

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**CONSULENZA TECNICA**  
*relativa all'espropriazione immobiliare*  
~~chiesta da~~

(A)''

(R.G. Es. 487/2022)

**G.Es.: Dott. Fabrizio Minutoli**

\*\*\*\*\*

**Il Consulente Tecnico**

Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

Concetta Maria Valeria Di Caro  


## INDICE

<b>PREMESSA E OGGETTO</b>	pag. 1
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	pag.25
<b>RISPOSTE A CIASCUN QUESITO</b>	pag.27
<b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</b>	pag.27
<b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</b>	pag.32
<b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b>	pag.45
<b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b>	pag.52
<b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>	pag.55
<b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>	pag.56
<b>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b>	pag.56
<b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	pag.57
<b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</b>	pag.58
<b>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b>	pag.59
<b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b>	pag.59
<b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</b>	pag.59
<b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b>	pag.63
<b>SCHEDE RIASSUNTIVE</b>	pag.64

### ELENCO ALLEGATI:

- verbale di accesso del 29/02/2024 redatto dall'Avv. Gabriele Rizzuto sostituto del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Rizzo;
- copia conforme all'originale dell'Atto di Compravendita rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15.11.2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720;
- stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- stralcio di P.R.G. del Comune di Palermo (scala 1:2.000);
- foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:2000);
- estratto di mappa catastale del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- visura catastale storica dell'unità immobiliare;
- planimetria catastale dell'immobile;
- richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo;
- pianta (scala 1:100) dell'immobile, risultante dal rilievo eseguito dalla scrivente;
- documentazione fotografica;
- valori O.M.I.;
- annunci vendite immobiliari.

## PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta al n. 7418 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da “



contro (A)” (R.G.

Es. 487/2022).

Oggetto della presente perizia è un'unità immobiliare di proprietà del sig. (A) adibito ad uso residenziale “Abitazioni di tipo popolare”. L'immobile è sito nel Comune di Palermo, nella Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, interno sx.

L'immobile in questione, al momento del sopralluogo era occupato dai coniugi sigg.ri (B) e (C), “...cugini di grado non prossimo del sig. (A) e di non avere stipulato con il proprietario un contratto di affitto ma di abitare lo stesso da oltre un anno, pagando un canone che varia di mese in mese...” (v. verbale allegato).

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 16.10.2023 ed in data 17.10.2023 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e proseguire con la valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla

descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data

del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub.) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a

riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati



oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n.

\_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato);

risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:



- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa

documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è

stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali

- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso

gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali**



**dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

\*\*\*\*\*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Giovanni Rizzo.

Al fine di dare esito al mandato conferitole, la scrivente C.T.U., avendo concordato con il Custode Giudiziario la data di primo accesso, previa raccomandata trasmessa da parte dell'Avv. Giovanni Rizzo al debitore, si è recata, unitamente all'Avv. Gabriele Rizzuto, sostituto dell'Avv. Giovanni Rizzo, Custode Giudiziario, il giorno 29 febbraio 2024, alle ore 17:00 presso il sopra descritto cespite pignorato sito nel Comune di Palermo, in Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, interno sx. Nel corso di tale sopralluogo è stato possibile individuare e localizzare il cespite staggito, sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio.

Pertanto, in data 29 febbraio 2024, alle ore 17:00, come risulta dall'allegato verbale, la scrivente C.T.U. unitamente all'Avv. Gabriele Rizzuto, sostituto del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Rizzo, dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato,

prendendo del tutto appunti in fogli separati. (v. foto allegate).

Il cespite al momento del sopralluogo, come risulta dall'allegato verbale redatto dall'Avv. Gabriele Rizzuto è risultato occupato dai coniugi sigg.ri (B) e (C), i quali hanno provveduto a contattare telefonicamente il sig. (A), proprietario dell'immobile staggito, che ci ha raggiunto presso l'immobile oggetto della presente perizia di stima.

Ultimate le operazioni peritali presso l'immobile e riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 18:30, l'Avv. Gabriele Rizzuto, sostituto del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Rizzo, dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo e immissione in possesso con gli intervenuti (v. verbale di sopralluogo e immissione in possesso allegato).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e l'Ufficio Autonomo SACE.

Allegati alla presente, oltre al verbale di accesso e immissione in possesso del 29/02/2024, redatto dal sostituto del Custode Giudiziario Avv. Gabriele Rizzuto, si trovano:

- la copia conforme all'originale dell'Atto di Compravendita rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15.11.2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 con cui il sig. (C) ha acquistato da potere dei sigg.ri ~~\_\_\_\_\_~~ a Palermo, Codice fiscale: ~~\_\_\_\_\_~~ nata il ~~\_\_\_\_~~ a ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ fiscale ~~\_\_\_\_\_~~ a ~~\_\_\_\_\_~~

(TP), Codice fiscale: [REDACTED] la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare sito in Palermo, Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, Categoria A4, Consistenza 3,5 vani, Via Francesco Maria Maggio n. 7, Piano 2. Il titolo di proprietà non è stato consegnato brevi manu alla scrivente, durante la visita di sopralluogo, da parte del sig. (A), bensì, richiesto dalla scrivente al Notaio Giovanna Falcone di Palermo;

- lo stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Palermo (scala 1:2000), per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;
- lo stralcio di P.R.G. del Comune di Palermo (scala 1:2.000);
- la foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:2000);
- l'estratto di mappa catastale del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- la visura catastale storica dell'unità immobiliare;
- la planimetria catastale dell'immobile;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo;
- la pianta (scala 1:100) dell'immobile, risultante dal rilievo eseguito dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTE A CIASCUN QUESITO**

#### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile oggetto della presente è pervenuto al sig. (A), tramite atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).



2. *in ditta ad (A), nato a Palermo il 31.01.1972, Cod. Fisc.: VLNSFN72A31G273D (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;*
3. *detta unità deve intendersi pignorata per intero, per come pervenuta al proprietario, senza limitazione alcuna e con ogni esistente accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, ivi comprese le relative ragioni di acqua e tutto quant'altro possa competere nella medesima in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, del possesso protratto nel tempo, della legge e di qualsiasi altro titolo, ragione o causale, per il soddisfacimento del credito per cui si procede. Salvo ogni altro diritto.*

In ordine alla verifica della *identificazione dei beni pignorati*, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente il bene pignorato che è censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Palermo con i dati riportati nella tabella seguente:

**LOTTO UNO:**

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
49	509	3	Via Francesco Maria Maggio n. 7, P. secondo, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale: 77 mq. Totale: escluse aree scoperte: 76 mq	A/4	5	103,03

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 15/10/1981.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. secondo e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) *diversa distribuzione interna* consistente nella demolizione sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il

vano cucina (v. planimetria catastale) e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l'attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina (v. planimetria stato attuale – rilievo). Inoltre, risultano di poco spostati, rispetto alla planimetria catastale, i n. 2 vani porta tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina e tra il vano soggiorno ed il ripostiglio.

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente, esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:

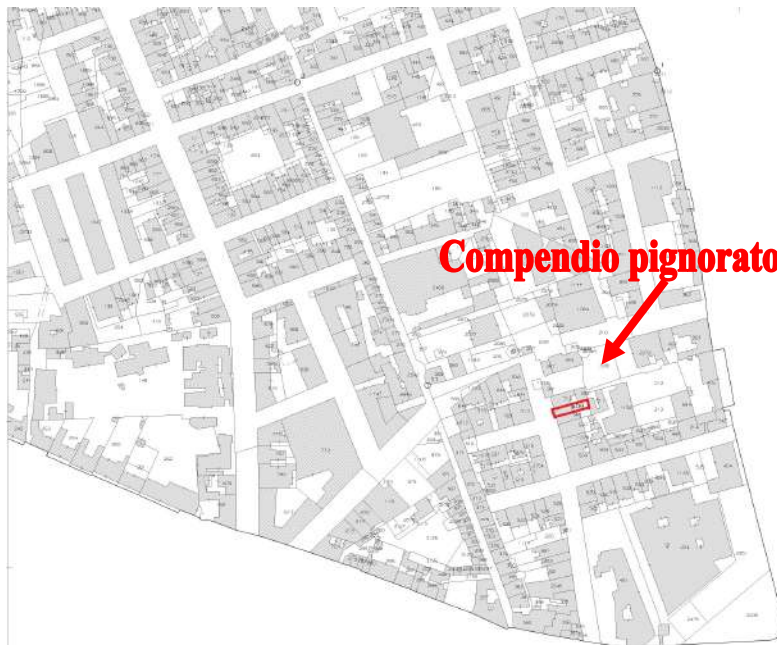


*Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale*





*Foto satellitare*



*Estratto di mappa catastale – Foglio 49, Particella 509*

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un **LOTTO UNICO**.

**QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

**LOTTO UNICO:**

L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente perizia, è sita in una zona semicentrale di Palermo, in Via Francesco Maria Maggio civ. 7, alle spalle di Piazza Principe di Camporeale e in prossimità della Via Serradifalco e Via Dante. L'immobile è raggiungibile percorrendo la nota Via Dante e giunti in Piazza Principe di Camporeale si imbecca sulla destra la Via Prospero Intorcetta; subito dopo l'incrocio con la Via Francesco Padovani si giunge in Via Francesco Maria Maggio dove è ubicato il portone d'ingresso all'edificio condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare ubicata al piano secondo, interno sx, avviene da questa via sul quale è ubicato un portone in legno che permette l'ingresso all'androne condominiale e, quindi, alla scala di collegamento al p. secondo.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è stata ultimata in data antecedente al 1939 (v. tavola OMIRA allegata), presenta un unico corpo scala.

Tale corpo di fabbrica risulta inserito nell'elenco degli edifici ricadenti all'interno del netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

Esso ricade nel territorio del quartiere semicentrale *Lancia di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli* ed è situato nella zona semicentrale della città di Palermo.

Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia, da un lato è limitato dalla Circonvallazione, che ne ha spaccato l'originale conformazione, dall'altro lato è chiuso dal quartiere della Zisa, mentre, verso Nord è chiuso dal quartiere Malaspina-Palagonia. All'interno del quartiere è ancora possibile trovare

numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione. Quale elenco non esaustivo: la Villa Malfitano in stile neoclassico cinquecentesco; il Villino Guarnaschelli in stile neogotico; Villa Di Salvo Sardo fontana di Riela in stile classico tardo ottocentesco; la Villa Belmonte Ventimiglia alla Noce del secolo XVIII, il Castello della Zisa ubicato all'interno del Parco Reale normanno.

Tale zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, quali farmacie, supermercati, tabacchi, bar, abbigliamento, e tant'altro, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d'istruzione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. Da sottolineare l'estrema vicinanza con le vie principali della zona tra cui la Via Dante, la Via Serradifalco, la Via Noce e la Piazza Principe di Camporeale.

L'edificio cui appartiene l'appartamento in questione è a quattro elevazioni fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani). Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" di colore rosa antico a p. terra e a p. primo, interessati da recenti interventi di tinteggiatura esterna, e di colore ocre a p. secondo e p. terzo con interposta fascia marcapiano a livello del p. secondo e p. terzo sempre di colore ocre più chiaro, raccordante gli sporti dei balconi. I balconi risultano sorretti da mensole con struttura in cemento armato e tamponamento di parapetto a p. primo in ferro battuto e a p. secondo e p. terzo in cemento; inoltre, sono presenti, fasce attorno alle aperture a p. secondo e a p. terzo. I prospetti si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, a meno dell'intradosso del balcone e dei rispettivi muretti con soprastante ringhiera in ferro, di delimitazione del balcone a p. terzo, che sono interessati da frequenti fenomenologie di deterioramento, diffuse sia sui frontalini (dei muretti di delimitazione del balcone), sia sulla superficie di intradosso della soletta (del balcone). Le caratteristiche del degrado rinvenuto sono apparse – sia pure con diversi

gradi di severità – pressoché uniformi su tutto il balcone di delimitazione dell'unità immobiliare. La copertura è a falde inclinate. Il corpo scala condominiale presenta le pedate e le alzate rivestite con marmo bianco di Carrara con venature nere, i pianerottoli con marmette di cemento e graniglia di marmo, la ringhiera in ferro battuto e le pareti definite, per la gran parte con intonaco per interni e idropittura.

L'edificio condominiale, come dichiarato dall'inquilino sig. (A), è dotato di serbatoio idrico condominiale e del relativo impianto autoclave; inoltre, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera, dotati di persiane esterne anch'esse in alluminio.

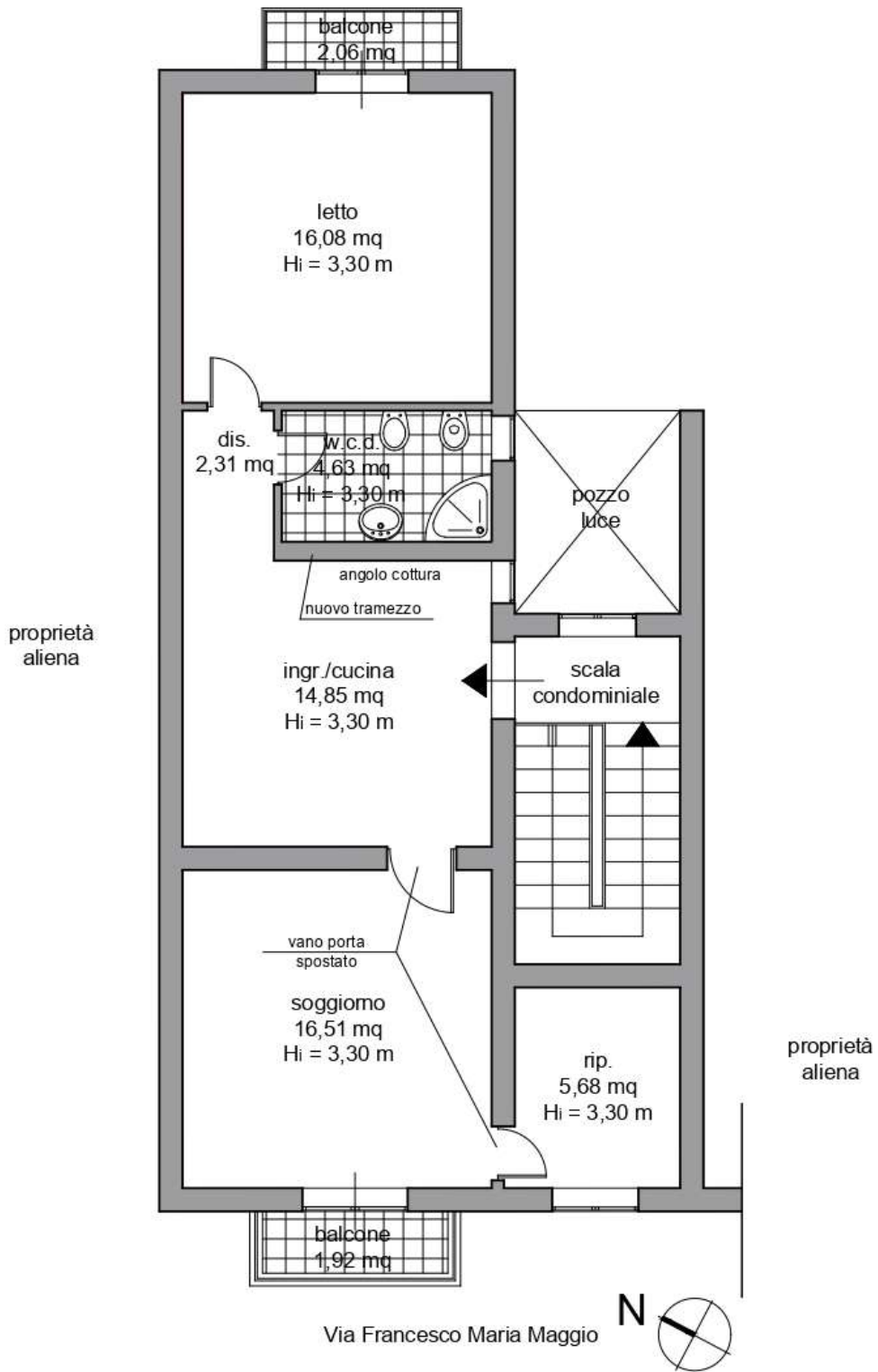
L'edificio condominiale, nel suo insieme, confina a nord-est con proprietà aliena, a sud-est con pozzo luce e giardino di proprietà aliena, a nord-ovest con la Via Francesco Maria Maggio e, infine a sud-ovest con proprietà aliena.

Inoltre, il proprietario sig. (A) dichiara che *"...non risulta costituito alcun condominio ma che i proprietari delle singole unità immobiliari dividono tra loro le spese dell'area comune rappresentata dal corpo scala..."*.

L'appartamento di proprietà del sig. (A) debitore, come già detto, è ubicato al piano secondo, a sinistra salendo dal vano scala.

Al suo interno comprende i seguenti ambienti: un vano d'ingresso/cucina, un piccolo disimpegno, un vano salone-soggiorno, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 vano ripostiglio, n. 1 servizio igienico dotato di piatto doccia, n. 2 balconi di cui il primo balcone, a servizio del vano salone/soggiorno, prospiciente su Via Francesco Maria Maggio (prospetto principale) e il secondo balcone, a servizio del vano letto matrimoniale, prospiciente sul retrospetto (prospetto secondario) (v. allegato).

Giardino di proprietà aliena



**Pianta Piano Secondo**  
Scala 1:100

L'appartamento, che versa in discreto stato di manutenzione e d'uso, presenta i pavimenti di tutti gli ambienti in gres porcellanato effetto cotto.

Il servizio igienico presenta sia il pavimento che le pareti rivestite, fino ad un'altezza di circa 1,80 m, con gres porcellanato effetto cotto. Le pareti dei singoli vani sono definite con intonaco per interni e idropittura.

La cucina/ingresso presenta le pareti dell'angolo cottura rivestite anch'esse con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, in unica tinta.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a 3,30 m ed è privo di controsoffitto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore legno naturale e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso; la porta di ingresso è anch'essa in legno di color noce.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, bensì di condizionatori d'aria calda e fredda; inoltre, l'impianto idrico, di scarico ed elettrico, come dichiarato dal proprietario, sono in buone condizioni d'uso e manutenzione. L'impianto idrico e di scarico sono regolarmente allacciati alla rete comunale. L'impianto citofonico è dotato di apriporta e risulta anch'esso in buone condizioni.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 72,15 mq, quella dei balconi è pari a 3,98 mq.

Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'appartamento a p. secondo comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

- superficie lorda appartamento;
- 25 % della superficie dei balconi;

nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 73,15 mq.



**Prospetto su Via Francesco Maria Maggio**



**Androne e corpo scala condominiali**



**Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare e infisso prospiciente su pozzo luce**

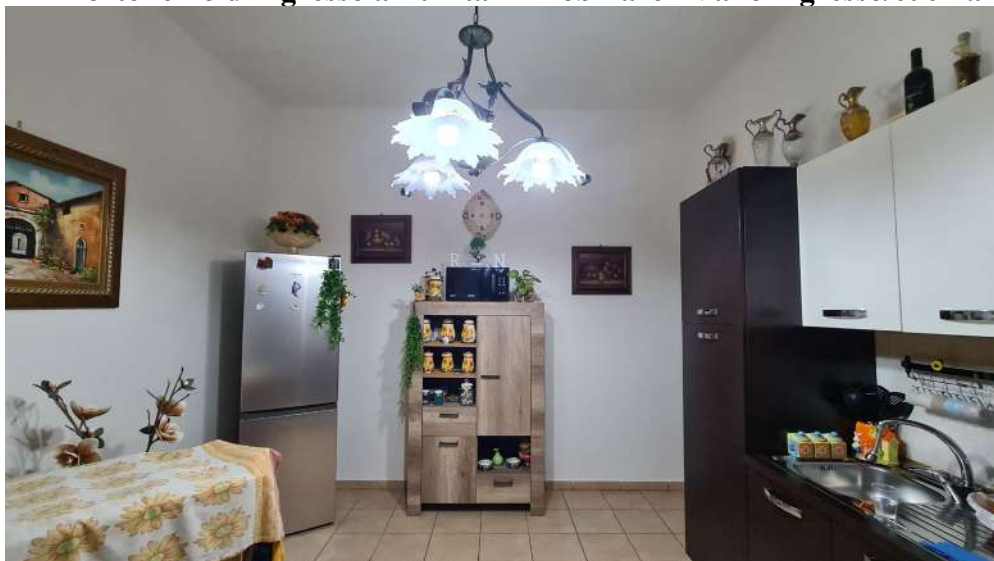




**Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare - Vano ingresso/cucina**



**Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare - Vano ingresso/cucina**



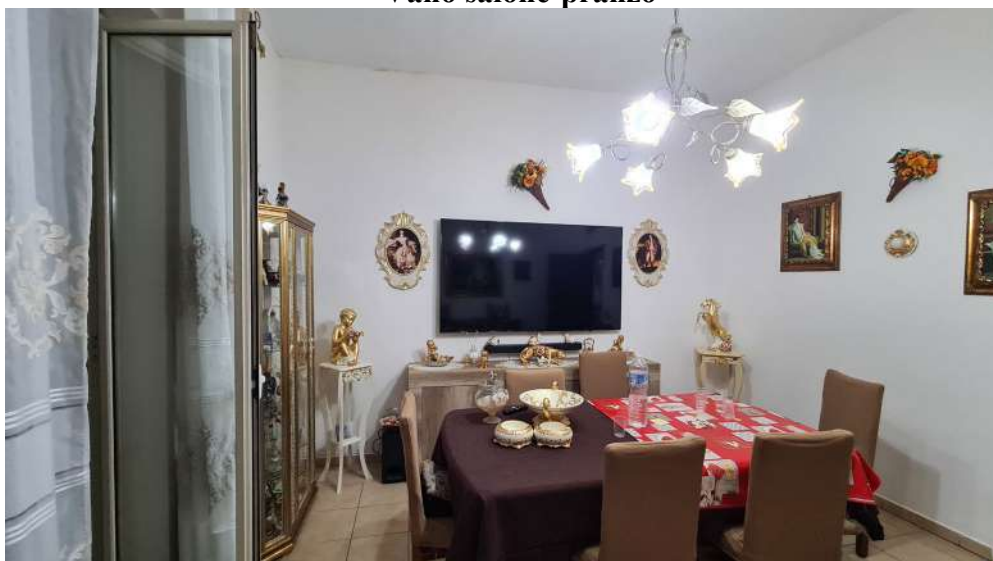
**Vano ingresso/cucina**



**Vano salone-pranzo**



**Vano salone-pranzo**



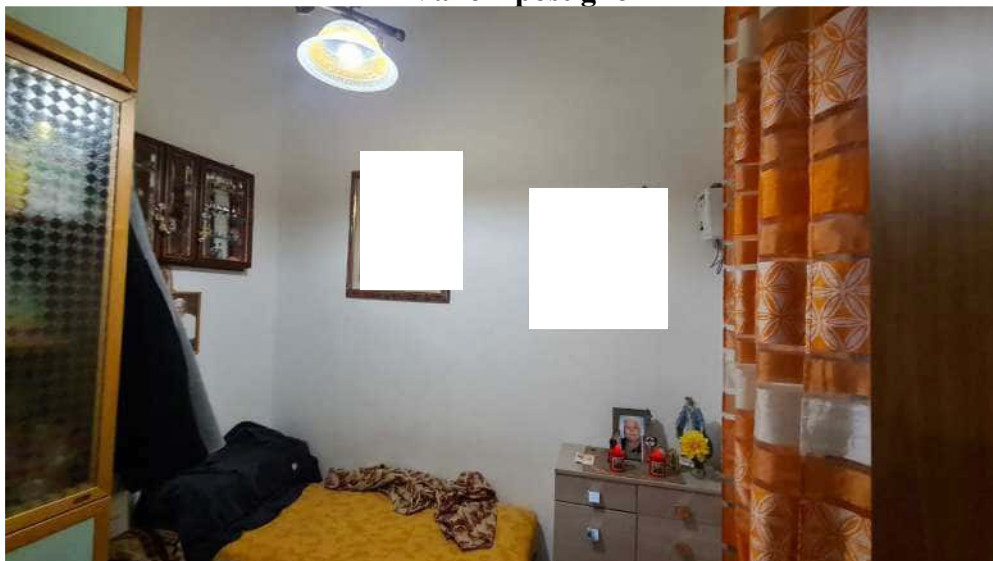
**Vano salone-pranzo**



**Vano salone-pranzo**



**Vano ripostiglio**



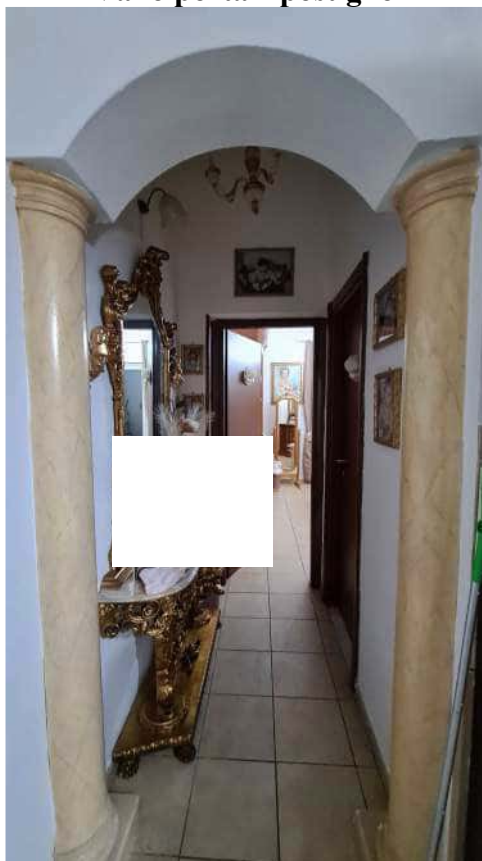
**Vano ripostiglio**



**Vano porta ripostiglio**



**Vano ripostiglio**



**Vano disimpegno**



**Vano servizio igienico**



**Vano servizio igienico**



**Vano letto matrimoniale**



**Vano letto matrimoniale**



**Vano letto matrimoniale**



**Infissi in alluminio e vetro camera dotati di persiane in alluminio**



**Balcone su retrospetto**



**Balcone su retrospetto – Pavimento in gres porcellanato**

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati**

**LOTTO UNICO:** l'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, è identificato - come già detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>49</b>	<b>509</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>A/4</b>	<b>5</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:76 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 103,03</b>

e risulta catastalmente intestato all'esecutato, sig. (A), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha effettuato alcune ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo-Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - Ufficio autonomo SACE, richiedendo anche copia di alcuni documenti presenti agli atti; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un edificio condominiale destinato a civile abitazione, composto da n. 4 piani fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani), realizzato in data antecedente al 1939, così come riportato nel rilievo OMIRA. Si precisa che, le unità immobiliari di p. terra, p. primo e p. secondo sono state realizzate in data antecedente al 1939, mentre, l'unità immobiliare sita a p. terzo è stata realizzata, successivamente, in data 1951, giusta Licenza di Costruzione n. 1306 del 18/07/1950 e Certificato di Abitabilità dell'11/06/1951 (v. allegati).

Il suddetto edificio condominiale risulta inserito nell'elenco degli edifici netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **300,00**.



La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 15/10/1981.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. secondo e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, come sopra detto, sono state riscontrate le seguenti difformità (evidenziate in rosso sia sulla planimetria catastale sia sulla planimetria stato attuale):

- *diversa distribuzione interna* consistente nella *demolizione* sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il vano cucina, raffigurati sulla planimetria catastale, e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l'attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina. Inoltre, risultano spostati, rispetto alla planimetria catastale, sia il vano porta ubicato tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina sia il vano porta sito tra il vano soggiorno ed il vano ripostiglio;

di conseguenza, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per la variazione catastale.

Inoltre, i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, stante che per quanto si dirà, in seguito, in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica del bene le variazioni apportate "*sine titulo*" sono regolarizzabili, avremo che la demolizione e ricostruzione dei tramezzi e i lievi spostamenti dei vani porta rientrano nella casistica delle opere interne alle costruzioni senza alterazione della sagoma, delle superfici e del numero delle unità immobiliari, regolarizzabile mediante predisposizione di una "*C.I.L.A. per opere già eseguite*", ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettere b della L.R.16/2016 e ss.mm.ii.. Tale intervento è a titolo oneroso e, per essere regolarizzato, le relative spese ammontano, in cifra tonda, ad € **2.150,00** (Euro duemilacentocinquanta/00). Nello specifico:

- Diritti fissi istruttoria C.I.L.A. tardiva € **150,00**;
- Sanzione per opere già eseguite € **1.000,00**;
- Onorario professionista redazione C.I.L.A. € **1.000,00**.

Inoltre, alle spese professionali vanno aggiunte l'I.V.A. e gli oneri previdenziali dovuti per Legge.

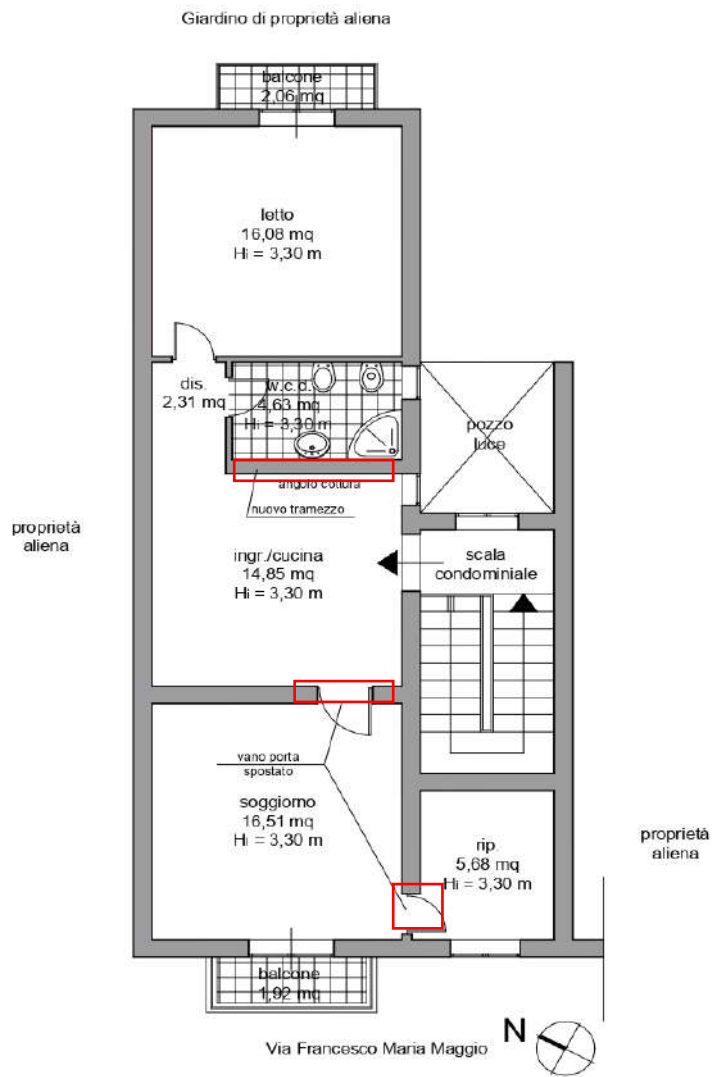
Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 15/10/1981 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4.

Le spese tecniche connesse all'espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **500,00**, oltre € **50,00** di spese da versare a favore dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **300,00**.

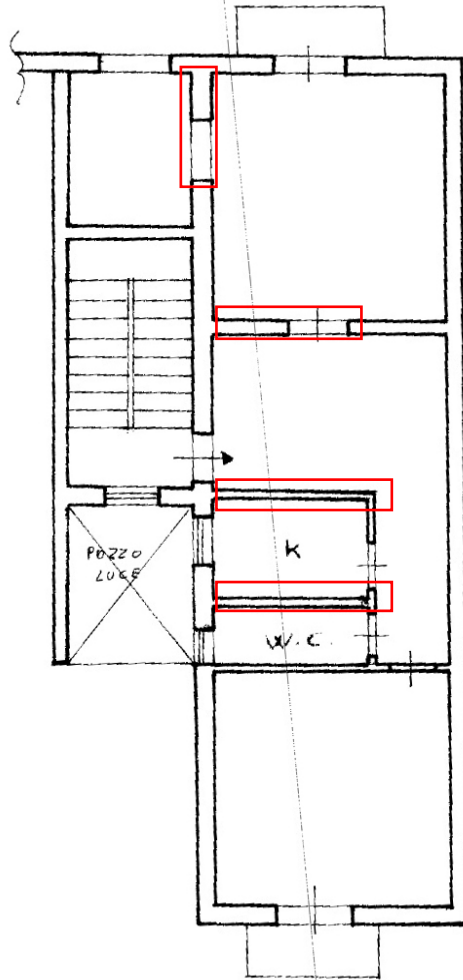
Infine, le spese tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ammontano, presuntivamente, a circa € **1.500,00**.



**Pianta Piano Secondo**  
Scala 1:100

INTERPIANO Rz 3.3

Via Francesco Maria Maggio



Giordano ed. proprietà

1207570

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.

**Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali è risultato che l'immobile, secondo quanto indicato nell'adeguamento alle prescrizioni del Decreto di Approvazione del Piano (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente D. Dir. 124 e 558/DRU/02 e delibera n. 7 del 21/01/04 con la quale il Consiglio Comunale prende

atto delle modifiche apportate alla Variante Generale disposte dai decreti regionali di approvazione e con cui diviene a tutti gli effetti vigente) ricade in zona territoriale “B3” *“Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità fondiaria superiore a 4 mc/mq”* nonché edificio classificato *“netto storico”*.

*Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1.*

*2. Ad esclusione degli edifici classificati “netto storico”, è consentita la demolizione e ricostruzione, l’ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l’edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.*

*La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.*

Per gli edifici classificati *“netto storico”* sono consentiti gli interventi di cui all’art. 20 *“Netto Storico”* delle Norme Tecniche di Attuazione e secondo le prescrizioni dell’elaborato *“P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”*. Nel caso in esame, dalla Tav. P2b – 5011 – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come *“Netto Storico”* si deduce che l’edificio condominiale rientra nella casistica *“Edilizia in linea”*.

*Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all’interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono.*

*Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.*

*Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.*

*Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".*

*Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.*

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, sx.

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Palermo, per averlo acquistato, tramite Atto di Compravendita rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15.11.2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).

Con il suddetto atto di compravendita il sig. (A) ha acquistato da potere dei sigg.ri

la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare sito in Palermo, Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, Categoria A4, Consistenza 3,5 vani, Via Francesco Maria Maggio n. 7, Piano 2.

Il suddetto immobile, a p. secondo, nella citata visura catastale storica, risulta intestato al sig. (A), pieno proprietario.

L'edificio condominiale, nel suo insieme, confina a nord-est con proprietà (o aventi causa) e con giardino di proprietà (o aventi causa), a sud-est con pozzo luce e vano scala condominiale, a nord-ovest con la Via Francesco Maria Maggio e, infine, a sud-ovest con proprietà (o aventi causa).

L'appartamento di proprietà del debitore sig. (A), come già detto, è ubicato al piano secondo, a sinistra salendo dal vano scala.

Al suo interno comprende i seguenti ambienti: un vano d'ingresso/cucina, un piccolo disimpegno, un vano salone-soggiorno, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 vano ripostiglio, n. 1 servizio igienico dotato di piatto doccia, n. 2 balconi di cui il primo balcone, a servizio del vano salone/soggiorno, è prospiciente su Via Francesco Maria Maggio (prospetto principale), il secondo balcone, a servizio del vano letto matrimoniale è, invece, prospiciente sul retrospetto (prospetto secondario) (v.

allegato).

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un edificio condominiale destinato a civile abitazione, composto da n. 4 piani fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani), realizzato in data antecedente al 1939, così come riportato nel rilievo OMIRA. Si precisa che, le unità immobiliari di p. terra, p. primo e p. secondo sono state realizzate in data antecedente al 1939, mentre, l'unità immobiliare sita a p. terzo è stata realizzata, successivamente, in data 1951, giusta Licenza di Costruzione n. 1306 del 18/07/1950 e Certificato di Abitabilità dell'11/06/1951.

Il suddetto edificio condominiale risulta inserito nell'elenco degli edifici netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

Si precisa che l'intero edificio non è dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità*, tranne il terzo piano che è stato realizzato, come sopra detto, nel 1951.

La planimetria catastale dell'immobile, come sopra affermato, risale al 15/10/1981; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate modifiche all'unità immobiliare e, di conseguenza, è necessario presentare la pratica DOCFA per la variazione catastale.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 15/10/1981 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4.

Le spese tecniche connesse all'espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 500,00, oltre € 50,00 di spese da versare a favore dell'Agenzia del Territorio.



L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.). Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 300,00.

**PREZZO BASE euro € 67.300,00; Quota intera.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

**LOTTO UNICO:**

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente è pervenuto all'esecutato sig. (A), giusto atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).

Con il suddetto atto di compravendita, il sig. (C) ha acquistato da potere dei sigg.ri

• \_\_\_\_\_  
' \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello, identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, p. secondo, sx.

Il suddetto immobile, a p. secondo, nella citata visura catastale storica, risulta intestato al sig. (A), pieno proprietario, in regime di separazione dei beni.

**QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

**LOTTO UNICO:**

L'immobile sito nel Comune di Palermo identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, p. secondo, a meno di quanto già esposto, in ordine alle modifiche interne riscontrate è da considerarsi sotto il profilo edilizio ed urbanistico regolare essendo l'unità immobiliare ad uso abitazione facente parte di un edificio condominiale realizzato in data antecedente al 1939.

**QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

**LOTTO UNICO:**

Alla data dello svolgimento delle operazioni peritali, il compendio pignorato oggetto della presente procedura, pervenuto all'esecutato giusto atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720, è risultato detenuto dai coniugi sigg.ri (B) e (C) "*...da oltre un anno senza avere stipulato con il proprietario del cespite alcun contratto di affitto, pagando un canone che varia di mese in mese...*". Inoltre, i sigg.ri (B) e (C), hanno, dichiarato di volere continuare a detenere l'immobile corrispondendo una indennità di occupazione.

Il canone di locazione alla data odierna, considerando le offerte di agenzie immobiliari per la tipologia edilizia "*abitazione di tipo economico*" con uguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona nonché, i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) relativi al II° semestre 2023 che, per la zona Semicentrale: Lancia

di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli, riporta un valore minimo di *3,10 €/mq x mese* ed un valore massimo di *4,00 €/mq x mese*. è pari a:

$$3,55 \text{ €/mq x mese x } 73,15 \text{ mq} = \text{€ } 259,68 = \text{€ } 260,00^*$$

*\* Valore arrotondato*

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

**LOTTO UNICO:**

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sul bene rappresentate da quote condominiali inavase, bensì si evincono i seguenti:

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Come precedentemente descritto in risposta al quesito n.3, dal confronto tra la planimetria catastale rilasciata dagli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Palermo e la pianta dell’immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l’attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate modifiche interne all’unità immobiliare, ad uso residenziale, consistenti in:

- *diversa distribuzione interna* consistente nella *demolizione* sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il vano cucina, raffigurati sulla planimetria catastale, e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l’attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina. Inoltre, risultano spostati, rispetto alla planimetria catastale, sia il vano porta ubicato tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina sia il vano porta sito tra il vano soggiorno ed il vano ripostiglio;

e di conseguenza, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per la variazione catastale.

Inoltre, dal punto di vista urbanistico sarà necessario inoltrare al Comune di Palermo - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - Ufficio autonomo SACE una “C.I.L.A. per opere già eseguite”, ai sensi dell’art. 3, comma 2, lettere b della L.R.16/2016 e ss.mm.ii.. Tale intervento è a titolo oneroso e, per essere regolarizzato, le relative spese ammontano, in cifra tonda, ad € **2.150,00** (Euro duemilacentocinquanta/00).

Le spese tecniche connesse all’espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **500,00**, oltre € **50,00** di spese da versare a favore dell’Agenzia del Territorio.

L’immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all’espletamento della redazione dell’A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **300,00**, oltre I.V.A. ed oneri previdenziali dovuti per legge.

Infine, le spese tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ammontano, presuntivamente, a circa € **1.500,00**.

Inoltre, alle spese professionali vanno aggiunte l’I.V.A. e gli oneri previdenziali dovuti per Legge.

Nello specifico, tali costi complessivi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d’asta.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

**LOTTO UNICO:**

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalla visura

catastale storica il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

**LOTTO UNICO:**

Sul bene oggetto della presente, non risultano gravare altri pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

**LOTTO UNICO:**

Il fabbricato è di tipo condominiale e dalle informazioni assunte non risulta costituito il Condominio. Inoltre, il proprietario sig. (A) al momento del sopralluogo e dell'immissione in possesso ha dichiarato che *"...non risulta costituito alcun condominio ma i proprietari delle singole unità immobiliari dividono tra loro le spese dell'area comune rappresentata dal corpo scala..."*.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

**QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni***

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo popolare, oggetto della presente, sono stati determinati mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato o metodo del confronto*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite a tale scopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile sia ad uso commerciale che ad uso residenziale, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione

delle quotazioni in €/mq relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra:

- **abitazione di tipo economico** un minimo di 740,00 Euro/mq ed un massimo di 1.100,00 Euro/mq (v. allegati);
- **valore locazione**: un minimo di 3,10 €/mq x mese ed un massimo di 4,00 €/mq x mese (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, la quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè, l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Palermo, per la zona Semicentrale/Lancia di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli, riferiti al II Semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 740,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq (v. allegato).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di

stima e del confronto col valore unitario di altri immobili in vendita nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a:

- **per l'abitazione di tipo economico;** 920,00 €/mq.

Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente è riportato di seguito:

### **LOTTO UNICO:**

Immobile ad uso residenziale identificato al Catasto Fabbricati: fg. 49, p.lla 509, sub. 3, cat A/4, p. secondo, sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, avente superficie commerciale pari a 73,15 mq

$$73,15 \text{ mq} \times 920,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 67.298,00.$$

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

**€ 67.300,00 (Euro sessantasettemilatrecento/00)**

A detrarre costi per:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Diritti fissi istruttoria C.I.L.A. tardiva   | <b>€ 150,00</b>          |
| - Sanzione per opere già eseguite  | <b>€ 1.000,00</b>        |
| - Competenze professionali per redazione C.I.L.A.                                      | <b>€ 1.000,00</b>        |
| - Competenze professionali per redazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale | <b>€ 500,00</b>          |
| - Tributo a favore dell' Agenzia delle Entrate per pratica DOCFA                       | <b>€ 50,00</b>           |
| - Attestato Prestazione Energetica   | <b>€ 300,00</b>          |
| - Competenze professionali per redazione S.C.A.  | <b><u>€ 1.500,00</u></b> |

**Sommano € 4.500,00**  
**In c.t. € 4.500,00**

Si ottiene:



$$€ 67.300,00 - € 4.500,00 = € 62.800,00.$$

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 5%:

$$€ 62.800,00 - 5\% = € 59.660,00$$

**Prezzo base d'asta (Euro cinquantanovemilasettecento/00) € 59.700,00\***

*\* Valore arrotondato*

**QUESITO n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

#### **LOTTO UNICO:**

Il bene oggetto della presente è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua configurazione planimetrica non risulta confortevolmente divisibile e di conseguenza non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

\*\*\*\*\*

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

**Palermo, Maggio 2024**

**IL C.T.U.**

(Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro)

Concetta Maria Valeria Di Caro



The stamp is circular and contains the following text: 'ING. CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO', 'N. 7418', and 'PALERMO'. It also features a star symbol and the text 'ORDINE DEI PERITI E VALUTATORI' around the perimeter.

## SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da

contro (A)” (R.G. Es. 487/2022).

### IMMOBILE N. 1 (abitazione di tipo economico)

<b>OGGETTO DELLA PERIZIA</b>	Immobile ad uso residenziale
<b>UBICAZIONE</b>	Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, sx
<b>DATI CATASTALI</b>	Foglio 49, p.lla 509, sub. 3, cat. A/4
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq 73,15
<b>PROPRIETARIO:</b>	Sig. Valenti Stefano
<b>VALORE STIMATO</b>	<b><u>€ 59.700,00</u></b>
<b>IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI</b>	NO

## **ALLEGATI**

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CUSTODIA GIUDIZIARIA PROCEDURA ESECUTIVA N. 487/2022 R.G. Es.

VERBALE DI SOPRALLUOGO E IMMISSIONE IN POSSESSO

L'anno 2024 il giorno 2<sup>o</sup> del mese di febbraio alle ore 17:00, io sottoscritto Avv. Gabriele Rizzuto, quale sostituto dell'Avv. Giovanni Rizzo, nominato Custode Giudiziario del bene pignorato nell'esecuzione di cui in epigrafe, mi sono recato in Palermo, via Francesco Maria Maggio n. 7, onde procedere all'accesso, previa raccomandata trasmessa al debitore, presso l'unità immobiliare staggita, ivi sita, al piano secondo, ovvero: appartamento, individuato al NCEU al foglio 49, p.lla 509, sub 3.

Giunto sul posto, è presente il Sig. \_\_\_\_\_

Idem ai rivolti residenti in Palermo

e mezzo carta identità

in via

De Corso

ai rivolti residente

È presente il Sig. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto, a questo punto, procede ad una ricognizione dei luoghi, dichiarando che l'immobile si trova nelle seguenti condizioni e' ubicato nei predetti S.p.

■

deft. nome di via

il quale corrisponde telefonicamente al

il quale corrisponde e viene identificato tramite piante

in

\_\_\_\_\_

Si dichiarano e tutti i oggetti sopra identificati  
le ragioni e le dinamiche delle procedure esecutive  
Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di essere  
ragioni di grado non prossimo del Sig. \_\_\_\_\_  
e di non aver stipulato con il proprietario un contratto  
di affitto ma di doverlo lo stesso da oltre un anno,  
pagando un canone che varia da mese in mese.  
Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara d'aver  
voluto continuare ad abitare l'immobile sopra  
dichiarato di proprietà e pagare l'indennità di  
occupazione nelle misure che sono calcolate dall'Esperto  
d'oneri.  
Il Ing. R. Corò riferisce in proposito che procederà a  
determinare le misure dell'indennità <sup>di occupazione</sup> ~~indennità~~ di  
occupazione.

Tutto ciò premesso, procedo ad immettermi nel possesso dell'immobile oggetto di esecuzione,  
ingiungendo al Sig. \_\_\_\_\_  
di riconoscere l'Avv. Giovanni Rizzo quale nuovo Custode Giudiziario.

Il Sig. \_\_\_\_\_ cere  
l'Avv. Giovanni Rizzo quale custode e legittimo possessore dell'immobile sopra descritto e con la  
sottoscrizione del presente verbale si impegna formalmente a non impedire il legittimo esercizio dei  
doveri e dei compiti derivanti dall'ufficio

Con riferimento agli oneri condominiali, \_\_\_\_\_ dichiara che  
non è costui tutto da un condominio ma che i proprietari  
degli immobili dell'edificio di cui sono loro le parti  
obbligate a pagare le quote.

e che l'Amministratore del condominio è il Sig. Milano

Eventuali altre dichiarazioni delle parti:

Al. Al. S. U.

non riceve il proprio recapito  
il proprio

L'ing. Di Cora riferisce che l'immobile rilevato non  
presenta vizi strutturali, è in buone condizioni  
condizioni di manutenzione e che vi sono alcune  
differenze rispetto alle planimetrie catastali del 1981,  
consistenti in demarcazione di un terrazzo tra la casa  
e l'ingresso e tra cucina e disimpegno.

Del che il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto alle ore 18:30

Il debitore esecutato

[Signature]

Il sostituto del Custode Giudiziario  
[Signature]

M



dott. Giovanna Falcone  
notaio

Repertorio n. 5166

Raccolta n. 2774

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno quindici del mese di novembre.

In Palermo, nei locali della Filiale della Banca di Roma siti  
nel corso Calatafimi n. 386.

TRASCRITTO A  
PALERMO

Innanzi a me dott. Giovanna Falcone, Notaio in Palermo, i-  
scritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Palermo,

IL 22/11/2007

AI NN. 75366

sono comparsi

47720

22, il quale dichiara di essere pensionato, titolare del

c.f.i della patente di guida n.

TP0058570, rilasciata dal Prefetto di Trapani il 10/7/1964;

la quale dichiara di essere impiegata, titolare del

della patente di guida n.

coniugi in regime di comunione legale;

il quale dichiara di essere im-

piegato, titolare

ilasciata dal Comune di Palermo

1'8/5/2003;

dichiara di essere casalinga, titolare del c.f.n.

del passaporto n. D 174953 rilasciato dalla

Questura di Palermo il 15/11/2004,

coniugi in regime di comunione legale;

parte venditrice da una parte e dall'altra

il quale dichiara

di essere

a carta di

identità

lasciata dal

parte acquirente

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue:

che in compra acquista il

seguente immobile:

- appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo alla via Francesco Maria Maggio n. 7, ubicato al secondo piano a sinistra salendo le scale, composto da tre vani e mezzo



catastali, confinante con la detta via, con vano scala, con pozzo di luce, con proprietà Mangano e con proprietà Alario.

In Catasto al fg. 49, p.lla n. 509/3, via Francesco Maria Maggio n.7, Z.C. 2, Categ. A/4, Cl. 5, vani 3,5, R.C. Euro 103,03.

Art.2 - Il prezzo della superiore vendita è stato tra le parti convenuto in complessivi euro 86.000 (ottantaseimila) di cui Euro 1.500 (millecinquecento) sono state già corrisposte alla parte venditrice che ne rilascia corrispondente quietanza.

La residua somma di Euro 84.500 (ottantaquattromilacinquecento) dovrà essere corrisposta alla parte venditrice, dalla parte acquirente, che in tal senso espressamente si obbliga, a mezzo bonifico bancario e/o altri mezzi di pagamento prescritti dalla vigente normativa, con parte della provvista scaturente dal mutuo che la medesima ha in corso di perfezionamento con la Banca di Roma Spa, e che sarà stipulato in data odierna.

La parte venditrice, nell'accettare tale modalità di pagamento, rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed esonera il signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

Il prezzo di euro 86.000 (ottantaseimila) si intenderà pertanto totalmente corrisposto e quietanzato qualora entro 1 (uno) mese a decorrere dalla data odierna, alla parte acqui-



rente non sarà stato richiesto con atto stragiudiziale il pagamento delle sopra indicate residue somme.

Costituirà comunque prova dell'avvenuto pagamento e quietanza dell'intero prezzo la documentazione bancaria relativa al sopracitato pagamento.

Tuttavia ai sensi dell'art.1 c.497 della legge 23/12/2005 n.266, ricorrendone i presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, la parte acquirente mi richiede di dare atto che la base imponibile della presente vendita, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art.52 c. 4° e 5° D.P.R. 26/4/1986 n.131, e corrispondente a euro 12.000 (dodicimila).

Con riferimento all'art.35 c.22 D.L. 4/7/2006 n.223 convertito con modifiche nella legge 4/8/2006 n.248, le parti tutte, consapevoli delle responsabilità penali poste a carico di colui che rende dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- 1) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;
- 2) che il corrispettivo della superiore vendita quanto ad Euro 84.500 (ottantaquattromilacinquecento) dovrà ancora essere corrisposto alla parte alienante secondo le modalità di pagamento sopra precisate, mentre quanto ad Euro 1.500 (millecinquecento) è stata corrisposta a mezzo assegno bancario n. 5062800040 non trasferibile, intestato a

tratto sulla Filiale 43 di Palermo del Banco di Sicilia S.p.A., emesso in Palermo in data 18/10/2007.

Art.3 - Il presente atto produce da oggi i suoi effetti per ogni utile ed onere.

Art.4 - Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto sopra trasferito è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità per acquisto fattone giusta atto in not. Leoluca Crescimanno di Palermo del 28/12/1983, reg.to a Palermo il 17/1/1984 al n. 1883 e trascritto a Palermo il 27/1/1984 ai nn. 4318/3542.

Ne garantisce inoltre la libertà da pesi, ipoteche ed altri vincoli pregiudizievoli.

Art.5 - Quanto sopra venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù attive e passive, ove esistenti e risultanti da giusti e legali titoli ed in particolare con la comproprietà millesimale di quanto per legge, uso, regolamento e consuetudine costituisce parte comune tra le unità immobiliari di uno stesso edificio e comunque, in particolare, con la comproprietà, le limitazioni, le servitù attive e passive e le esclusioni, inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente vendita o all'edificio di cui la stessa fa parte, nulla o escluso o riservato.

La parte venditrice dichiara:

-che nessuna opera condominiale di straordinaria manutenzione

è attualmente in corso;

-che non esistono cause in corso riguardanti il condominio  
sia come attore che come convenuto;

-che non esistono conti in sospeso con l'Amministrazione del  
condominio, ove esistenti, o con i condomini, nè per spese di  
straordinaria manutenzione, nè per spese di ordinaria ammini-  
strazione, nè per spese ordinarie in generale;

-che tutti i tributi afferenti l'immobile sono stati regolar-  
mente pagati.

La parte alienante, si dichiara edotta dell'obbligo di comu-  
nicare alla competente autorità di P.S. la superiore aliena-  
zione ai sensi del D.L. 21/3/1978 n.59, convertito nella L.  
18/5/1978 n.191.

La parte alienante consapevole delle responsabilità penali  
poste a carico di colui che rende dichiarazioni mendaci, di-  
chiara che la costruzione di quanto sopra trasferito è stata  
iniziata anteriormente all'1 settembre 1967.

La parte acquirente dichiara di avere verificato, con l'ausi-  
lio di tecnico di propria fiducia, la regolarità edilizia ed  
urbanistica di quanto acquistato, di averlo trovato di pro-  
prio gradimento e di accettarlo senza alcuna riserva.

Art.6 - Le parti dichiarano di non essere legate da rapporti  
di parentela, coniugio o altri rapporti fiscalmente rilevanti.

Le parti chiedono l'applicazione dell'aliquota di registro  
ridotta e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fis-

sa dichiarando all'uopo la parte acquirente che l'immobile in oggetto non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. lavori pubblici 2/8/1969, di avere la propria residenza in Palermo, di non essere titolare esclusiva o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del citato comune e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal proprio coniuge con le agevolazioni previste dalla normativa agevolativa sulla c.d. "prima casa" richiamata alla nota II-bis) all'art.1 tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/86.

Le spese dell'atto e sue conseguenti come per legge.

I comparenti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi della legge 31/12/1996 n. 675 e D.Lgs. 196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio su sette facciate e quanto fin qui di due fogli, viene

sottoscritto alle ore dodici.

F.to:

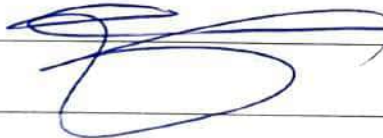
GIOVANNA FALCONE NOTAIO

\*

\*

\*

La presente copia è conforme all'originale  
in data del presente giorno, registrato a  
Palermo il 21/11/2007 n. 12467  
con un totale di otto pagine.  
Si rilascia a richiesta dell'interessato per  
uso pubblico  
Palermo, il 21 Novembre 2007





ADRIA

VIA

MARTINO

VIA

LAVAGGI

VIA

ZAMPARONE

FRANCHETTI

RAZZA

SERRADIFALCO

VICOLO

MALLEVANO

VILLA ° MALFITANO

VIA

VIA

PADOVANI

VIA

INTORCETTA

PIAZZA

PRINCIPE DI

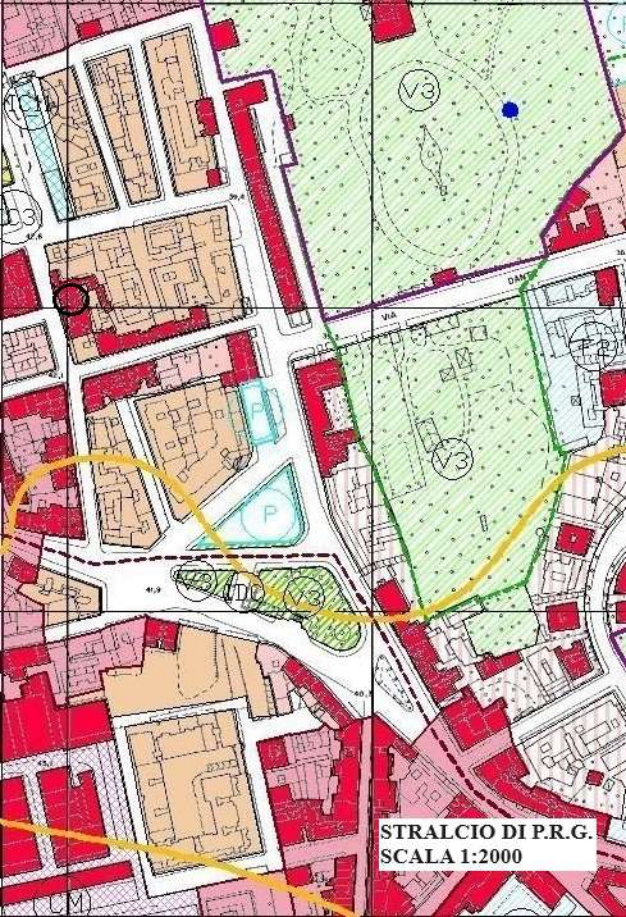
CAMPOREALE

DANTE

VIA

MARGHERITA

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO  
SCALA 1:2000



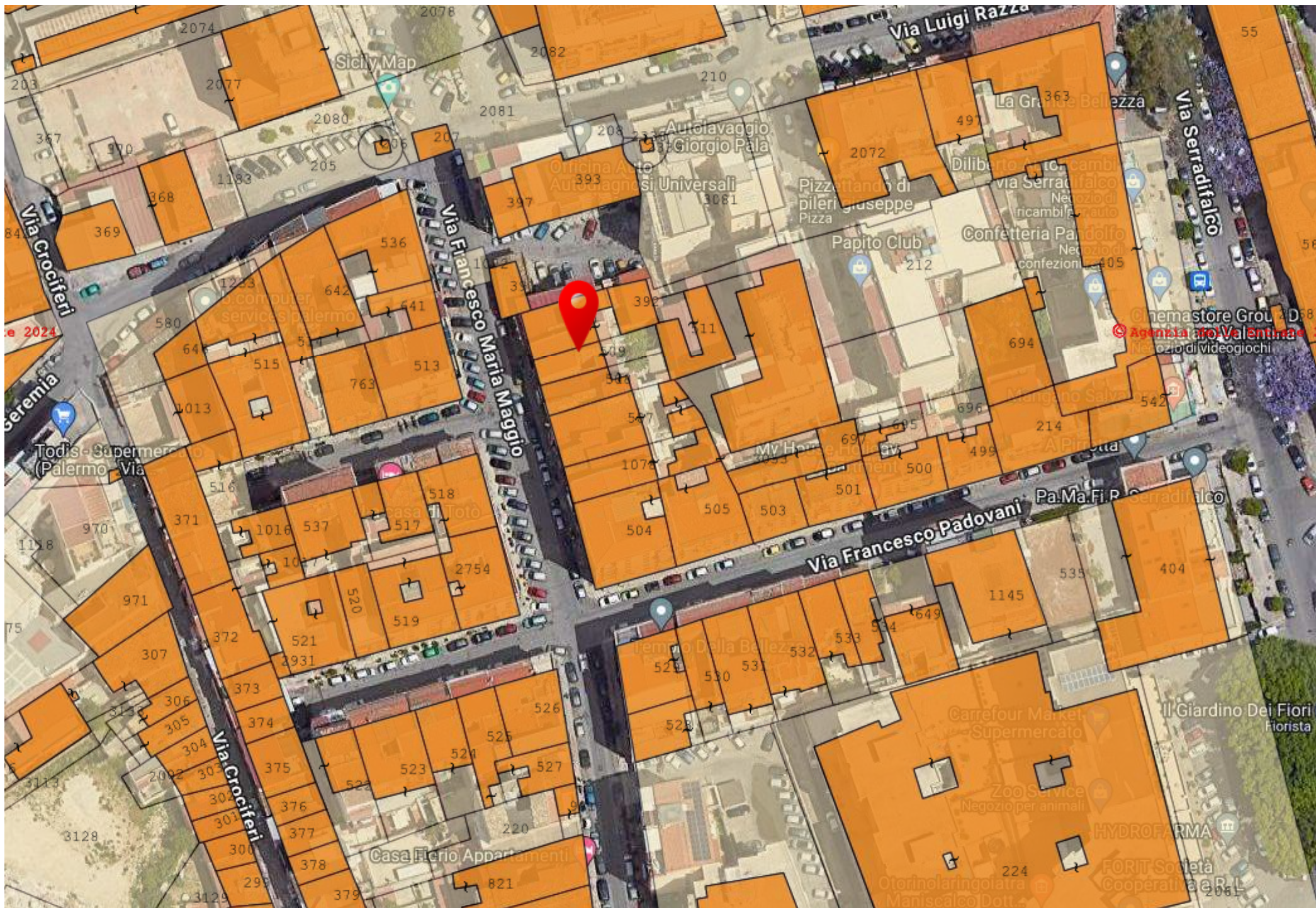
**STRALCIO DI P.R.G.**  
**SCALA 1:2000**





STRALCIO TAV. P2B - 5011  
SCHEDA NORMA  
IMMOBILI CLASSIFICATI "NETTO STORICO"

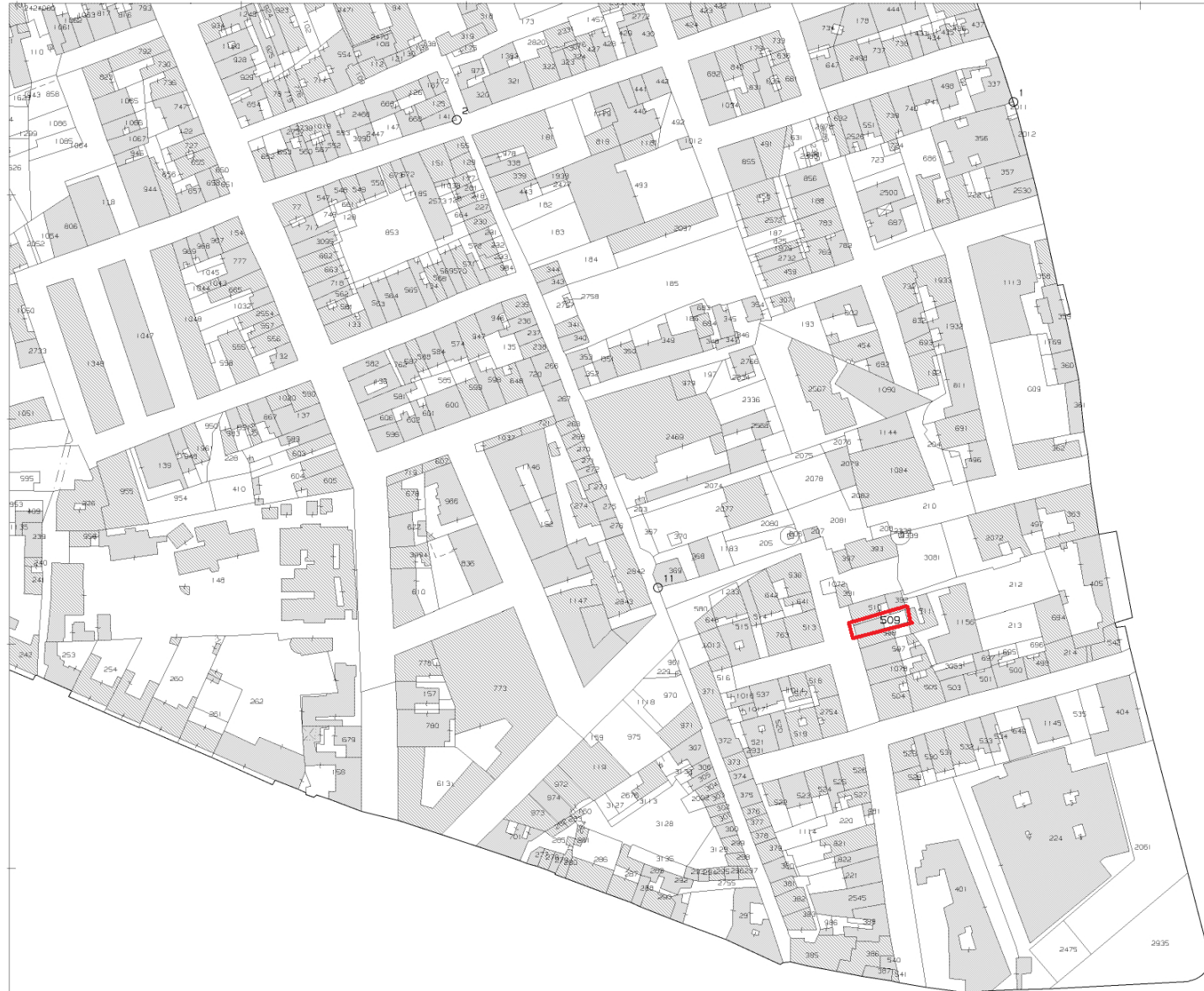
94 - ZONA B3 - EDILIZIA IN LINEA





Via Francesco Maria Maggio, 7

FOTO SATELLITARE ESTRATTA DA "GOOGLE EARTH"



N=600

E=-2100

5-Mag-2024 12:17:37  
Protocollo pratica 112650/2024

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (PA) PALERMO  
Foglio: 49

1 Particella: 509

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PALERMO (Codice:G273)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PALERMO</b>
	<b>Foglio: 49 Particella: 509 Sub.: 3</b>

**INTES**

	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
--	--

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>49</b>	<b>509</b>	<b>3</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>5</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 76 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 103,03</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA FRANCESCO MARIA MAGGIO n. 7 Piano 2											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		459955

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune G273 - Foglio 49 - Particella 509

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>49</b>	<b>509</b>	<b>3</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>5</b>	<b>3,5 vani</b>		<b>Euro 103,03</b>	VARIAZIONE del 11/10/2013 Pratica n. PA0287546 in atti dal 11/10/2013 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 47999.1/2013)	
<b>Indirizzo</b>		VIA FRANCESCO MARIA MAGGIO n. 7 Piano 2											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		459955

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune G273 - Foglio 49 - Particella 509

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	509	3	2		A/4	5	3,5 vani		L. 199.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA FRANCESCO MARIA MAGGIO n. 7										
Notifica						Partita		1088526		Mod.58		459955

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	509	3	2		A/4	5	3,5 vani		Euro 0,38 L. 742	VARIAZIONE del 15/10/1981 in atti dal 25/11/1999 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 13494.1/1981)
Indirizzo		VIA FRANCESCO MARIA MAGGIO n. 7										
Notifica						Partita		1088526		Mod.58		459955

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 15/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/11/2007 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 5166 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 47720.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 22/11/2007	

#### Situazione degli intestati dal 15/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/11/2007

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 15/10/1981 in atti dal 25/11/1999 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 13494.1/1981)
--------------------------	--

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/10/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
<b>1</b>	<b>P</b>	<b>1981</b>	<b>13494</b>			<b>A00</b>					COSTITUZIONE del 15/10/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 13.494/1981)
<b>Indirizzo</b>		VIA MAGGIO FRANCESCO MARIA n. 7 Piano 2									
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		1011994		<b>Mod.58</b>		-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 28/12/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/10/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 28/12/1983 Repertorio n. 11182 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 1883 registrato in data 17/01/1984 - Voltura n. 11694/1984 in atti dal 18/05/1989		

##### Situazione degli intestati dal 15/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/08/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 15/10/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 13.494/1981)		

##### Situazione degli intestati dal 18/08/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 28/12/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1981 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 2921 n. 7 registrato in data 07/11/1981 - Voltura n. 19373/1981 in atti dal 18/05/1989		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

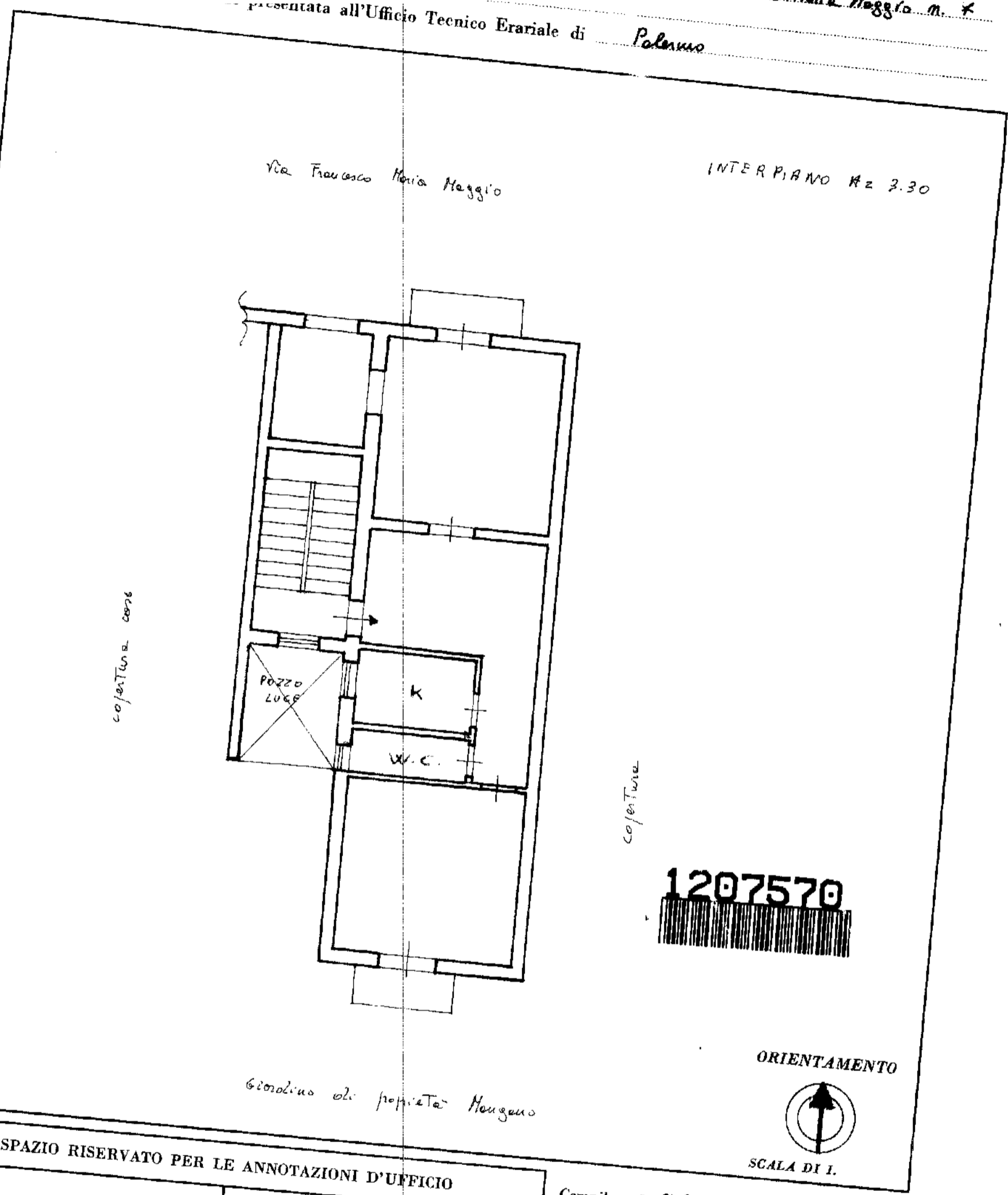
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobil.  
Ditta  
Allegat

presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo Via Francesco Maria Maggio n. 7



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*17/10/81*

Compilata da ...  
del tecnico) ...  
Maggio (n. 9872)  
della Provincia di Palermo  
DATA 15-10-1981  
Firma: ...

L.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 49 - Particella 509 - Subalterno 3 >  
VIA FRANCESCO MARIA MAGGIO n. 7 Piano 2





**Città di Palermo**  
**Ricevuta Protocollo**

<b>Codice Amministrazione</b>	c_g273	<b>Denominazione</b>	Comune di Palermo
<b>Codice istanza</b>	c_g273-132268	<b>Data invio</b>	09/04/2024
<b>Numero protocollo</b>	332088	<b>Data protocollo</b>	09/04/2024
<b>Oggetto della pratica</b>	di caro concetta maria valeria - richiesta accesso pratiche edilizie		
<b>Mittente</b>	[REDACTED]		
<b>Intestatario</b>	[REDACTED]		



Amministrazione destinataria

Comune di Palermo

Ufficio destinatario

Ufficio autonomo SACE

## Domanda di accesso alle pratiche edilizie

***Ai sensi della Legge 07/08/1990, n. 241, del Decreto del Presidente della Repubblica 12/04/2006, n. 184 e della Legge Regionale 21/05/2019, n. 7***

Ufficio destinatario

SACE

### Il sottoscritto

Cognome		Nome		Codice Fiscale					
DI CARO		CONCETTA MARIA VALERIA		DCRCCT67D46B602I					
Data di nascita		Sesso	Luogo di nascita		Cittadinanza				
06/04/1967		F	Canicattì		Italia				
Residenza									
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico	Barrato	Scala	Piano	SNC	CAP
PA	Palermo	VIA BARONE BIVONA		5		A		<input type="checkbox"/>	90127
Telefono cellulare		Telefono fisso		Posta elettronica ordinaria					
3663010366				cettyingegneria@gmail.com					
Posta elettronica certificata									
concettamariavaleria.dicaro@ordineingpa.it									
<b>in qualità di</b> <i>(questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)</i>									
Ruolo									
Persona fisica									
Denominazione/Ragione sociale						Tipologia			
Sede legale									
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico	Barrato	Scala	Piano	SNC	CAP
								<input type="checkbox"/>	
Codice Fiscale				Partita IVA					
Telefono		Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata				

### domiciliazione delle comunicazioni relative al procedimento

*(articolo 3-bis, comma 4-quinquies del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82)*

**Il sottoscritto chiede che le comunicazioni relative al procedimento trasmesse dall'Amministrazione vengano inviate al seguente indirizzo di posta elettronica**

concettamariavaleria.dicaro@ordineingpa.it

## in quanto

### Titolo richiedente

- diretto interessato
- proprietario dell'immobile oggetto del procedimento
- affittuario dell'immobile oggetto del procedimento, pertanto  
**allega documentazione comprovante il titolo dichiarato**

- professionista incaricato, pertanto  
**allega documentazione comprovante il titolo dichiarato**

- dal tribunale altro organo giudiziario
- dal proprietario dell'immobile

Cognome

Nome

Codice Fiscale

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------

- da altro soggetto

Altro soggetto

- notaio rogante, pertanto  
**allega documentazione comprovante il titolo dichiarato**

- altro titolo

Descrizione titolo

**allega documentazione comprovante il titolo dichiarato**

## CHIEDE

di esercitare il diritto di accesso agli atti attraverso la richiesta di

- presa visione
- copia in carta semplice
- copia conforme all'originale
- altro (specificare)

## dei seguenti atti o documenti amministrativi

Descrizione più dettagliata possibile degli atti o documenti amministrativi oggetto della domanda

Immobile ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale sito in Palermo, in Via Francesco Maria Maggio civ. 7, ubicato al secondo piano a sinistra salendo le scale, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con la stessa Via Francesco Maria Maggio, con vano scala, con pozzo luce, con proprietà e con proprietà . Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 49, P.IIa 509, Sub. 3, zona cens. 2, categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 103,03.

**estremi identificativi degli atti o documenti**

Tipo di documento	Protocollo	Data
licenza edilizia/concessione edilizia	0000000	01/01/1900

 **eventuale collocazione territoriale**

Particella terreni o Unità imm. urbana	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura
unità immobiliare urbana	g273		49	509	3		<input type="checkbox"/>

Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Scala	Piano	SNC	CAP
PA	Palermo	VIA MAGGIO FRANCESCO MARIA	7			2	<input type="checkbox"/>	90145

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 46 e dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

**DICHIARA**

di avere un interesse personale e concreto ovvero pubblico o diffuso all'accesso per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti per il seguente motivo

- atto notarile
- controversia
- documentazione personale
- mutuo
- presentazione progetto edilizio
- presunta lesione di interessi
- verifica conformità edilizia
- altro motivazione (*specificare*)

e di essere consapevole che in presenza di controinteressati l'Amministrazione è tenuta, ai sensi dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 12/04/2006, n. 184, a dare comunicazione della presente richiesta agli stessi, i quali possono farne motivata opposizione entro dieci giorni.

previa verifica e conferma da parte dell'ufficio competente circa la sussistenza del diritto, dei costi, dell'eventuale regolarizzazione dell'istanza, del rispetto alle disposizioni in materia di bollo e fatti salvi eventuali motivi ostativi di natura tecnica ed organizzativa,

**CHIEDE**

di poterli consultare presso l'ufficio competente

Eventuali annotazioni (numero massimo di caratteri: 800)

LA SCRIVENTE ING. CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO CHIEDE DI PRENDERE VISIONE E RICEVERE COPIA DEGLI ELABORATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI RICHIESTA. INOLTRE, LA PRESENTE RICHIESTA RIVESTE CARATTERE URGENTE PER DEPOSITO PERIZIA TRIBUNALE.

#### Elenco degli allegati

*(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)*

- documentazione comprovante il titolo dichiarato
- copia dell'atto notarile con il quale è stata conferita la procura
- copia del documento di identità  
*(da allegare se il modulo è sottoscritto con firma autografa)*
- altri allegati

#### Informativa sul trattamento dei dati personali

*(ai sensi del Regolamento Comunitario 27/04/2016, n. 2016/679 e del Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196)*

- dichiara di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione della pratica.

Palermo

09/04/2024

Luogo

Data

Il dichiarante

4036  
25.6.51



# MUNICIPIO DI PALERMO

## 498

UFFICIO DI .....

Anno 1951

Serie 3 Categ. 6 Fasc. 5

OGGETTO

*Di Giovanni Luigi.*

*V. Francesco Maria Maggio f*

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

Passato al ..... il ..... 195

1056  
25-6-51

Li Mario  
[Signature]

3.6.5



# MUNICIPIO DI PALERMO

## UFFICIO D'IGIENE

Avendo il Sig. Luigi Di Giovanni in data del 16-5-51 presentata istanza a quest' Ufficio, per avere rilasciato un certificato di abitabilità della casa sita in Palermo via F. Maria Maggio 7 N.     

### IL SINDACO

Visto la licenza di costruzione N. 1306 del 9-9-950 intestata a       
visto il progetto approvato dalla C. C. il 18-7-950

~~Visto il certificato di uso delle strutture in cemento armato e rilasciato dalla Prefettura il      N.     .~~

Letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 22-6-951 e dell'Ingegnere all'uopo delegato, del 11-6-951 ai termini dell'art. 221, testo unico delle leggi sanitarie N. 1265 del 27 luglio 1934 e della circolare del Ministero dell' Interno Direzione Generale della Sanità Pubblica N. 129 del 22 Agosto 1937

### DICHIARA

abitabile da oggi la casa sita come sopra e composta di: un appartamento a terzo piano costituito di sala, due stanze, stanzino, cucina, ritirata e corridoio di disimpegno.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Palermo, li \_\_\_\_\_

IL SINDACO  
[Signature]



MEXICO



Numero di protocollo

di numero

di data

di luogo

di ufficio

Questo documento è stato dato in duplice copia

di numero

di numero

di numero

di numero

di numero

di numero

D. GIOVANNI LUIGI  
405 3080185



516550465





MUNICIPIO DI PALERMO

Ufficio DEI LL.PP.

N. 5044 di protocollo

Risposta a nota del N.

Alligati N. 1

Al Sig. UFFICIALE SANITARIO

PALERMO

OGGETTO: Permesso di abitabilità dell'appartamento di 3° piano sito in Via F. Maria Maggio n.7 di proprietà del Signor Luigi Di Giovanni.

Palermo, li 16 giugno 1951

Nella risposta citare data e numero della presente

In conformità della richiesta N.2811 del 19/5/1951 relativa all'oggetto, Vi rimetto l'unito rapporto di questo Ufficio con il quale si esprime parere favorevole per il rilascio del certificato di abitabilità degli appartamenti in esso descritti.

L'INGEGNERE DIRETTORE

[Handwritten signature]

SEZIONE

[Handwritten mark]

rilasciata copia  
C.N. 4211  
- 3 GIU. 1951

[Red handwritten mark]

3 6 5  
3401  
18/6/1951

CERTIFICATO DI ABITABILITA' DELL'APPARTAMENTO DI 3° PIANO  
SITO IN VIA F. MARIA MAGGIO N.7 DI PROPRIETA' DEL SIG. LUIGI  
DI GIOVANNI =

=====

Costruzione di un terzo piano.

Licenza di costruzione n.1306 del 9/9/1950 intestata a  
Seidita Giovanni e Gulino Michele in seguito a progetto ap-  
provato dalla Commissione Edile il 18/7/1950.

L'opera salvo qualche variante tollerabile, è conforme  
al progetto approvato.

Non sono state adottate strutture in cemento armato.

Si esprime parere favorevole per il rilascio del certi-  
ficato di abitabilità.

L'appartamento di 3° piano, è costituito di sala 2 stanze,  
stanzino, cucina, ritirata e corridoio di disimpegno.

Palermo, li 11/6/1951

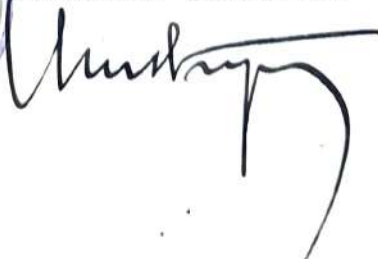
L'INGEGNERE COMUNALE


L'INGEGNERE CAPISSEZIONE

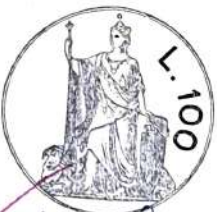


V° L'INGEGNERE DIRETTORE





R



2316  
Z.

Vale lley  
Cofin

Al Sig. Direttore dell'Ufficio  
Digiene Palermo  
il sottoscritto D. Giovanni Luigi  
abitante via Sannaritano 95,  
chiede alla Sig. V. Di Palermo  
rilasciare una copia certificata  
di abitabilità della casa sita  
in Palermo via Francesco Maria  
Maggio 7. 3° Piano. Il certificato  
è stato rilasciato in data 1954  
a nome di D. Giovanni Luigi  
con osservazione pregiuzio  
D. Giovanni Luigi  
18-8-54.

Indirizzo  
R

Rilasciata copia  
n. 69912  
19 AGO. 1954

Archivio n. 100  
18-8-54

ARCHIVIO UFFICIO D'IGIENE  
18 AGO 1954  
SERIE 3 CATEG. 6 FASC. 5  
PROT. N. 2269 DATA

Ritornata copia D. Giovanni Luigi

La casa di

Maggio 7 è costituita come al rapporto dello Ufficio LL.FP. Le malte sono asciutte, l'acqua vi fluisce, le imposte e le pareti sono rifinite regola d'arte, gli scarichi sono muniti d'interruttori idraulici e gli ambienti hanno aria e luce diretta.

Può rilasciarsi il chiesto certificato.

Palermo 22 Giugno 1951

L'UFFICIALE SANITARIO

Dott. Donzelli



MUNICIPIO DI PALERMO  
UFFICIO D'IGIENE

N. 2811 rz. v

li 19-5-195

OGGETTO: **Certificato di abitabilità.**

Sig. DIRETTORE  
Ufficio Lavori Pubblici

*Vin. Verso la Serrata Felice*

Il Sig. \_\_\_\_\_

ha presentato istanza per ottenere il certificato di abitabilità per la casa di vi \_\_\_\_\_

Licenza edile N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Progetto approvato dalla O. E. il \_\_\_\_\_

Prima di rilasciare il chiesto certificato prego La farmi conoscere se sono state adottate strutture in cemento armato e se nulla osta al rilascio di esso certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 221 T. U. Legge Sanitaria e della circolare del Ministero dello Interno Direzione Generale della Sanità Pubblica N. 129 del 22-8-37 per la parte di competenza di codesto Spett. Ufficio.

*Comunicata al Sig. Arillo Arillo*

L'Ufficiale Sanitario

16 MAG 1951

894



All'Ufficio Igiene della Città

di PALERMO

3 6 5  
2227  
16.5-951

Il sottoscritto Luigi Di Giovanni richiede a Co=desto Spett/le Ufficio il certificato di abitabili=tà dell'appartamentino di n.2 locali e servizi sito in Palermo Via Francesco Maria Maggio n.7 a III)p. costruite nell'anno 1949 a cura degli allora pro=prietari e costruttori Sigg.Seidita e Gulino la cui ultimazione di lavoro è stata già denunciata per lo obbligo di legge a Codesto Spett/le Ufficio.

*Peraltro*

La relativa licenza di costruzione trovasi alle=gata alla pratica giacente presso l'Ufficio Tecnico dei Lavori Pubblici di Palermo.

Ciò ai fini di ottenere l'esonero venticinquen=nale ai sensi della legge Regionale.

Con ogni osservanza.

Palermo, li 9-5-951

*Luigi Di Giovanni*

*archivio  
e fu fatta Suterino  
cof*

La casa di Luigi Di Giovanni sita in via F. Maria  
Maggio 7 è costituita come al rapporto dello Ufficio  
LL.FP. Le malte sono asciutte, l'acqua vi fluisce,  
le imposte e le pareti sono rifinite regola d'arte,  
gli scarichi sono muniti d'interruttori idraulici  
e gli ambienti hanno aria e luce diretta.

Fuò rilasciarsi il chiesto certificato.

Palermo 22 Giugno 1951

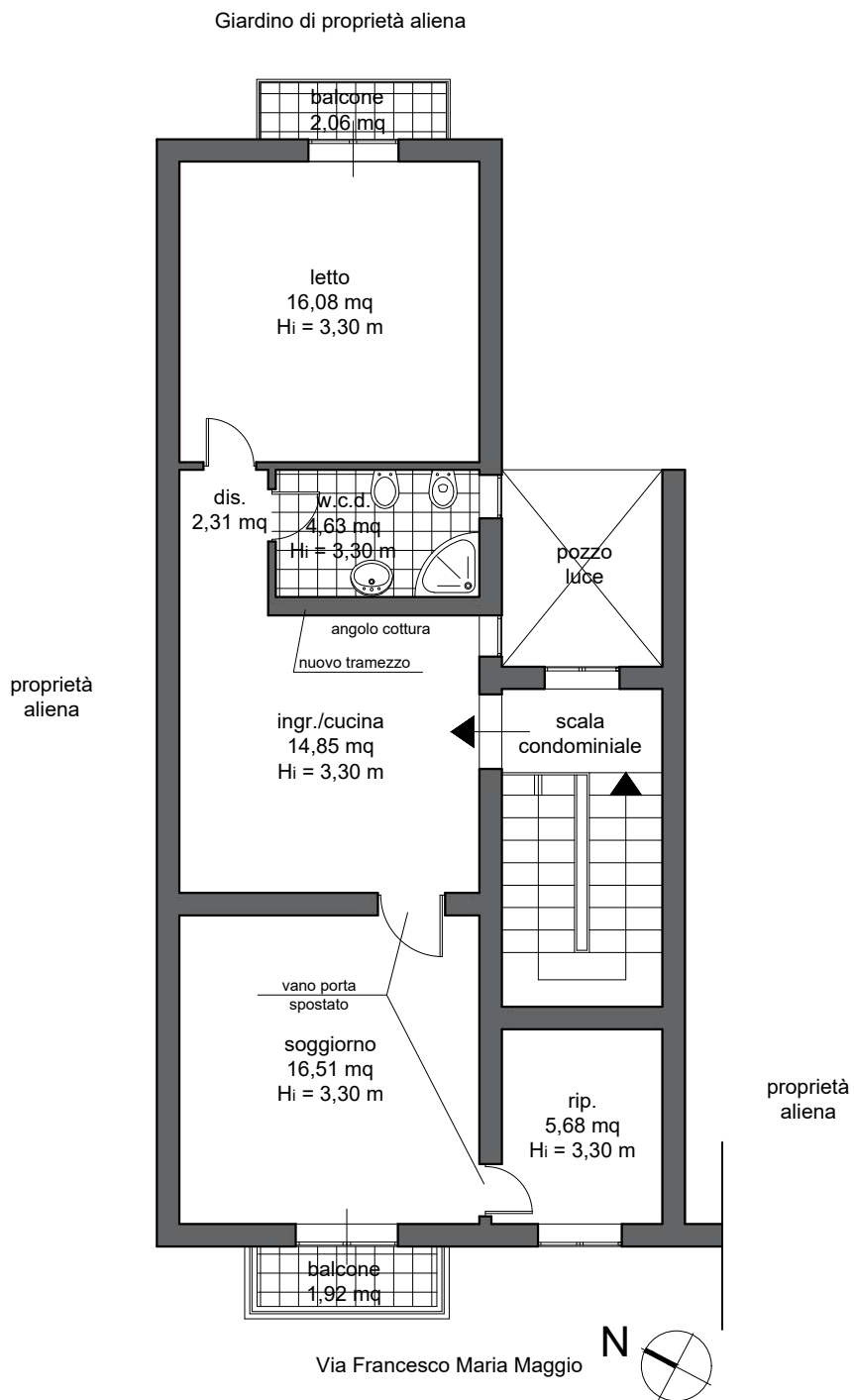
L'UFFICIALE SANITARIO

Dott. Donzelli



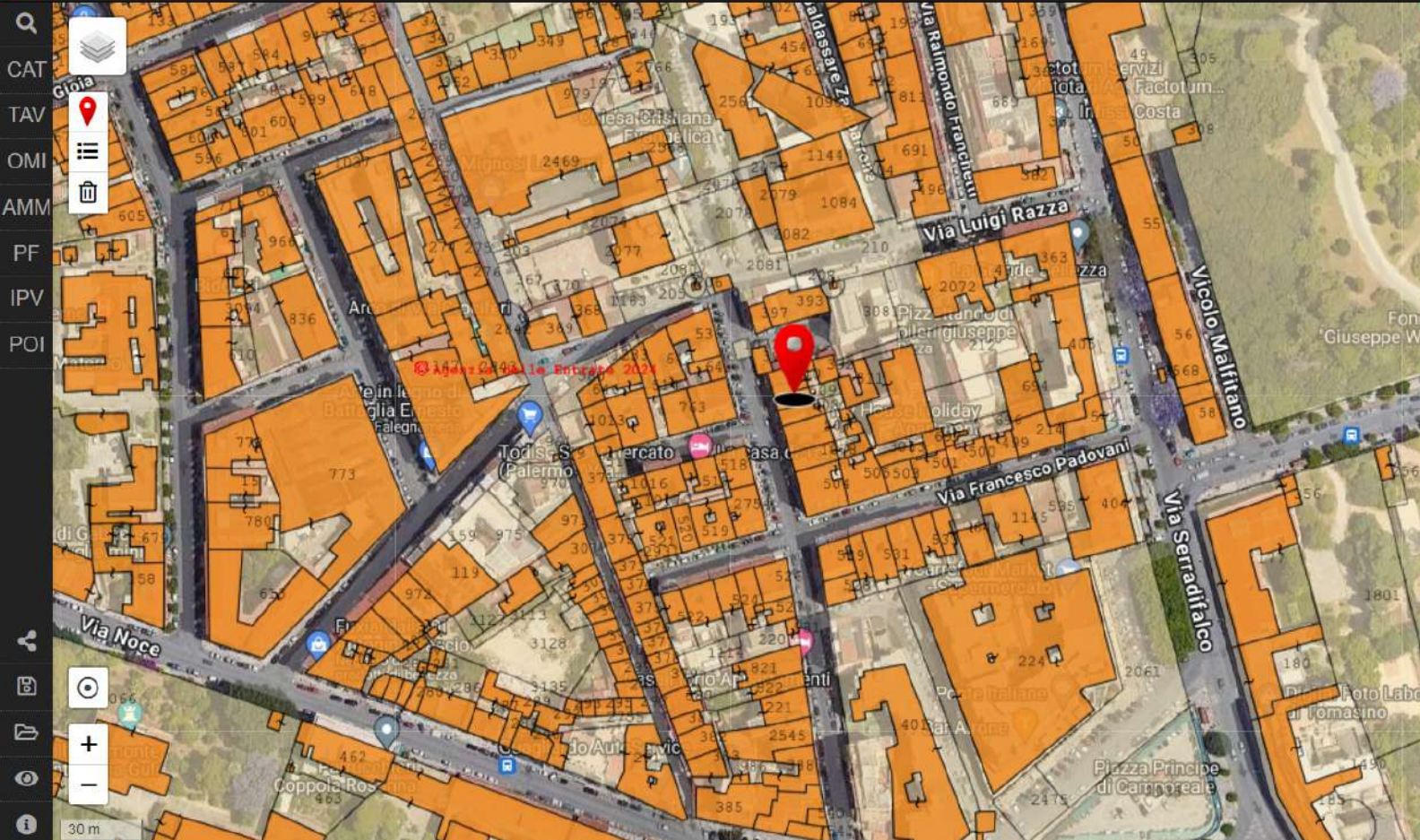
PLANIMETRIA IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA F. MARIA MAGGIO CIV. 7,  
P. SECONDO, DI PROPRIETA' DEL SIG. (A)

Foglio 49, p.IIa 509, Sub. 3



Pianta Piano Secondo

Scala 1:100



### Dettagli Via Francesco Maria Mag...

- Immobile
- Catasto
- OMI
- Comune
- Sezione censuaria
- Posizione
- Street view
- Icona
- Condividi

**Valori OMI 2023/2**

<b>Comune</b>	PALERMO		
<b>Zona OMI</b>	C12/Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI		

	Prezzo (€/mq)	Rendimento (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili		Normale	1.100	1.400
Abitazioni di tipo economico		Normale	740	1.100
Box		Normale	790	1.150
Laboratori		Normale	690	980
Magazzini		Normale	370	560
Negozi		Normale	1.000	1.400
Uffici		Normale	690	1.000

**Ricerca Compravendite**  
PALERMO (PA)

Fabbricato
Terreno

**Compravendite in zona** Cerca



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** PALERMO

**Fascia/zona:** Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLÌ

**Codice di zona:** C12

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	790	1150	L	3,7	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Accedi



< 8 di 219 >



30 Foto | 2 Planimetrie | FotoPlan | Virtual Tour | Video



**Quadrilocale via Noce 83, Noce, Palermo**

**€ 115.000** | 4 locali | 129 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano



**Mutuo su misura per te**

**CALCOLA CONSULENZA MUTUO**

MESSAGGIO

VISITA

## VIA NOCE

Su strada principale, tra Via Lancia di Brolo e Via Serradifalco, in Via Cataldo Parisio, in zona ben servita commercialmente e fornita di innumerevoli servizi utili al vivere

∨ LEGGI TUTTO

## Informazioni

### ALTRE CARATTERISTICHE

Esposizione interna

Esposizione esterna

Balcone

Terrazza

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

## Caratteristiche

### RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

60781272 - 04/12/2023

### CONTRATTO

Vendita | Immobile a reddito

### TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

### SUPERFICIE

129 m<sup>2</sup> - [Vedi dettaglio](#)

### LOCALI

4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura

### PIANO

2°

### TOTALE PIANI EDIFICIO

4 piani

### ALTRE CARATTERISTICHE

Balcone

Terrazza

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

Esposizione doppia

## Costi

### PREZZO

€ 115.000

### SPESE CONDOMINIO

€ 30/mese

ANNO DI COSTRUZIONE

1950

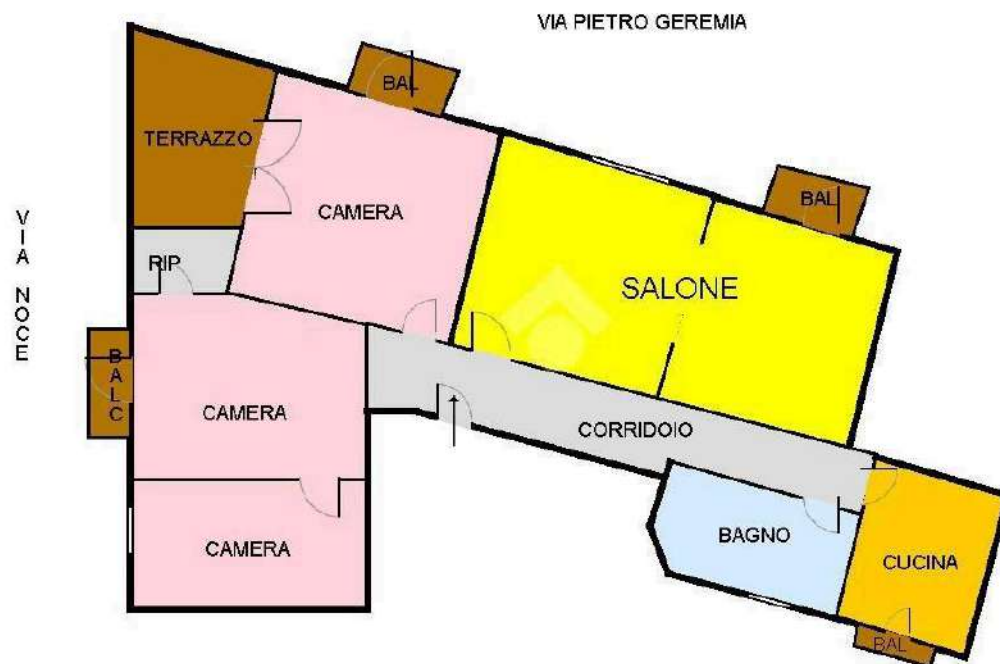
STATO

Buono / Abitabile

EFFICIENZA ENERGETICA

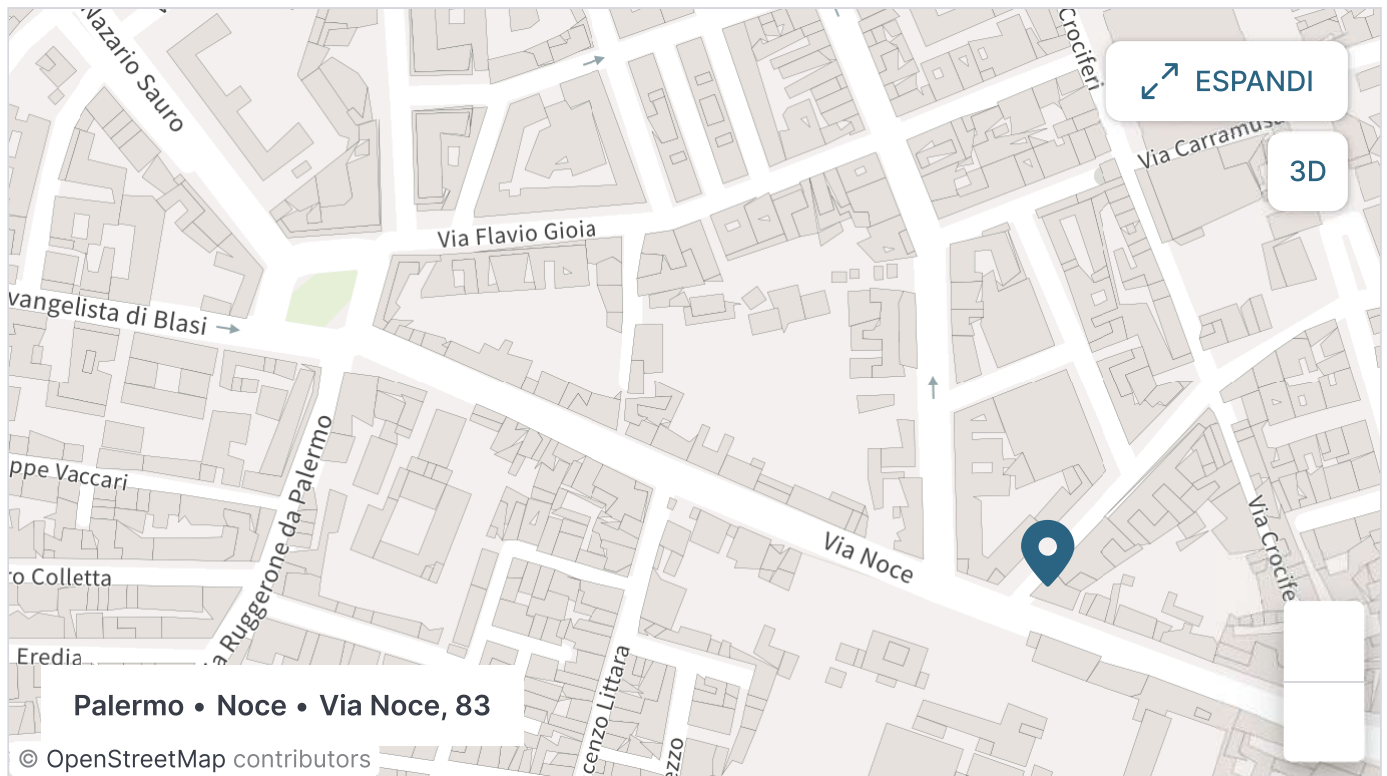
G ▶ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Planimetria



## Virtual tour

## Mappa



## Inserzionista



Parisio Immobiliare



Mostra Telefono



Affiliato Tecnocasa: PARISIO IMMOBILIARE SRL

SCHEDA AGENZIA



Accedi



< 4 di 219 >



6 Foto



**Trilocale via Pietro Colletta, Noce, Palermo**

€ 65.000

3 locali

55 m<sup>2</sup> superficie

1 bagno

4 piano



**Mutuo su misura per te**

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

**CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO**

MESSAGGIO

VISITA

## APPARTAMENTO TOTALMENTE RISTRUTTURATO

RIF. 90980 - Vendo appartamento totalmente ristrutturato. Cucina abitabile con angolo in muratura, camera con armadio in muratura, cameretta, 3 soppalchi uso ripostiglio, bagno. Classe energetica G. Euro 65. 000 Zona Noce. Ottimo anche per uso investimento. Per ulteriori informazioni chiamare al numero Non rispondo a e-mail. 4 piano senza ascensore."

## Informazioni

---

ALTRE CARATTERISTICHE

## Caratteristiche

---

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	90980 - 29/03/2024
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà
SUPERFICIE	55 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	4°
DISPONIBILITÀ	Libero

## Costi

---

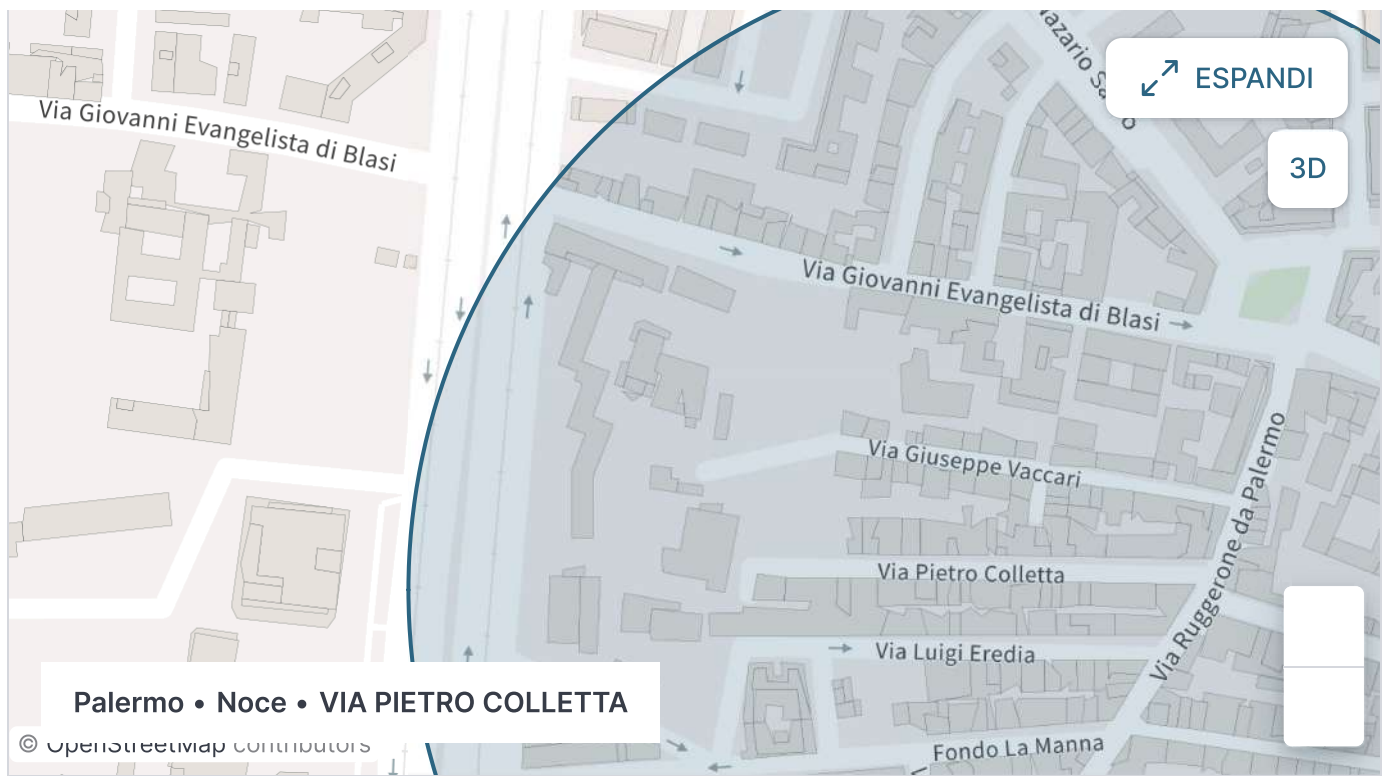
PREZZO	€ 65.000
--------	----------

## Efficienza energetica

---

RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZATORE	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> 

---



## Inserzionista

# Rexer

Rexer

 Mostra Telefono

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

65.000

€

Importo del mutuo

45.500

€

Tasso del mutuo

2,59

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

**€ 19.500 (30%)**

MUTUO

**€ 45.500 (70%)**

**Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?**

SCOPRILO SUBITO

Accedi



< 7 di 219 >



29 Foto | 3 Planimetrie | FotoPlan | Virtual Tour | Video



### Trilocale via Noce 82, Noce, Palermo

**€ 68.000**  
~~€ 75.000~~ (-9,3%) | 3 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 3 piano



Mutuo su misura per te

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

MESSAGGIO

VISITA

## VIA NOCE

Ubicato su strada principale ed in zona rinomata per la sua ricchezza di servizi e attività commerciali, offrendo la comodità di avere tutto a portata di mano. Inoltre, la vicinanza a Piazza Principe di Camporeale e al Viale della Regione Siciliana aggiunge un tocco di vivacità e da facilità di spostamento agli abitanti del quartiere.

L' appartamento di cui disponiamo in vendita è situato al terzo ed ultimo piano di un edificio degli anni '50. Nonostante la mancanza di ascensore, la collocazione al terzo piano regala una tranquillità inaspettata. Le spese condominiali sono contenute, ammontando a soli 30 euro al mese, inclusi servizi di manutenzione comuni.

La proprietà si estende su 70 mq e la sua disposizione interna si presenta nella seguente maniera: una camera da letto e il soggiorno si affacciano su Via Noce attraverso un balcone, offrendo una vista piacevole. Il bagno, la cameretta utilizzabile anche come ripostiglio, l'altra camera da letto e la cucina godono di una tranquilla esposizione sul retrospetto, garantendo privacy.

L'immobile, pur necessitando di ristrutturazioni, offre un'opportunità unica di personalizzazione. Le porte e gli infissi sono in legno e vetro, la pavimentazione è in scaglie di marmo mentre i servizi sono in ceramica.

Per visitare l'immobile, previo appuntamento, siamo disponibili nei seguenti giorni ed orari, salvo diversi avvisi e comunicazioni:

Dal lunedì al venerdì, orario continuato dalle 09:00 alle 20:00

Sabato, dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 19:00

Domenica mattina, dalle 10:30 alle 12:30

Per ulteriori dettagli o per fissare un appuntamento, contattate l'agenzia al numero fisso 091 982 33 63 o inviate un messaggio whatsapp al numero: 392.925.31.02.

La nostra agenzia offre anche la consulenza GRATUITA e non vincolante di un consulente creditizio Kiron, a tutela del vostro acquisto.

## Informazioni

ALTRE CARATTERISTICHE

Fibra ottica

Esposizione esterna

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / legno

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

60857817 - 08/05/2024

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile  
media

SUPERFICIE	70 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile
PIANO	3°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<a href="#">Fibra ottica</a> <a href="#">Esposizione esterna</a> <a href="#">Balcone</a> <a href="#">Impianto tv singolo</a> <a href="#">Infissi esterni in vetro / legno</a>

## Costi

---

PREZZO	€ 68.000
SPESE CONDOMINIO	€ 30/mese

## Efficienza energetica

---

ANNO DI COSTRUZIONE	1950
STATO	Buono / Abitabile
EFFICIENZA ENERGETICA	 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria

Accedi



< 28 di 219 >



29 Foto | 2 Planimetrie | FotoPlan | Virtual Tour | Video



### Trilocale via Prospero Intorcetta 12, Noce, Palermo

€ 75.000 | 3 locali | 75 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 3 piano



Mutuo su misura per te

[CALCOLA CONSULENZA MUTUO](#)

MESSAGGIO

VISITA

## VIA PROSPERO INTORCETTA

In una posizione privilegiata di Palermo, in Via Prospero Intorcetta, proponiamo in vendita una nuova soluzione abitativa. L'appartamento, situato al terzo piano senza ascensore di

✓ LEGGI TUTTO

## Informazioni

### ALTRE CARATTERISTICHE

Fibra ottica

Porta blindata

Esposizione esterna

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

## Caratteristiche

### RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

60832354 - 30/11/2023

### CONTRATTO

Vendita

### TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

### SUPERFICIE

75 m<sup>2</sup> - Vedi dettaglio

### LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto

### PIANO

3°

### TOTALE PIANI EDIFICIO

5 piani

### ALTRE CARATTERISTICHE

Fibra ottica

Porta blindata

Esposizione esterna

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

## Costi

### PREZZO

€ 75.000

### SPESE CONDOMINIO

€ 20/mese

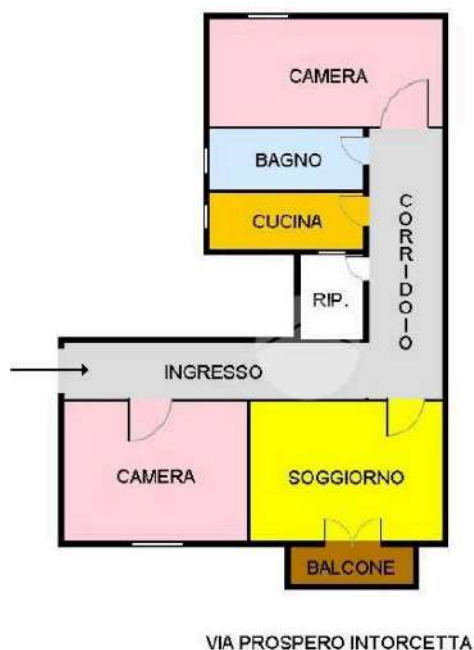


## Efficienza energetica

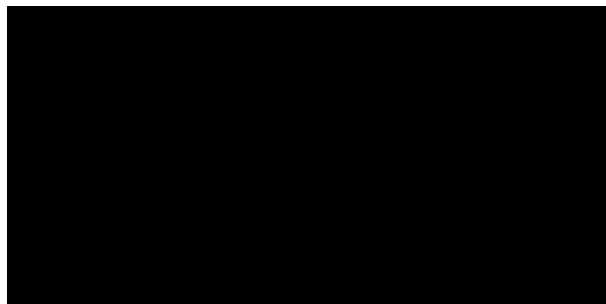
---

ANNO DI COSTRUZIONE	1955
STATO	Buono / Abitabile
CLIMATIZZATORE	Centralizzato
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> ▶ 139 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria



## Virtual tour





1/7



IMG\_7224

## Mappa



## Inserzionista



TECNORETE PARISIO



Mostra Telefono



Affiliato Tecnorete: PARISIO SAS

[SCHEDA AGENZIA](#)