

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 409/2024

ALTEA SPV S.R.L.
contro
[OMISSIS]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE MANISCALCO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Immobile ubicato in Palermo (PA), Via San Martino n. 230/B, piano terzo, annotato al C.F. del
Comune di Palermo al foglio 141, particella 793, sub 7



Esperto stimatore: Ing. Vella Giovanni



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **10/01/2025** il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa **Valentina Imperiale** nominava il sottoscritto **Ing. Vella Giovanni**, iscritto all'Albo degli **Ingegneri** al n. 6103 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **14/01/2025** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, entro i termini previsti (40 gg. dal dalla comunicazione del decreto di nomina), provvedeva, congiuntamente al nominato custode **Avv. Alessia Pinsino**, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **14/02/2025**.

In data **18/06/2025** veniva effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso riportato in allegato alla presente relazione (**All. 01**).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un **Lotto Unico**.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un **appartamento per civile abitazione** sito in **Palermo**, via **San Martino n. 230/B**, piano **terzo**, censito al C.F. di **Palermo** al foglio **141**, p.lla **793**, sub. **7**, categoria catastale **A/3**, numero vani catastali **6**.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:



- atto di compravendita del **29/05/2009** in notaio dottor **Mario Alessi** Rep. **58161/12169** trascritto alla Conservatoria di **Palermo** il **08/06/2009** ai nn. **47583/33503** da potere di **[Omissis]** (All. 07).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale (All. 02.a) e storica (All. 02.b).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth, la mappa catastale (All. 02.d) riportate su apposito elaborato (All. 12), e la successiva sovrapposizione delle precedenti, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 03), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 409/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vella Giovanni



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
con individuazione del fabbricato di cui l'immobile è parte

**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto unico è costituito da un **appartamento per civile abitazione**, censito al C.F. del Comune di **Palermo (PA)**, al fg. **141**, p.lla **793**, sub. **7**, cat. catastale **A/3**, vani 6, superficie catastale totale **98 m²**.

Tipologia: appartamento di tipo economico, facente parte di un fabbricato di edilizia in linea a 4 elevazioni fuori terra;

Ubicazione: Palermo, via San Martino n. 230/B, piano terzo;

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura mista con struttura in muratura portante e solai latero cementizi gettati in opera;

Accessi: dal civico n. 230/B di via San Martino (**All. 08, foto 1 e 2**) si accede ad una scala interna (**All. 08, foto 4**) che permette l'accesso al piano terzo in cui è presente l'immobile;

Confini: l'appartamento risulta confinante a Nord/Ovest con via San Martino, a Sud/Ovest con corpo scala e la copertura della palazzina limitrofa annotata alla particella 762, a Sud/Est con area esterna e a Nord/Est con la copertura della palazzina limitrofa annotata alla particella 763;

Pertinenze: dalla lettura dell'atto di compravendita e della visura catastale storica non si evince la presenza di pertinenze;

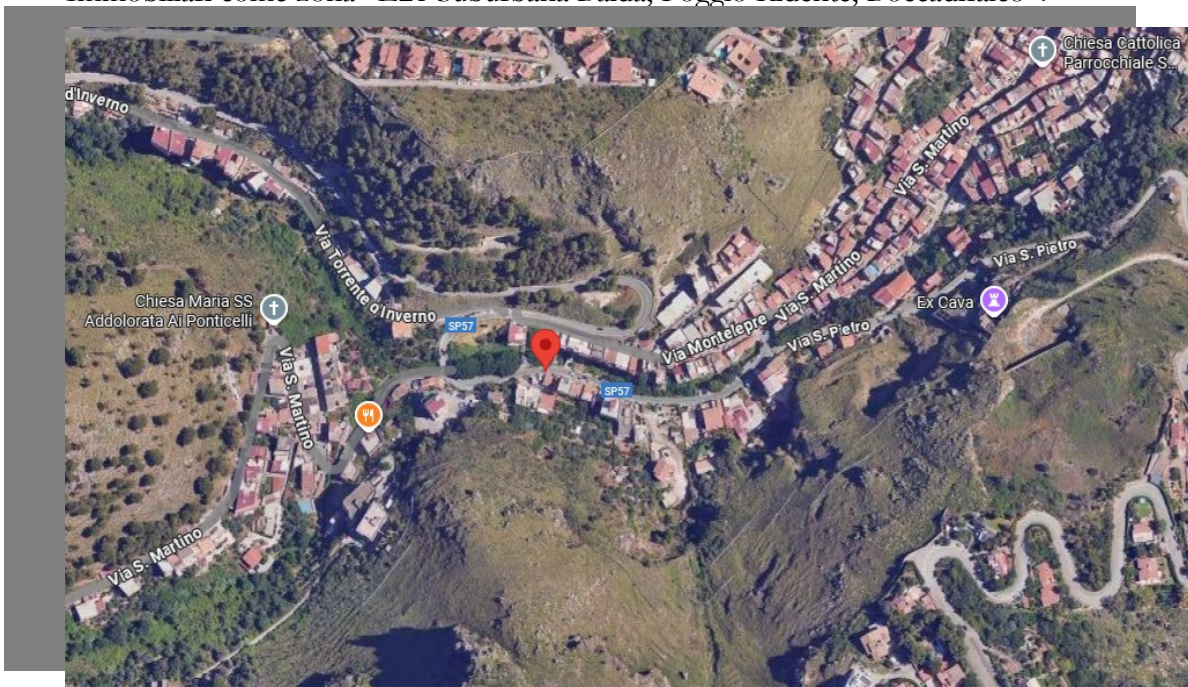
Dotazioni condominiali: Le dotazioni condominiali proprie sono costituite dalle parti comuni dell'edificio destinate all'uso e al godimento di tutti i condomini, così come definito dall'articolo 1117 del Codice Civile.

Caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in via San Martino, all'interno di un'area periferica della città di Palermo, collocata nella zona centro meridionale, ed in particolare all'interno del quartiere di Boccadifalco, raggiungibili o dalla via Pitrè o dalla via Francesco Baracca (Badia).

L'immobile è ubicato in via San Martino, in zona residenziale, strada che presenta le caratteristiche delle strade di borgata popolare, caratterizzata dalla presenza di edifici a tre/quattro elevazioni fuori terra su ambedue i fronti della strada, come da stralcio Maps



riportato nella pagina seguente. La zona è individuata dall'osservatorio dei Valori Immobiliari come zona "E21 Suburbana Baida, Poggio Ridente, Boccadifalco".



Stralcio Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile

Composizione interna: l'immobile di piano terzo risulta composto da un ampio vano di ingresso (**All. 08, foto 6 e 7**) dal quale si accede ad un ripostiglio (**All. 08, foto 8**), ad un bagno (**All. 08, foto 9 e 10**), alla stanza da letto matrimoniale (**All. 08, foto 11**) ad una cameretta (**All. 08, foto 12**) e ad una terrazza chiusa a veranda in cui è presente la cucina (**All. 08, foto 13 e 14**). All'interno della terrazza, attraverso una scala a chiocciola si accede alla soprastante lastrico solare calpestabile (**All. 08, foto 20 e 21**).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è discreto ad eccezione di diverse macchie di condensa, presenti sull'intradosso delle coperture di tutti i vani (**All. 08, foto 6, 7, 15 e 16**), ad eccezione della veranda, che presenta una copertura in legno. Lo stato di manutenzione dei prospetti dell'intero fabbricato è scadente e in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive; l'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta non essere adeguato alle normative vigenti. Gli infissi



interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni risultano in alluminio con vetri camera (**All. 08, foto 18**).

Attestato di prestazione energetica: Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano dell'Energia (**All. 04**), per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta registrato alcun Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi: Di seguito si riportano alcune fotografie dell'immobile degli ambienti interni. Per una visione più ampia delle fotografie eseguite durante il sopralluogo del 18/06/2025 si rimanda all'apposito allegato (**All. 08**).



Foto n. 1 – Vista immobile da via San Martino





Foto n. 2 – Ingresso



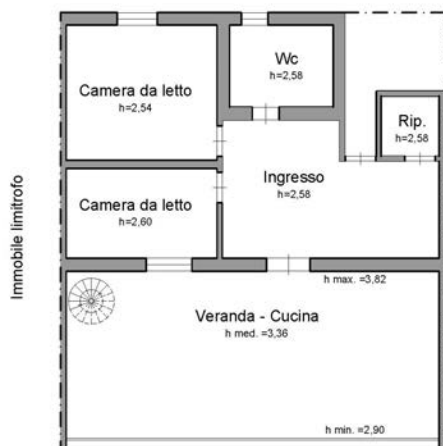
Foto n. 3 – Stanza da letto matrimoniale





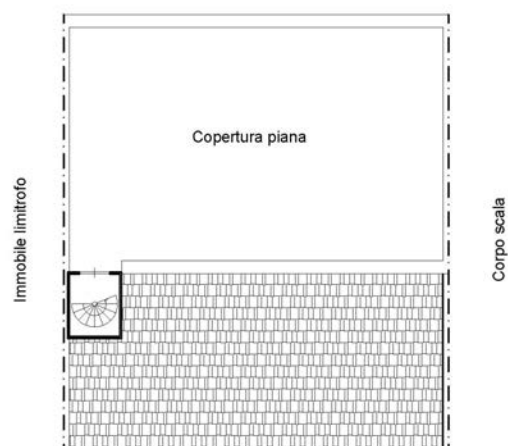
Foto n. 4 – Veranda

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi dell'immobile di piano terzo e della sua copertura



Via Francesco San Martino

Planimetria di rilievo piano terzo



Via Francesco San Martino

Planimetria di rilievo copertura



Nell'immobile risultano essere stati realizzati ulteriori abusi dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria prot. 15180 del 29/09/1986, abusi che non risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, per come meglio descritto nella risposta al successivo Quesito 6, pertanto, ai fini della determinazione delle superfici sia utile che commerciale, si terrà conto dello stato dei luoghi dichiarato nell'istanza di sanatoria.

Superficie utile interna complessiva: 93,18 m² al netto delle murature esterne ed interne, e senza l'applicazione dei coefficienti di riduzione dei vani, così distribuita:

Superficie Utile		
Ambiente	Superficie	
Ingresso	m ²	6,37
Ripostiglio	m ²	2,43
Soggiorno	m ²	11,25
Bagno	m ²	2,70
Cucina	m ²	2,76
Camera da letto matrimoniale	m ²	14,06
Camera da letto	m ²	9,35
Terrazza attualmente adibita a veranda (abusiva)	m ²	43,02
SUPERFICIE TOTALE	m²	91,94

Superficie commerciale: Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel “*Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”, redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:



- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata relativa al piano terzo è pari a 62 m², arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- b) la somma delle quote percentuali delle superfici esterne, quali balconi, terrazze e similari, effettuato con i criteri seguenti:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino ad una superficie pari a 25 m²;
- nella misura del 10%, per superfici eccedenti i 25 m²;

La superficie lorda complessiva della terrazza chiusa a veranda, che attesa la sua insanabilità viene considerata terrazza, è pari a 47,37 m², che ridotta (al 30% sino a 25 m² e al 10% per la quota eccedente i 25 m²), risulta essere pari a complessivi 10,00 m² arrotondata, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale complessiva dell'immobile di piano terzo è pari a 72,00 m²** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98 e data dalla somma della superficie coperta utile lorda coperta pari a 62,00 m² a cui va sommata la superficie ridotta della superficie della veranda considerata terrazza pari a 10,00 m²).

Altezza utile interna: Tutti i vani di piano terzo presentano un'altezza di 2,60, mentre all'interno della veranda le altezze variano da un massimo di circa 3,82 ad un minimo di 2,90.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 141, particella 793, sub. 7, via San Martino n. 230/B, piano terzo, cat. A/3, vani catastali 6, superficie catastale

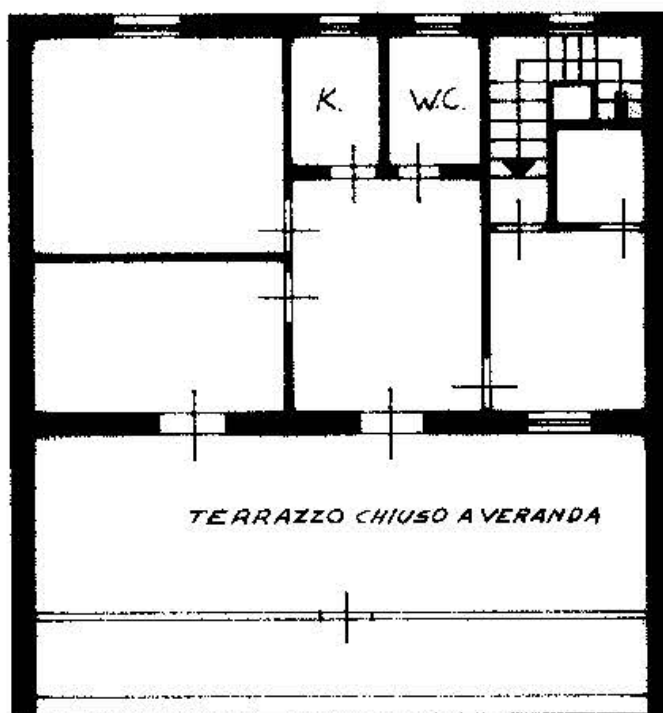


totale 98 m² e superficie totale escluse le aree esterne 93 m², rendita catastale € 291,28. Le visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**), risultano conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 18/07/2024.

Al Catasto Terreni la particella 793 è individuata quale Ente Urbano di superficie pari ad are 01 47 derivante dalle particelle Terreni 762, 763, 776, 782, 783 e 793 come da impianto meccanografico del 08/03/1988 (**All. 02.c**).

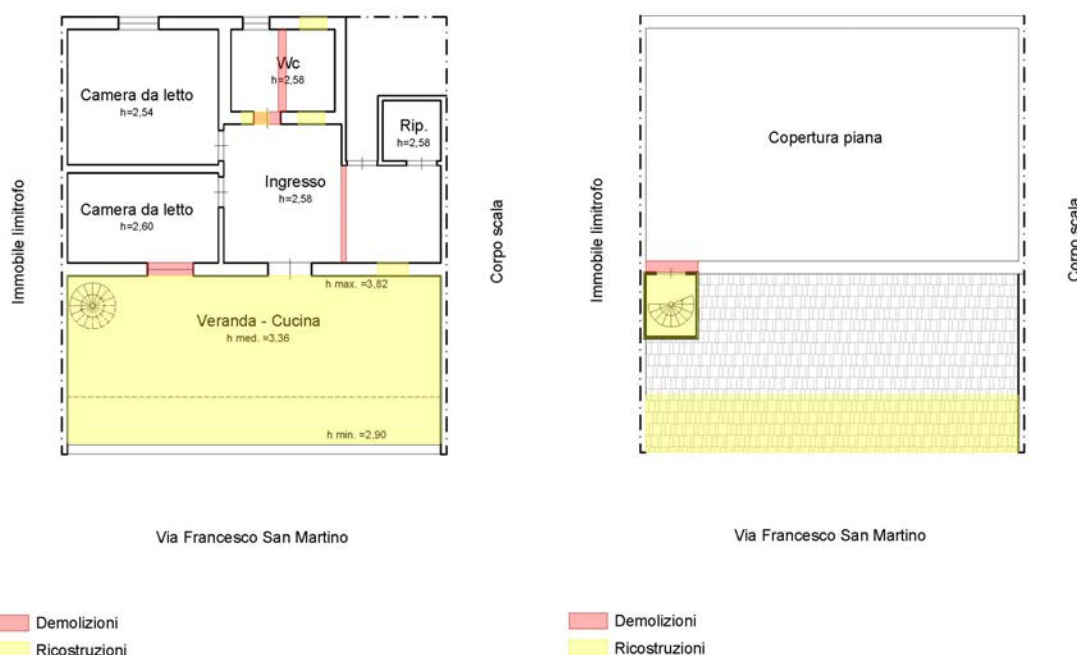
Intestatari catastali dell'immobile: [Omissis] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Planimetria catastale: Lo stato attuale dell'immobile di piano terzo risulta difforme rispetto a quanto riportato sia nella planimetria d'impianto del 27/03/1987 (**All. 02.e**), che nella planimetria allegata all'istanza di sanatoria (**All. 05.h**), a causa della realizzazione di ulteriori abusi, non sanabili, per la cui descrizione si rimanda alla risposta al Quesito 6. Pertanto, una volta demoliti gli abusi non sanabili presenti con la riproposizione dello stato dei luoghi alla planimetria depositata in sanatoria, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita pratica DOCFA, **per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.**



Estratto planimetria catastale del 1987(All. 02.e)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria in sanatoria (All. 05.j.2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile, ubicato in località **Boccadifalco**, **Via San Martino n. 230/B**, piano **terzo**, senza ascensore.

Composto da un vano di ingresso che disimpegna un ripostiglio, un bagno due camere ed una veranda dalla quale attraverso una scala a chiocciola si accede al superiore lastrico solare calpestabile. Confinante a Nord/Ovest con via San Martino, a Sud/Ovest con il corpo scala e la copertura della palazzina limitrofa annotata alla particella 762, a Sud/Est con area esterna e a Nord/Est con la copertura della palazzina limitrofa annotata alla particella 763.

Censito al C.F. al **foglio 141, p.lla 793, sub. 7**, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il fabbricato di cui l'immobile è parte, è stato edificato per i primi due piani (terra e primo) giusta Licenza Edilizia n. 1074 del 03/07/1958, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad ampliamento per i restanti due piani, oggetto di

Domanda di concessione in sanatoria prot. 015180 del 29/09/1986, e ad ulteriori abusi realizzati successivamente che non risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 con costi complessivi per la demolizione delle opere abusive e la messa in pristino dei luoghi, per la definizione della sanatoria pari a circa € 33.657,92 inclusa IVA e cassa previdenziale, costi questi detratti dal prezzo di vendita. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire l'APE con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 24.500,00
(Ventiquattromilacinquecento/00 euro)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 30/08/2024 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2004). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 02/10/2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza del seguente titolo.

Atto compravendita del 12/01/2001

Con atto di Compravendita a rogito del Dott. Alessi Mauro, Notaio in Palermo, del 29/05/2009 rep. 58161/12169, trascritto a Palermo l'08/06/2009 ai nn. 47583/33503 (**All. 08**), il sig. [Omissis], attuale esecutato, acquistava la piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 141 particella 793 sub 7, da potere di [Omissis] per la quota di 1/5 cadauno.

Atto di successione registrato il 02/10/2008

A [Omissis], la quota di 1/5 ciascuno della piena proprietà dell'immobile di Palermo, annotato al N.C.E.U. al foglio 141, particella 793, sub 7, è pervenuto per successione, in morte di [Omissis], deceduta il 10/08/2008, registrata il 02/10/2008 den. 36/447, trascritta il 16/06/2009 ai nn. 49751/34896 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 13/03/2025



ai nn. 11962/9550 accettazione tacita dell'eredità in morte di [Omissis] da parte degli eredi sig.ri [Omissis] nascente da atto Notaio Alessi Mario sede Palermo, del 29/05/2009. Come indicato nella relazione notarile agli atti, in riferimento alla provenienza in capo a Schiera Angela, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione.

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

Verifica Edilizia

I primi due piani del fabbricato di cui l'immobile è parte, sono stati edificati in forza della Licenza Edilizia n. 1074 del 03/07/1958 (**All. 05.j.11**), mentre i restanti due piani, tra cui il terzo oggetto di esecuzione, sono stati realizzati abusivamente, e per gli stessi è stata prodotta al Comune di Palermo in data 29/09/1986 al prot. 015180 Domanda di concessione in sanatoria. L'immobile di piano terzo, risulta realizzato nel 1962 come da



Stralcio SAS del 1968

dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dalla sig.ra [Omissis] in data 22/09/1986 ed allegata agli atti della richiesta di concessione in sanatoria (**All. 05.e**).

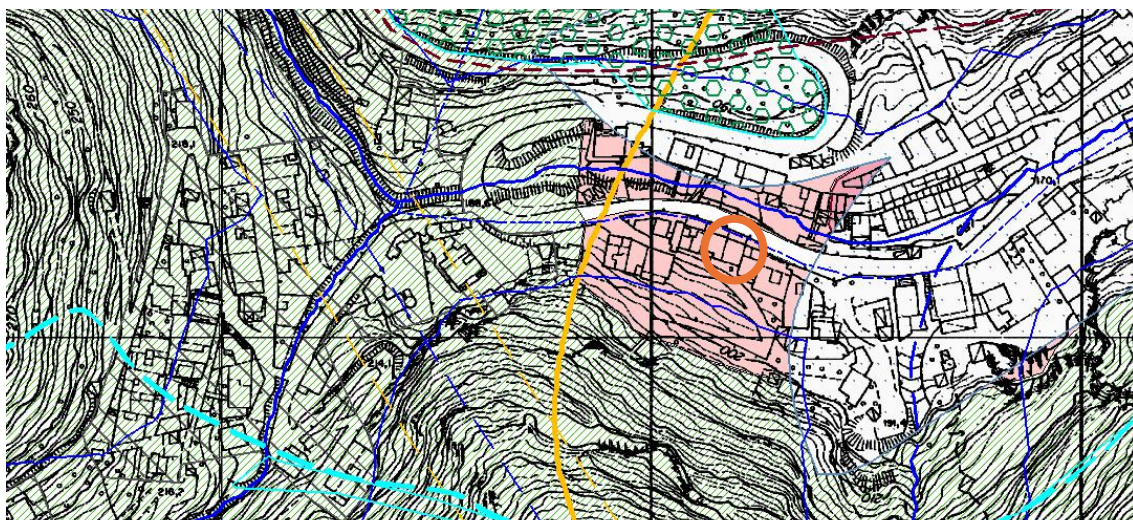
A conferma di quanto dichiarato dalla Sig.ra [Omissis], lo scrivente ha effettuato un riscontro presso la SAS di Palermo verificando che il piano terzo risulta già realizzato nel



1968 (Volo SAS più prossimo alla data del 1962 in cui è dichiarato l'abuso – Il volo precedente è del 1954 e pertanto risalente ad un periodo in cui l'abuso non era ancora presente) come da fotogramma n. 778, Str. XXV del volo del 1968 di sopra riportato, ed allegato alla presente **(Al. 13)**.

Verifica urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui l'immobile è parte, oggi è individuato nella tavola 5010 della Variante Generale al P.R.G. del 2003 (approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente e successivamente approvato con presa d'atto del luglio 2004) in zona omogena "B0b" Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate, come da stralcio della Tavola 5010 sotto riportata.



Stralcio Tavola 5010 PRG Palermo

Dalla lettura della tavola 5010 si evince che il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione dei seguenti vincoli:

Inquadramento catastale: Foglio 141, Particella 793 – Via San Martino n. 230/b		
ZOONIZZAZIONE/VINCOLI	DESTINAZIONE	COPERTURA
Zona di PRG	B0b - Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate	100%
Vincolo Genio Civile	Fascia di rispetto 50 metri dai corsi d'acqua	100%
Vincolo Genio Civile	Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" - Rischio frana molto elevato	100%
Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Paesaggistico L. 1497/39	100%
Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Boschivo artificiale – Fascia di rispetto	100%

Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267 del 30/12/2023	100%
----------------------------------	---	------

Altresì, lo strumento urbanistico vigente nel 1962, anno in cui è dichiarata la realizzazione dei due piani abusivi è il P.R.G. del 1962 (PRG aggiornato con i provvedimenti del d.p.r.s. n 110/a del 28/06/1962 e con le successive varianti fino a giugno 1984), dalla cui lettura, si evince che il fabbricato ricade nella tavola 5010 in zona omogena “V₄” Verde agricolo con abitazioni sparse normata dall’art. 28 delle N.T.A.

Verifica del fascicolo dell’istanza sdi sanatoria e verifica sulle difformità o modifiche presenti

Dalla lettura di pag. 3 dell’atto di compravendita del 29/05/2009 (**Ail. 08**) si evince che “*la costruzione dell’immobile oggetto del presente Atto, è stata eseguita abusivamente, e che per tale abuso è stata prodotta al Comune di Palermo in data 29/09/1986 al prot. 015180 Domanda di Sanatoria Modello 47/85-R per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Modello 47/85-A per le opere ad uso residenziale rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47; di aver pagato l’intera Oblazione, mediante n. due (N. 2) polizze postali ed a mezzo un versamento presso la Tesoreria della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., e precisamente:*

- *Versamento effettuato sul Conto Corrente Postale n. 255000, intestato all’Amministrazione P.T. – Oblazione Abusivismo Edilizio, polizze postale n. 531 del 24/09/1986, di Lire 322.860, pagato presso l’Ufficio Postale di Boccadifalco (Palermo);*
- *Versamento effettuato sul Conto Corrente Postale n. 255000 intestato all’Amministrazione P.T. – Oblazione Abusivismo Edilizio, polizze postale n. 0172 del 01/04/2009, di euro 536,20, pagato presso l’Ufficio Postale di Palermo n. 43/067;*
- *Versamento di euro 536,20 eseguito presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., intestato Ufficio Tesoreria del Comune di Palermo, effettuato in data 01/04/2009, ordine n. 4702/595638;*

Che la suddetta sanatoria è ammessa a conseguire la concessione in sanatoria, come previsto dall’art. 31 della Legge 28/02/1985 n. 47, e non si configura alcuna delle ipotesi previste dall’articolo 32 (opere costruite su aree sottoposte a vincoli), di cui all’articolo 33 (opere non suscettibili di sanatoria) e dell’articolo 40 primo comma (domanda da ritenersi dolosamente infedele), articoli tutti della suddetta Legge 47/85, ad eccezione del Vincolo Paesaggistico, per cui è stato presentato alla Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo richiesta di NULLA OSTA in data 27/05/2009, protocollo n. 2396; e del Vincolo Idrogeologico e per cui è stato presentato all’Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste – Ispettorato



Dipartimentale delle Foreste di Palermo, richiesta di NULLA OSTA in data 27/05/2009, protocollo n. 7296.”

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo in data 09/08/2025, lo scrivente ha avuto modo di verificare che la sopra richiamata istanza di concessione in sanatoria trasmessa in data 29/09/1986 (trasmessa nei termini) dalla sig.ra [Omissis] quale proprietaria dell'immobile, ed assunta al prot. 15180 del Comune di Palermo, presente agli atti dell'ufficio suddetto, risulta composta della seguente documentazione:

- Modelli 47/85-A (**All. 05.c**) e 47/85-R (**All. 05.d**) con progressivo 0340721405/1, a nome della sig.ra [Omissis] del 29/09/1986 prot. 015180;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma della sig.ra [Omissis] del 22/09/1986, in cui la stessa dichiarava di *“essere proprietaria di tre alloggi (ove in uno risiedo), siti in Palermo via San Martino n. 230/b piano secondo e terzo, Boccadifalco, edificati nel 1962 abusivamente, distinti in catasto dal foglio n. 141 particella 183/a del N.C.T. di Palermo. Che detti alloggi sono stati edificati al di sopra di un corpo di fabbrica di piano terra e piano primo, eseguiti con regolare Licenza Edilizia del 13/06/1958. Le superfici di detti alloggi così ripartite: [...] alloggio terzo piano (in cui risiedo) superficie abitabile mq. 51,03, superficie non residenziale mq. 25,28. Dichiaro inoltre che la procedura di accatastamento è stata avviata.”* (**All. 05.e**);
- Dichiarazione sullo stato dei lavori 23/09/1986 resa dalla sig.ra [Omissis] in data 23/09/1986 (**All. 05.f**);
- Certificato di residenza della sig.ra [Omissis] del 23/09/1986 (**All. 05.g**);
- Planimetria dell'immobile di piano terzo (**All. 05.h**);
- Ricevuta di versamento della prima rata dell'oblazione, relativa alle tre unità immobiliari (**All. 05.i**):
 - o n. 531 del 24/09/1986 di £. 322.860 (1° rata);
- Integrazione trasmessa in data 06/11/2009 ed assunta al protocollo 0801712 del Comune di Palermo (**All. 05.j**) fatta dalla sig.ra [Omissis], in qualità di comproprietaria dell'immobile, che comprende i seguenti documenti:
 - o Denuncia di successione (**All. 05.j1**) n. 37 vol. 447 del 02/10/2008 a favore dei sig.ri [Omissis], e contro [Omissis];



- o Elaborato grafico a firma del Geom. [Omissis] **(All. 05.j2)**;
- o Relazione tecnico illustrativa a firma del Geom. [Omissis] **(All. 05.j3)**;
- o Dichiarazione sullo stato dei lavori del 27/05/2009 resa dalla sig.ra [Omissis] **(All. 05.j4)**;
- o Dichiarazione carichi pendenti da parte della sig.ra [Omissis] **(All. 05.j5)**;
- o Perizia sullo stato e sulle dimensioni delle opere resa dal Geom. [Omissis] **(All. 05.j6)**;
- o Certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. [Omissis] protocollato solo al Comune **(All. 05.j7)**;
- o Documentazione comprovante l'avvenuta catastazione degli immobili;
- o Relazione fotografica **(All. 05.j8)**;
- o Richiesta N.O. Soprintendenza di Palermo ai sensi della L. 1497/39 **(All. 05.j9)**;
- o Richiesta N.O. all'Ass. Reg.le Agricoltura e Foreste per la presenza del vincolo Idrogeologico **(All. 05.j10)**;
- o Licenza Edilizia del 03/07/1958 **(All. 05.j11)**;
- Conguaglio oblazione, relativa alle tre unità immobiliari **(All. 05.k)**:
 - o n. 0172 del 01/04/2009 di €. 536,20 (conguaglio oblazione + interessi);
 - o Versamento eseguito presso la BNL, ordine n. 4702/595638 di € 536,20 (conguaglio oblazione + interessi).

Dalla lettura della relazione tecnica allegata all'istanza di richiesta di concessione in sanatoria **(All. 05.j.3)**, si evince che gli abusi oggetto di sanatoria consistono nella realizzazione degli immobili di piano secondo e piano terzo. Tali abusi trovano riscontro nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma della sig.ra [Omissis], precedente proprietaria dell'immobile, del 22/09/1986 **(All. 05.e)**. Allo stato attuale la domanda di sanatoria in questione è in attesa di definizione, risultando però pagato per intero l'importo dell'oblazione autodeterminata comprensiva di interessi legali.

Altresì, dal raffronto tra la planimetria di rilievo allegata nel 2009 all'istanza di richiesta di concessione in sanatoria **(All. 05.j.2)** ricostruita in apposito elaborato **(All. 09.b)** e lo stato attuale dei luoghi riportato in apposito elaborato grafico **(All. 09.a)**, si evince che l'immobile è stato oggetto di ulteriori opere realizzate successivamente al 06/11/2009 (data



di presentazione dell'integrazione alla richiesta di concessione in sanatoria) riportate in apposito elaborato grafico (**Ail. 09.c**), consistenti:

- nella demolizione di tramezzi all'interno del vano di ingresso e nella demolizione della parete divisoria dei precedenti vani cucina e bagno;
- nella chiusura della finestra esterna all'interno del vecchio vano cucina, nella chiusura della finestra all'interno del vano di ingresso e nella trasformazione all'interno della camera da letto singola della precedente porta finestra in finestra;
- nell'ampliamento della tettoia con chiusura a veranda della terrazza;
- nella realizzazione della cucina all'interno della veranda con contestuale trasformazione della veranda da superficie non residenziale a residenziale;
- nella realizzazione della scala a chiocciola di accesso al tetto piano calpestabile dell'immobile.

Verifica dell'istanza di concessione in sanatoria del 1986

L'area su cui insiste il complesso non è soggetta ai vincoli di cui all'art. 23 della L.R. 37/85, e la sig. [Omissis] era titolata alla presentazione dell'istanza in quanto allora proprietaria dell'immobile, e pertanto non vi sono motivi ostativi al rilascio della Concessione in Sanatoria, previa integrazione di tutta la documentazione mancante.

La Sanatoria prot. 15180, è stata presentata ai sensi della L. 47/85, per la sopraelevazione della precedente costruzione di piano terra e piano primo, attraverso la realizzazione di ulteriori due piani, con la realizzazione degli immobili di piano secondo e dell'immobile oggetto di esecuzione posto a piano terzo. In particolare, per l'immobile di piano terzo veniva dichiarata nel modello 47/85-A (**Ail. 05.c**) una superficie residenziale pari a 51,03 m² e una superficie non residenziale pari a 42,14 m² che opportunamente ridotta risultava pari a 25,28 m², per complessivi 76,31 m² (percentuale di superficie da considerare al fine del conteggio degli oneri dovuti, per le superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori da computare al 60%, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre pari a $snr=42,14 \times 0,6=25,28$ m²) indicando gli stessi abusi ricadenti nella *Tipologia 1*, con ultimazione delle opere indicata nel periodo fino al 01/09/1967 (nell'atto notorio del 22/09/1986 è stato indicato che i lavori sono stati eseguiti nel 1962), con oblazione a £. 5.000 m². (Ridotta di 1/3 a £. 3.333 in quanto dichiarata prima casa ed in assenza di convenzionamento) per un importo complessivo autodeterminato (tra piano secondo e terzo) di £. 712.191 da pagare in



più rate come evidenziato nei Mod. 47/85-R e 47/85-A, che risultano pagati con i seguenti bollettini:

- n. 531 del 24/09/1986 di £. 322.860 (1° rata presente nel fascicolo di sanatoria);

Conguaglio oblazione, relativa alle tre unità immobiliari:

- n. 0172 del 01/04/2009 di €. 536,20 (conguaglio oblazione + interessi presente nel fascicolo di sanatoria);
- Versamento eseguito presso la BNL, ordine n. 4702/595638 di € 536,20 (conguaglio oblazione + interessi presente nel fascicolo di sanatoria).

Dai rilievi eseguiti, lo scrivente non ha potuto appurato che la superficie netta dell'immobile di piano terzo è pari a m² 49,67 a cui va sommata la s.n.r. della terrazza pari a 43,51 m², che opportunamente ridotto risulta pari a 26,11 m² (m² 43,51x0,60=26,11 m²), per una superficie complessiva pari a m² 75,78 inferiore rispetto ai m² 76,31 autodeterminati. Sulla scorta di quanto sopra, l'oblazione autodeterminata risulta congrua.

Relativamente agli oneri concessori, gli stessi non sono dovuti in quanto in quanto l'abuso, viene dichiarato sia nell'atto notorio che nel modello 47/85-R ultimato nel 1962 (come dichiarato nell'atto notorio), rientrando pertanto nella prima fascia (fino al 01.9.1967).

Relativamente alla verifica sul pagamento dell'oblazione, si rileva che l'istanza è stata protocollata in data 29/09/1986, diversamente dal 30/11/1985 che era la data perentoria indicata nell'art. 26 della Legge Regionale 37/85. Pertanto, al calcolo dell'oblazione verificata dallo scrivente, andrà applicata una mora pari al 12% dell'importo.

Pertanto, atteso che la superficie complessiva risulta pari a m² 75,78, ai fini del calcolo dell'oblazione si ha:

Superficie complessiva m² 75,78

Importo oblazione £. 5.000 da ridurre di 1/3 in quanto prima casa £. 3.333

Costo oblazione £ 3.333 x 75,78 m² = £ 252.574,74

Applicazione della mora pari al 12% pari a £ 252.574,74 +12% = £ 282.883,71

Pari ad € 146,10 a cui vanno calcolati gli interessi di legge a far data dalla presentazione dell'istanza, sino alla data odierna, da cui l'importo complessivo dell'oblazione determinata dallo scrivente è pari ad € 146,10 + € 210,00 di interessi legali per complessivi € 356,10.

Dalla lettura del fascicolo di sanatoria si evince che l'istanza è stata presentata per gli immobili di piano secondo e per quello di piano terzo, con pagamento complessivo



dell'oblazione effettuata con tre pagamenti per complessivi € 1.239,14 comprensiva degli interessi legali. Atteso che tali pagamenti sono stati effettuati per i due piani (secondo e terzo) e pertanto anche per immobili non oggetto di esecuzione, lo scrivente non è in grado di determinare se l'oblazione sia stata interamente versata.

Si precisa che sarà quindi onere dell'amministrazione comunale (e del professionista incaricato di redigere la perizia ex art. 28 della L.R. 16/2016 per la chiusura dell'istanza di sanatoria) l'eventuale verifica della congruità delle somme pagate a titolo di oblazione, di eventuali oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'immobile è parte risulta gravata da vincoli imposti dal P.R.G. del 2003, indicati a pag. 16, che per comodità si riportano di seguito.

Inquadramento catastale: Foglio 141, Particella 793 – Via San Martino n. 230/b		
ZOONIZZAZIONE/VINCOLI	DESTINAZIONE	COPERTURA
Zona di PRG	B0b - Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate	100%
Vincolo Genio Civile	Fascia di rispetto 50 metri dai corsi d'acqua	100%
Vincolo Genio Civile	Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" - Rischio frana molto elevato	100%
Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Paesaggistico L. 1497/39	100%
Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Boschivo artificiale – Fascia di rispetto	100%
Vincolo di tutela e salvaguardia	Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267 del 30/12/2023	100%

Per quanto attiene al vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39, in data 27/05/2009 veniva presentata apposita istanza per la richiesta del rilascio del N.O. da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali (**All. 05.j9**), N.O. che non risulta presente all'interno del fascicolo della sanatoria il cui rilascio dovrà essere richiesto, in quanto nei casi di sanatoria non ci si può avvalere del silenzio assenso.

Per quanto attiene al vincolo boschivo e a quello idrogeologico, in data 27/05/2009 con prot. 7296, veniva presentata apposita istanza per la richiesta del rilascio del N.O. da parte dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (**All. 05.j.10**), N.O. che non risulta presente all'interno del fascicolo della sanatoria il cui rilascio dovrà essere richiesto, in quanto nei casi di sanatoria non ci si può avvalere del silenzio assenso.



Una volta demoliti gli abusi presenti non sanabili, per i quali si rimanda ai paragrafi successivi, e riportato lo stato dei luoghi alla planimetria presente nel fascicolo della sanatoria, la Concessione in Sanatoria potrà essere ottenuta, attraverso il deposito della documentazione mancante e della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016. Dalle verifiche effettuate sul fascicolo di sanatoria presente agli atti del Comune, ed in considerazione dei vincoli presenti nell'area dove sorge il fabbricato, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'istanza di sanatoria necessita principalmente dell'integrazione della relazione Idrogeologica, sia per quanto attiene al vincolo relativo alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (nello specifico sotterranei) che per quello idrogeologico. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono, si è appurato che per tali vincoli, in considerazione che l'abuso è stato realizzato nel 1962, per cui precedentemente all'applicazione del vincolo, entrato in vigore con il P.R.G. del 2003, sarà sufficiente presentare produrre apposito Studio Idrogeologico redatto da un tecnico abilitato, in cui viene dichiarata la compatibilità degli abusi realizzati rispetto alla presenza di corsi d'acqua, i cui costi vengono stimati dallo scrivente in **€ 1.200,00 inclusa Cassa ed I.V.A.**

Inoltre, dovranno essere ottenuti i N.O. da parte della Soprintendenza di Palermo e dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste, per i quali la precedente proprietaria ha presentato nel 2009 opposte istanze.

Infine, per quanto attiene alla Perizia Giurata, la stessa dovrà essere redatta da tecnico abilitato, con costi presunti stimati dallo scrivente in **€ 2.500,00 inclusa Cassa ed I.V.A.**

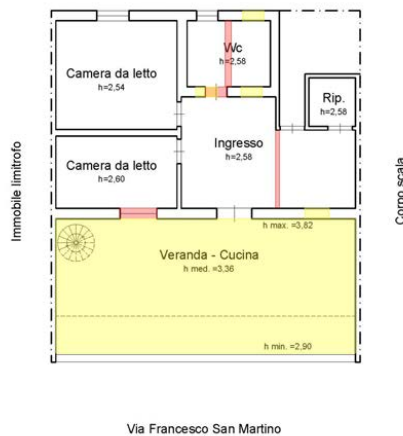
Verifica della presenza di abusi realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria del 1986

Relativamente all'immobile di terzo, dal raffronto tra l'elaborato grafico presente nel fascicolo di sanatoria del 1986 (**All. 05.j.2**) dallo scrivente ricostruito in apposito elaborato grafico (**All. 09.b**) e lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente (**All. 09.a**), sono state riscontrate delle difformità, riportate in apposito elaborato grafico (**All. 09.c**), consistenti in:

- nella demolizione di tramezzi all'interno del vano di ingresso e nella demolizione della parete divisoria dei precedenti vani cucina e bagno;

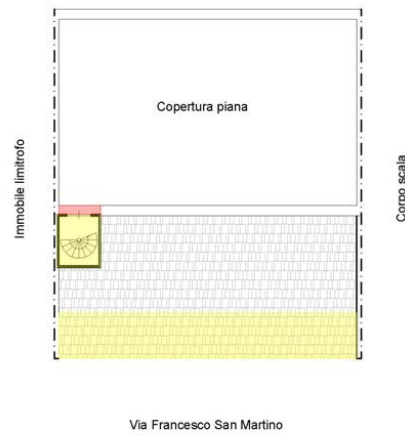


- nella chiusura della finestra esterna all'interno del vecchio vano cucina, nella chiusura della finestra all'interno del vano di ingresso e nella trasformazione all'interno della camera da letto singola della precedente porta finestra in finestra;
- nell'ampliamento della tettoia con chiusura a veranda della terrazza;
- nella realizzazione della cucina all'interno della veranda con contestuale trasformazione della veranda da superficie non residenziale a residenziale;
- nella realizzazione della scala a chiocciola di accesso al tetto piano calpestabile dell'immobile.



Demolizioni
Ricostruzioni

Planimetria di piano terzo con indicazione degli ulteriori abusi eseguiti



Demolizioni
Ricostruzioni

Planimetria della copertura con indicazione degli ulteriori abusi eseguiti

Liceità delle modifiche presenti, realizzate successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria

Ai fini della verifica riguardo l'eventuale liceità delle modifiche sopra riportate, nonostante l'attuale esecutato abbia dichiarato in sede di sopralluogo di averli realizzati nel 2009 in assenza di autorizzazione edilizia, lo scrivente in data 25/09/2025 ha presentato apposita istanza all'Ufficio SACE di Palermo (**Ail. 06.a**), per verificare l'eventuale presenza di titoli edilizi per l'immobile *de quo* con riferimento sia all'attuale esecutato che ai precedenti proprietari. A tale istanza l'ufficio rispondeva con nota prot. 1166820 trasmessa con mail del 13/10/2025 (**Ail. 06.b**), con la quale comunicava che “*da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto.*”

Pertanto, ai fini della determinazione dell'epoca di realizzazione degli abusi sopra elencati, lo scrivente ha fatto riferimento all'anno 2009 indicato dall'esecutato in sede di sopralluogo, come riportato nell'apposito verbale (**All. 01**), data confermata dal raffronto tra le immagini storiche prelevate da Google Earth rispettivamente dell'aprile del 2008 e di luglio del 2010 che mostrano la realizzazione dell'attuale veranda nell'arco temporale intercorso tra i due voli, come da immagini sotto riportate.



Immagine Storica Google Earth del 04/2008



Immagine Storica Google Earth del 07/2010

Sulla scorta delle verifiche effettuate e sopra richiamate, si è riscontrato che gli abusi sono stati realizzati tra l'aprile del 2008 e luglio del 2010, e che gli stessi sono stati realizzati abusivamente.

Verifica circa la sanabilità degli abusi sopra riportati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001

L'art. 36 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, definito "Accertamento di Conformità" dispone che "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda ". Con sentenza n. 232 del 26/09/2017, la Corte costituzionale ha dichiarato incostituzionali alcuni commi dell'art. 14, ed in particolare il comma 1 ed il comma 3, ripristinando il principio della doppia conformità dell'abuso (che deve risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, sia alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'abuso) ed eliminando il principio del silenzio assenso.

L'attuale stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria allegata all'istanza di sanatoria, a causa degli abusi sopra descritti, realizzati nel 2009, periodo in cui vigeva già il P.R.G. del 2003. Ai fini della doppia conformità, pertanto, si dovrà tenere conto sia del

P.R.G. del 1962, vigente nel 1986 anno di presentazione dell'istanza di sanatoria, sia del P.R.G. del 2003 attualmente vigente.

Il complesso di cui l'immobile è parte risulta individuato nella tavola 5010 del P.R.G. del 1962 (PRG aggiornato con i provvedimenti del d.p.r.s. n 110/a del 28/06/1962 e con le successive varianti fino a giugno 1984) in zona omogena “V₄” Verde agricolo con abitazioni sparse normata dall'art. 28 delle N.T.A.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui l'immobile è parte, oggi è individuato nella tavola 5010 della Variante Generale al P.R.G. del 2003 (approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente e successivamente approvato con presa d'atto del luglio 2004) in zona omogena “B0b” Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate.

Relativamente ai vincoli presenti, si evidenzia che il fabbricato ricade all'interno della fascia di 50 metri dei corsi d'acqua sotterranei, per il quale l'Ufficio del Genio Civile ha emesso il proprio parere in data 22/09/2000, parere che ha comportato l'introduzione nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. del 2003 di alcuni perimetri all'interno dei quali l'attività edilizia ha subito delle modificazioni, nello specifico normate dall'art. 3, comma 3 lettera d), delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'art. 3 comma 3, lettera d) riporta che “*Corsi d'acqua, fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo in cui, ferma restando la destinazione di zona omogenea, **non è consentita nuova attività edificatoria.** È consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente*”

Ai fini della sanabilità degli abusi presenti, si evidenzia che gli stessi andranno considerati come un unico abuso (non potranno essere presentate diverse pratiche edilizie per i singoli abusi) e pertanto l'improcedibilità per un singolo abuso comporterà l'improcedibilità anche per i restanti abusi.

In forza di quanto sopra, considerato che l'ampliamento della tettoia della terrazza e la sua chiusura a veranda con realizzazione al suo interno della cucina, si configurano come ampliamento, aumento del volume e cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale della terrazza a superficie residenziale, ne deriva l'impossibilità a procedere alla regolarizzazione degli abusi ai sensi **dell'art. 36 del DPR 380/01, che pertanto risulta inapplicabile.**



Verifica delle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01

Considerato che le ragioni del credito (Contratto di mutuo fondiario del 29/05/2009) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria del 2003, il futuro aggiudicatario non potrà avvalersi di quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01.

In considerazione di quanto sopra, a seguito dai riscontri avuti presso l'Ufficio Condono, e in considerazione dell'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato da varie sentenze del Consiglio di Stato che ritiene che gli abusi edilizi commessi dopo la presentazione di un'istanza di sanatoria (o condono) non possano essere sanati, lo scrivente ritiene che gli abusi presenti e realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria prot. 015180 del 29/09/1986, non possono essere regolarizzati e pertanto andranno rimossi procedendo alla messa in pristino dell'immobile secondo la planimetria allegata alla prefata sanatoria (All. 05.j.2), con costi complessivi tra opere e pratiche edilizie pari ad € 18.000,00, IVA e cassa inclusi, importo che sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

Chiusura dell'istanza di concessione in sanatoria del 1986

In considerazione di quanto sopra, i costi necessari per definire l'istanza di sanatoria presentata sono i seguenti:

- Costi per la demolizione degli abusi esistenti non sanabili e messa in pristino dell'immobile rispetto alla planimetria allegata nel 2009 alla sanatoria, inclusi gli onorari tecnici necessari per le relative istanze, stimati dallo scrivente in **€ 18.000,00 inclusa I.V.A. e cassa;**
- Onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere la relazione Idrogeologica che viene stimato dallo scrivente in **€ 1.200,00** inclusa I.V.A. e cassa;
- Onorario per spese tecniche del tecnico che dovrà redigere la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016, che viene stimato dallo scrivente in **€ 2.500,00** inclusa I.V.A. e cassa;
- Redazione APE da parte di tecnico abilitato con costi presunti che vengono stimati dallo scrivente in **€ 200,00** inclusa I.V.A. e cassa;



- Aggiornamento planimetria catastale, attraverso la presentazione di nuovo DOCFA da parte di tecnico abilitato, i cui costi vengono stimati dallo scrivente in **€ 850,00** inclusa I.V.A. e cassa.

L'importo complessivo che ammonta presuntivamente ad € 22.750,00 sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia dell'attuale esecutato sig. [Omissis], come verificato durante il sopralluogo del 18/06/2025.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del 20/03/2025, agli atti di causa, si evince che:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, attraverso la conclusione della sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85, con un costo presunto pari a circa **euro 3.700,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- costi per la demolizione degli abusi esistenti non sanabili e messa in pristino dell'immobile rispetto alla planimetria allegata nel 2009 alla sanatoria vengono calcolati approssimativamente in **€ 18.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:



Come risultante dalla certificazione notarile sostitutiva del 20/03/2025 in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **16/10/2025 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE nn. 47584/10330 del 08/06/2009 derivante da Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo del 29/05/2009 repertorio n. 58162/12170 Notaio Alessi Mario, Sede Palermo, a favore UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., Sede Milano, contro [OMISSIS], per un capitale di £. 75.000.000 ed un totale di £. 125.000.000 della durata di 20 anni, gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 141, particella 793, subalterno 7;
- TRASCRIZIONE del 30/08/2024 nn. 41990/34001, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 17/07/2024 repertorio n. 10550 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo, a favore di ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO, contro [OMISSIS] gravante sull'immobile sito in Palermo, foglio 141, particella 793, subalterno 7.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Nel merito in data **20/01/2025 (All. 11.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Ufficio Demanio e Inventario del Comune di Palermo, a cui faceva seguito la mail del 22/01/2025 (**All. 11.b**), con cui l'Ufficio Demanio e Inventario del Comune di Palermo, in riferimento all'immobile sito in Palermo in via San Martino n. 230/b, piano terzo, censito al NCEU al foglio 141, particella 793 comunicava che l'immobile *“non è di proprietà del Comune di Palermo”*.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Nel merito in data **20/01/2025 (All. 10.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Ufficio Usi Civici di Palermo, a cui faceva seguito la mail del 21/01/2025 (**All. 10.b**), con cui l'Ufficio del Demanio Trazzerale e Usi Civici di Palermo, in riferimento all'immobile sito in Palermo in via San Martino n. 230/b, piano terzo, censito al NCEU al foglio 141,



particella 793 comunicava che l'immobile *“non è gravato sia da diritti di uso civico sia da demanio trasversale”*.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito, così come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo (**All. 01**).

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line (*“gruppotoscano.it”, “case.trovit.it”, “immobiliare.it”, “cercasicasa.it”, “casa.it”, “annunci.repubblica.it”, etc.*);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del *borsinoimmobiliare.it*;



4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **72 m²** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			
Destinazione	Superfici	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Appartamento	61,78 m ²	100%	62,00 m ²
Superfici esterne quali balconi (fino ad una superficie pari a 25 m ²)	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Superfici esterne quali balconi (per la superficie eccedente i 25 m ²)	22,37 m ²	10%	2,38 m ²
Superficie complessiva (arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			72,00 m²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione di tipo economico (A/3), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie on-line:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2024	€ 800,00	€ 900,00	€ 1.000,00



Borsino Immobiliare 2024	€ 686,00	€ 812,00	€ 938,00
Valori agenzie immobiliari on-line	€ 510,00	€ 647,50	€ 785,00
Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024	n. a	800,00	n. a

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, sono in media variabili tra un minimo di 510,00 ed un massimo di 1.200,00 €/m². Per il bene oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle condizioni di manutenzione, si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo pari a 900,00 €/m², che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 72,00 m², si ha che il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 64.800,00 (m² 72,00 x €/m² 900,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera (occupata dagli esecutati)	1,10
Piano:	Piano terzo senza ascensore	0,80
Stato di conservazione:	Buono stato	1,00
Luminosità:	Mediamente Luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno)	1,00
Esposizione e vista	Esterna	1,05
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in scadente stato di conservazione	0,85
Riscaldamento:	Assente	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		0,75

per effetto dei quali si ha che **il più probabile valore di stima dell'immobile, valutato con il metodo di Stima Sintetica**, risulta pari a € 64.800,00 x 0,75 = **€ 48.349,22**.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica (conclusione sanatoria ai sensi della L. 47/85) pari ad € 3.700,00 circa;
- Costi messa in pristino abusi non sanabili pari ad € 18.000,00 circa;



- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 22.750,00**

$$V = € 48.349,22 - € 22.750,00 = € 25.599,22.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 22.600,00 in c.t. (ventiduemilaseicento/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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%**.

Pertanto:

$$€ 22.600,00 - 5\% \text{ di } € 22.600,00 = € 24.319,26 \text{ che si arrotondano in } \mathbf{€ 24.500,00}.$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

1. **VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18/06/2025;**
2. **DOCUMENTAZIONI CATASTALI:**
 - a) **VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;**
 - b) **VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;**
 - c) **VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 793;**
 - d) **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;**
 - e) **PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1987;**
3. **STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;**



4. VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
5. RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA CONDONO:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) BUSTA SANATORIA;
 - c) MOD. 47/85-A;
 - d) MOD. 47/85-R;
 - e) DICHIARAZIONE ATTO\ NOTORIO EPOCA ABUSO;
 - f) DICHIARAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI;
 - g) CERTIFICATO DI RESIDENZA;
 - h) PLANIMETRIA ABUSO;
 - i) PAGAMENTO OBLAZIONE 1° RATA;
 - j) INTEGRAZIONE DOCUMENTI DEL 2009;
 1. DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
 2. ELABORATO GRAFICO;
 3. RELAZIONE TECNICA;
 4. DICHIARAZIONE STATO DEI LAVORI;
 5. DICHIARAZIONE CARICHI PENDENTI;
 6. PERIZIA GIURATA SULLO STATO DELLE OPERE;
 7. CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA;
 8. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
 9. RICHIESTA N.O. SOPRINTENDENZA;
 10. RICHIESTA N.O. VINCOLO IDROGEOLOGICO;
 11. LICENZA EDILIZIA N. 63 DEL 1958;
 - k) CONGUAGLIO OBLAZIONE;
6. RICHIESTA ACCESSO ATTI SACE:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) RISPOSTA SACE;
7. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/05/2009;
8. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
9. PLANIMETRIE DI RILIEVO:
 - a) PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE;
 - b) RICOSTRUZIONE PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANATORIA;
 - c) SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA DI RILIEVO E PLANIMETRIA IN SANATORIA
CON INDICAZIONE DEGLI ULTERIORI ABUSI REALIZZATI;



10. **RICHIESTA PRESENZA DI USI CIVICI**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI;**
 - b) **RISPOSTA UFFICIO USI CIVICI;**
11. **RICHIESTA PRESENZA SUOLO DEMANIALE:**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI AREA PATRIMONIO;**
 - b) **RISPOSTA UFFICIO INVENTARIO PALERMO;**
12. **COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;**
13. **VOLO SAS DEL 1968;**
14. **ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 16/10/2025;**
15. **CERTIFICATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE**
 - a) **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA;**
 - b) **CERTIFICATO STORICO DI FAMIGLIA;**
 - c) **CERTIFICATO STATO CIVILE;**
 - d) **ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI**
16. **ATTESTAZIONI DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI.**

Palermo, data 23/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ING. GIOVANNI VELLA

