

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n.159/22
PENELOPE SPV SRL C/ [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILE LOTTO UNICO**



Firmato Da: VALENZA MARIA PIA CLELIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a107f

27 OTTOBRE 2025

ESPERTO STIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA

PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 3 gennaio 2025 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 08.01.2025 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con la dottoressa Annamaria Scalici in sostituzione del dottore Giuseppe Ciardo n.q. di custode giudiziario, in data 20 maggio 2025, dopo un primo accesso fissato bonariamente per il 9 aprile 2025. Udienza di rinvio fissata per il 26.11.2025, è stata richiesta una proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione ipocatastale allegata, che risale ad un atto di compravendita trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (2000), ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 27.01.2025 per via telematica.

QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è:

- 1) Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa)

Corso dei Mille 1102, piano primo, in catasto al foglio di mappa 89, particella 496 sub.12 graffata alla p.lla 863 sub.12, cat. A/4, cl.5, vani 4,5, superficie catastale mq.84, totale escluse aree scoperte mq.80, rendita catastale €.132,47, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con Corso dei Mille, appartamento complanare (fg.89, p.lla 496, sub.13) pianerottolo condominiale, area retrostante di pertinenza della particella 2359 (2360).

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

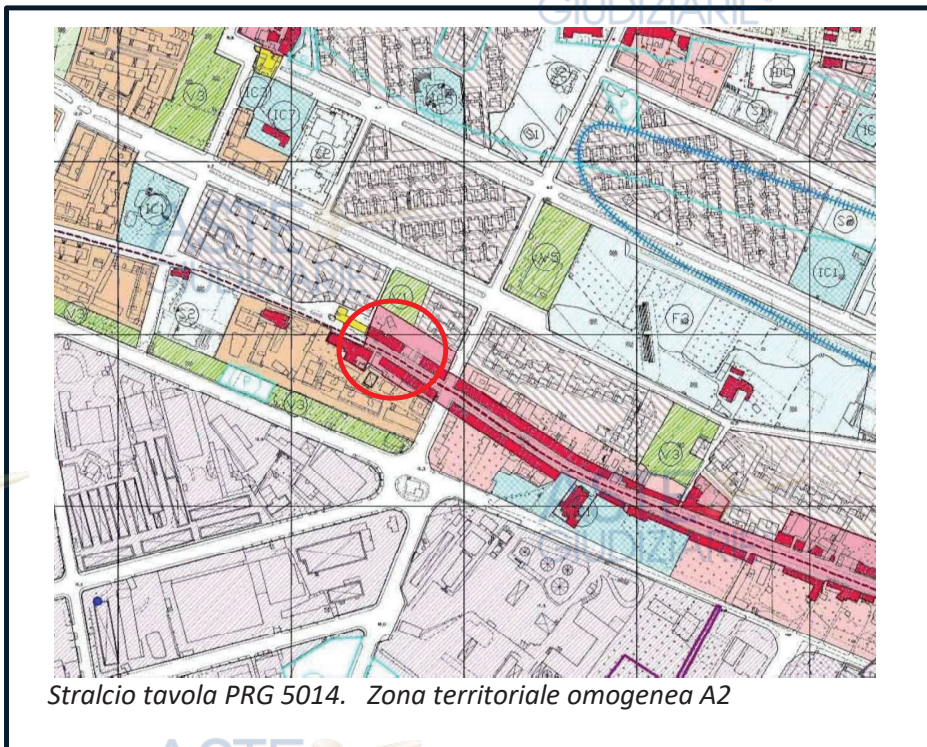
Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere uno pertanto si costituirà un lotto unico:

Lotto unico: L'appartamento oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 dell'intera proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la distribuzione interna. L'immobile ubicato in una zona periferica di Palermo, limitrofa alla via Messina Marine e alla via Filippo Pecoraino nella zona S. Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (art.9 delle N. di A.) tessuti urbani storici. L'immobile ricade in edilizia rurale e a schiera di borgata (indicato col n.95

nell'elenco edifici netto storico del Comune di Palermo), normata nel seguente modo dalla scheda norma -norme tecniche di attuazione:

*"Art. 21 Edilizia rurale e a schiera di borgata. 1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b – Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002". 2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada. 3. Le modalità d'intervento previste sono la **ristrutturazione semplice e con aumento di volume**, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate."*

Dalla presa visione della tavola di PRG, non sono presenti vincoli.



Stralcio tavola PRG 5014. Zona territoriale omogenea A2

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato composto da 3 elevazioni fuori terra e una quarta parziale. Attraverso un portoncino in ferro e vetro in ferro si giunge ad un piccolo androne che consente, attraverso una scala condominiale, di giungere al primo piano. Il fabbricato è privo di ascensore. L'appartamento ha la porta di ingresso di fronte salendo le scale, è presente un'altra porta dell'unità immobiliare attigua.

L'unico ingresso con porta blindata, si apre sul vano di ingresso che disimpegna, una camera da letto con balcone su prospetto, una cameretta con piccola finestra, un disimpegno che conduce ad un wc-doccia con finestra e ad un vano adibito a cucina soggiorno di circa mq.20.00, con balcone chiuso totalmente a veranda.

L'appartamento si presenta nella distribuzione e consistenza uguale a

quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 08.02.2000
tranne per il balcone su retroprospetto chiuso a veranda, un vano porta su
retroprospetto risulta tompagnato, un tramezzo della parete dell'ingresso
risulta in parte demolito e ricostruito in altra sede.

L'appartamento gode di doppia esposizione. L'altezza interna dei vani è pari
a ml.3.10 circa. La superficie commerciale è di **mq. 82.06** costituita da
mq.78.00 di superficie coperta e mq.12.30 di balconi che ragguagliata allo
0.33 risultano mq.4.06. **La superficie utile netta misura mq. 63.50.**

Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti:
100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai balconi. Le
condizioni di manutenzione sono buone e l'appartamento è in buono stato
di conservazione essendo stato oggetto di recente ristrutturazione. La
struttura è intelaiata in quanto presenta orditura con travi e pilastri in
cemento armato, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadro
elettrico con interruttore differenziale. L'impianto di riscaldamento è
assente, l'impianto idrico risulta essere dotato di autoclave e riserva idrica
esterna e l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico.

Tutto l'appartamento presenta pavimenti in mattoni di ceramica di colore
chiaro, le porte interne sono in legno colore noce scuro con riquadri in vetro,
il bagno con piatto doccia è pavimentato anch'esso in ceramica e rivestito in
ceramica sino all'altezza di ml.2.20 circa pavimentati in ceramica con sanitari
in vetrochina, gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con persiane
in alluminio nell'apertura a prospecto invece le aperture su retro presentano
delle grate in ferro verniciate bianche, gli interni sono rifiniti con intonaco

del tipo civile e tinteggiati con idropittura. La veranda posta sul retro prospetto (che chiude totalmente il balcone) è realizzata con pannelli in alluminio anodizzato e vetro.
I balconi sono pavimentati in marmo e presentano le ringhiere in metallo verniciato.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) Corso dei Mille 1102, piano primo, in catasto al foglio di mappa 89, particella 496 sub.12 graffata alla p.lla 863 sub.12, cat. A/4, cl.5, vani 4,5, superficie catastale mq.84, totale escluse aree scoperte mq.80, rendita catastale €132,47, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 08.02.2000 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto qualche anno fa nonché la presenza, nel balcone attiguo alla cucina a retro prospetto, di una struttura verandata.

Si rileva inoltre la chiusura con compagnature di un'apertura su balcone a retroprospetto e la demolizione parziale di un tramezzo attiguo all'ingresso che risulta realizzato in altra sede. E' stata, inoltre, acquisita la planimetria catastale precedente, presentata il 23 aprile 1980 che rappresenta l'immobile di intero piano primo nella sua interezza censito al fg.89, p.lla 496,

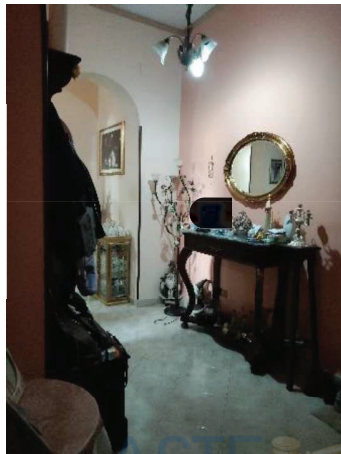
sub.11, detta unità risulta chiaramente ad oggi soppressa anche se ripropone la stessa sagoma ed ingombro dell'immobile attuale. Dalla visura storica catastale si rileva che in data 23.4.1980 è stata presentata una variazione per fusione, mentre nel 23.03.1998 è stato presentato un frazionamento che ha generato il sub.12 (appartamento interessato) e il sub.13.



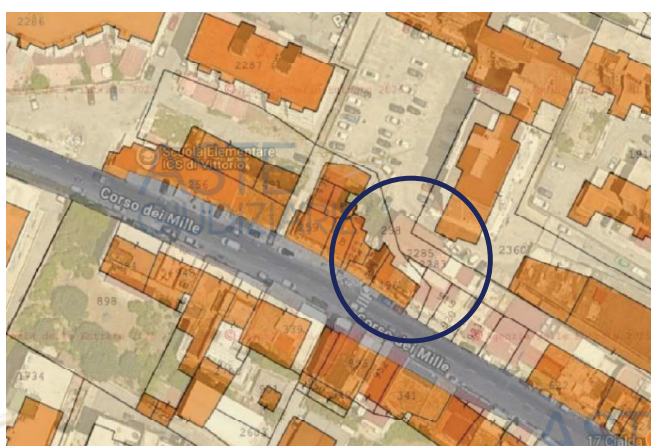
Prospetto su Corso dei Mille e portoncino condominiale al civ.1102



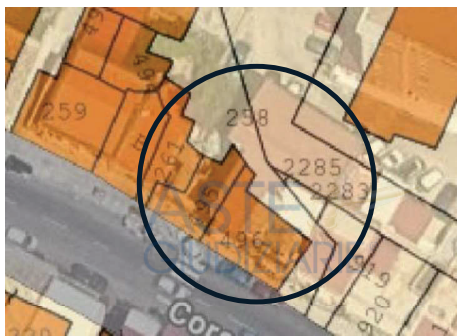
Androne condominiale e scala



Vano di ingresso e camera da letto



Sovrapposizione aerofoto con particelle catastali



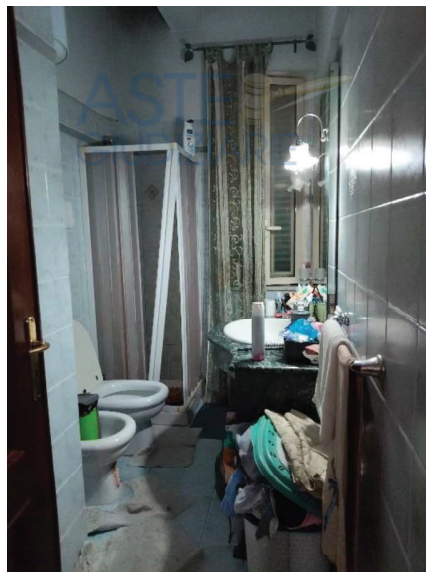
ingrandimento



Soggiorno

La particella 496 graffata alla particella 863 del foglio 89 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalle particelle al catasto terreni: 495, 496, 919, 920, le quali risultano essere in quota di proprietà dei precedenti avi degli attuali proprietari. Da quanto riportato nell'estratto Geolive (mappa catastale sovrapposta ad ortofoto) l'attuale sagoma del fabbricato include

delle particelle: 258, 2285, 2283 che risultano essere, in parte, di altre ditte, pertanto sarebbe opportuno provvedere, da parte di tutti i proprietari del fabbricato, ad un allineamento ed inserimento in mappa corretto e aggiornato allo stato attuale.



Corridoio e wc doccia, balcone verandato su retroprospetto.



QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) Corso dei Mille 1102, piano primo, in catasto al foglio di mappa 89, particella 496 sub.12 graffata alla p.lla 863 sub.12, cat. A/4, cl.5, vani 4,5, superficie catastale mq.84, totale escluse aree scoperte mq.80, rendita catastale €.132,47, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, confina con Corso dei Mille, appartamento complanare (fg.89, p.lla 496, sub.13) pianerottolo condominiale, area retrostante di pertinenza della particella 2359 (2360).

Ubicato in una zona periferica di Palermo, limitrofa alla via Messina Marine e alla via Filippo Pecoraino nella zona S.Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (art.9 delle N. di A.) tessuti urbani storici: edilizia rurale e a schiera di borgata.

L'appartamento gode di doppia esposizione. L'altezza interna dei vani è pari a ml.3.10 circa. La superficie commerciale è di **mq. 82.06** costituita da mq.78.00 di superficie coperta e mq.12.30 di balconi che ragguagliata allo 0.33 risultano mq.4.06. **La superficie utile netta misura mq. 63.50.**

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 08.02.2000 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione

attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto qualche anno fa nonché la presenza, nel balcone attiguo alla cucina a retro prospetto, di una struttura verandata.

Non essendoci le condizioni per poter definire la domanda di sanatoria ex L.47/85 prot.n.5197 del 7/4/1987 per errata indicazione dell'anno di edificazione, errata indicazione delle superficie, per l'oggetto della sanatoria che si riferisce ad un intero piano primo e porzione di terrazzo al piano terzo e, ad oggi, la procedura esecutiva riguarda un solo appartamento che occupa una parte del piano primo e per altre motivazioni ampiamente descritte nel paragrafo dedicato, si ritiene opportuno, dopo averne verificato la fattibilità, l'applicazione **dell'art.40, comma 6, della L.47/85** ovvero art.46, comma 5 del DPR 380/2001 ed in questo caso essendo le ragioni del credito riferite all'anno 2000, si può procedere all'istruttoria della sanatoria ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269/2003 convertito in legge n. 326/2003, ma, per effetto della L.R.n.2 del 2022 come modifica dell'art.28 comma 3 della L.R.16/16 che **non prevede** la possibilità di regolarizzare le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio non definito, è necessario effettuare le opere di ripristino dello stato dei luoghi conformemente, in questo caso al 2000, come da planimetria catastale deposita il 08.02.2000.

Il costo delle opere di ripristino è stato determinato in **€. 3.006,83** come da computo metrico allegato.

Per la regolarizzazione ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269/2003 convertito in

legge n. 326/2003, tenendo conto della superficie post-ripristino pari a mq.

71.08, i costi saranno così determinati:

a titolo di oblazione: € 100,00/mq* mq.71.00= **€.7.100,00**,

a titolo di oneri concessori: € 14.71/mc*mc. 265,20= **€.3.901,10**,

a titolo di costo di costruzione: mq.71.00 (St)*€ 166,52 (costo di costruzione)

*0.10= **€.1.182,30**, a cui vanno aggiunti **€.3.500,00** di spese tecniche,

€.4.500,00 di spese per la redazione del certificato di idoneità sismica dell'intero fabbricato, competenze tecniche, diritti di istruttoria.

Pertanto, l'importo complessivo delle spese per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.326/2003, tenuto conto di quanto su elencato e di quanto verificato dal confronto presso gli uffici competenti, salvo ulteriori rilievi e/o determinazioni d'ufficio, si quantifica in €.

23.109,23.

Mq.82,06 (sup.complessiva)* €/mq.890,91= €.73.108,07 detratte:

complessivamente € 23.190,23 per la regolarizzazione della costruzione compresi i costi per il ripristino e le spese tecniche, € 250,00 per l'APE (come descritto al punto 7), si perviene ad un valore di **€.49.667,84 che si arrotonda ad € 49.668,00 (euroquarantanovemilaseicentosessantotto/00).**



QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene

pignorato.

Il bene pignorato (fg.89, p.lla 496, sub.12) appartamento per civile abitazione, risulta essere pervenuto all'odierno esecutato: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per

acquisto fattone con atto Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo del **12 luglio 2000** n.23827/15684 di repertorio, trascritto in Palermo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 04.08.2000 ai nn.24176/32458, dai signori: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i 6/18 di piena proprietà, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per 4/18 di piena proprietà,

[REDAZIONE] per

4/18 di piena proprietà, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per 4/18 di piena proprietà. Nell'atto, al quadro D, si precisa che l'immobile viene trasferito: *"...con tutte le servitù attive e delle passive*

solo quelle legalmente costituite e trascritte e con la comproprietà per quota proporzionale dell'area libera sovrastante all'edificio, di tutti gli enti strutturali dello stesso, fra i quali la scala di accesso ai piani in elevazione etc...". Gli stessi erano diventati proprietari dell'immobile a seguito della morte del padre e marito [REDACTED] deceduto il 3 ottobre 1986, per la quota di 6/18 indivisi a [REDACTED], per la quota di 4/18 indivisi a ciascuno dei figli: [REDACTED]

la **successione n.22 vol.338** viene registrata all'Ufficio Successioni di Palermo il 12 dicembre 1986 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 9 settembre 1988 ai nn.37311/28087.

Il fabbricato deriva dalla sopraelevazione di 2 casette di piano terrano e di un terzo piccolo pianterreno intermedio alle stesse, con accesso dal civ.1102, di proprietà di [REDACTED] che, con atto del **16 giugno 1970** Rep.n.115050 Notaio Michele Speciale di Carini, **donava:**

-al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di **una casetta terrana** con accesso dal corso dei Mille n.1102/a composta di 2 vani con sovrastante area libera, nonché la piena proprietà di un tratto di terreno retrostante (ml.4.60 di lunghezza e ml.5.30 di larghezza) catastalmente al fg.89 su porzione delle p.lle 496 e 863;

-al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di **una casetta terrana** avente accesso dal corso dei Mille n.1100/a composta di 2 vani e cucina e con sovrastante area libera, nonché la piena proprietà di un tratto di terreno retrostante (ml.4.60 di lunghezza e ml.6.30 di larghezza) catastalmente al fg.89, su porzione delle particelle 496 e 863;

-restava in comune tra i due figli la nuda proprietà del vano terrano tra le

dette due case donate segnate col numero civico 1102 nel quale si svolgerà la scala e si stabiliva altresì che "l'area dal secondo piano in su" dovesse intendersi donata ai predetti, in metà per uno in parti uguali.

Con la sopraelevazione, avvenuta intorno al 1974 come da volo aereo SAS 1974 Str. 4B, fot.148 che si allega, veniva accorpata l'area in verticale di proprietà esclusiva [REDACTED] nonché quella in verticale di proprietà esclusiva [REDACTED] e piano primo e secondo vengono realizzati in comunione, essendo venuta meno, nel corso della costruzione, la distinzione tra le rispettive proprietà.

Con denuncia di variazione n.5905 del **23 aprile 1980** venivano sostituite le schede n.2956 e n.2957 riferite agli appartamenti di piano primo, identificati con **sub.3 e sub. 4** delle particelle 496-863, con la fusione catastale in un unico appartamento censito col sub.11.

In data 27 maggio 1982 veniva stipulato atto di permuta Notaio Francesco Catania di Palermo Rep.n.46911, registrato il 14 giugno 1982 al n.13944 e trascritto il 23 giugno 1982 ai nn.24312/20065, nel quale: "...[REDACTED] [REDACTED] trasferiva in permuta ad [REDACTED] la metà indivisa della casa a primo piano del fabbricato in Palermo, Corso dei Mille 1102 e precisamente le metà di detta casa di mq.70 (settanta) circa sovrastante il pianterreno e... [REDACTED] trasferiva ad [REDACTED] la metà indivisa della casa a secondo piano del fabbricato in Palermo, Corso dei Mille 1102 e precisamente la metà di casa sovrastante al pianterreno ed al primo piano di proprietà di [REDACTED], composta tale quota da tre stanze ...".

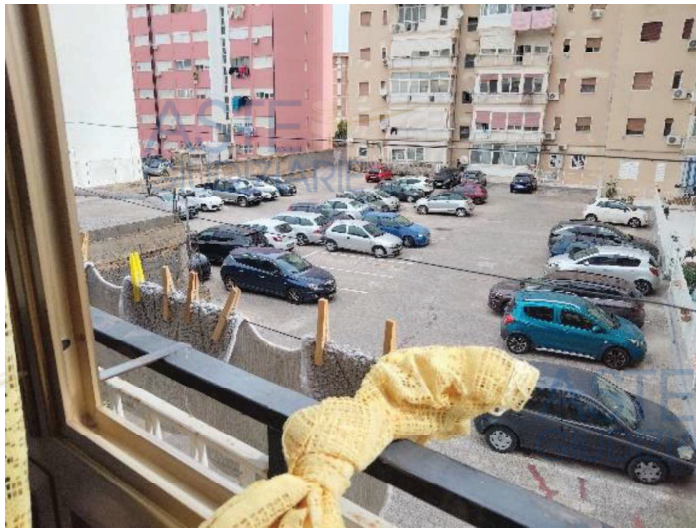
In tal modo [REDACTED] consolidava la proprietà esclusiva dell'intero

primo piano. L'area sovrastante al fabbricato:"... restava di proprietà di ogni
permutante in conformità all'atto di donazione del 1970 Not. Michele
Speciale, ovvero in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno..." come riportato nell'atto
Not. Anna Maria Siciliano. Per quanto riguarda il lastrico solare, lo stesso era
già stato diviso nel 1980, in due porzioni identificate col sub.6 p.la 496, 863
utilizzato in via esclusiva da [REDACTED] e sub.7 p.la 496, 863 utilizzato
in via esclusiva da [REDACTED]

Con perizia giurata del 28.08.1986 il geom. Fedele Gallina dichiarava infatti
che il primo piano era composto da 6 vani, in vano ingresso, un ripostiglio,
un w.c., un corridoio di disimpegno, un vano cucina ed un vano B.W.C.
Il 7 aprile 1987 veniva acquisita e protocollata col n. 5197 la domanda di
sanatoria presso il Comune di Palermo, presentata il 23.08.1986 da parte del
signor [REDACTED] per mq. 179,36 di sup. abitabile e mq.74.95 di
superficie non residenziale riferita a tutto il piano primo e la metà di un
terrazzo a terza elevazione di cui si tratterà ampiamente nel paragrafo 6.



Retroprospetto



Vista dal balcone sul retroprospetto



Volo aereo SAS del 1974

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'appartamento oggetto della presente relazione è stato oggetto di istanza di sanatoria ex L.47/85 presentata il 23.08.1986 presso il Comune di Palermo da parte del signor [REDACTED] e acquisita e protocollata col n. 5197 del 7 aprile 1987, per mq. 179,36 di sup. abitabile e mq.74.95 di superficie non residenziale riferita al piano primo e a metà di un terrazzo a terza elevazione. Il piano primo a cui si riferiva la domanda di sanatoria includeva tutta la superficie del piano, che oggi è occupato da un altro appartamento oltre a quello oggetto della presente relazione.

Il 5 agosto 1955 veniva rilasciata all'allora proprietaria, **licenza edilizia n.1013** per la costruzione di un primo piano sul pian terreno esistente ma, da quanto verificato presso gli uffici dell'edilizia privata, non è stato possibile reperire altra documentazione e/o grafici di progetto.

Relativamente all'istanza di sanatoria, la data di ultimazione indicata è il **1956** ma da quanto verificato dalla lettura degli atti di trasferimento richiesti presso l'Archivio Notarile si desume che essendo stati, i piani terra, oggetto di atto di donazione del **16 giugno 1970** Rep.n.115050 Notaio Michele Speciale di Carini:

- al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di **una casetta terrana** con accesso dal corso dei Mille n.1102/a composta di 2 vani con sovrastante area libera, nonché la piena proprietà di un tratto di terreno retrostante (ml.4.60 di lunghezza e ml.5.30 di larghezza) catastalmente al fg.89 su porzione delle p.lle 496 e 863;

-al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di **una casetta terrana** avente accesso dal corso dei Mille n.1100/a composta di 2 vani e cucina e con sovrastante area libera, nonché la piena proprietà di un tratto di terreno retrostante (ml.4.60 di lunghezza e ml.6.30 di larghezza) catastalmente al fg.89, su porzione delle particelle 496 e 863;

-restava in comune tra i due figli la nuda proprietà del vano terrano tra le dette due case donate segnate col numero civico 1102 nel quale si svolgerà la scala e si stabiliva altresì che "l'area dal secondo piano in su" dovesse intendersi donata ai predetti, in metà per uno in parti uguali;

a quella data, pertanto, non esisteva ancora il piano primo, che è stato edificato insieme al piano secondo in comunione con i due fratelli intorno al 1974 (vedere volo aereo del 1974 della SAS dove sono presenti le tre elevazioni: piano terra, primo e secondo) difatti i due appartamenti di piano primo erano identificati in origine col sub.3 e il sub.4, poi sono stati soppressi originando un unico appartamento identificato col sub.11 che rimaneva in comproprietà con i due fratelli [REDACTED], come anche l'appartamento di piano secondo. **La comproprietà** viene meno con l'atto di **permuta del 27 maggio 1982** Notaio Francesco Catania di Palermo Rep.n.46911 con cui... [REDACTED] *trasferiva in permuta ad Inzerillo Andrea la metà indivisa della casa a primo piano del fabbricato in Palermo, Corso dei Mille 1102 e precisamente le metà di detta casa di mq.70 (settanta) e Inzerillo Andrea trasferiva in permuta la metà indivisa della casa a secondo piano del fabbricato in Palermo, Corso dei Mille 1102 e precisamente la metà di casa sovrastante al pianterreno ed al primo piano di proprietà di [REDACTED]*

██████, ma già il 23.4.1980 ██████ presentava planimetria catastale (che si allega) dell'intero piano primo come unico appartamento. Nell'integrazione documentale della sanatoria del 1998, vengono descritti e graficizzati n.2 appartamenti a piano primo per complessivi mq.106.64 di Su (diversamente da quanto dichiarato nella domanda di sanatoria del 1986: mq.179.36 Su). e mq.68.19 pari a mq. di snr 40,91, al piano terzo riferiti alla porzione di terrazzo (diversamente da quanto indicato nella domanda del 1986: mq. 124.92 pari a mq.74.95 di snr), ma dall'analisi degli elaborati grafici allegati nell'integrazione documentale, si evince che la porzione di terrazzo indicata non è quella di proprietà di ██████ di destra, bensì quella confinante di sinistra.

Riepilogando, rispetto alla domanda di sanatoria, possiamo dire che:

-la **data di costruzione** dichiarata è errata (1956) in quanto il fabbricato nelle due elevazioni primo piano e secondo risulta edificato nell'aerofoto del volo **SAS 1974** e comunque al 1970 non esisteva poiché l'**atto di donazione** parla di piani terrani e area sovrastante,

-la **dichiarazione della superficie** oggetto di condono **non è coerente** tra quanto indicato nella domanda di condono e quanto indicato nell'integrazione documentale del 1998,

-la **porzione di terrazzo** oggetto di condono è individuata in modo errato (quello di proprietà di ██████ di mq. 65.29, è il sub. 6 ma la superficie computata è del sub.7) perché non è quella di ██████ bensì quella attigua, oltre ad essere indicata in modo errato,

-la **procedura esecutiva riguarda uno solo** dei due immobili oggetto di

condono (intero piano), pertanto oggi per poterla definire si dovrebbe poter eccedere nell'appartamento attiguo (che fa parte della sanatoria) che è stato oggetto di compravendita ed appartiene a terze persone nonché per la porzione di terrazzo a piano terzo inclusa nell'istanza di sanatoria.

Non essendoci le condizioni per poter definire la vecchia domanda di condono su menzionata, si ritiene opportuno verificare se vi sono le condizioni per l'applicazione **dell'art.40, comma 6, della L.47/85** ovvero art.46, comma 5 del DPR 380/2001, stante che non è possibile applicare la cosiddetta sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 (accertamento della doppia conformità, in cui necessita che le opere siano conformi alla disciplina urbanistica sia al momento della costruzione sia al momento della presentazione della domanda di condono) in quanto, all'epoca della realizzazione del fabbricato le p.lle di terreno insistevano, in zona edilizia economica e popolare, secondo il P.R.G. del 1962, mentre oggi, come già riportato, ricadono in zona A2 tessuti urbani storici per cui non è prevista la sopraelevazione.

Verificata la **data di edificazione** attraverso la presa visione del volo aereo 1974 Str. 4B, fot.148 presso la SAS da cui risulta esistente a quella data e quindi anteriore alla data del 31.03.2003.

Verificata la **data delle ragioni del credito** per le quali è stato eseguito il pignoramento che è il 12 luglio 2000, data del contratto di mutuo che risulta antecedente alla data del 31.03.2003 (limite temporale di edificazione per la L. 326/03 come recita l'art.25):" ...Le disposizioni di cui ai [Capì IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente

modificate dall'[articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#) e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi..." e comunque antecedente alla data del 02.10.2003 (data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono).

Verificato il **limite di cubatura di mc.750**, che per l'immobile in questione è pari a **mc.265,20**, per il singolo immobile in oggetto e quindi per singola richiesta di titolo abilitativo, ai fini della presentazione in Comune della domanda di condono ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269 convertito in Legge n.326 del 2003, e quindi sussistono le condizioni previste dall'art.40 comma 6 della L.N.47/85 o dell'art. 46 comma 5 del DPR m.380/01, in modo che l'aggiudicatario possa usufruire della riapertura dei termini per il condono straordinario ai sensi della sanatoria su citata, l'art.46 comma 5 del DPR 380.01 così recita: *"l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

Occorre ricordare che prima di procedere all'istruttoria della sanatoria ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269/2003 convertito in legge n. 326/2003, per

effetto della L.R.n.2 del 2022 come modifica dell'art.28 comma 3 della L.R.16/16 che **non prevede** la possibilità di regolarizzare le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio non definito, è necessario effettuare le opere di ripristino dello stato dei luoghi conformemente, in questo caso al 2000, come del resto rappresentato nella planimetria catastale deposita il 08.02.2000 che rappresenta l'immobile nella conformazione e consistenza attuale ad eccezione del balcone a retrospetto chiuso con struttura verandata, di un vano porta compagnato e di un tramezzo in parte demolito e ricostruito. Si dovrà procedere con la quantificazione dei costi per:

- 1- Smontaggio della struttura verandata posta nel balcone a retrospetto,
- 2- Demolizione della compagnatura posta a chiusura di un vano porta su balcone e ripristino della parete con collocazione di nuovo infisso,
- 3- Demolizione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e il vano attiguo e successiva ricostruzione dello stesso in linea con quanto rappresentato in planimetria del 2000.

Il costo delle opere di ripristino è stato determinato in **€. 3.006,83** come da computo metrico allegato.

Per la regolarizzazione ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269/2003 convertito in legge n. 326/2003, tenendo conto della superficie post-ripristino pari a mq.

71.08, i costi saranno così determinati:

- a titolo di oblazione: €. $100,00/mq \cdot mq.71.00 = \mathbf{€.7.100,00}$,
- a titolo di oneri concessori: €. $14.71/mc \cdot mc. 265,20 = \mathbf{€.3.901,10}$,

a titolo di costo di costruzione: mq.71.00 (St)*€166,52 (costo di costruzione)

*0.10= **€1.182,30**, a cui vanno aggiunti **€3.500,00** di spese tecniche,

€4.500,00 di spese per la redazione del certificato di idoneità sismica dell'intero fabbricato, competenze tecniche, diritti di istruttoria.

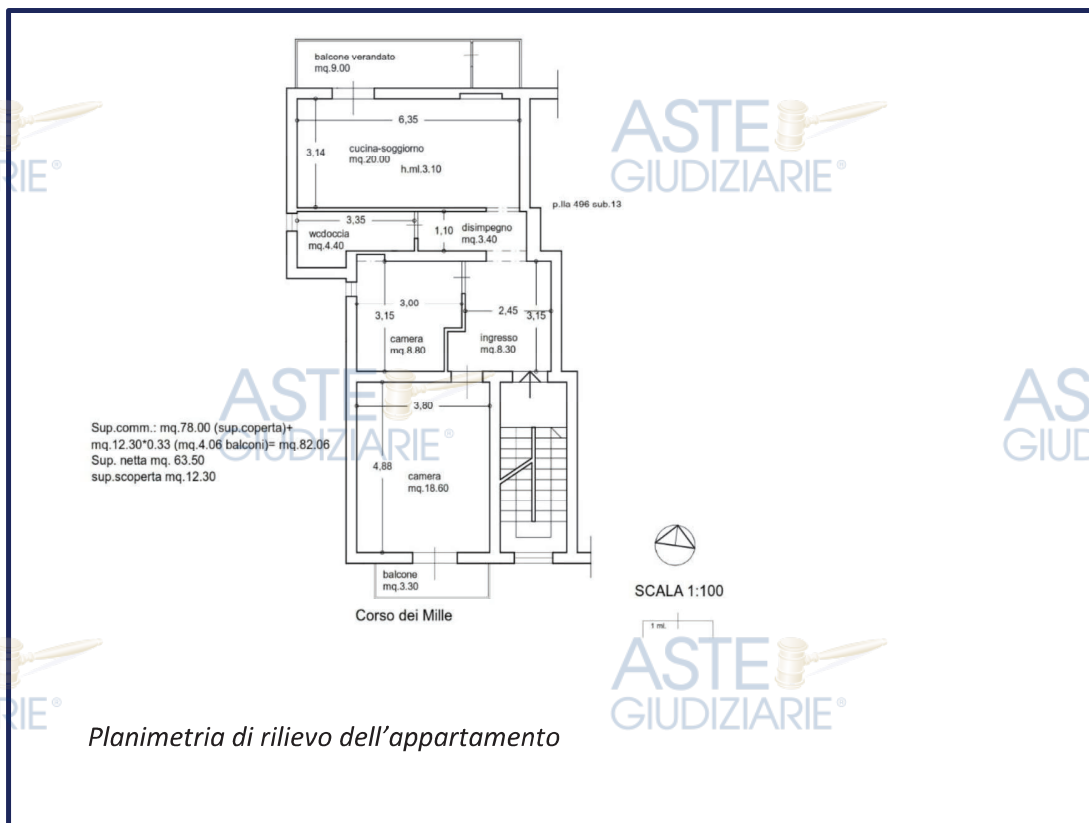
Pertanto, l'importo complessivo delle spese per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.326/2003, tenuto conto di quanto su

elencato e di quanto verificato dal confronto presso gli uffici competenti, salvo ulteriori rilievi e/o determinazioni d'ufficio, **si quantifica in €.**

23.109,23.

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dal debitore esecutato che vi risiede insieme al nucleo familiare.



QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-iscrizione nn.4102/28576 del 13 luglio 2000 nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo concesso con atto Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo del 12.07.2000 Rep.n.23827 a favore di Banca Commerciale Italiana SpA con sede in Milano C.F: 01255270157 contro [REDACTED] per l'importo capitale di £.70.000.000 (€36.151,98) importo totale di £.140.000.000 (€72.303,96) per la durata di anni 15 sull'immobile in oggetto;

-iscrizione nn.4704/32459 del 04 agosto 2000 nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo concesso con atto Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo del 12.07.2000 Rep.n.23828 Racc.n.15685 a favore di Banca Commerciale Italiana SpA con sede in Milano C.F: 01255270157 contro [REDACTED] per l'importo capitale di £.70.000.000 (€36.151,98) importo totale di £.140.000.000 (€72.303,96) per la durata di anni 15 sull'immobile in oggetto;

-iscrizione nn.2182/22857 del 12 giugno 2020 nascente da ipoteca di rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile rep.n.23828 del 12.07.2000 Not. Anna Maria Siciliano in Palermo, importo capitale €36.151,98 in rinnovo, atto di riferimento iscrizione in Palermo RG32459/RP4704 del 04.08.2000 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo. A favore di Banca Commerciale Italiana SpA con sede in Milano C.F: 01255270157 contro [REDACTED]

-Iscrizione nn.18903/23886 del 17.05.2022 atto esecutivo o cautelare,
verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.2171 del 11.04.2022
pubblico ufficiale Tribunale di Palermo C.F.80028090829 a favore di
Penelope SPV srl sede Conegliano C.F. 04934510266 contro [REDACTED]

_____ sull'immobile in
oggetto.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.



QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è un condominio costituito e le spese condominiali sono relative a luce scala e pulizia scala che, essendo cifra modica, vengono divise tra i quattro appartamenti.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2025 (come da allegato) per la tipologia di abitazioni di tipo popolare (cat.A/4) sono min. €.700,00 e max €.1.050,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di 2° fascia, sono in media di €.822,00 (come da allegato) e detti valori sono stati rimodulati.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.600,00 ad un massimo di €.1.000,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 900,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari

con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento

.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale

adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce

alcun apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, il

fabbricato è in discreto stato di manutenzione, per cui si applica un

deprezzamento.....K3= 0,95

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio

è piccolo per cui si applica alcun apprezzamento.....K4=1,05

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che

tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia

esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, inoltre si trova

al piano primo con buona luminosità ed areazione ma il palazzo non è dotato

di ascensore, per cui si applica un deprezzamento..... K5= 0,95

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in

esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche

l'appartamento risulta ristrutturato e gli impianti sono stati rifatti e pertanto

è in buone condizioni manutentive e abitative, inoltre gode di una buona

distribuzione dei vani per cui si ritiene di applicare un

apprezzamento.....K6= 1,10

$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 0,95 * 1,10 = 1,042$

$Va\ mq = Vm * K_n = €.900,00 * 1,042 = \mathbf{€.937,80}$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 5%, (come indicato nel decreto di nomina a pag.18) si perviene ad un valore a mq. di $€.937,80 - (€.937,80 * 5\%) = \mathbf{€.890,91}$ e si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

$Mq.82,06 * \mathbf{€}/mq.890,91 = \mathbf{€.73.108,07}$ detratte: complessivamente $€.23.190,23$ per la regolarizzazione della costruzione compresi i costi per il ripristino e le spese tecniche, $€.250,00$ per l'APE (come descritto al punto 7), si perviene ad un valore di $\mathbf{€.49.667,84}$ che si arrotonda ad $\mathbf{€.49.668,00}$ (euroquarantanovemilaseicentosessantotto/00).

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera quota della piena proprietà pertanto si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

in caso di matrimonio.

L'esecutato risulta di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni anche se l'immobile è stato acquistato prima del matrimonio.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.34 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 20 maggio 2025;
- 2) atto Notaio Michele Speciale del 16.06.1970;
- 3) atto di permuta Not. Catania del 27.05.1982;
- 4) atto di compravendita Notaio A.M.Siciliano del 12.07.2000;
- 5) Estratto di mappa catastale fg.89, p.IIa 496;
- 6) Tavola cartografica;
- 7) Planimetria catastale appartamento (fg.89, p.IIa 496 sub.12 graffata a p.IIa 863 sub.12);
- 8) Visura catastale storica fg.89, p.IIa 496, sub.12;
- 9) visure catastali p.IIe terreni;
- 10) planimetria catastale sub.11 intero piano primo;
- 11) docum. sanatoria prot.n.5197 del 1987;
- 12) licenza edil. del 1955;
- 13) planim. di rilievo;
- 14) plan.di confronto con catast. del 2000;
- 15) doc.fotografica (n.18 foto);
- 16) computo dei lavori di ripristino;

17) ricerca di mercato valori omi e borsino imm.;

18) richieste accesso atti e doc. comune;

19) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 27 ottobre 2025

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza