa (particella n. 543 del foglio n. 141) ed, a seguito di denuncia di variazione n. 6860 del 12.12.91 è stata iscritta al N.C.E.U. ... foglio di mappa n. 141, particella n. 1034 ...".

Nell'atto è stato dichiarato che "... l'immobile ... è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1966 ed è stato dichiarato abitabile con certificato n. 1163 rilasciato dall'Ufficio di Igiene il 2 febbraio 1968, mentre il certificato di fine lavori e conformità è stato rilasciato dalla ripartizione urbanistica del Comune di Palermo il 5.3.1969 ...".

È stato inoltre dichiarato che "... a seguito di alcune modifiche successivamente apportatevi entro l'anno 1976, è stata presentata la relativa domanda di sanatoria n. 929/bis del 28.4.1986 ... [e] la prevista oblazione è stata corrisposta ...".

Relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile, dalle complesse ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo e dalla documentazione acquisita, è emerso quanto di seguito.

Le "... opere di costruzione di piano terra e primo piano ... in località Poggio Ridente



nel Monte Caputo ..." sono state autorizzate con la licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1968 (cfr. all.to 2), in conformità al progetto sul quale la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole in data 16.12.1965.

Previa certificazione d'uso delle strutture del 13.10.1967 (cfr. all.to 3) ed istruttoria della Polizia Edilizia del 17.11.1967 (cfr. all.to 4), in data 02.02.1968 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 1163 (cfr. all.to 5), con la quale è stato dichiarato "*... abitabile ... lo stabile ... composto di: il piano terreno composto di due stanze, con ripostiglio, un anticesso e wc con bagno; primo piano composto di salone pari a tre vani, due stanze, cucina, due w.c. con bagno, servizio con annesso w.c. e corridoio di disimpegno. ... agibile: un locale caldaia a piano terreno ..."*.

In data 28.04.1986 la Società dante causa dell'odierna Esecutata ha presentato, ai sensi della L. 47/85 (L.R. 37/85), l'istanza di concessione in sanatoria prot. 929/bis n. prog. 0420367205 (cfr. all.to 6).

Gli abusi oggetto della richiesta di concessione in sanatoria sono descritti nella relazione a corredo dell'istanza, nella quale si legge che, successivamente alla licenza edilizia prima richiamata ed al rilascio della certificazione finale, "*... nel periodo compreso tra Gennaio 1976 e Dicembre 1976 ... [la Società dante causa dell'odierna Esecutata] procedeva in proprio, senza la prescritta licenza edilizia, a lavori di ampliamento riguardanti il piano terreno ed il primo piano, ed alla realizzazione di un ulteriore piano, mediante una sopra-elevazione con creazione di una mansarda in parte abitabile ed in parte agibile ... l'ampliamento del piano terra ha creato una maggiore superficie utile abitabile $S_u = 72,96$ mq ed una maggiore superficie non residenziale $S_{nr} = 9,18$ mq; l'ampliamento del primo piano ha creato una maggiore superficie utile $S_u = 12,00$ mq ed una maggiore superficie non residenziale $S_{nr} = 6,30$ mq, mentre le superfici realizzate con la sopra-elevazione, risultano rispettivamente $S_u = 118,66$ mq ed $S_{nr} = 112,06$ mq. Sul retrospetto sono stati, inoltre, realizzati dei corpi accessori esterni*

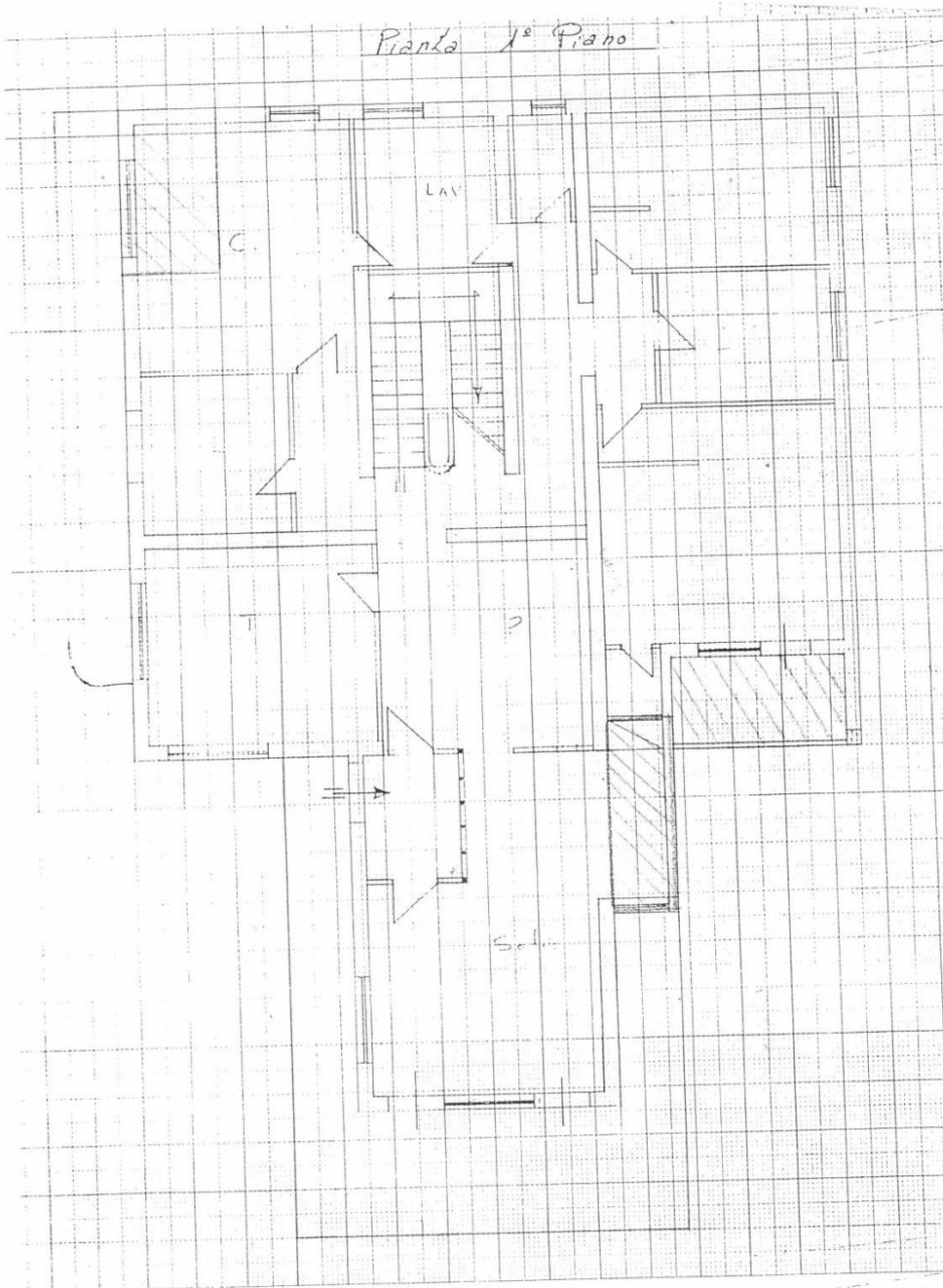


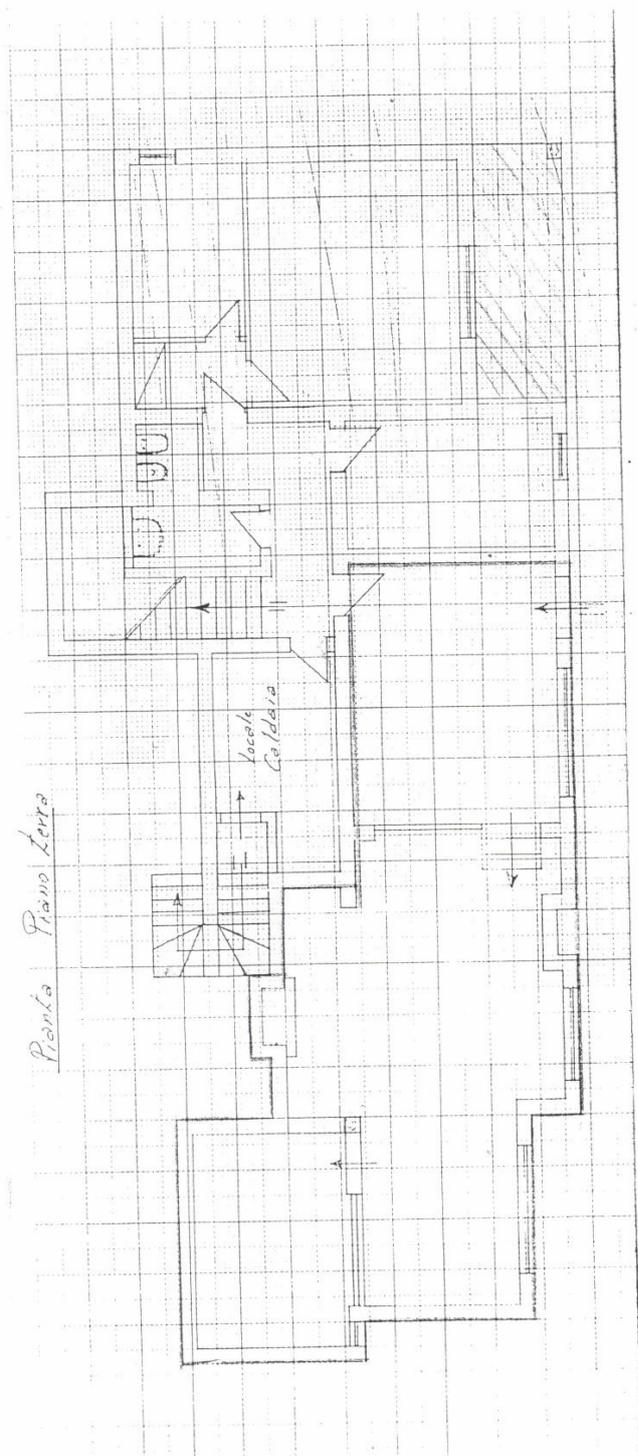
all'abitazione ed a stretto servizio della stessa, aventi una superficie residenziale complessiva Snr) 55,90 mq. Il tipo di abuso commesso rientra nella Tipologia 1 della Tabella allegata alla Legge 28/02/85 n. 47 ... Facendo riferimento alle planimetrie allegata alla presente relazione ... si sono realizzate, in dettaglio, le seguenti opere abusive:

- a) Piano terra: si sono costruiti n. 3 nuovi ambienti finestrati ($S_u = 72,96$ mq), tra loro comunicanti, aventi struttura in c.a. ... La maggiore Snr realizzata (mq 9,18), riguarda la creazione di un porticato, sul lato destro, del prospetto principale, ricavato tra le strutture verticali in c.a. che reggono il solaio dell'ampliamento del piano superiore. Sul retrospetto, inoltre, sono state edificate, addossate al terrapieno, due dependance affiancate e distanziate di circa un metro, una comprendente un locale-cantina ed un forno a legna, l'altra comprendente un locale adibito a dispensa, una lavanderia ed un locale macchine. La superficie complessiva di tali dipendenze risulta essere Snr = 55,90 ...";
- b) Piano primo: sono stati ampliati n. 2 ambienti esistenti ($S_u = 12$ mq), ed è stato creato un terrazzino (Snr = 6,30 mq) ...";
- c) Piano secondo: si sono realizzati n. 3 vani utili e n. 5 vani accessori (wc con bagno, w.c. con doccia, n. 3 disimpegni), nonché un ambiente che per le sue caratteristiche (altezza variabile da $h = 2,20$ mt ad un valore minimo $h = 1,25$ mt) è da considerarsi a tutti gli effetti locale non residenziale a stretto servizio dell'abitazione. È stata realizzata, ancora, una terrazza praticabile di mq 74,48. Questo piano risulta collegato ai piani inferiori da una scala interna ... il volume totale (vuoto per pieno) relativo alle sole parti abusive risulta essere di mc 920 circa ...".

L'istanza di concessione in sanatoria è stata corredata dai grafici del primo piano, del piano terra e del piano sottotetto e dei locali accessori esterni, riportati nelle seguenti pagine.



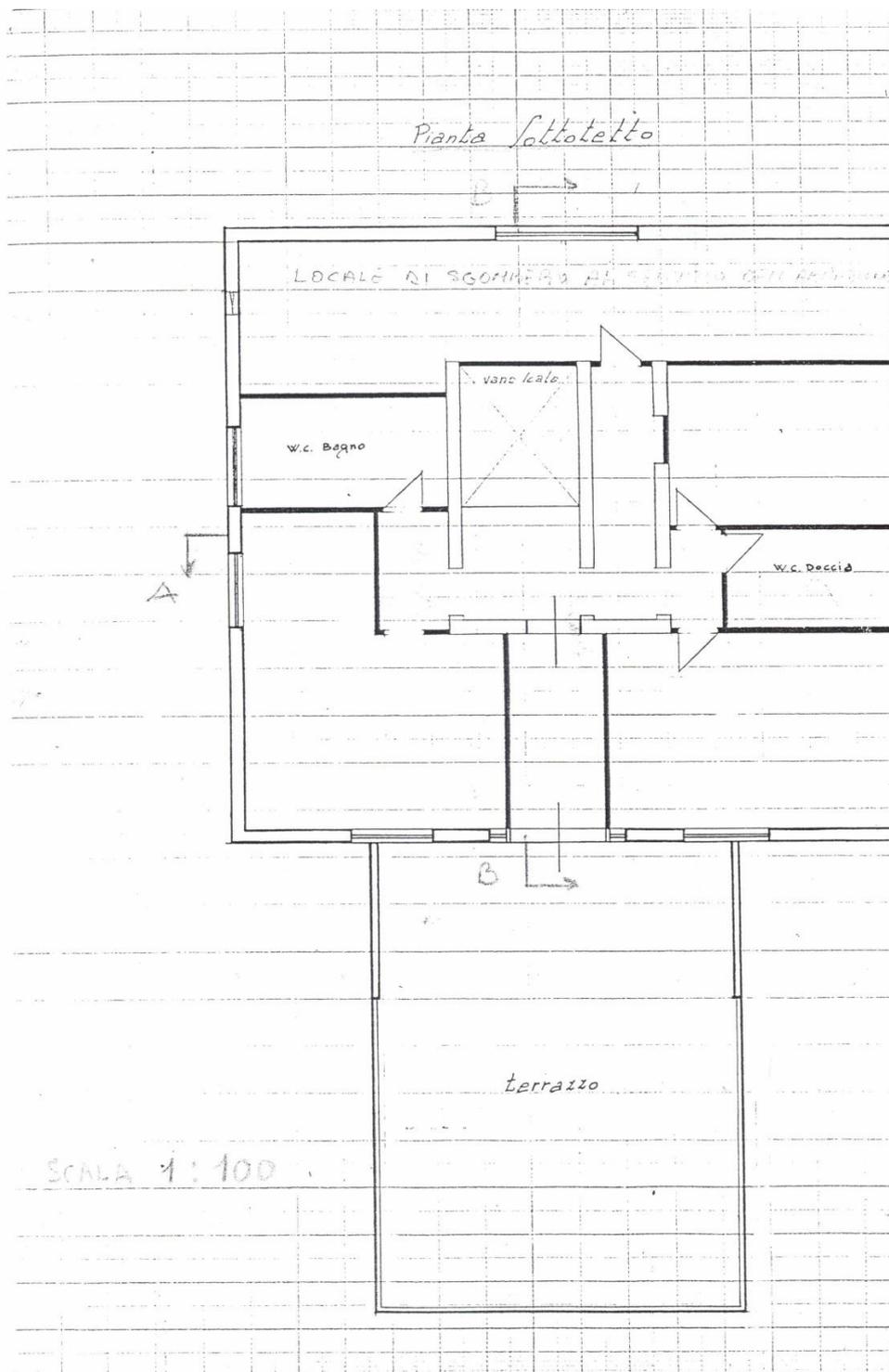


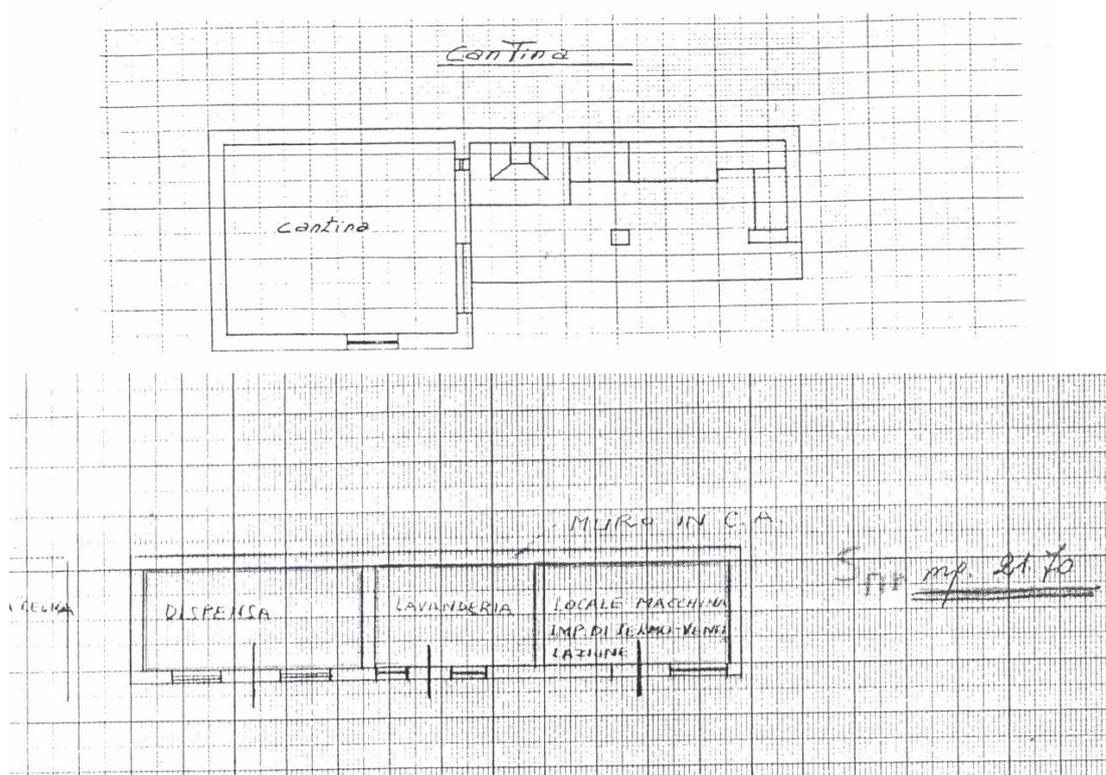


Pianta Piano Terra

Locale Galdera







L'istanza di concessione in sanatoria è stata inoltre corredata dalla dichiarazione sulla consistenza degli abusi ("... superficie utile abitabile di mq 203,62 e ... superficie non residenziale di mq 183,44 ...") e sull'epoca dell'abuso ("... gennaio 1976-dicembre 1976 ..."), nonché dall'attestazione del versamento di £. 4.000.000 quale prima delle due rate dell'oblazione da corrispondere.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, l'esame istruttorio non è stato perfezionato e non risulta prodotta la documentazione richiesta nel luglio 1991 (cfr. all.to 7); di tale circostanza ho tenuto conto nella successiva stima.

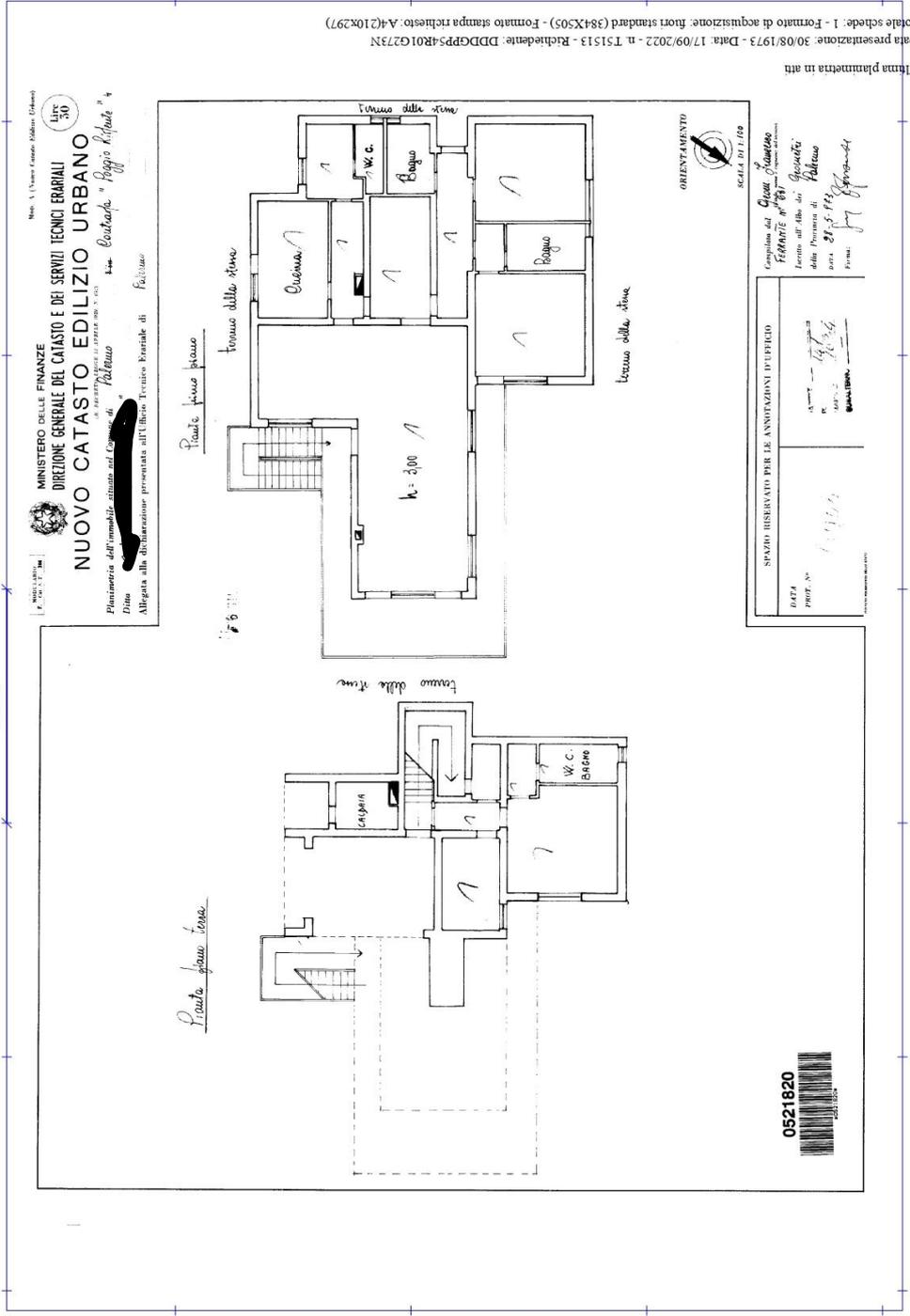
L'immobile è oggi identificato catastalmente nell'intero, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034, classato in categoria A/7 (abitazioni in villa), classe 6^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282 ("... totale escluse aree scoperte: 273 m² ..."), ed una rendita di € 1.342,79, con indirizzo "... via Poggio Ridente n. 4 piano T-1³ ...", in testa all'Esecutata "B" per la "... proprietà 10/15 ..." (cfr. all.to 8).

Di seguito la planimetria catastale (cfr. anche all.to 9).

³ La visura catastale non indica il piano sottotetto e neppure il locale cantina ed i locali accessori



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2022 - Comune di PALERMO(G73) - < Foglio 141 - Particella 1034 - Subalterno >
VIA POGGIO RIDENTE n. 4 Piano T - 1



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianificatoria dell'immobilità situata nel Comune di Palermo
Allegata alla distribuzione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di Palermo

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 30/08/1973 - Data: 17/09/2022 - n. TS1513 - Richiedente: DDDGPPS4R01G73N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (384X505) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



La villa confina a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, in testa a
(), a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, in testa ad
; ad est con la via Poggio Ridente e ad ovest con una strada di servizio del
complesso.

Da quanto accertato nel corso dei sopralluoghi l'attuale configurazione dell'immobile
è difforme sia da quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data
30.08.1973 (essendo stati realizzati, successivamente a tale data, i dichiarati abusi oggetto di
istanza di concessione in sanatoria), sia dai grafici a corredo dell'istanza di concessione in
sanatoria, presentata il 28.04.1986.



6) Descrizione della costruzione a villa identificata catastalmente, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034

Dagli accertamenti sopralluogo è emerso quanto di seguito.

La villa ricade nella zona suburbana ad ovest della città di Palermo (Baida-P.Ridente-Boccadifalco), in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, su un versante collinare caratterizzato da una ampia panoramicità verso la città e verso il mare (cfr. foto 1 e stralcio del foglio di mappa 120 – foto 2, foto 3 e foto 4), in un contesto poco insediato, all'interno del "Residence Poggio Ridente".

La villa si affaccia, con il prospetto principale, verso la via Poggio Ridente (cfr. foto 5 e 6), mentre il retro prospetta si affaccia su una bretella di servizio (anche questa carrabile) dalla quale si raggiunge un accesso di servizio all'immobile.

Al lotto di terreno su cui insiste la villa, esteso nell'intero circa mq 1.200 compreso il sedime della costruzione, si accede attraverso un ampio cancello carrabile a scorrimento (cfr. foto 7) che si apre sulla via Poggio Ridente.

Dal cancello si diparte un vialetto, pavimentato e carrabile (cfr. foto 8), nel quale, in appendice, è stata realizzata una tettoia per il ricovero delle autovetture.

Il vialetto prosegue in ripida salita e si attesta in uno slargo antistante la villa (cfr. foto 9) dal quale si diparte la scala esterna che consente di raggiungere il piano terra ed il primo piano della villa (cfr. foto 10), e sul quale si attesta lo sbarco della scala esterna che proviene dalla strada di servizio sulla quale si affaccia il retrospetto della villa (cfr. foto 11).

Salendo la scala che si diparte dallo slargo antistante la villa, si raggiunge la porta-finestra da cui si accede al primo piano della villa (cfr. foto 12), oltre la quale, subito a destra, si trova un primo ambiente giorno (cfr. foto 13 e 14), servito da una terrazza (cfr. foto 15) cui si attestano due balconi che si sviluppano lungo i prospetti laterali della costruzione.

A sinistra dell'ingresso si trova un secondo ambiente giorno (cfr. foto 16, 17 e 18), anche



questo servito da un balcone che si sviluppa lungo il prospetto laterale della costruzione.

Da quest'ultimo ambiente giorno si raggiunge un disimpegno dal quale, oltre la scala di collegamento al piano terra ed al piano "sottotetto", si dipartono due corridoi.

Il primo, sulla sinistra (cfr. foto 19), distribuisce la cucina (cfr. foto 20) ed una cameretta (cfr. foto 21) con una appendice destinata a lavanderia (cfr. foto 22); dalla cucina, attraverso una porta-finestra, si raggiunge il già citato balcone che si sviluppa lungo il prospetto laterale della villa; la porta-finestra a servizio della lavanderia consente di raggiungere il retro della villa (dove si trovano alcuni manufatti di servizio).

Il secondo corridoio, sulla destra (cfr. foto 23), distribuisce un servizio w.c. bagno, in fondo a sinistra (cfr. foto 24) e, sulla destra, due camere ed un w.c. doccia; la prima delle due camere è servita da un balcone che si affaccia, in arretramento, sul prospetto principale (cfr. foto 25, 26, 27 e 28).

Dalla scala interna che si diparte dal disimpegno (cfr. foto 29) si raggiunge il piano terra (cfr. foto 30), al quale si può accedere direttamente anche dalla scala esterna che proviene dallo slargo su cui si attesta il vialetto esterno di accesso alla villa (cfr. foto 30 e 31).

A destra dello sbarco della scala, superato un piccolo disimpegno, si raggiunge una ampia zona giorno (con la consistenza di oltre quattro vani), articolata su due livelli, raccordati da gradini, illuminata da ampie finestrate (cfr. foto da 32 a 36).

Subito a sinistra dello sbarco della scala si trova un servizio w.c. (in parte ricavato sotto la rampa della scala interna che conduce al primo piano) (cfr. foto 37 e 38) e, sempre a sinistra, si acceda ad un ulteriore disimpegno che distribuisce di fronte una cameretta (cfr. foto 39) ed a sinistra una camera ed un servizio w.c. bagno (cfr. foto 40 e 41).

Come già scritto, la scala interna consente di raggiungere il "piano sottotetto" (cfr. foto 42).

A destra dello sbarco, disimpegnati da un piccolo ambiente, si trovano, a sinistra un



ampio ambiente "mansardato" (cfr. foto 43 e 44) e a destra un servizio w.c. bagno (cfr. foto 45 e 46). Dall'ambiente di fronte allo sbarco della scala (cfr. foto 47), attraverso una porta-finestra, si accede ad una ampia terrazza di oltre mq 70 (cfr. foto 48 e 49).

Un breve corridoio (cfr. foto 50), a sinistra dello sbarco della scala, consente di raggiungere un locale di sgombero (cfr. foto 51) che si sviluppa per l'intera lunghezza del retroprospetto; ancora a sinistra dello sbarco della scala si trovano un ampio ambiente "mansardato" (cfr. foto 52 e 53), un servizio w.c. bagno (cfr. foto 54) ed un ulteriore ambiente "mansardato" (cfr. foto 55).

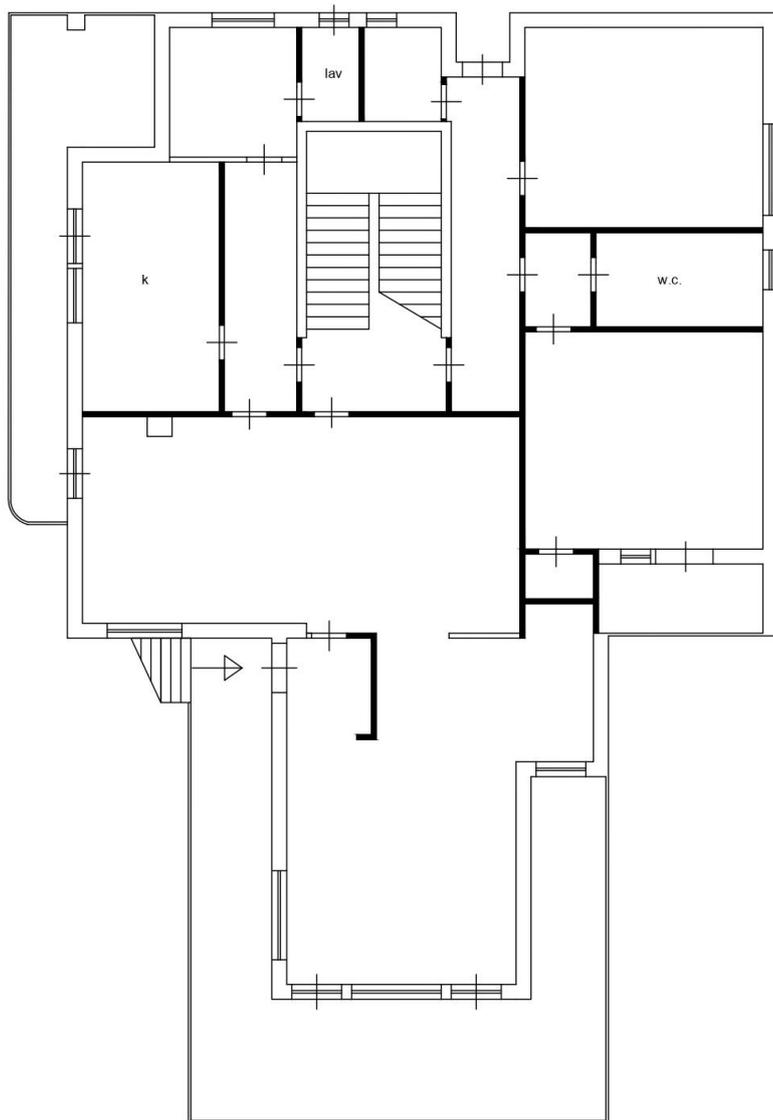
Dallo slargo antistante la costruzione è possibile accedere ad una cantina sottoquota, mentre sul retro della villa sono stati realizzati "*... dei corpi accessori esterni all'abitazione ed a stretto servizio della stessa ... [ed in particolare] due dependance affiancate e distanziate di circa un metro, una comprendente un locale-cantina ed un forno a legna, l'altra comprendente un locale adibito a dispensa, una lavanderia ed un locale macchine ...*"⁴.

Come anticipato, dalla comparazione tra la planimetria catastale presentata nell'agosto 1973, i grafici a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria prot. 929/bis n. prog. 0420367205 del 28.04.1986 (che si riferiscono a modifiche ed ampliamenti eseguiti nel 1976, secondo quanto dichiarato negli allegati all'istanza) e la restituzione grafica dei rilievi effettuati in occasione dei sopralluoghi, sono emerse delle difformità. Rispetto alla rappresentazione catastale tali difformità attengono alle opere oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria, eseguite successivamente alla presentazione della planimetria catastale. Rispetto ai grafici a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria attengono a diverse distribuzioni interne e modifiche dei prospetti laterali e del retroprospetto. Nel precedente paragrafo ho riportato i grafici a corredo dell'istanza di sanatoria e la planimetria catastale; di seguito riporto gli schemi grafici che restituiscono i rilievi effettuati sopralluogo.

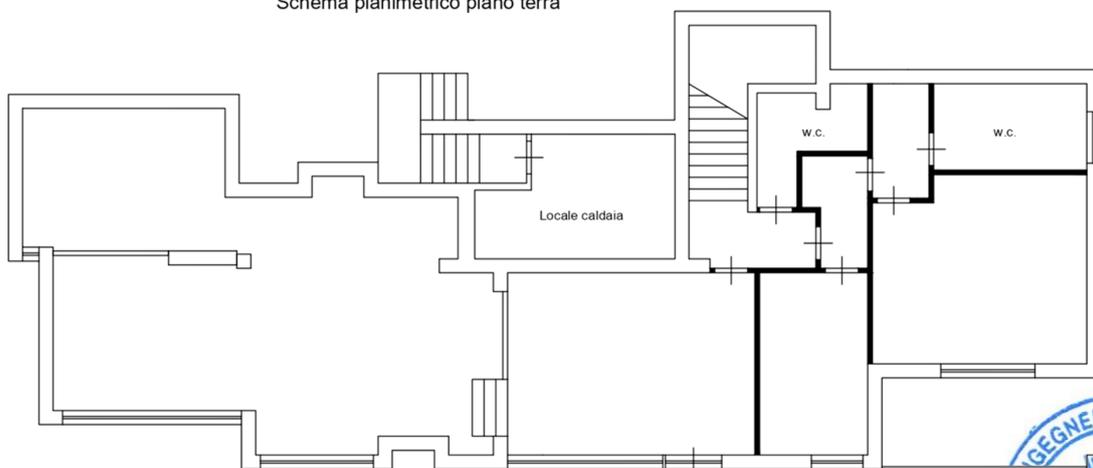
⁴ Manufatti così descritti nell'istanza di concessione in sanatoria



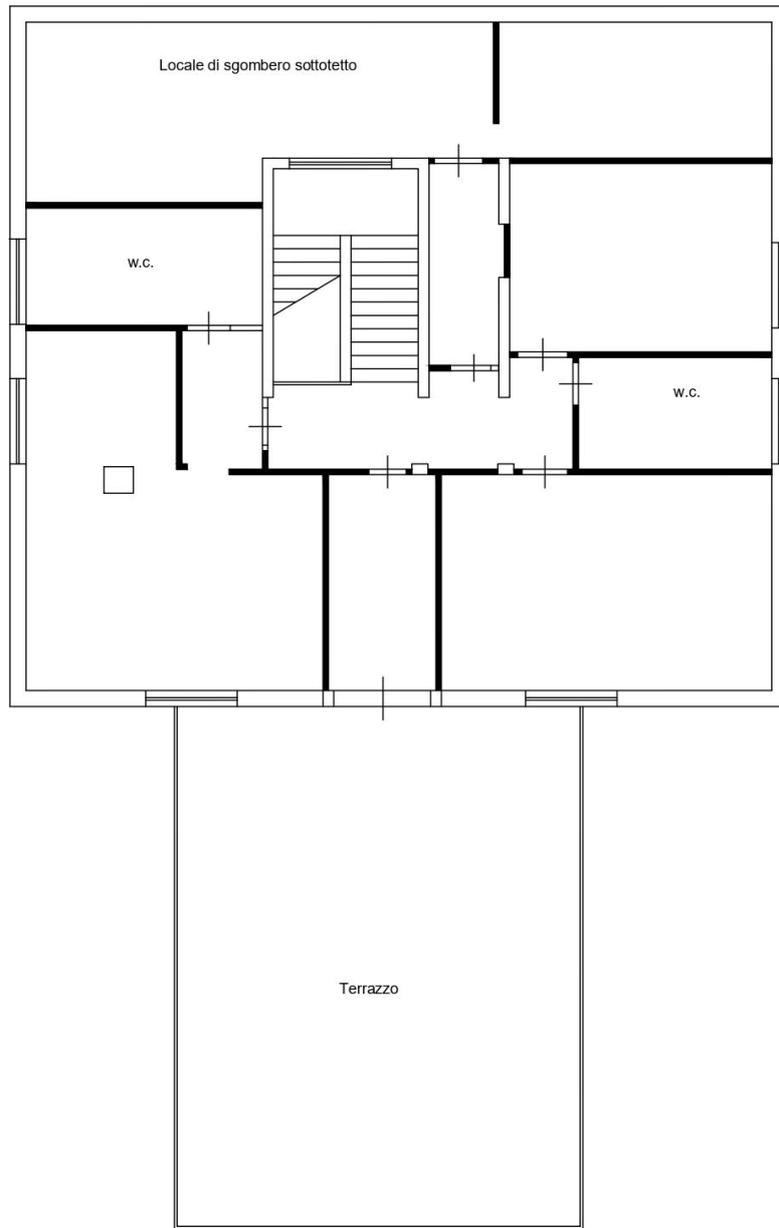
Schema planimetrico primo piano



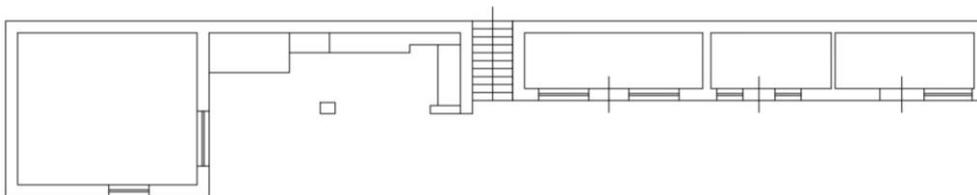
Schema planimetrico piano terra



Schema planimetrico sottotetto



Schema planimetrico cantina e lavanderia



Nella stima ho tenuto conto dei costi per il perfezionamento dell'istanza di concessione in sanatoria già presentata (ovvero, sussistendone i termini, per la presentazione di una nuova istanza), compresi quelli per le variazioni catastali.

In occasione dei sopralluoghi ho rilevato che le finiture sono risalenti, ma di buona qualità; al primo piano la zona giorno ed il disimpegno, le camere ed i servizi w.c. sono pavimentati con parquet di legno, in buono stato di conservazione, mentre il corridoio che si diparte a sinistra del disimpegno, la cucina e la cameretta di servizio con la lavanderia in appendice, sono pavimentate con piastrelle di ceramica, differenziate nei diversi ambienti per dimensione e colore.

La zona giorno del piano terra è pavimentata con piastrelle di ceramica, utilizzate anche nei due servizi w.c.; la camera e la cameretta che si trovano a questo livello sono pavimentate con parquet di legno. Al "*piano sottotetto*" la pavimentazione è in piastrelle di ceramica a tappeto unico sia per gli ambienti mansardati sia per gli ambienti di disimpegno sia per il servizio w.c. bagno.

Il collegamento tra i tre piani avviene attraverso una scala rivestita in legno.

Le terrazze ed i balconi a servizio dei vari piani sono pavimentati con piastrelle di ceramica e perimetrati da ringhiere metalliche e parapetti in muratura.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti, tranne che una porzione controsoffittata dell'ambiente giorno al piano terra, sono finite al civile e tinteggiate con idropittura, fatta eccezione per alcune porzioni delle pareti dell'ambiente giorno al piano terra, rivestite con carta da parati e pannellature in legno, e delle pareti della cameretta allo stesso livello, rivestite anche queste con pannellature di legno; le pareti dei servizi w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, in parte a decoro.

Gli infissi esterni dei piani terra e primo sono in legno, con vetri semidoppi e serrande avvolgibili in legno; gli infissi esterni del "*piano sottotetto*" sono a giorno; le porte interne, in



parte con specchiatura a giorno, sono in legno con finitura tipo mogano.

I servizi w.c. sono corredati dagli usuali sanitari, funzionanti e di buona qualità. Dell'impiantistica elettrica ed idrica, funzionante, non mi sono state prodotte le relative certificazioni; l'immobile è risultato privo dell'attestato di prestazione energetica, del cui costo di redazione ho tenuto conto nella stima.

L'area esterna è interessata da un buon impianto arboreo, con specie di alto fusto ed aiuole in muratura.

Nel corso dell'ispezione ho rilevato puntuali ammaloramenti che interessano sia gli esterni che localizzate aree dei soffitti e delle pareti; gli stessi, per la loro modesta entità non ritengo siano influenti nella valutazione dell'immobile, che si propone nella fascia medio-alta del mercato degli immobili a villa ricadenti nella zona.

Le valutazioni, riferite ai parametri di cui al paragrafo 4), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [buono/modesti/modesti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [buono]
- *condizioni generali di mercato;* [influenzate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [metà anni '60 – metà anni '70]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [gradevole/discreta]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [tre livelli/su strada principale/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [discreta, con disimpegno e corridoio]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [funzionanti]



- *finiture*; [tipiche delle costruzioni della fine degli anni '60/70]
- *pertinenze* (*balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.*); [vedi successive valutazioni]
- *servizi e comproprietà condominiali*; [quelle civilistiche correlate all'insistenza all'interno di un residence]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [residenziale/buona].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale della villa è risultata pari a circa mq. 600 di cui:

- quasi mq. 145 relativi al piano terra, di cui oltre mq 140 coperti (compresa l'area d'impronta della scala di collegamento interno) e quasi mq 3 relativi alla superficie ragguagliata del balcone a servizio del piano (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di quasi mq. 10);
- circa mq. 200 afferenti al primo piano, di cui quasi mq 190 coperti (esclusa l'area d'impronta della scala di collegamento interno) ed oltre mq 15 relativi alla superficie ragguagliata dei tre balconi a servizio del piano (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 65);
- oltre mq. 130 relativi al piano sottotetto, di cui oltre mq 95 coperti (esclusa l'area d'impronta della scala di collegamento interno e ragguagliando la superficie con una incidenza del 75% della superficie effettiva di oltre mq. 125, per tenere conto delle minori altezze dei vani trattandosi di ambienti mansardati), quasi mq 20 relativi alla superficie ragguagliata del terrazzo a servizio del piano (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di quasi mq. 75) ed oltre mq 20 relativi alla superficie ragguagliata del locale di sgombero, con altezza variabile in quanto sottofalda (calcolata con una incidenza del 50% della superficie effettiva di oltre mq. 40);



- circa mq. 25 relativi alla superficie ragguagliata dei locali esterni di servizio (cantina, caldaia, lavanderia, calcolata con una incidenza del 50% della superficie effettiva di oltre mq. 50);
- circa mq. 100 afferenti alla superficie ragguagliata dell'area esterna (calcolata con una incidenza del 10% della superficie di circa mq 1.000,00, non interessata dal sedime della costruzione);

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in uso all'Esecutata.

7) Stima del più probabile valore di mercato della quota di 60/90 della villa sita in località

Poggio Ridente, via Poggio Ridente n. 4, identificata nel foglio 141 dalla particella 1034

Come già scritto, la villa oggetto della presente ricade nella zona suburbana ad ovest della città di Palermo, in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, in una posizione con un'ampia panoramicità verso la città e verso il mare, poco servita da mezzi e strutture pubbliche ed attività commerciali a servizio della residenza.

La costruzione si sviluppa su tre livelli ed è servita da un'ampia area esterna destinata a verde e da alcuni manufatti che ospitano locali accessori, ed è caratterizzata da un'ampia superficie commerciale ed un buono stato complessivo delle finiture (seppure in massima parte risalenti agli anni '60/'70); per quanto fin qui descritto ritengo che l'immobile possa destare una buona appetibilità per il mercato immobiliare delle ville ricadenti nella zona.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁵, il più probabile valore dell'immobile, nell'intero, può essere stimato pari a

⁵ I prezzi specifici per ville e villini ricadenti nella zona suburbana di Palermo (Baida-P.Ridente-Boccadifalco), in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.), confermando le quotazioni alla data della relazione del 10.10.2022; le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.050,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.600,00 con un incremento di circa il 10% rispetto alle quotazioni alla data della relazione del 10.10.2022; dalle ricerche operate presso gli operatori immobiliari l'intervallo delle offerte è risultato compreso tra un minimo di circa €/mq. 1.050,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.850,00, con un valore medio di circa €/mq. 1.500,00 che, ridotto del 10% per tenere conto dell'esito delle trattative, si attesta su €/mq. 1.350,00 circa.

Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:



[(mq. 600,00 x €/mq 1.350,00⁶ x 0,957) - € 60.000,00⁸ - € 450,00⁹] € 710.000,00 in c.t.;

- stima del più probabile valore della quota indivisa pari a 60/90: € 380.000,00¹⁰.

8) Conclusioni

Con decreto del G. Es. sono stato nominato, quale esperto, per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione e, tra gli altri dell'immobile indicato come Lotto "D", cioè, il bene che, nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 580/99 (che, su istanza del Banco di Sicilia S.p.A., è stato notificato agli Esecutati "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" in data 08 settembre 1999), è stato descritto come:

"...

D) Bene di proprietà [dell'Esecutata B]:

2) Villino in Palermo, località Poggio Ridente, composto da piano terra, primo e secondo piano, con corpi accessori e terreno di pertinenza di mq 1200. Distinto al N.C.E.U. di Palermo

n.	Agenzia	ubicazione	piano	stato	sup.	richiesta	prezzo/mq
1	Frimm	Poggio Ridente	s-†	buono	145	€ 270.000,00	€ 1.862,07
2	Serhome Immobiliare	Poggio Ridente	†	buono	200	€ 330.000,00	€ 1.650,00
3	Frimm	Poggio Ridente	†-1		187	€ 200.000,00	€ 1.069,52
4	Immobiliare Brava	Poggio Ridente	†	ottimo	210	€ 375.000,00	€ 1.785,71
5	Unica Rete Immobiliare	Poggio Ridente	1	ottimo	165	€ 195.000,00	€ 1.181,82

⁶ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua dimensione, dello stato d'uso e della obsolescenza sia delle finiture sia degli impianti

⁷ Parametro riduttivo che tiene conto che l'immobile viene proposto al mercato nell'ambito di una procedura esecutiva, in assenza delle ordinarie garanzie per vizi e difetti

⁸ Costi stimati per il perfezionamento dell'istanza di concessione in sanatoria (ovvero la sua nuova presentazione), comprendenti il saldo dell'oblazione ed i relativi interessi (stimati in circa € 30.000,00), il versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (stimati in oltre € 10.000,00), i costi per la presentazione della pratica per la regolarizzazione edilizia delle opere interne che hanno modificato la distribuzione della villa ed i relativi lavori, i costi per le verifiche strutturali e le certificazioni impiantistiche e la redazione della SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) ed i costi per la presentazione della pratica di variazione catastale per diversa distribuzione interna (stimati complessivamente € 20.000,00)

⁹ Stima del costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica

¹⁰ Nella valutazione della quota indivisa, oltre al calcolo aritmetico, ho operato una riduzione del 20% per tenere conto della minore appetibilità per il mercato destata da una porzione indivisa dell'immobile



al foglio 141, particella 1034 ...".

In data 10.10.2022 ho depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione tecnica di stima relativa al più probabile valore dell'intera proprietà del cespite staggito.

Con provvedimento del 05.07.2023 la S.V. ha disposto che lo scrivente "... provveda alla rinnovazione della stima del ... villino in Palermo, località Poggio Ridente pignorato nella procedura esecutiva riunita n. 112/2012 per la quota di 60/90 ...".

La presente in adempimento a quanto disposto dalla S.V.

Con riferimento ai singoli quesiti oggetto dell'incarico conferitomi, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancati o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

Tra la documentazione allegata al fascicolo del procedimento ho rinvenuto gli avvisi ex art. 498 del 18.02.2003, ma non ho rinvenuto gli avvisi ex art. 599 c.p.c. (comunque il bene oggetto della presente si appartiene nell'intero all'Esecutata "B" per averlo acquistato con l'atto di compravendita n. 100811 di rep., stipulato in data 23.12.1991 dal notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo il 13.01.1992 al n. 871 e trascritto il successivo giorno 15 ai nn. 2090/1794; secondo quanto accertato dal Notaio Maria Armanno l'acquisito è avvenuto vigendo la comunione legale dei beni con il coniuge, oggi deceduto; non risultano però avvisi effettuati



né al coniuge né agli eredi quali risultano dalla visura catastale aggiornata); al fascicolo è allegato il "Certificato Notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c." redatto in data 15 giugno 2001 dal Notaio Maria Armano che, come è risultato dall'esame, ricostruisce sia gli aspetti catastali sia la storia del dominio del bene nel ventennio antecedente il pignoramento, indicando i gravami;

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento, ove possibile, indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

Il bene oggetto della presente è la quota pari a 60/90 di una villa ricadente nella zona suburbana ad ovest della città di Palermo, in località Poggio Ridente, all'interno dell'omonimo residence, in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, individuata toponomasticamente dal civico 4 della via Poggio Ridente, articolata nell'intero su tre livelli e servita da una pertinenza esterna destinata a giardino, identificata catastalmente nell'intero, come precisato al



successivo p.to b), nel foglio 141, dalla particella 1034; pertanto, "... la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) ... [è] esatta ... [ed] idonea all'inequivoca individuazione del bene ...";

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

La villa, nell'intero, è identificata catastalmente, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034, classata in categoria A/7, classe 6^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282 ("... totale escluse aree scoperte: 273 m² ..."), ed una rendita di € 1.342,79, con indirizzo "... via Poggio Ridente n. 4 piano T-1 ...", in testa all'Esecutata "B" per la "... proprietà 10/15 ...", confinante a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, in testa a '', a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, in testa ad ad est con la via Poggio Ridente e ad ovest con una strada di servizio del complesso; sia la visura catastale sia la planimetria catastale non considerano né rappresentano le modifiche ai piani preesistenti, oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria, né il "piano sottotetto" né i locali di servizio, anche questi oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria; stante la sussistenza di tali difformità ho provveduto al rilievo dell'immobile ed alla sua restituzione.

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

La distribuzione della villa, compreso il numero dei livelli, è risultata difforme da quella rappresentata nel grafico catastale (non è stata possibile alcuna comparazione con i grafici del progetto autorizzato con la licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1968 non rinvenuti presso gli



uffici dell'Edilizia Privata); nella valutazione dell'immobile ho detratto i costi stimati per la regolarizzazione sia urbanistica sia catastale;

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza



che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di determinare il valore di stima);

Sulla base della documentazione rilasciatami dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo è emerso che l'edificazione della villa è stata autorizzata con la licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1968, e per la stessa, in data 02.02.1968 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 1163; in relazione agli ampliamenti dei due piani preesistenti ed alla realizzazione di un ulteriore "piano sottotetto" e di corpi accessori esterni sul retoprospetto, è stata presentata, in data 28.04.1986, l'istanza di concessione in sanatoria prot. 929/bis n. prog. 0420367205 ai sensi della L. 47/85 (L.R. 37/85), che non risulta essere stata perfezionata; ho tenuto conto dei costi necessari alla definizione della pratica (ovvero ad una sua riproposizione) detraendo dalla valutazione i costi stimati per la regolarizzazione sia urbanistica sia catastale;

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalla documentazione esaminata non è risultato che l'area in cui ricade la villa staggita sia gravata da uso civico, da censo o livello;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti



giudiziari relati al bene pignorato;

L'Amministratore pro-tempore del Condominio "Poggio Ridente S.r.l.", su specifica istanza, mi ha comunicato che "... il servizio di portierato del comprensorio è gestito da ... [una società di sicurezza] con un canone di euro 146,40 mensili ... [mentre] il servizio per l'approvvigionamento dell'acqua ammonta a euro 30,00 mensili ...", confermando la regolarità dei pagamenti dell'Esecutata;

3) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

L'immobile oggetto della presente è la **quota indivisa pari a 60/90 di una villa**, ricadente nella zona suburbana ad ovest della città di Palermo, in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, su un versante collinare caratterizzato da una ampia panoramicità verso la città e verso il mare, in un contesto poco insediato e poco servito da mezzi e strutture pubbliche ed attività commerciali a servizio della residenza, individuata toponomasticamente dal civico 4 della via Poggio Ridente, confinante a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, in testa a Vito . . . , a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, in testa ad



... i, ad est con la via Poggio Ridente e ad ovest con una strada di servizio del complesso, identificata catastalmente nell'intero, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034, classata in categoria A/7, classe 6^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282 ("... totale escluse aree scoperte: 273 m² ..."), ed una rendita di € 1.342,79, con indirizzo "... via Poggio Ridente n. 4 piano T-1¹¹ ...", in testa all'Esecutata "B" per la "... proprietà 10/15 ..." (senza indicazione del "piano sottotetto"), pervenuta all'Esecutata "B" in forza dell'atto di compravendita n. 100811 di rep., stipulato in data 23.12.1991 dal notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo il 13.01.1992 al n. 871 e trascritto il successivo giorno 15 ai nn. 2090/1794; la villa è stata realizzata in forza della licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1968 e dichiarata abitabile/agibile con il certificato prot. 1163 del 02.02.1968 rilasciato dall'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo; in conseguenza degli ampliamenti dei due piani preesistenti ed alla realizzazione di un ulteriore "piano sottotetto" e di corpi accessori esterni sul retrospetto, è stata presentata, in data 28.04.1986, l'istanza di concessione in sanatoria prot. 929/bis n. prog. 0420367205 ai sensi della L. 47/85 (L.R. 37/85), che non risulta essere stata perfezionata;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.

La villa oggetto della presente, nell'intero¹² insistente in un lotto di terreno pertinenziale destinato a verde di circa 1000 mq, si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna: il piano terra composto da una zona giorno, con la consistenza di quattro vani, oltre ad una camera, una cameretta e due servizi w.c., distribuiti da un disimpegno e servito da un balcone; il primo piano composto da una zona giorno con la consistenza di quattro vani, la cucina ed

¹¹ La visura catastale non indica il piano sottotetto e neppure il locale cantina ed i locali accessori

¹² la quota oggetto della presente valutazione è i 60/90 dell'intero



una lavanderia con appendice, disimpegnati da un corridoio, e due camere ed un servizio, anche questi disimpegnati da un corridoio, servito da tre balconi; il "piano sottotetto" composto da tre ambienti mansardati e due servizi w.c., oltre ad un locale di sgombero, servito da un terrazzo, oltre ai locali accessori, confinante a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, in testa a via Poggio Ridente, a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, in testa ad via Poggio Ridente, a nord est con la via Poggio Ridente e ad ovest con una strada di servizio del complesso, con una consistenza commerciale di circa mq. 600; la zona della città di Palermo in cui ricade la villa è quella suburbana ad ovest della città di Palermo, in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, in una posizione con un'ampia panoramicità verso la città e verso il mare, poco servita da mezzi e strutture pubbliche ed attività commerciali a servizio della residenza;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso all'Esecutata;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la



regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

La villa non risulta dotata di attestato di prestazione energetica (comunque non prodottomi);

ho tenuto conto dei costi di redazione nella stima del valore del bene;

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Dagli accertamenti condotti non risultano dotazioni condominiali se non quelle civilistiche.

- *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.*

Ho proceduto alla stima del valore di mercato della quota pari a 60/90 della villa sottoposta a pignoramento, sulla scorta dei criteri esposti nell'apposito paragrafo, cioè adottando il procedimento sintetico ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati; **il più probabile valore di mercato della quota pari a 60/90 della villa è risultato pari a € 380.000,00;**

- *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..*

La stima di € 380.000,00 si riferisce alla sola quota indivisa pari a 60/90; l'immobile non risulta comodamente divisibile in quanto gli accessi e l'impiantistica rimarrebbe in comune tra le



due quote (60/90 e 30/90); per quanto esposto non ritengo che la quota indivisa possa essere proposta al mercato ad un prezzo pari o superiore a quello derivante dall'operazione aritmetica;

5) *Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

La documentazione fotografica e le planimetrie della villa sono allegata alla presente;

6) *Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza*

L'atto di provenienza, la copia degli atti autorizzativi e delle istanze di concessione in sanatoria, nonché la documentazione catastale, sono allegati alla presente.

Scheda descrittiva

Quota pari a 60/90 di una villa ubicata nella zona suburbana ad ovest della città di Palermo, in prossimità dell'abitato di Boccadifalco, su tre livelli collegati da una scala interna, insistente in un lotto di circa mq 1.200 compreso il sedime della costruzione, individuata toponomasticamente dal civico 4 della via Poggio Ridente, identificata catastalmente nell'intero, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034, classata in categoria A/7 (abitazioni in villa), classe 6^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282 ("... totale escluse aree scoperte: 273 m² ..."), ed una rendita di € 1.342,79, con indirizzo "... via Poggio Ridente n. 4 piano T-1¹³ ...", in testa all'Esecutata "B" per la "... proprietà 10/15 ..." confinante a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, in testa a '...', a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, in testa ad '...', ad est con la via Poggio Ridente e a ovest con una strada di servizio del complesso, pervenuta

¹³ La visura catastale non indica il piano sottotetto e neppure il locale cantina ed i locali accessori



all'Esecutata "B" in forza dell'atto di compravendita n. 100811 di rep., stipulato in data 23.12.1991 dal notaio Enrico Rocca, registrato a Palermo il 13.01.1992 al n. 871 e trascritto il successivo giorno 15 ai nn. 2090/1794, articolata nell'intero in un piano terra composto da una zona giorno, con la consistenza di quattro vani, oltre ad una camera, una cameretta e due servizi w.c., distribuiti da un disimpegno e servito da un balcone, in un primo piano composto da una zona giorno con la consistenza di quattro vani, la cucina ed una lavanderia con appendice, disimpegnati da un corridoio, e due camere ed un servizio, anche questi disimpegnati da un corridoio, servito da tre balconi, in un "piano sottotetto" composto da tre ambienti mansardati e due servizi w.c., ed un locale di sgombero, servito da un terrazzo, oltre ai locali accessori, con una consistenza commerciale di circa mq. 600: stima del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta € 380.000,00.

In adempimento all'incarico conferitomi rassegnò la presente, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 15.10.2023

L'esperto
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

