



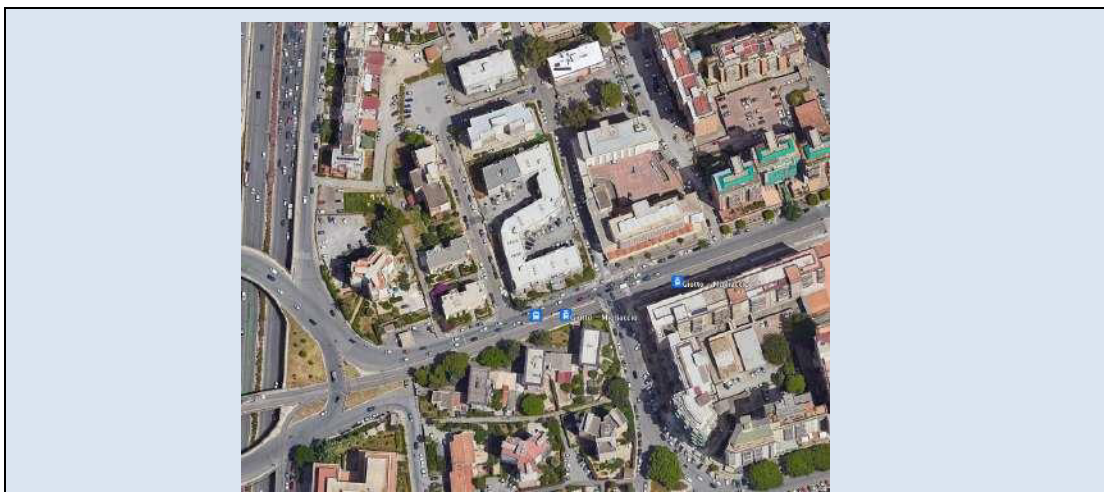
# TRIBUNALE DI PALERMO

## SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott. Fabrizio MINUTOLI  
della  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 331/2022

**Relazione tecnica d'ufficio  
LOTTO B) + Allegati**

**piena proprietà (1/1) di immobile sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2  
piano III in CF foglio 49 p.lla 1343 sub 57 (già f.49 p.lla 1364 sub 7)**



Palermo, li 09/04/2024

L'esperto nominato  
Arch. Alessandro Gaeta



ALESSANDRO GAETA  
ARCHITETTO  
Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo  
Via Simone Cuccia 11 90144 Palermo  
Cell.338-2761139  
P.IVA 05278640825  
arch.alessandrogaeta@pec.it



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio MINUTOLI  
dell'Esecuzione Immobiliare civile n.331/2022 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto B)** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.  
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.4
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 6
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto  
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.13
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.24
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo  
del lotto. ....pag.26
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione al bene pignorato.....pag.28
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il  
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.29
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.37



- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.37
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.39
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.39
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione  
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.39
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....pag.40
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli  
immobili pignorati per la sola quota.....pag.57

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 la [REDACTED] con sede in Palermo [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:- [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] CF [REDACTED] quali soci illimitatamente responsabili della [REDACTED] in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo n. [REDACTED]/2021 del 11/[REDACTED]/2021 nel giudizio RG [REDACTED]/2021 spedito in forma esecutiva il 20/10/2021 i seguenti beni immobili:



1. Beni di proprietà di [REDACTED] in comunione legale con la moglie

[REDACTED] Maria nata [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] 3 CF

[REDACTED]. a) *abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina 1/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composto da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18, già (nella formalità precedente) distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Sezione Urbana Foglio 50 Particella 183 Subalterno 13, via Pietro Mascagni n, 7, P.3, Z.C. 2, ctg, A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14.*

Con la specifica che *“il pignoramento dovrà essere effettuato sull’intero bene indiviso (Cass.ord. .20845 del 21/07/2021)”*.

2. Beni di proprietà di [REDACTED]

*b) piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Carnevale n.2 piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7;*

In data 29/08/2022 Venivano altresì depositate per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari a cura della [REDACTED] A [REDACTED]” per tramite del Procuratore [REDACTED] Atto di



pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 03/10/2022 la [REDACTED]” per tramite del Procuratore [REDACTED] depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato. In data 03/11/2022 il creditore procedente [REDACTED] per tramite del Procuratore [REDACTED] depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data 02/11/2022 il creditore procedente [REDACTED]rl.” per tramite del Procuratore [REDACTED] depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell’art.567 2°comma CPC.

Con **Decreto del 10/10/2023** il G.ES dott. Fabrizio MINUTOLI nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell’avv. Pietro D’ALIA.



In data 11/10/2023 il sottoscritto inoltra **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata al 08/05/2024.

Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

Il sottoscritto compilava congiuntamente al Custode giudiziario il modulo di controllo documentazione che depositava presso il fascicolo telematico.

Il sottoscritto quindi procedeva all'attività di stima, previo accesso atti presso i pubblici uffici (Sportello unico edilizia del Comune di Palermo, Agenzia delle Entrate, Commissariato per la liquidazione degli usi civici) per reperire la documentazione utile a rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

In data 19 dicembre 2023 richiedeva al notaio Crescimanno copia di atto notarile (vedi allegato 5), rep. 137 del 19 a favore di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto immobile siti in Palermo via Carnevale Emanuele n.2 piano 3 in CF foglio 49 p.lla 1364 sub 7. Richiedeva altresì tramite posta elettronica al Condominio di via Emanuele Carnevale 2 copia di documentazione interessante l'appartamento *de quo* e il condominio stesso (vedi allegati 13).

\*\*\*\*\*



## **CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma**

### **c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza**

In seguito al conferimento dell’incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell’esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l’ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della “completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento si rileva che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, nel caso atto di compravendita del 13/10/1999 rep. 7733 in notaio Leoluca CRESCIMANNO trascritto il 22/10/1999 ai nn. 567/28669 con cui il debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, acquistava il bene da potere di [redacted] nato a Palermo il [redacted] e [redacted] nata a Caltanissetta il [redacted] proprietari in regime di comunione legale dei beni con la precisazione che al tempo l’immobile era individuato con subalterno 7 (precedente alla variazione per modifica



identificativo allineamento mappe prot. PA0057625 del 12/02/2007 con cui il bene assumeva identificativo di subalterno 57).

Ai venditori il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita del 26 giugno 1991 in notaio Andrea SORRENTINO di Bisacquino registrato a Corleone il 16/07/1991 al n. 673 trascritto a Palermo il 24/07/1991 ai nn. 32821/24783 (v.nota di trascrizione atto allegato 6). Per il bene oggetto della presente relazione di stima (Lotto B) il sottoscritto ha inoltre espletato la seguente ulteriore attività:

In data **19 dicembre 2023** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia telematica presso **l'Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e planimetria catastale aggiornata** del bene oggetto di pignoramento (vedi allegati sub 4.1. 4.2, 4.3).

In data **10 gennaio 2024** il sottoscritto inoltra **istanza di accesso atti prot. 40902** per presa visione del **fascicolo di sanatoria LN 724/94 prot.475/S/95** interessante la il bene pignorato; fascicolo di cui prendeva visione su invito dell'amministrazione comunale ed eseguiva riproduzioni fotografiche (vedi allegati 8.3). Nonché della documentazione edilizia interessante la costruzione del maggiore fabbricato di pertinenza, giusta **istanza prot.234925 e prot. 234923 del 05/03/2024** (vedi allegati 8.1, 2).

**Il primo sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento** ossia appartamento di tipo economico sito nel comune di Palermo via Emanuele Carnevale 2 piano terzo identificato al catasto fabbricati al foglio 49 particella 1343 sub 57 (ex





p.lla 1364 sub 7) cat. A/3 cl 6 consistenza 6,5 vani fu programmato ed eseguito in data 20 dicembre 2023 alla presenza del Custode giudiziario avv. Pietro D'ALIA.

Così da relativo verbale: *“Oggi mercoledì 20 dicembre 2023 ore 11:30 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato nella procedura in epigrafe giusta nomina del Dott. F.Minutoli del 10 ottobre 2023 e accettazione incarico del 11 ottobre 2023 di è recato (ore 9:30) presso l'immobile sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2 presso l'abitazione pignorata in danno del sig. [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali giusta data stabilita dal Custode giudiziario avv. Pietro D'ALIA e comunicata alla parte a mezzo raccomandata 1 del 11/12/2023. Sui luoghi è presente l'avv. Pietro D'ALIA Custode giudiziario. Il sottoscritto e il custode giudiziario eseguono ripetuti tentativi di contattare il proprietario tramite citofono e campanello interno della abitazione de qua, sita a piano terzo ma senza esito. Per tal motivo il Custode giudiziario ha depositato presso la cassetta postale sita nell'androne condominiale avviso della presente visita. Alle ore 10.00 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali rinviandole a data da destinarsi di concerto con il custode giudiziario avv. Pietro D'Alia. LCS”* (vedi allegato 2).

**Il secondo sopralluogo presso l'immobile** fu eseguito in data **21 dicembre 2023 ore 12,00**, avendo ricevuto al sopralluogo effettuato presso altro bene oggetto di esecuzione in data 20 dicembre 2023, da parte del debitore sig. [REDACTED] la propria disponibilità ad accompagnare il sottoscritto e il custode giudiziario, così'



dichiarando (vedi verbale sopralluogo allegato 2 Relazione lotto A): “ *In merito alla visita presso l'appartamento di via Carnevale 2 di proprietà [REDACTED] il sig. [REDACTED] dichiara disponibile ad accompagnare il sottoscritto presso la detta abitazione di cui ha il possesso delle chiavi; essendo il sig. [REDACTED] al momento fuori città per un tempo indeterminato. Il sottoscritto a questo punto rinvia le operazioni peritali presso l'appartamento di via Carnevale al giorno 21 dicembre 2023 ore 12.00 in presenza del sig. [REDACTED]*”.

Al sopralluogo del 21 dicembre erano presenti oltre al sottoscritto il sig

[REDACTED] Così dal relativo verbale (vedi allegato 2):

“*Sui luoghi è presente il sig. [REDACTED] e delegato del sig. [REDACTED] [REDACTED] che consente l'accesso ai luoghi. Trattasi di appartamento sito a piano terzo e ultimo del fabbricato. Sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso esegue accurati rilievi metrici e fotografici prendendo appunti in separati fogli. Si rileva uno stato d'uso mediocre in merito ad uso e finiture interne; nonché rileva esiti di infiltrazioni d'acqua su porzioni dei soffitti. Eseguiti i necessari rilievi il ctu chiede al sig. [REDACTED] se ha ricevuto informazioni circa la trasmissione della perizia. Egli in qualità di delegato comunica la mail ove è possibile trasmettere l'elaborato peritale: [REDACTED]. In merito al condominio si rileva l'esistenza dello stesso. Il sig. [REDACTED] fornisce il nome dell'amministratore [REDACTED] e il numero di telefono. 091-6174407 cui indirizzare richieste documentali inerenti il condominio. L'appartamento è libero da persone e all'evidenza in stato di disuso.*



*Alle ore 13.00 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previsto avviso delle parti. LCS”*  
(vedi allegato 2).

Procedeva quindi all’analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all’ispezione presso altri pubblici uffici (-Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate, ufficio tecnico del comune di Palermo) per la stesura della presente relazione tecnica d’ufficio.

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione**

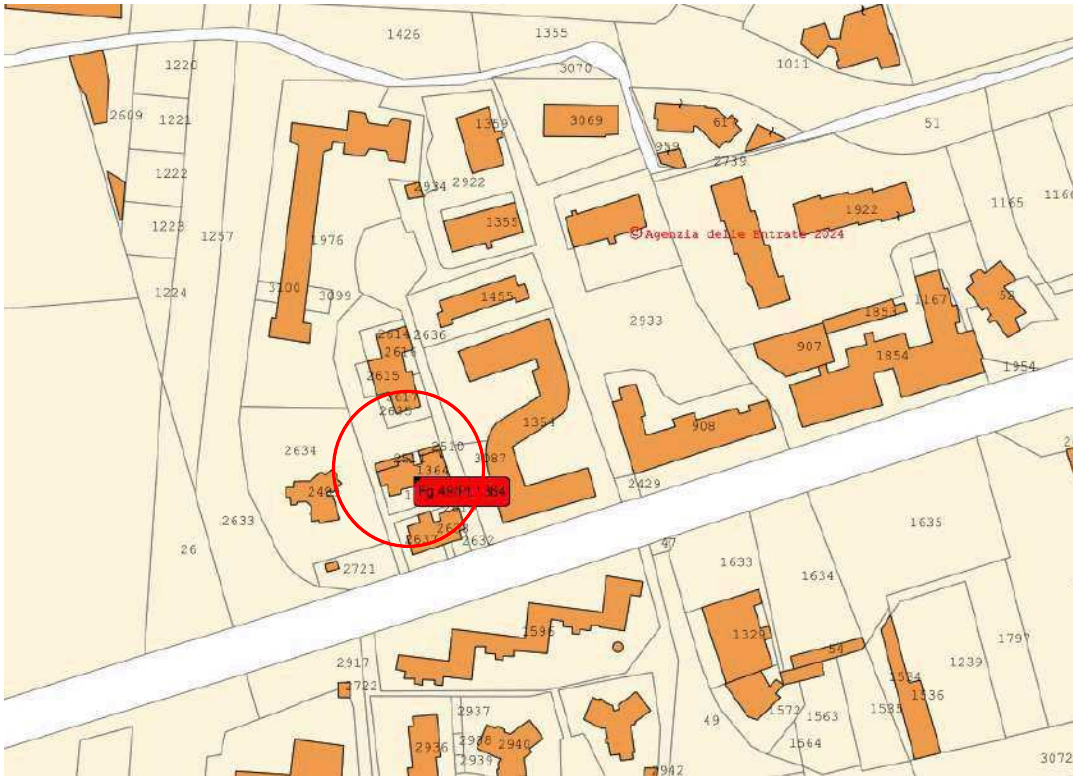
### **-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 è **la piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Carnevale n.2 piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7;**

**Il diritto reale di piena proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni in favore del sig. [REDACTED] deriva da atto di compravendita del 13/10/1999 rep.197733 in notaio Leoluca CRESCIMANNO trascritto il 22/10/1999 ai nn.39567/28669 da potere di [REDACTED] nato a Palermo il 28/05/19[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 01/09/1[REDACTED]6



proprietari in regime di comunione legale dei beni. Nell'atto di compravendita il bene pignorato viene così descritto: *"-appartamento sito in Palermo via Emanuele Carnevale n.2 ubicato al terzo piano a sinistra salendo le scale interno 7 composto da quattro vani oltre accessori; confinante con detta via, con vano scala, con area interna e con proprietà Nastasi. Trovasi riportato al NCEU del comune di Palermo alla partita 1135165 foglio 49 mappale 1364 sub 7 via*

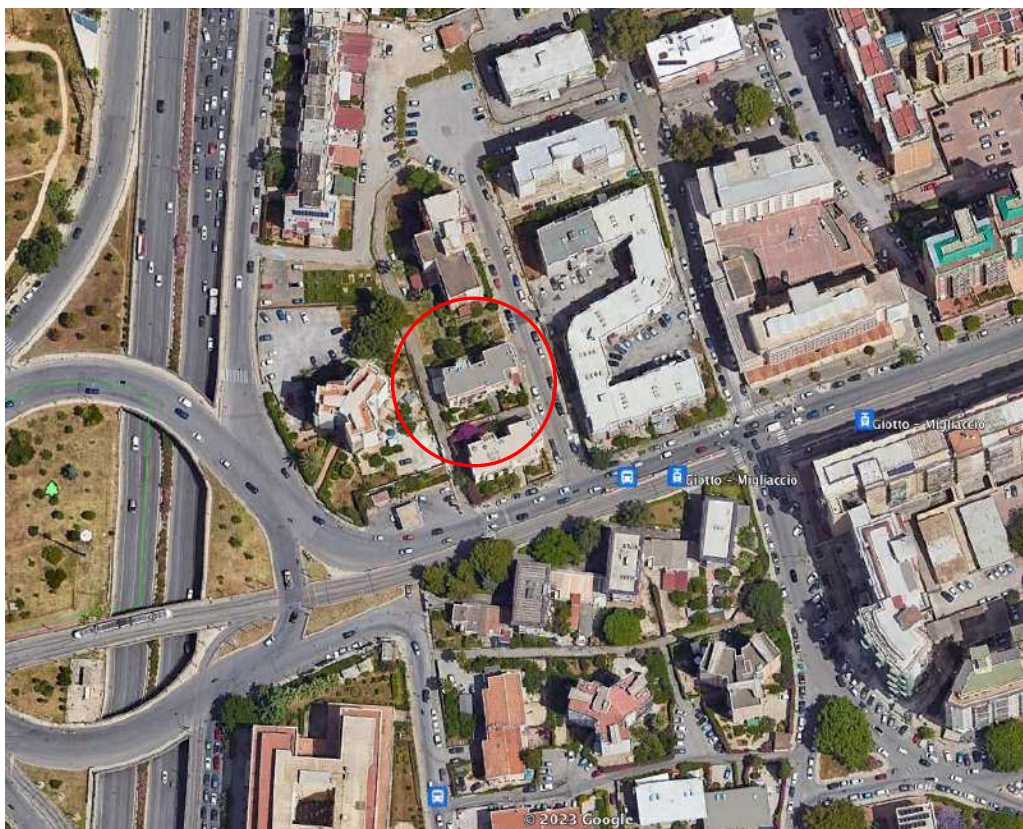


- identificazione del bene su mappa catastale (foglio mappa 49 p.lla 1364) -



*E.Carnevale n2 piano 3 senza alcun'altra indicazione giusta denuncia di variazione del 24 giugno 1996 prot. n.035547”.*

**L'intestazione catastale del bene pignorato** in capo alla ditta eseguita è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita reperito dal ctu (vedi allegato 5), dalle ispezioni telematiche (vedi allegato 7).



-Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-



Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, piani di livello, indirizzo di toponomastica** (vedi visura allegato 4.1).

**Da confronto tra stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale** si evidenzia la generale conformità della planimetria stessa rispetto allo stato di fatto; conformità che non coincide con lo stato urbanistico edilizio assentito, come specificato al paragrafo 6.

L'**intestazione catastale** in capo alla ditta esecutata è corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica, delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita (vedi allegati 3, 4). **Ai fini della vendita** dei beni il sottoscritto ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per la vendita" **identificato come lotto B)**.

\*\*\*\*\*

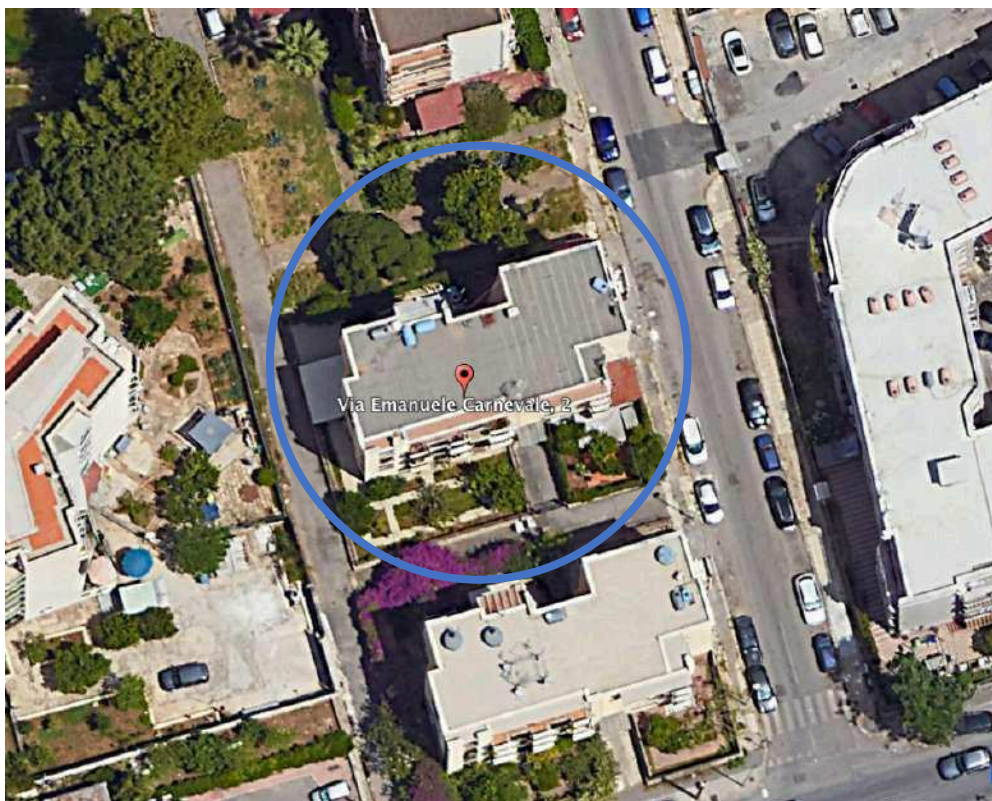
**Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

***-Descrizione LOTTO B- abitazione di tipo Popolare piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Carnevale n.2 piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7;***

**-ubicazione** – L'immobile pignorato è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere Malaspina-Palagonia zona prettamente residenziale caratterizzata da urbanistica di maglia regolare e compatta. Il contesto urbanistico è caratterizzato



da edilizia di medio/alta cubatura frammista a corpi di fabbrica realizzati nella seconda metà del XX secolo con struttura in calcestruzzo di cemento armato. In particolare l'immobile pignorato fa parte di un edificio inserito in contesto urbano individuato nel Piano regolatore generale come *“parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni cinquanta”*; nello specifico il maggiore fabbricato si attesta nella teoria di palazzine realizzate nel lotto compreso tra le vie Leonardo da Vinci, via Emanuele Carnevale, viale regione siciliana, piazzale Giotto.



-Foto aerea con individuazione del lotto-





-foto esterne del fabbricato: in alto: prospetto principale e secondari-

*TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022  
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO B - ARCH.ALESSANDRO GAETA*





Nella zona e in particolare nelle principali vie di percorrenza della zona (via Leonardo da Vinci, viale Regione siciliana), sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio.

**-Destinazione urbanistica:**

Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il fabbricato in esame ricade in Zona territoriale omogenea B4 b) "parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo agli anni cinquanta". Normate dagli art. 6 (comma e.1) 7, 10 delle Norme tecniche di attuazione.

**-Confini-** L'unità immobiliare in esame confina a nord con distacco tra fabbricati, da ovest e sud con spazio condominiale; da est con vano scala e appartamento complanare; (vedi rilievo sub 9, planimetria catastale sub 4.2).

**- Attestato di prestazione energetica (APE):** L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE- come da verifica eseguita a catasto energetico della Regione Sicilia (vedi allegato 12). La redazione di tale certificazione è obbligatoria ai sensi del Dlgs 192/2015 nel caso di locazione o trasferimento di diritti reali degli immobili da redigersi ai sensi delle disposizioni del medesimo Dlgs 192/2015 e successive modifiche e integrazioni. Il costo di tale documento può indicarsi in € 300,00, da detrarre dal valore di stima (vedi paragrafo 12).





**B4b** Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzato dopo gli anni 50.

-Estratto dalla tavola di PRG Elaborato P2A-tav.5010-5007 -

**-Descrizione dell'immobile** – In seguito ai sopralluoghi effettuati il 20 e 21 dicembre 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

Il fabbricato ove è sito il bene pignorato si sviluppa su quattro livelli f.t (PT-1,2,3); presenta struttura in calcestruzzo di cemento armato con solai latero-cementizi





vista interni: ingresso-soggiorno, balcone, cucina verandata, corridoio



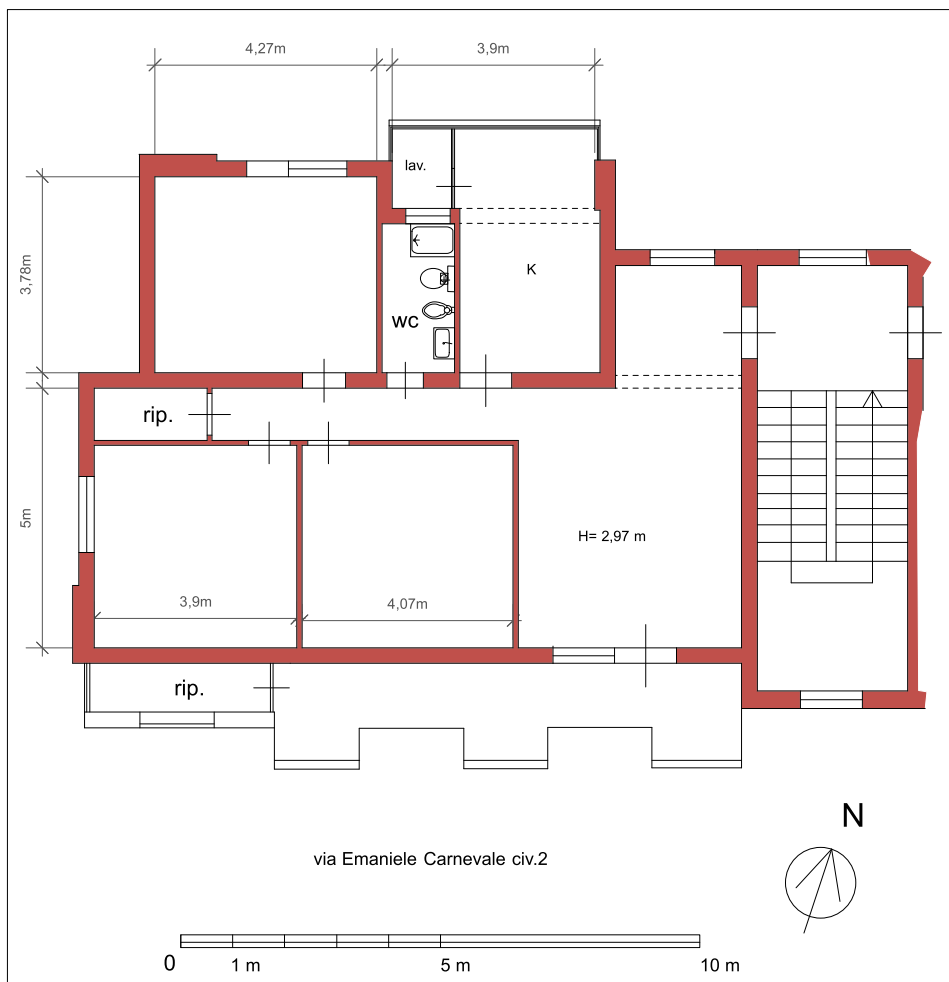


-altre viste di interni: camere, servizio igienico-



(vedi allegato 10 foto n.1/4). Internamente il collegamento tra i piani è garantito da una scala a due rampe parallele; non è presente ascensore.

L'immobile *de quo*, disimpegnato da vano scala salendo a destra, consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani, cucina verandata, lavanderia, bagno, ripostiglio, balcone su esposizione principale ove è presente un ripostiglio (vedi



-rilievo della unità immobiliare (21/12/2023)-



allegato 10 e planimetria sub 9). Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in cucina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 10 foto n.5/25). Gli infissi esterni sono in legno con serrande in PVC tranne quelli della veranda e del WC in alluminio anodizzato (vedi allegato 10 foto n.1/7, 13,15,19); gli infissi interni in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è mediocre.

Sono presenti esiti di pregresse infiltrazioni in più punti e locali dell'appartamento dal coperto dell'edificio/lastrico solare (vedi allegato 10 foto n.7, 10, 20, 24); tali esiti di infiltrazioni sono ascrivibili ad eventi cessati.

Risulta infatti che siano stati effettuati dal condominio lavori di manutenzione della copertura con rifacimento della impermeabilizzazione come da attestazione fornita dall'amministrazione condominiale (vedi allegato 13.1), verbale assembleare di approvazione lavori del 26/04/2023 (allegato 13.2), preventivo lavori di rifacimento impermeabilizzazione (allegato 13.3), trasmessi dall'amministrazione condominiale (vedi allegati 13).

Lo stato di finiture è in generale mediocre; le piastrelle pavimentali sono in più punti lesionate o fessurate (vedi allegato 10 foto n.8, 11, 16); la tinteggiatura in alcuni ambienti è oggetto di macchie. Le finiture (ad eccezione della cucina verandata) e gli infissi interni risalgono all'epoca di costruzione, come certamente gli infissi esterni in legno. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui



non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano posta nella lavanderia attigua alla cucina (vedi allegato 10 foto n.17).

### **-calcolo superficie commerciale**

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*.

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di



consistenza della superficie principale. Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. **La superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentibile, conforme alla planimetria catastale depositata** (vedi paragrafo 6); secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale assentita:

-abitazione:	mq 123,00
-balconi: mq 15,00 x 30% =	<u>mq 4,50</u>
sommano:	mq 127,50

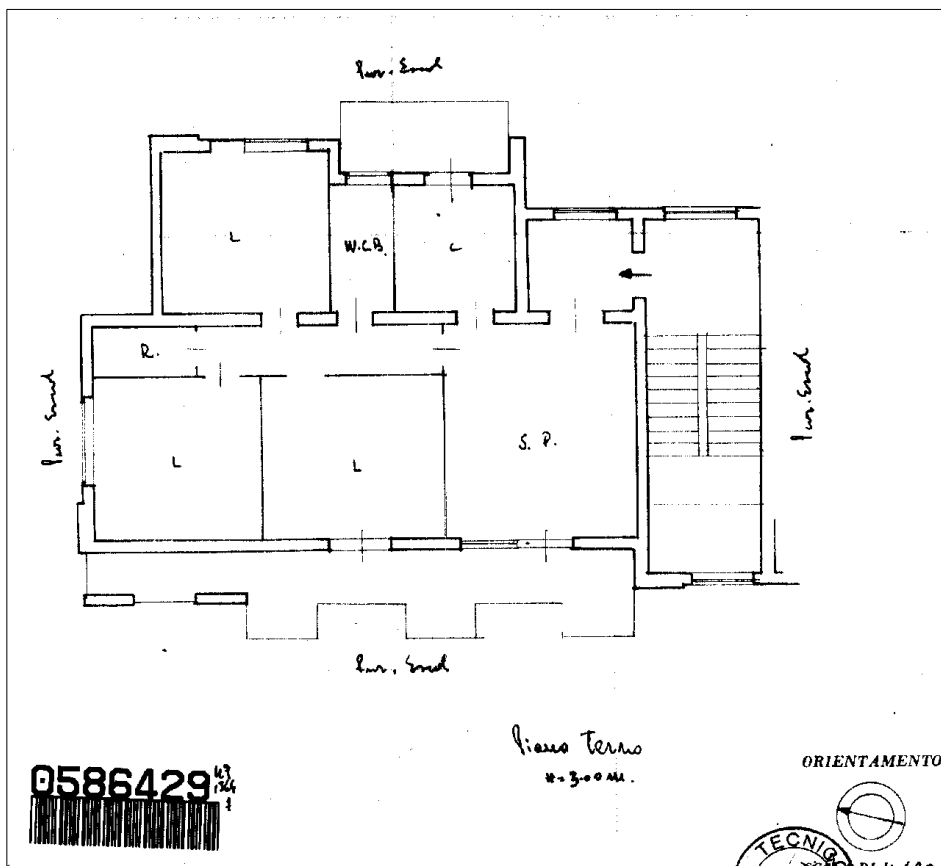




**Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

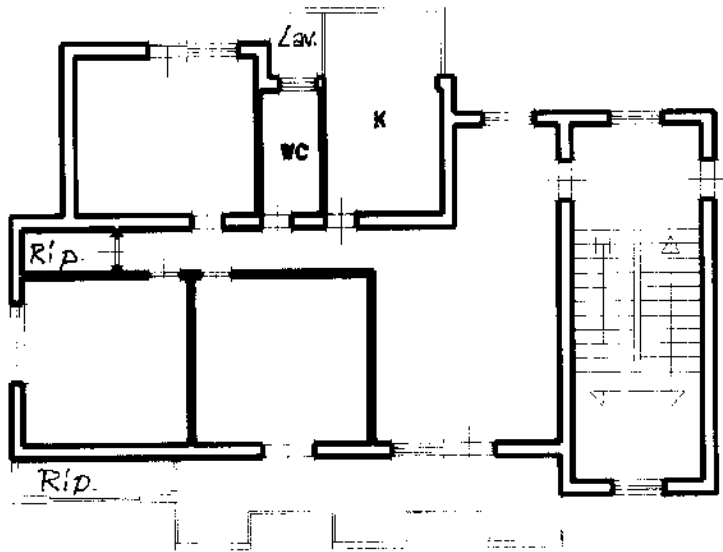
Del bene pignorato identificato come lotto B) nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 4.1, 4.2.).

L'unità abitativa è oggi identificata al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio f.49 p.lla 1343 sub 57 in testa al debitore esecutato (per la quota di 1/1) vedi allegato 4.1).



- planimetria catastale di impianto (5 giugno 1963)-





- planimetria vigente (24/06/1996)-

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione al catasto urbano dell'appartamento nella sua consistenza originaria e primigenia con planimetria catastale depositata il 05/06/1963 - scheda prot.0586429 (vedi allegato 3.3) con cui veniva identificato al **foglio 49 p.III 1364 sub 7**.

Con denuncia di variazione prot. 35547 del 24/06/1996 per **AMPLIAMENTO** veniva altresì dichiarata la consistenza attuale per modifiche interne (rimozione di parete divisoria tra ingresso e soggiorno) e di superficie utile per trasformazione di balcone in veranda unificata con la cucina adiacente tramite rimozione parete perimetrale; per la creazione di un ripostiglio nel balcone dante su prospetto principale: planimetria tuttora vigente e conforme allo stato dei luoghi (vedi planimetria sub 4.1, 4.2). **L'attuale identificativo mappale 1343 sub 57 deriva da variazione catastale d'ufficio per allineamento mappe del 12/02/2007**



n.2490.6/2007 (vedi allegato 4.1). Rispetto allo **stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale vigente**, infatti, si evidenzia la **sostanziale conformità**.

\*\*\*\*\*

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

*Descrizione LOTTO B- piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Carnevale n.2 piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7;*

Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/4) sito a piano terzo e ultimo di maggiore fabbricato sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2 realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi. L'immobile *de quo*, disimpegnato da vano scala salendo a destra, consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani, cucina verandata, lavanderia, bagno, ripostiglio, balcone su esposizione principale ove è presente un ripostiglio. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in cucina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con serrande in PVC tranne quelli della veranda in alluminio anodizzato; gli infissi interni in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è mediocre. Sono presenti esiti di pregresse infiltrazioni in più punti e locali dell'appartamento dal coperto dell'edificio/lastrico solare, nonché segni di usura delle piastrelle pavimentali e di degrado della tinteggiatura in alcuni ambienti. Le finiture ed infissi risalgono all'epoca di costruzione, come certamente per gli infissi esterni,

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES. IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022  
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO B - ARCH.ALESSANDRO GAETA



in legno. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano posta nella lavanderia attigua alla cucina. L'appartamento confina a nord con distacco tra fabbricati, da ovest e sud con spazio condominiale; da est con vano scala e appartamento complanare.

Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che il maggiore fabbricato di pertinenza è parte di numero 35 alloggi di edilizia economica e popolare realizzati ai sensi della LR 12/02/1955 n.12 con progetto approvato con Decreto Assessorato lavori pubblici n.796 del 29/08/1956, con progettazione ed esecuzione dei lavori affidati alla E.S.C.A.L. (Ente siciliano per le case ai lavoratori). I lavori di costruzione del fabbricato venivano ultimati il 30 aprile 1957 e collaudati con Decreto Assessorato lavori pubblici. Risultano quindi rilasciati Decreto d'uso delle strutture dalla Prefettura di Palermo il 02/08/1971 prot.41801/Div. IV e Rapporto tecnico per l'abitabilità risalente al 21 giugno 1980 redatto dall'ufficio tecnico comunale, attestante i requisiti di abitabilità degli appartamenti della palazzina di tipo B di via Emanuele Carnevale 2. Non risulta tuttavia rilasciato Certificato di agibilità.

A costruzione ultimata l'immobile diveniva oggetto di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e oggetto di istanza di condono art.39 LN 724/94 prot.475/S/95 del 21/03/1995 consistenti nell'ampliamento della cucina su balcone attiguo chiuso a veranda con contestuale abbattimento muro perimetrale, nella realizzazione di un ripostiglio nel balcone dante su prospetto principale, nella



demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno. Per il completamento della pratica di condono, allo stato non definita, sono stati considerate ulteriori attività i cui costi presuntivi sono stati detratti dal valore di stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

-Valore immobile: € 127.000,00

-PREZZO LOTTO B)- a BASE d'asta: € 114.000,00

\*\*\*\*\*

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate, ispezione telematica presso Conservatoria dei RRII di Palermo e la documentazione reperita al sopralluogo, si evince la contitolarità del bene in capo al debitore esecutato secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il diritto reale di piena proprietà (1/1 indiviso in regime di separazione legale dei beni) deriva da atto di compravendita del 13/10/1999 rep.197733 in notaio Leoluca CRESCIMANNO trascritto il 22/10/1999 ai nn.39567/28669 (vedi allegato 5) con cui il debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, acquistava il bene da potere di [REDACTED] nato a Palermo il 28/05/19[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il 01/09/1[REDACTED]6 proprietari in regime di comunione legale dei beni con la precisazione che al tempo l'immobile era individuato con subalterno



7 (precedente alla variazione per modifica identificativo allineamento mappe prot. PA0057625 del 12/02/2007 con cui il bene assumeva identificativo di subalterno 57).

Ai venditori il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita del 26 giugno 1991 in notaio Andrea SORRENTINO di Bisacquino registrato a Corleone il 16/07/1991 al n. 673 trascritto a Palermo il 24/07/1991 ai nn. 32821/24783 (vedi Nota di trascrizione in allegato 6).

\*\*\*\*\*

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo il bene LOTTO B risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Da accesso atti eseguito il 19/03/2024 presso l'ufficio tecnico comunale, in base a regolare istanza di accesso atti formulata il 05/03/2024 prot.234925 e prot. 234923 (vedi allegato 8.1) il sottoscritto ha potuto verificare quanto segue.

Il maggiore fabbricato di pertinenza è parte di numero 35 alloggi di edilizia economica e popolare realizzati ai sensi della LR 12/02/1955 n.12 con progetto approvato con Decreto Assessorato lavori pubblici n.796 del 29/08/1956 redatto dalla E.S.C.A.L.(Ente siciliano per le case ai lavoratori) che ne ha curato altresì la esecuzione dei lavori, ultimati il 30 aprile 1957 e collaudati con Decreto Assessorato lavori pubblici (vedi allegati 8.2).



A seguito della ultimazione dei lavori veniva rilasciato **Decreto d'uso delle strutture dalla Prefettura di Palermo il 02/08/1971 prot.41801/Div. IV e Rapporto tecnico per l'abitabilità** risalente al **21 giugno 1980** redatto dall'ufficio tecnico comunale per la palazzina di tipo B di via Emanuele Carnevale 2 **attestante la verifica dei requisiti di abitabilità per tutti gli appartamenti** della medesima (vedi allegati 8.2). Con specifico riferimento all'immobile *de quo*, di piano terzo salendo a sinistra, questo veniva ivi così descritto: *“composto da sala quattro stanze, cucina, wc bagno, un ripostiglio e corridoio”*.

Tutt'oggi **non risulta tuttavia rilasciato Certificato di agibilità**.

L'appartamento veniva quindi **censito in catasto con prot.0586429 del 05/06/1963 a cura di E.S.C.A.L.** (vedi allegato 4.2): planimetria che, in mancanza di grafici di progetto all'interno del fascicolo compulsato, si assume coincidente con lo stato urbanistico edilizio assentito.

In epoca successiva (dichiarata al 1991 come poi descritto) l'appartamento in esame diveniva oggetto di **interventi** di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di titolo edilizio e oggetto di **istanza di condono art.39 LN 724/94 prot.475/S/95 del 21/03/1995** consistenti nell'ampliamento della cucina su balcone attiguo chiuso a veranda con contestuale abbattimento muro perimetrale, nella realizzazione di un ripostiglio nel balcone dante su prospetto principale, nella demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno; interventi poi denunciati in catasto con la variazione prot.35547 del 24/06/1996 (vedi allegato 4.2).



Da accesso atti eseguito il 15/01/2024 dietro invito dell'amministrazione comunale a seguito di istanza formulata con prot. 88110 del 10/01/2024 (v.allegato 8.3) il sottoscritto ha esaminato la documentazione del fascicolo di condono, eseguendone riproduzione integrale (vedi allegati 8.3). La pratica di condono, allo stato non definita è composta dai seguenti documenti: 1) *istanza di condono prot.475/S del 21/03/1995*, 2) *dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*, 3) *attestazione versamento dell'oblazione*, 4) *titolo di proprietà*;, 5) *documentazione fotografica.*, 6) *dichiarazione sullo stato dei lavori*; 7) *certificato di residenza storico*.

L'istanza presentata dal precedente proprietario e titolare della realizzazione dell'abuso indicava l'immobile come residenza primaria specificando i seguenti dati: titolo di diritto: proprietà; natura delle opere: ampliamento di manufatto esistente; localizzazione dell'abuso via E.Carnevale 2 piano 3- interno 7 in NCEU foglio 49 p.lla 1364, sub 7; zona urbanistica: tra periferica e centro storico. Disponibilità all'uso: ultimate alla data del 31.12.1993. e) tipologia dell'abuso: 1 opere realizzate in assenza di concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Dalla lettura del fascicolo di condono si evince la corrispondenza dell'oggetto del condono con le opere descritte nella variazione catastale prot.35547 del 24/06/1996: la realizzazione di un ripostiglio nel balcone dante su prospetto principale, l'ampliamento della cucina su balcone attiguo con abbattimento muro





perimetrale, calcolati in tipologia 1, per mq 9,58, la demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno (questa descritta unicamente nell'elaborato grafico).

In merito al calcolo dell'oblazione, nel fascicolo veniva eseguito in modo autodeterminato nel modo seguente:

-superficie totale mq 9,58 x £ 162.000/mq = £ 1.551.960.

A tale cifra venivano applicate le seguenti decurtazioni:

-in relazione alla riduzione di 1/3 sui primi mq 150,00 £ 1.551.960-1/3 = £ 1.034.640. Oblazione calcolata e da versare £ 1.034.640.

La somma autodeterminata per oblazione veniva versata in data 27/12/1994 per un primo importo di £ 800.000, tramite bollettino postale numero 43/186, allegato alla istanza di condono. La dichiarazione sullo stato dei lavori a firma del titolare dell'istanza, riporta la titolarità del bene immobile dichiarando che *“le opere oggetto di condono sono state completate in ogni loro parte e che l'immobile è abitabile e dallo stesso abitato”* (vedi allegato 8.3). Non venivano calcolati oneri concessori.

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 21/02/1995 il richiedente dichiarava *“di avere eseguito nell'anno 1991 nell'appartamento di sua proprietà sito in Palermo via E.Carnevale n.2 piano terzo interno 7 le seguenti opere: 1. Chiusura del balcone prospiciente il vano cucina e demolizione della muratura perimetrale al fine di rendere unico ambiente con il vano cucina; 2. Chiusura del balcone di prospetto al fine di realizzare un ripostiglio. Dichiaro inoltre di utilizzare l'appartamento medesimo per la sua residenza primaria e del proprio nucleo*



*familiare*”. Le fotografie allegate all’istanza mostrano il fabbricato e le opere realizzate oggetto di condono (vedi allegato 8.3).

L’istanza di condono veniva poi integrata con ulteriore documentazione trasmessa con prot. 10751-A del 27/05/1999: *relazione tecnica e tabella dati metrici, elaborato grafico, attestati saldo oblazione, attestato saldo oneri concessori, prospetti calcolo oneri concessori, documentazione catastale.*

Da tale documentazione risulta che in data 12/05/1999 siano stati versati interamente gli oneri concessori nella somma di € 410.000 su £ 318.837 calcolati (con una differenza in più di £ 91.163) con attestazione di bollettino postale VCC 0128; altresì il saldo dell’oblazione versato con successivi 4 bollettini di cc postale dei seguenti importi: £ 59.000 con attestazione di bollettino postale L569 del 15/03/1995; £ 59.000 con attestazione di bollettino postale L088 del 01/07/1995; £ 59.000 con attestazione di bollettino postale L325 del 15/09/1995; £ 59.000 con attestazione di bollettino postale L715 del 13/12/1995.

Veniva depositata poi la planimetria catastale aggiornata, coincidente con la attuale. Nell’atto di compravendita del 13/10/1999 rep.67167 notaio Leoluca Crescimanno veniva confermato il pagamento integrale per oblazione e oneri concessori, finalizzati al trasferimento del bene all’attuale debitore esecutato.

#### **Analisi della istanza di condono**

In merito alla istanza di condono prot.475/S/1995, da colloqui effettuati con i tecnici comunali non emergono vincoli ostativi a condizione che la domanda venga



integrata dei documenti mancanti. In merito al versamento degli importi per oblazione e oneri concessori il sottoscritto è del parere che vada ulteriormente integrato il versamento dovuto per oblazione.

Considerando infatti la domanda nel suo insieme e l'oggetto del condono così come descritto anche negli elaborati grafici prodotti (vedi allegato 8.3) si evince che oltre alla realizzazione della chiusura a veranda di balcone con abbattimento muro perimetrale lato cucina e la creazione del ripostiglio entro porzione di balcone coperto lato prospetto principale, si è altresì realizzata la demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno.

Per tale intervento riferibile alla tipologia 7 della Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n.724 "Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lettera b) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47" andava calcolata l'oblazione nella misura forfettaria di £ 2.000.000 (€ 1.032,91) e gli oneri per costo di costruzione nella misura del 10% dell'effettivo costo dell'opera valutabile a misura sulla scorta del prezzario regionale allora vigente.

L'oblazione da versare integrata degli interessi legali dall'epoca della domanda (calcolati al 09 aprile 2024 ma certamente da integrare fino all'effettivo pagamento) è pari ad € 1.815,43 secondo il prospetto seguente:



### Calcolo Interessi Legali

Capitale: € 1.032,91

Data Iniziale: 21/03/1995

Data Finale: 09/04/2024

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
21/03/1995	31/12/1996	€ 1.032,91	10,00%	851	€ 184,23
01/01/1997	31/12/1998	€ 1.032,91	5,00%	730	€ 103,29
01/01/1999	31/12/2000	€ 1.032,91	2,50%	731	€ 51,72
01/01/2001	31/12/2001	€ 1.032,91	3,50%	365	€ 36,15
01/01/2002	31/12/2003	€ 1.032,91	3,00%	730	€ 61,97
01/01/2004	31/12/2007	€ 1.032,91	2,50%	1461	€ 103,36
01/01/2008	31/12/2009	€ 1.032,91	3,00%	731	€ 62,06
01/01/2010	31/12/2010	€ 1.032,91	1,00%	365	€ 10,33
01/01/2011	31/12/2011	€ 1.032,91	1,50%	365	€ 15,49
01/01/2012	31/12/2013	€ 1.032,91	2,50%	731	€ 51,72
01/01/2014	31/12/2014	€ 1.032,91	1,00%	365	€ 10,33
01/01/2015	31/12/2015	€ 1.032,91	0,50%	365	€ 5,16
01/01/2016	31/12/2016	€ 1.032,91	0,20%	366	€ 2,07
01/01/2017	31/12/2017	€ 1.032,91	0,10%	365	€ 1,03
01/01/2018	31/12/2018	€ 1.032,91	0,30%	365	€ 3,10
01/01/2019	31/12/2019	€ 1.032,91	0,80%	365	€ 8,26
01/01/2020	31/12/2020	€ 1.032,91	0,05%	366	€ 0,52
01/01/2021	31/12/2021	€ 1.032,91	0,01%	365	€ 0,10
01/01/2022	31/12/2022	€ 1.032,91	1,25%	365	€ 12,91
01/01/2023	31/12/2023	€ 1.032,91	5,00%	365	€ 51,65
01/01/2024	09/04/2024	€ 1.032,91	2,50%	100	€ 7,07

Totale colonna giorni: 10612

Totale interessi legali: € 782,52

### Calcolo oneri concessori:

Il calcolo degli oneri effettuato per la misura di mq 9,58 di superficie utile residenziale calcolata e pagata, secondo superficie congrua, va aggiunta la realizzazione dell'abbattimento della parete tra ingresso e soggiorno in tipologia 7; il costo di costruzione valutato sulla scorta del prezzario regionale vigente al momento del pagamento degli oneri, (1999) porta l'intervento complessivo a £ 417.279,60.

$ml\ 2,43 \times 2,70 \times 0,30 \times \text{£}/mc\ 212.000 = \text{£}\ 417.279,60$  pari a € 215,50; su tale importo è dovuto quale costo sul costo di costruzione il 10% pari a € 21,50 (£ 41.629,80); considerando che sono stati versati a titolo di oneri concessori £ 91. In più, la cifra è congrua e non necessiterebbe di integrazioni.



La somma presuntiva calcolata quale differenza da versare a titolo di oblazione (€ 1.815,43) è da intendersi presuntiva e finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato (da cui andrà detratto), poiché non tiene conto delle integrazioni dovute all'applicazione degli interessi legali alla data dell'effettivo pagamento dell'oblazione e di eventuali integrazioni per gli oneri concessori, da calcolo/conguaglio eseguito dai tecnici comunali al momento della definizione dell'istanza.

A tale cifra vanno aggiunti gli **oneri tecnici e le ulteriori spese necessarie per la definizione del condono edilizio L.724/1994**, consistenti nella presentazione di certificato di idoneità sismica o non pregiudizio statico, di Perizia giurata art.28 LR 16/2016 di ogni ulteriore documento ritenuto necessario dall'amministrazione comunale: costi valutabili in € 2.000,00 per un **totale presunto di € 3.815,43**.

Tale è il costo presunto calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltro di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni impiantistiche di relazione sull'abbattimento delle



barriere architettoniche L 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 21/12/2023 *non* era occupato nè utilizzato (vedi verbale di sopralluogo allegato 2).

\*\*\*\*\*

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

In base alla documentazione esistente in atti sul bene oggetto di pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 e tramite ispezione telematica presso la Conservatoria dei RRII di Palermo (vedi allegato 7) risultano le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE ai nn.28669/39567 del 22/10/1999 derivante da Atto di compravendita in notaio Leoluca CRESCIMANNO rep. 67137 del 13/10/1999 in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] 1 CF [REDACTED] proprietario in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2 allora censito in CF foglio 49 p.lla 1364 sub 7.



2) ISCRIZIONE ai nn.5488/49493 del 29/10/2021 -ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo rep. 7900 del 13/10/2021- gravante sull'immobile sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2 allora censito in CF foglio 49 p.lla 1364 sub 7

3) TRASCRIZIONE del 24/10/2022 ai nn. 50585/40216 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4668 del 11/07-22/08/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] 1 CF [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Palermo via E.Carnevale 2 allora censito in CF foglio 49 p.lla 1364 sub 7;

4)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE; regolarizzabili attraverso il completamento della istanza di condono LN 724/94 prot.475/S/95 il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

5) redazione di A.P.E. Attestato di prestazione energetica dell'appartamento; il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima al fine della determinazione del prezzo base d'asta;

Tra le formalità su descritte gli *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura* sono le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento.

Gli *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente* si segnalano invece nelle **formalità n.4.,5**

\*\*\*\*\*



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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

\*\*\*\*\*

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata da censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*

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

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), risulta costituito condominio.

A seguito di istanza formulata dal sottoscritto all'amministratore del condominio dott. Di Falco, venivano consegnati in data 11/04/2023 (vedi allegati 13):

1- Estratto conto **morosità relativo all'appartamento pignorato risalente al 31/03/2024 per un importo complessivo di € 666,72**; 2) avviso di pagamento di Marzo 2024 da cui si evince una spesa ordinaria per circa 39 euro mensili; 3) copia verbale assembleare dei lavori di manutenzione del tetto condominiale, con relativa approvazione del bilancio condominiale; 4) preventivo di spesa dei lavori del terrazzo.





5) Copia ultimo bilancio condominiale; 6) Regolamento di condominio; 7) Tabelle millesimali.

\*\*\*\*\*

### **Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

#### **Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards commitee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013* , *-RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , *-Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011* , *-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006,



relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

### **Criteri di valutazione**

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

**-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita** che si sono concretizzati negli ultimi anni;

**-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili** attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;



**-le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.**

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.



Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

### **Fonti per la stima**

La **norma UNI 11612-2015 “stima del valore di mercato degli immobili”** così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”*.

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso simili -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma **UNI 11612-2015** il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.



E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati "permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato"<sup>1</sup>.

### **-Il Market comparison approach**

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori

---

<sup>1</sup> "Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari" Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017



immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale



che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato<sup>2</sup>.

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento  $\lambda$  che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato.

### **- Determinazione del valore di mercato**

#### **1) determinazione del coefficiente di allineamento ( $\lambda$ ):**

Il coefficiente di allineamento ( $\lambda$ ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite. Può essere assunto quale media di sconto desunta dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" -4 trimestre 2023 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre ottobre-dicembre 2023" è pari al 10,2 %.

#### **2)- Indagini di mercato e costituzione del campione**

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.11.1):

#### **Comparabile A:**

*Annuncio AGENZIA CASA E' annuncio del 09/04/2024: 3 LOCALI VENDITA REGIONE SICILIANA NORD OVEST 3260 – PALERMO Sul Viale Regione Siciliana, in zona fornita da diverse attività commerciali e servizi pubblici, disponiamo di un trivani posto al nono e ultimo piano, in uno stabile degli anni '70, con servizio di portineria full time e posto auto. Al suo interno,*

<sup>2</sup> Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7



*l'immobile, si presenta in buono stato di manutenzione seppur mantiene le rifiniture originarie, riscaldamento centralizzato. E' composto da ingresso con porta blindata, due camere da letto, soggiorno, cucina con veranda, bagno e ripostiglio. Grazie al nostro servizio è possibile effettuare un virtual tour all'interno dell'immobile seguiti da un nostro collaboratore che vi accompagnerà per tutta la durata della visita. Per poter visionare l'immobile è possibile previo appuntamento telefonico allo 091.732.14.96 – 333.950.22.*

**Mq 108/ € 160.000,00 – 10,2% = € 143.680,00 (€/mq 1.330,00)**

### **Comparabile B:**

*Annuncio AGENZIA GABETTI annuncio del 12/03/2024 APPARTAMENTO VIA SCIPIONE 3 Rotonda Leonardo da Vinci (lato valle)/ Adiacenze Assessorato Agricoltura Panoramico tre vani composto da: sala di ingresso con armadio a muro, saloncino, corridoio/disimpegno, cucina piccola con annesso balcone chiuso a veranda, wc doccia, due camere e ripostiglio. L'appartamento è in ottimo stato generale, dispone di riscaldamento autonomo, infissi esterni in alluminio con vetro camera e gode di tre esposizioni. Posto al piano 6°. Attualmente locato, LIBERO DA SETTEMBRE 2024.*

**Mq 100/ € 170.000,00 – 10,2%= € 152.660,00; (€/mq 1.526,60)**

### **Comparabile C:**

*Annuncio AGENZIA REMAX annuncio del 29/03/2024 APPARTAMENTO IN VENDITA A PALERMO, UDITORE PALERMO - ZONA UDITORE/LEONARDO DA VINCI - VIA UDITORE N. 11 In prossimità della rotonda di Via Leonardo da Vinci, alle spalle dell'ex "Motel Agip" e più precisamente in via Uditore 11, proponiamo la vendita di un appartamento di tre vani, posto al secondo piano con ascensore, di un edificio di totale sei piani. La costruzione dell'edificio risale ai primi anni 60 e l'appartamento proposto in vendita è così composto: Ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio, balcone. 94 mq commerciali. Su una porzione del balcone è stata realizzata una veranda, ad oggi ancora non regolarizzata. L'immobile, anche se in buono stato necessita di una ristrutturazione. Qualche anno fa sono stati sostituiti tutti gli infissi esterni con infissi in PVC di buona qualità a doppio taglio termico. Su una piccola area di pertinenza del condominio, adiacente all'ingresso del vano scala è stato realizzato un parcheggio auto che non è sufficiente a contenere tutte le auto spettanti ad ogni singolo condomino, per tanto vige il principio del: "chi arriva prima parcheggio".*

**Mq 94/ € 145.000,00 – 10,2%= € 130.210,00; (€/mq 1.385,00)**

### **3)- Tabella dei dati**

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 10,6% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.





Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	143.680,00	152.660,00	130.210,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	120	127	141	127,50	€/mq 1.330,00
Manutenzione (*)	1	2	2	0	€/mq 150,00
Livello piano	9	6	2	2	0,02% Va
Servizi igienici	1	1	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	1	0	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità pos. int.	0	0	1	0	5% Va
Pos.estrinseca	1	1	1	1	5% Va
ascensore	1	1	1	0	5% Va



Prezzo unitario (€/mq)	1.330,00	1.330,00	1.330,00	?	
---------------------------	----------	----------	----------	---	--

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni.

-I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

#### *Calcolo dei prezzi marginali*

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

*Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:*



Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2023; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati.

*Prezzo marginale della superficie principale*

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 143.680,00:108 mq= 1.330,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 152.660,00:100 mq= 1.526,60 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 130.210,00:94 mq= 1.385,00 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1 + K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame si valuta per i comparativi A e B.

-Prezzo medio del comparabile A: € 143.680,00 x 0,02(1+0,02) = € 2.817,25

-Prezzo medio del comparabile B: € 152.660,00 x 0,02(1+0,02) = € 2.993,33

*Prezzo marginale dello stato di manutenzione*

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono



a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare diverso lo stato d'uso per i comparativi:

- Prezzo marginale comparabile A: mq 108,00 x €/mq 200,00 = € 21.600,00

- Prezzo marginale comparabile B: mq 100,00 x €/mq 200,00 = € 20.000,00

- Prezzo marginale comparabile C: mq 94,00 x €/mq 200,00 = € 18.800,00

*Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento*

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

*Prezzo marginale del posto auto*

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona.

*Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)*

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

*Prezzo marginale per posizione estrinseca*

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto



al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

-Prezzo medio del comparabile A: € 143.680,00 x0,05= € 7.184,00

*Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)*

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile; si valuta per i comparativi:

-Prezzo medio del comparabile A: € 143.680,00x5%= € 7.184,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 152.660,00x5%= € 7.663,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 130.210,00x5%= € 6.510,50 €/mq

#### 4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei "prezzi marginali" dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	-€ 1.330,00	-€ 1.330,00	-€ 1.330,00



Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 21.600,00	-€ 20.000,00	- € 18.800,00
Livello piano	- € 2.817,25	- € 2.993,33	-
Servizi igienici	-	-	-
Impianto riscaldamento	-	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità pos intrin.	-	-	-€ 6.510,50
pos estrinseca	-€ 7.184,00	-	-
ascensore	-€ 7.184,00	-€ 7.663,00	-€ 6.510,50

##### 5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ( $\sum \Delta P_j$ ) che sommate al prezzo iniziale ( $P_{ci}$ )



individua il prezzo dell'immobile ( $P_{ci} + \sum \Delta P_j$ ) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (Ps) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		143.680,00		152.660,00		130.210,00	-??-
Data	-	-	-	-	-	-	
Superficie	(127,50-108) +19,5	+€ 25.935,00	(127,50-100) +27,50	+€ 36.575,00	(127,50-94) +33,50	+€ 44.555,00	127,50
Manutenzione	(0-1) -1	-€ 21.600,00	(0-2) -2	-€ 40.000,00	(0-2) -2	-€ 37.600,00	
Livello piano	(2-9) -7	-€ 19.720,75	(2-6) -4	- € 11.973,32	(2-2) 0	-	
Servizi igienici	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
impiantistica	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 4.500,00	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Pos.estrinseca	(1-0) +1	+€ 7.184,00	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
Ascensore	(0-1) -1	-€ 7.184,00	(0-1) -1	-€ 7.663,00	(0-1) -1	-€ 6.510,50	



Prezzo corretto		€ 128.294,25		€ 129.598,68		€ 135.154,50	
Prezzo <i>subject</i>							€ 131.015,81

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta:  $(€ 135.154,50 - € 128.294,25) / € 128.294,25$   
 $\times 100 = 5,34 \%$  la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 131.015,81** (€/mq 1.027,57)

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agazia delle Entrate II semestre 2023 per la zona C1 microzona 11 fornisce per tipologia abitazioni di tipo economico i seguenti valori -vedi allegato 11.2-: Epoca tabellata (II semestre 2023): superficie -lorda-, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 1.200,00; valore massimo: € 1.450,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni, riporta per la zona considerata quotazioni per abitazioni in II fascia variabili tra €/mq 1.005,00 e €/mq 1.255,00 (vedi allegato 11.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata (PA11) relativamente ad abitazioni popolari stato d'uso USATO, quotazioni di zona variabili tra € 1.174,00 e valori massimo €/mq 1.406,00. Nel caso indagato il valore unitario desunto, inferiore ai valori medi





tabellati (a meno del Borsino Immobiliare) indagati rispecchia specifiche caratteristiche intrinseche legate principale allo stato d'uso verificato.

\*\*\*\*\*

#### **-Adeguamenti e correzioni della stima**

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".

Dal valore di mercato determinato (**€ 131.015,81**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in **€ 3.815,43** oltre **€ 300,00** per redazione APE (esclusa IVA) addivenendo così al **più probabile valore di mercato del bene pari a € 126.900,38** e in c.t. **€ 127.000,00; valore Lotto B** -diconsi € centonventisettemila e centesimi zero).

#### **-Determinazione del prezzo a base d'asta**

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) degli eventuali oneri condominiali non corrisposti, come da comunicazione dell'amministrazione condominiale; 3) delle differenze esistenti al



momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 4) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 5) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 6) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 7) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; fattori che possono rendere più ridotta la platea di acquirenti interessati e prolungare i tempi di realizzo.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

**Valore Lotto B: € 127.000,00 -10% = € 114.300,00 e in c.t. € 114.000,00** (diconsi euro centoquattordicimila e centesimi zero)

\*\*\*\*\*

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

Secondo atto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 l'immobile risulta pignorato per la intera quota di 1/1.

\*\*\*\*\*



Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO B) che si compone di n° 58 pagine e n° 14 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/04/2024

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



**Allegati:**

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es;
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- certificati anagrafici del debitore;
- 4- Documentazione catastale: 4.1. visura catastale aggiornata; 4.2. planimetria catastale aggiornata; 4.3 planimetria catastale di impianto
- 5- atto di compravendita del 13/10/1999 rep.67137 Notaio Leoluca Crescimanno
- 6- Nota di trascrizione atto notaio Andrea Sorrentino rep.34936 del 26/06/1991
- 7- Ispezioni telematiche presso Conservatoria dei RRII di Palermo
- 8- Documentazione edilizia: 8.1 istanza accesso atti; 8.2. pratica edilizia riguardante il fabbricato; 8.3 pratica di condono edilizio LN 724/94 propt.475/S/95;
- 9- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 10- Documentazione fotografica
- 11- Fonti utilizzate per la stima: 11.1. comparabili; 11.2. quotazione OMI; 11.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 12 -Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 13-Documentazione inerente il Condominio di via Carnevale 2
- 14-Comunicazione con le parti; 14.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;



N. 331/2022 R.G.Es.



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E  
DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C.**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

visto l'art. 569 comma 1 c.p.c.,

**NOMINA**

quale esperto l'arch. Alessandro Gaeta, conferendo allo stesso l'incarico specificato alle sezioni A, B e C di cui al presente decreto (reperibili altresì sul sito internet del Tribunale, nella sezione Moduli – Area Civile);

**DISPONE**

che l'esperto nominato, *ex artt. 569 comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.*, presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al presente provvedimento (ALL. 1) e depositi successivamente lo stesso nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto.

**FISSA**

per la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari *ex art. 602 c.p.c.*), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari, del custode giudiziario e dell'esperto stimatore davanti a sé **l'udienza del 8 maggio 2024, ore 9.30** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c., nel caso di pignoramento di beni in quota indivisa.

\*\*\*\*\*

In tale ultimo caso, qualora il pignoramento abbia ad oggetto una **quota** di uno o più **beni indivisi** (artt. 599 ss. c.p.c.), in relazione a detti beni,

**ASSEGNA**

al creditore precedente termine di **sessanta giorni** dalla comunicazione del presente decreto per integrare la documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c., estendendo l'ispezione ai nominativi dei **contitolari non esegutati**, previamente individuati sulla base delle risultanze dei registri immobiliari per avere acquistato la/e residua/e quota/e non oggetto di pignoramento in base ad un atto trascritto a proprio favore e

**ONERA**



il creditore precedente di documentare, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza, di avere provveduto:

- alla notifica dell'**avviso di cui all'art. 599 c.p.c.** nei confronti dei contitolari non eseguiti;
- alla notifica dell'**invito a comparire all'udienza sopra indicata**, ai sensi dell'art. 180, c. 2, disp. att. c.p.c., per sentire dare i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. nei confronti degli stessi contitolari non eseguiti e degli altri **interessati** (art. 784 c.p.c. e art. 1113, c. 3, c.c.) di seguito indicati:
- creditori dei contitolari non eseguiti muniti di iscrizione anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- creditori particolari dei contitolari non eseguiti che abbiano trascritto un'opposizione alla divisione anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione;
- aventi causa e coloro che hanno acquistato diritti dal contitolare eseguito con atto trascritto prima della trascrizione del pignoramento;
- aventi causa e coloro che hanno acquistato diritti dai contitolari non eseguiti con atto trascritto prima della trascrizione del pignoramento;
- titolari dei diritti reali minori menzionati dall'art. 2812, c. 1, c.c.;

\*\*\*\*\*

#### RENDE NOTO CHE:

- potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale purché dette note siano state inviate all'esperto a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo raccomandata a/r almeno 15 giorni prima dell'udienza sopra indicata;
- all'esito di tale udienza potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.;
- ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, dovrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c., salva la facoltà – rimessa alla valutazione del Giudice – di procedere all'esperimento di **un solo tentativo di vendita** della quota indivisa nel caso in cui venga ravvisata la presenza di soggetti interessati all'acquisto della stessa;

#### LIQUIDA

in favore dell'esperto, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente che deve provvedere al pagamento entro il termine (soggetto a sospensione feriale) di **60 giorni dalla comunicazione** del presente provvedimento;

detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l'improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

#### ONERA

l'esperto di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato al creditore, in ipotesi di mancato pagamento dell'acconto sopra liquidato.

#### ORDINA



al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato e al custode giudiziario designato, con avvertimento che in ogni ipotesi di diniego verrà richiesto *ex art. 68 c.p.c.* l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile);

#### DISPONE

che il debitore esecutato provveda a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita; certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile; bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

#### ONERA

la cancelleria di notificare la data dell'udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.* al debitore, ai creditori (precedente, intervenuti, iscritti *ex art. 498 c.p.c.* non intervenuti), ai contitolari non esecutati, ai terzi proprietari *ex art. 602 c.p.c.*;

fermo quanto sopra disposto in relazione ai contitolari non esecutati e agli altri interessati, **autorizza il creditore precedente a provvedere alla suddetta notifica a tutte le altre parti** al fine di favorire il sollecito svolgimento della procedura.

#### DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente decreto alle parti, all'esperto stimatore e al custode giudiziario (nominato con separato provvedimento).

\*\*\*\*\*

#### **SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO:**

##### CONTROLLI PRELIMINARI

##### ❖ **Verificare la completezza della documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.***

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.).

In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente – che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta – e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'**estratto del certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.



L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente – **previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode** – il **modulo di controllo della documentazione** (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (ALL. 2).

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura “DOCUMENTAZIONE COMPLETA”.

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura “DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA” e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

❖ **Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari**

Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, **i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.**

**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 ½; 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 accatastrato 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**, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, 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 della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, 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.lla, 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 allegare 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, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- 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 eseguiti 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**, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

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.).

Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

#### **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 ALLE 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 detrarrà 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, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, 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 5% 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

**SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE**

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AUTORIZZA

**l'esperto:**

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compreso il libretto istruttorio formato presso i competenti Uffici dell'edilizia privata, nonché i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";



b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**SEZIONE "C": PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DISPONE**

che l'esperto:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;
- 3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "*Perizia*" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "*Perizia per pubblicità*" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;
- 4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);
- 5) nel caso di formazione di PIÙ LOTTI, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su **fascicoli separati per ciascun lotto**;
- 6) **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 7) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "*Perizia*" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta



consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

- 8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorchè non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal Giudice;
- 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 11) **rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**

**In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso o saranno liquidate in via forfettaria.**

Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, introdotto dalla legge n. 132 del 2015, ai sensi del quale: "*Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima*", l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:

- 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto);
- 2) Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima indicata dalla norma;
- 3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso



di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione.

In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).

Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Palermo, 08/10/2023

Il Giudice dell'esecuzione  
*Fabrizio Minutoli*







## TRIBUNALE DI PALERMO

### Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Verbale di accettazione dell'incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c.

Il/La sottoscritto/a arch.Alessandro GAETA, nato/a a PALERMO, il 20/01/1974, nominato/a esperto stimatore con provvedimento del giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, dichiara di accettare l'incarico, presta il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere bene e fedelmente all'incarico conferitogli/le, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'esperto, inoltre, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, dichiara di non essere legato da rapporti di parentela, affinità o convivenza con i giudici o con il personale di cancelleria della Sezione VI civile.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, l'esperto stimatore dichiara:

- 1) di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;
- 2) di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;
- 3) di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la **verifica della congruità del valore di stima** in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito;
- 4) di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario provvedendo, preliminarmente, all'esatta individuazione/ubicazione dell'immobile al fine di consentire l'accesso da parte del custode, nonché durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.

Palermo, 10/10/2023

Si dà atto che il presente verbale di accettazione dell'incarico viene sottoscritto con firma digitale dall'esperto stimatore.





**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA

PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ R.G.Es.

G.E. dott./dott.ssa \_\_\_\_\_

ESPERTO \_\_\_\_\_

CUSTODE GIUDIZIARIO \_\_\_\_\_

IMMOBILE N. \_\_\_\_\_

(compilare una scheda per ogni immobile)

**VERIFICA DESTINAZIONE ABITATIVA – ART. 560 C.P.C.:**

- L'IMMOBILE PIGNORATO COSTITUISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DEI FAMILIARI CONVIVENTI A FAR DATA DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO?

NO

SI

- L'IMMOBILE PIGNORATO È DI FATTO ABITATO DAL DEBITORE E DAI FAMILIARI CONVIVENTI?

NO

SI

- L'IMMOBILE PIGNORATO HA UNA DESTINAZIONE CATASTALE AD USO ABITATIVO?

NO

SI



**CREDITORE PROCEDENTE:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titolo esecutivo posseduto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DEBITORE/I** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

1) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

**DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



---

---

**- VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:**

- 1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- 2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
- 3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex art. 615 c. 2 c.p.c.* (solo nell'ipotesi di pignoramento notificato dopo il 3 luglio 2016);

**- DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO** \_\_\_\_\_

**- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA** \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ R. gen.  
\_\_\_\_\_ R. part. a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**- RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA** \_\_\_\_\_

**- ISCRIZIONE A RUOLO** \_\_\_\_\_ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. (scadenza in festivo? \_\_\_\_\_)]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE \_\_\_\_\_

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ \_\_\_\_\_

(con particolare riferimento alle procedure esecutive iscritte a ruolo dall'**11.11.2014**, ossia dopo l'entrata in vigore del d.l. n. 132/2014, convertito in legge n. 162/2014. Si precisa sin d'ora che, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia omesso o non abbia tempestivamente depositato l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l.n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) TITOLO \_\_\_\_\_
- 2) PRECETTO \_\_\_\_\_
- 3) ATTO DI PIGNORAMENTO \_\_\_\_\_
- 4) NOTA DI TRASCRIZIONE \_\_\_\_\_ (depositabile anche oltre il termine di 15 gg.)



- DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA : \_\_\_\_\_

(occorre specificare se detta istanza sia stata depositata nel rispetto del termine di 45 giorni [o di 90 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data di notifica** del pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 497 C.P.C.* \_\_\_\_\_

scadenza in festivo? \_\_\_\_\_

- DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA : \_\_\_\_\_

(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni [o di 120 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita**, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 567 C.P.C.* \_\_\_\_\_

PROROGHE CONCESSE \_\_\_\_\_

scadenza in festivo? \_\_\_\_\_

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :

NO

SI (indicarne gli estremi): \_\_\_\_\_

- COMPROPRIETARI \_\_\_\_\_

Indicare data di notifica avviso *ex art. 599 comma 2 c.p.c.*

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**CREDITORI IPOTECARI**

Indicare data di notifica avviso *ex art. 498 c.p.c.*

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_



**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO**

\_\_\_\_\_

Data di notifica avviso *ex art. 158 disp. att. c.p.c.* \_\_\_\_\_

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

- SI  
 NO

**DOCUMENTI RICHIESTI *EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.***

- estratto attuale catasto  
 estratto storico del catasto  
 certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)  
 certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

**ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)**

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

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato :**

- compravendita  
 donazione  
 successione (testamentaria o legittima)  
 usucapione ventennale  
 permuta  
 altro: \_\_\_\_\_

**Data del titolo di acquisto:**

\_\_\_\_\_

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore precedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia



depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

---

---

---

---

---

**Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:**

1) \_\_\_\_\_

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità?  SI  NO

2) \_\_\_\_\_

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità?  SI  NO

**Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:**

- coniugato
- celibe / nubile

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

- SI
- NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

---

---

---

---

---

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



Insieme a. P. De  
Procedura creativa Smebidizione

RT 331/2022

Verbale di convocazione

Opinione inviata il 20/09/2023, il  
contenuto arch. Almato foto in prot. col.

Al. D. Pro. cont. nell'ordine Procedura  
in e per il pro. Cont. del cont.

P. M. Invito, del 10/10/2023 e data  
inviata del 11/10/2023 a r.

resta (ore 935) per il fine  
del in P. de. in. Invito. Cont. col.

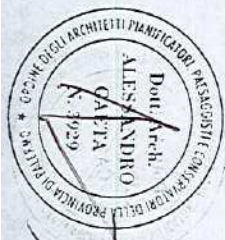
2. Per il. Al. Pro. cont. in  
del. Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
del. Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
del. Pro. Pro. Invito. Cont. col.

Per il. Pro. Pro. Invito. Cont. col.

Per il. Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.  
Pro. Pro. Invito. Cont. col.

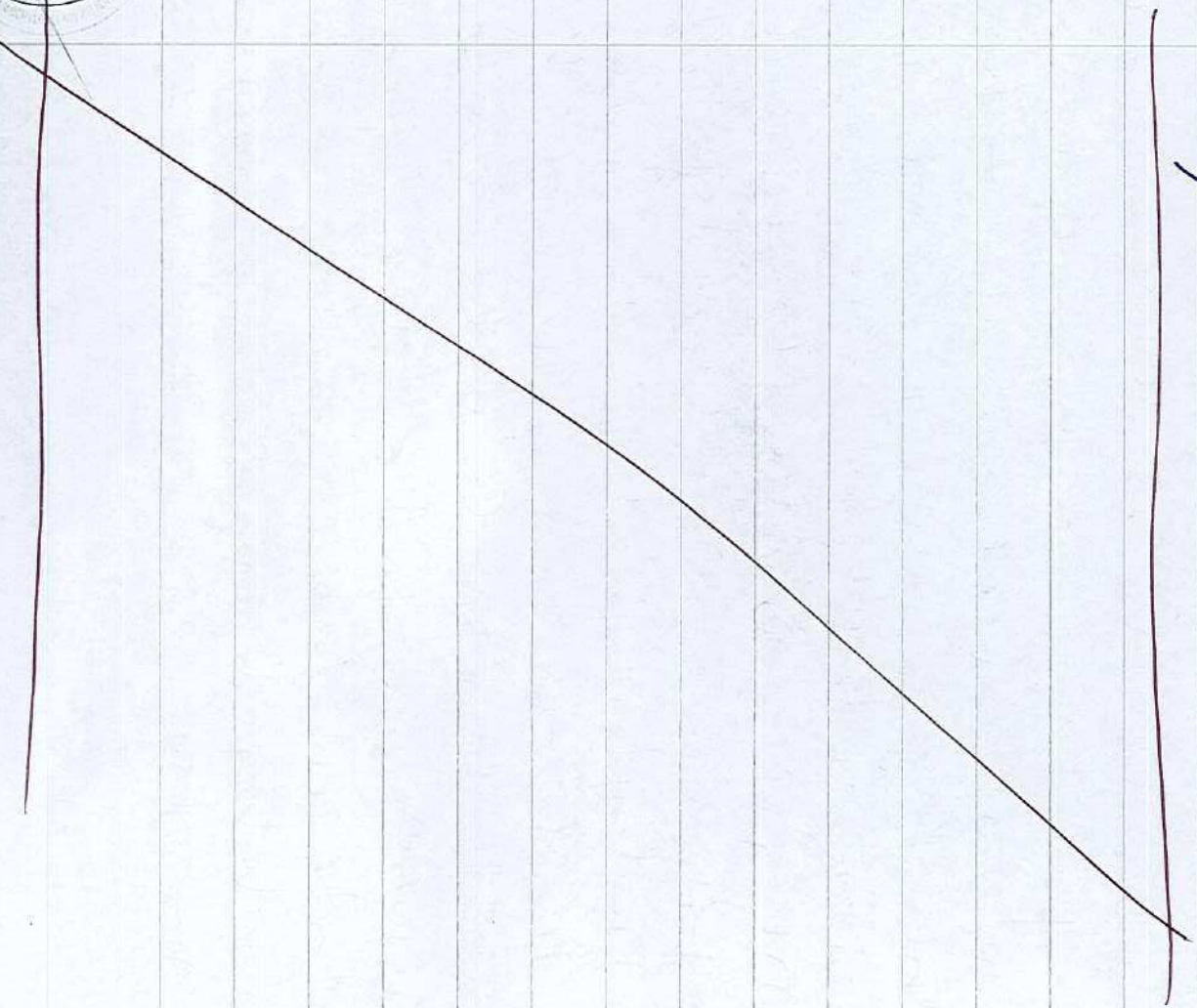






1) Costo pulvisco del deposito presso  
 la società potrà essere nell'ordine  
 di alcune migliaia di lire per la visita.  
 Alle ore 10.00 l'architetto Gaeta che  
 lo opera potrà murare a lato  
 la tomba di incanto in il  
 quale pulvisco sul verso D'Alto.

*Alessandro Gaeta*






Q) In merito alle attività che andrò  
svolgendo, si prega di indicare  
il modo di riprendere le attività  
e di stabilire le priorità e i tempi.  
È bene che si stabiliscano le  
responsabilità e i tempi di  
realizzazione di ogni attività.  
Per favore, si prega di indicare  
il modo di riprendere le attività  
e di stabilire le priorità e i tempi.  
È bene che si stabiliscano le  
responsabilità e i tempi di  
realizzazione di ogni attività.

Il modo di riprendere le attività  
e di stabilire le priorità e i tempi.  
È bene che si stabiliscano le  
responsabilità e i tempi di  
realizzazione di ogni attività.  
Per favore, si prega di indicare  
il modo di riprendere le attività  
e di stabilire le priorità e i tempi.  
È bene che si stabiliscano le  
responsabilità e i tempi di  
realizzazione di ogni attività.



vie Grande St. no 21 Anche 2013  
Rte 1200 in via S. Maria Nuova.  
Rte no 1230 1° e 2° piano. Anche  
che se lo spai per <sup>7</sup> m. 1/2 m. 1/2 m.  
p. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.

Giulio M. De.  


Vehicle N. 5 p. 1/2

Op. Oper. 21 luglio 2013 no 1200

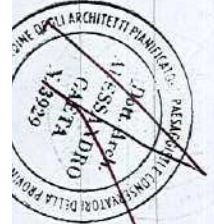
Op. Oper. 21 luglio 2013 no 1200  
nella via S. Maria Nuova, no 21  
p. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.

Com. 2 per legge e oper. 21  
p. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.  
acc. In. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.

Nota S. Maria Nuova 21 luglio  
In. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.  
1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.

Nota S. Maria Nuova 21 luglio  
In. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.  
1/2 m. 1/2 m. 1/2 m. 1/2 m.





1) 1/2000  
 2) 1/1000  
 3) 1/500  
 4) 1/200  
 5) 1/100  
 6) 1/50  
 7) 1/20  
 8) 1/10  
 9) 1/5  
 10) 1/2  
 11) 1/1

1) 1/2000  
 2) 1/1000  
 3) 1/500  
 4) 1/200  
 5) 1/100  
 6) 1/50  
 7) 1/20  
 8) 1/10  
 9) 1/5  
 10) 1/2  
 11) 1/1

Gaeta Alessandro  
 Architetto  
 Via ...  
 ...  
 ...

**COMUNE DI MOLA DI BARI****Certificato Anagrafico di matrimonio****Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PALERMO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome GIACOMARRA  
Nome MASSIMO  
nato il 09/08/1961 in CASTELLANA SICULA (PA)  
Atto (ASSENTE)  
(C.F. GCMMSM61M09C1350)

E

Cognome INTRIVICI  
Nome LUCIA  
nato/a il (Assente) in (ASSENTE)

(C.F. (ASSENTE))

Risultano aver contratto matrimonio il 27/12/1989 a CASTELLANA SICULA (PA).

Atto (ASSENTE)

Data 30/11/2023

**Il Sindaco del COMUNE DI MOLA DI BARI**

**GIUSEPPE COLONNA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



Numero 11

GIACOMARRA MASSIMO  
 IMPRIVICI LUCIA

In data 28/12/1989

milennovecento ottantanove

ho trasmesso notizia al ministro del culto di (1) Calcarelli

del'eseguita trascrizione dell'atto sottoscritto con l'indicazione della data in cui essa è stata effettuata

L'Ufficiale dello Stato Civile

Il presente atto di matrimonio è stato trascritto nei registri di stato civile del Comune di

al N. P. S. anno

come da comunicazione del

L'Ufficiale dello Stato Civile

Il presente atto di matrimonio è stato altresì trascritto nei registri di stato civile del Comune di

al N. P. S. anno

come da comunicazione del

L'Ufficiale dello Stato Civile

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.  
 Castellana Sicula, li 28/12/1989

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

*[Signature]*

Comune di Castellana Sicula  
 Ufficio dello Stato Civile

ASSENTAZIONE



PRODOTTORE DI MATERIE PLASTICHE  
 TRAVARSALE DI PAVENNO

REG. 5811/5 DIC. 2023

L'Ufficiale dello Stato Civile

*[Signature]*

VISTO: per il 20 semestre 81  
 Castellana Sicula, li 5-2-90

IL PARROCO

*[Signature]*

L'anno milnovecento ottantanove addi ventotto

del mese di DICEMBRE alle ore dieci

e minuti trenta nella Casa comunale

Io, Geraci Francesco, Paolo - Sindaco Ufficiale dello Stato Civile

del Comune di Castellana Sicula (1)

ho ricevuto da (2) Sac. Antonio Piro delegato per questo atto dal Parroco di San Giuseppe in Calcarelli

l'originale di atto di matrimonio, da cui risulta quanto appresso:

L'anno milnovecento ottantanove addi ventisette

del mese di dicembre alle ore undici

e minuti trentacinque in (3) Castellana Sicula

nel (4) la chiesa San Giuseppe - Calcarelli

(5) sono stati uniti in matrimonio, secondo il rito (6) cattolico

(7) GIACOMARRA Massimo (7) IMPRIVICI Lucia

nato in Castellana Sicula - celibe - nubile

Il nove agosto, 1900sessantuno - Il venticinque settembre, 1900sessantunquattro

(9) libero professionista (9) maestra

residente in Castellana Sicula - residente in Castellana Sicula

(9) cittadino italiano - (7) cittadina italiana

Agli sposi è stata data lettura degli artt. 143, 144 e 147 del Codice Civile da (10) I. Sac. Antonio Piro delegato per questo atto dal parroco di San Giuseppe.

davanti al quale il matrimonio è stato celebrato.

Io sottoscritto Ufficiale dello stato civile, ho constatato che la pubblicazione (11)

— fu eseguita (12) (13) senza alcuna opposizione nel Comune di Castellana Sicula dal

07/11/1989 al 19/11/1989, che l'atto è regolare.

Dato atto di quanto sopra ho eseguito in data odierna la trascrizione dell'atto di matrimonio e, dopo averi muniti del mio visto, inserisco l'atto medesimo e i documenti acquisiti nel volume degli allegati al presente registro.

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

*[Signature]*



**COMUNE DI MOLA DI BARI**

**Certificato di Stato di famiglia**

**Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PALERMO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

All'indirizzo VIA CARNEVALE EMANUELE N. 2 - Interno: 7  
Comune PALERMO (PA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome GIACOMARRA

Nome MASSIMO

nato il 09/08/1961 in CASTELLANA SICULA (PA)

Atto (ASSENTE)

(C.F. GCMMSM61M09C1350)

Cognome INTRIVICI

Nome LUCIA

nata il 25/09/1964 in CASTELLANA SICULA (PA)

Atto (ASSENTE)

(C.F. NTRLCU64P65C135M)

Cognome GIACOMARRA

Nome GIUSEPPE

nato il 22/08/1997 in PALERMO (PA)

Atto N. 265 parte 1 serie A volume 4554 - anno 1997 - Comune di PALERMO (PA) -

Ufficio 24

(C.F. GCMGPP97M22G273H)

Cognome GIACOMARRA

Nome GIORGIO

nato il 27/06/2004 in PALERMO (PA)

Atto N. 86 parte 1 serie A volume 4745 - anno 2004 - Comune di PALERMO (PA) -

Ufficio 7

(C.F. GCMGRG04H27G273R)

Data 30/11/2023

**Il Sindaco del COMUNE DI MOLA DI BARI**

**GIUSEPPE COLONNA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)







Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

<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: 1343 Sub.: 57</b>

#### INTESTATO

1	GIACOMARRA Massimo nato a CASTELLANA SICULA (PA) il 09/08/1961	GCMMSM61M09C135O*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 12/02/2007

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	1343	57	2		A/3	6	6,5 vani		Euro 369,27	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/02/2007 Pratica n. PA0057625 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2490.6/2007)
<b>Indirizzo</b>		VIA EMANUELE CARNEVALE n. 2 Piano 3										
<b>Notifica</b>		Notifica n. 1026/2000				<b>Partita</b>		1260731		<b>Mod.58</b>		82255
<b>Annotazioni</b>		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G273 - Foglio 49 - Particella 1343

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

#### Situazione degli intestati dal 12/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 13/10/1999 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO LEOLUC Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 67137 - COMPRAVENDITA Voltura n. 21025.1/1999 in atti dal 23/11/1999	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/10/1999

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	1364	7	2		A/3	6	6,5 vani		Euro 369,27 L. 715.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1999 in atti dal 23/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 21025.1/1999)	
Indirizzo		VIA EMANUELE CARNEVALE n. 2 Piano 3											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 1026 del 26/05/2000					Partita		1260731		Mod.58		82255
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/1996

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	1364	7	2		A/3	6	6,5 vani		L. 715.000	AMPLIAMENTO del 24/06/1996 in atti dal 06/05/1999 (n. 35547/1996)	
Indirizzo		VIA CARNEVALE EMANUELE n. 2 Piano 3											
Notifica							Partita		1135165		Mod.58		82255

#### 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	1364	7	2		A/3	6	6,5 vani		Euro 369,27 L. 715.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA CARNEVALE EMANUELE n. 2 Piano 3											
Notifica							Partita		82255		Mod.58		82255

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	1364	7	2		A/3	6	6,5 vani		L. 2.093	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
<b>Indirizzo</b>		VIA CARNEVALE EMANUELE n. 2 Piano 3											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		82255		<b>Mod.58</b>		82255	

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

##### Situazione degli intestati dal 13/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/02/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 13/10/1999 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO LEOLUC Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 67137 - COMPRAVENDITA Voltura n. 21025.1/1999 in atti dal 23/11/1999	

##### Situazione degli intestati dal 26/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare coniugi in regime di comunione legale dei beni fino al 13/10/1999
2			(99) Da verificare e fino al 13/10/1999
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 26/06/1991 Pubblico ufficiale SORRENTINO A. Sede BISACQUINO (PA) Repertorio n. 34936 - UR Sede CORLEONE (PA) Registrazione n. 673 registrato in data 16/07/1991 - C/VENDITA Voltura n. 2354/1993 in atti dal 06/05/1999	

##### Situazione degli intestati dal 09/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 10/30 fino al 26/06/1991
2			(1) Proprieta' 10/30 fino al 26/06/1991
3			(1) Proprieta' 10/30 fino al 26/06/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/09/1988 Registrazione Volume 3544 n. 40 registrato in data 13/02/1989 - Voltura n. 3864.1/1989 in atti dal 09/10/1991	

##### Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 60/90 fino al 09/09/1988
2			(1) Proprieta' 10/90 fino al 09/09/1988
3			(1) Proprieta' 10/90 fino al 09/09/1988
4			(1) Proprieta' 10/90 fino al 09/09/1988

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/1987 Registrazione Volume 3386 n. 18 registrato in data 18/06/1987 - Voltura n. 3863.1/1989 in atti dal 09/10/1991
--------------------------	---

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 12/01/1987
2			(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 12/01/1987

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 20/10/1986 Pubblico ufficiale SICILIANO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 4976 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 19012 registrato in data 03/11/1986 - Voltura n. 2993/1987 in atti dal 18/05/1989
--------------------------	---

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO REGIONE SICILIANA RAMO LAVORI PUBBLICI		fino al 20/10/1986

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO 4.2**

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

FOGLIO  
**500**

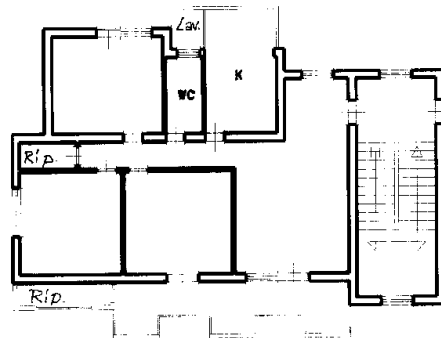
Planimetria di attuazione Comune di **PALERMO** via **Emanuele Carnevale** civ. **2**

Piano terzo int. 7  
H = 3.15

UFFICIO TECNICO CATASTRALE  
PALERMO

**035547 24 GIU 96**

N.C.E.U.



Prop.

**1192635**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Identificativo catastale: **49**

Redatto da **Geometra**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale: **49**  
sub. **309**

del Comune di **Palermo** **3758**

Firma



# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939, N. 50)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALERMO**

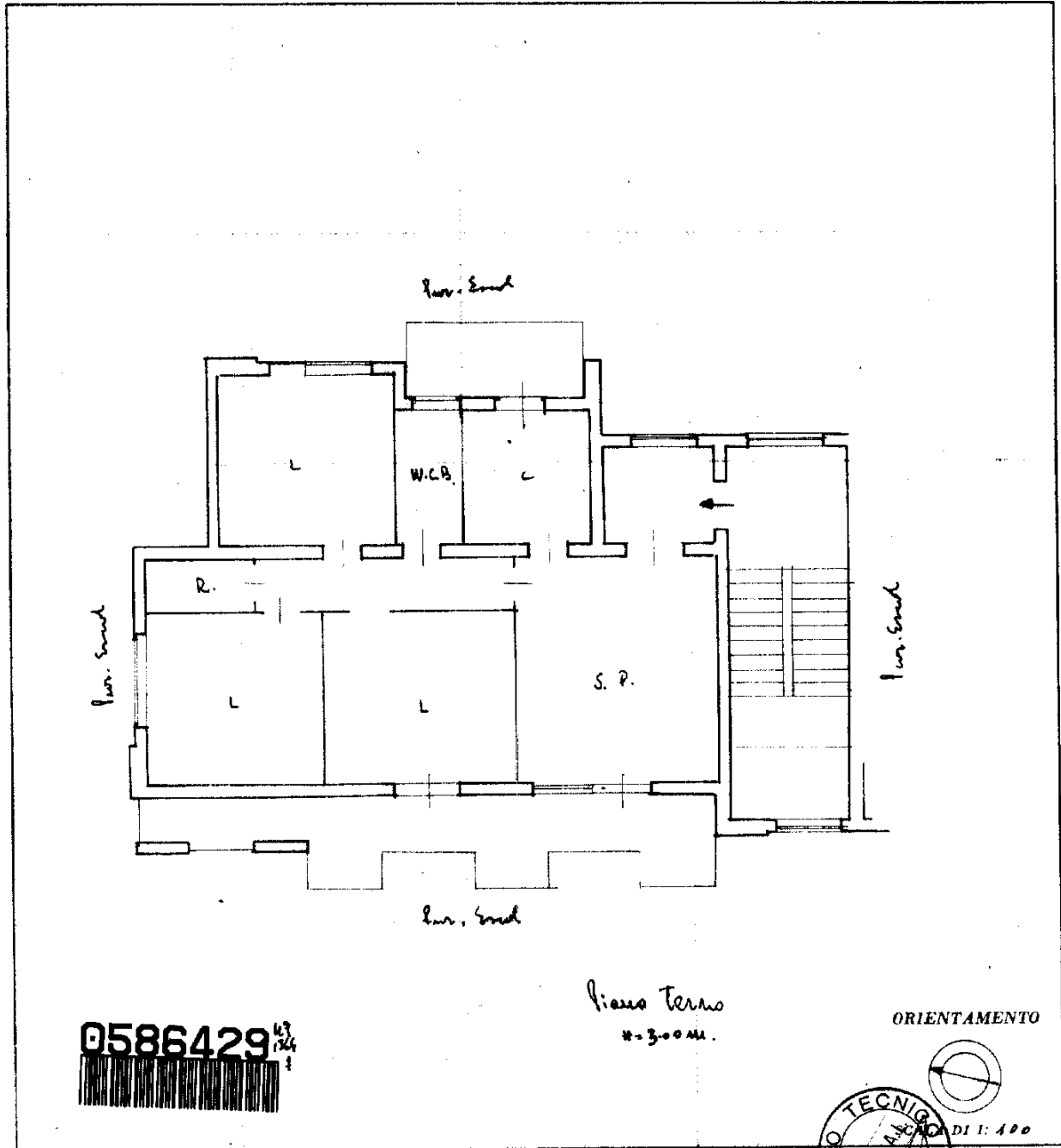
Via **NUOVA**

Ditta **E.S.C.A.L.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

**PALERMO**

**ALLEGATO 4.3**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal *[Signature]* Ufficio Tecnico Erariale  
**E.S.C.A. SIDAPO**  
 Iserito all'Albo dei **DEI SERVIZI TECNICI**  
 della Provincia di *[Signature]*  
 DATA **VISTO SI CONVALIDA**  
 Firma: *[Signature]*

Numero 67137 di Repertorio

N. 15083 Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove (1999)

il giorno tredici del mese di ottobre (13.X)

in Palermo, nel mio ufficio sito in via Nicolò Turrisi n. 13.

Innanzi a me Dottor LEOLUCA CRESCIMANNO, notaio in Palermo,

iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Pa-

lermo, senza assistenza di testimoni al cui intervento gli

infrascritti comparenti, di comune accordo tra loro e con il

mio consenso, espressamente rinunziano avendo i requisiti di

legge.

SONO PRESENTI I SIGNORI:

chiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni, da una parte.

E, dall'altra:

- GIACOMARRA MASSIMO, nato a Castellana Sicula il 9 agosto 1961, imprenditore, codice fiscale GCMMS61M09C1350, residente a Castellana Sicula, via Risorgimento n. 2, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.



UFFICIO REGISTRO AI II CIVILI - PALERMO

REGISTRATO IL 26 OTT. 1999 AL N° 10995

SERIE PAGATE L. 376.000,00

DI CUI L. 150.000,00 PER TRASCRIZIONE E L. PER INVIM

IL DIRETTORE (Dott. Giuseppina Di Orso Pipitone)





Trascritto In Palermo

il 22-10-1999

N.° 39567-28669

Dichiarano le parti di non essere fra loro parenti.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, in virtù del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

con ogni

garanzia di legge anche per i casi di evizione e molestia, vendono e trasferiscono in favore del Signor

che in compra accetta il seguente immobile:

- appartamento sito in Palermo, via Emanuele Carnevale n. 2, ubicato al terzo piano a sinistra salendo le scale, interno 7, composto da quattro vani oltre accessori; confinante con detta via, con vano scala, con area interna e con proprietà Nastasi.

Trovasi riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, alla partita 1.135.165, foglio 49, mappale 1364 sub. 7, via E. Carnevale n. 2, piano 3, senza alcun'altra indicazione giusta denuncia di variazione del 24 giugno 1996, prot. n. 035547.

Le parti chiedono l'applicazione dell'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154.

La vendita procede con tutti i diritti, accessori, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi, azioni e ragioni, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui l'immobile oggetto del presente atto fa parte, e con tutto quant'altro è di uso e godimento comune tra i con-

domini di uno stesso stabile, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Proprietà e possesso di detto immobile passano da oggi in poi, con ogni effetto utile ed oneroso, alla parte acquirente.

Con riferimento sia all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive proroghe e modifiche, sia all'art. 39 della legge n. 724 del 23 dicembre 1994, nonché all'art. 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, la parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara:

- che il suddetto immobile è stato edificato anteriormente all'1 settembre 1967 e che, essendo stata successivamente realizzata sul balcone preesistente una veranda con annesso ripostiglio ed ampliata la cucina, abbattendo il muro divisorio, in assenza della prescritta concessione, è stata presentata alla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo domanda di concessione in sanatoria in data 21 marzo 1995 - prot. n. 475/S;

- che il suddetto immobile non crea limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime;

- che gli autori del predetto abuso edilizio non sono soggetti indagati ex art. 416/bis del Codice Penale, nè per il reato di riciclaggio di denaro e da terzi per loro conto;



- che, nel termine previsto dalla legge, l'intera oblazione è stata così regolarmente pagata:

- c/c n. 255000, in data 15 marzo 1995, presso l'ufficio postale - succursale n. 33 di Palermo dell'importo di £. 59.000

(lire cinquantanovemila), giusta ricevuta n. 569;

- c/c n. 255000, in data 1 luglio 1995, presso l'ufficio postale - succursale n. 33 di Palermo dell'importo di £. 59.000

(lire cinquantanovemila), giusta ricevuta n. 088;

- c/c n. 255000, in data 15 settembre 1995, presso l'ufficio postale - succursale n. 33 di Palermo dell'importo di £.

59.000 (lire cinquantanovemila), giusta ricevuta n. 325;

- c/c n. 255000, in data 13 dicembre 1995, presso l'ufficio postale - succursale n. 33 di Palermo dell'importo di £.

59.000 (lire cinquantanovemila), giusta ricevuta n. 715;

- c/c n. 255000, in data 27 dicembre 1996, presso l'ufficio postale - succursale n. 40 di Palermo dell'importo di £.

800.000 (lire ottocentomila), giusta ricevuta n. 0539;

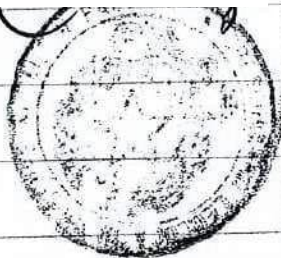
- che, nel termine previsto dalla legge, gli oneri concessori sono stati così regolarmente pagati:

- c/c n. 15477904, intestato al Comune di Palermo in data 12 maggio 1999, presso l'ufficio postale di Palermo - succursale

40 dell'importo di £. 410.000 (lire quattrocentodiecimila),

giusta ricevuta n. 0128;

- che il predetto immobile non è assoggettato ai vincoli di cui all'art. 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985 n.

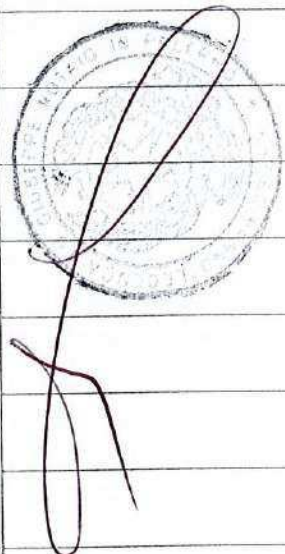
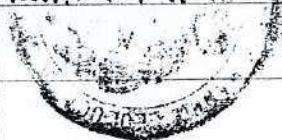


47, introdotto dal comma 44 dell'art.2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

La parte acquirente prende atto sia delle superiori dichiarazioni che dell'impegno assunto dalla parte venditrice di espletare e completare la suddetta pratica di sanatoria, esonerando la stessa parte acquirente da ogni onere, incombenza e responsabilità.

Dichiara la parte venditrice di possedere il suddetto immobile per acquisto fattone con atto del 26 giugno 1991 ai rogiti del notaio Andrea Sorrentino di Bisacquino, registrato a Corleone il 16 luglio 1991 al n. 673 e trascritto a Palermo il 24 luglio 1991 ai nn. 32821/24783 e lo garantisce esente e libero da pesi, vincoli, canoni, censi, livelli, oneri reali e diritti di terzi in genere, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che ne possano menomare o limitare la piena proprietà e disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca iscritta il 24 maggio 1991 ai nn. 22475/3274 a favore dell'allora Istituto Bancario San Paolo di Torino, oggi Istituto Il Sanpaolo Imi S.p.A., nascente da atto di mutuo ai rogiti del notaio Andrea Sorrentino il 15 maggio 1991, registrato a Corleone il 24 maggio 1991 al n. 393-1; detta formalità è oggi di natura cartolare e quindi non pregiudizievole in quanto il relativo debito è stato estinto ed è in corso di rilascio il relativo consenso alla cancellazione;



- ipoteca iscritta il 14 settembre 1999 ai nn. 34313/5504 a favore dell'Istituto Il Sanpaolo Imi S.p.A., nascente da atto di mutuo del 9 settembre 1999 ai miei rogiti, registrato a Palermo il 21 settembre 1999 al n. 5603-4, richiesto dalla stessa parte acquirente.

Ai sensi dell'art. 3, comma 13 ter, del D.L. 27 aprile 1990 n. 90 convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi degli artt. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, circa la responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto è stato dalla stessa dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è già scaduto alla data odierna.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto e stabilito in £. 81.500.000 (lire ottantunomilionicinquecentomila) quale somma la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente in favore della quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai fini del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, la parte venditrice mi consegna, sottoscritto, il modulo recante la dichiarazione IN.V.IM. regolarmente compilato con tutti i dati utili per l'applicazione di tal tributo, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 30.12.1992 n. 504.

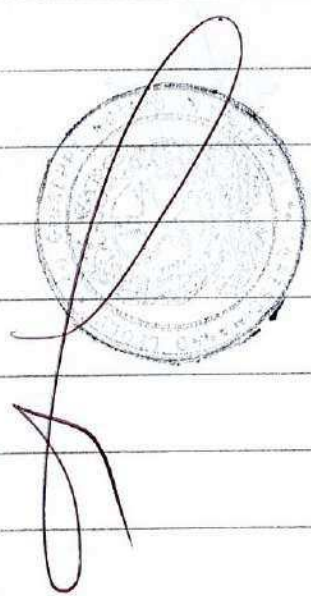
Le spese, tasse e consequenziali del presente atto sono a carico della parte acquirente, e volendosi avvalere delle agevolazioni previste dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549 che ha modificato l'art. 1, nota II-bis, della Tariffa parte I^ di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, sulla prima-casa, dichiara:

- di essere residente in Castellana Sicula e di volere stabilire entro un anno la residenza nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusiva o in regime di comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa acquistata anche dal coniuge con le agevolazioni di cui alla normativa sulla prima casa, quindi di non avere usufrutto di agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma I, lett. c), della predetta nota II-bis.

Entrambe le parti dichiarano che trattasi di immobile non di lusso, ai sensi del D.M. del 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U.R.I. 218 del 27 agosto 1969.

Sempre ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui sopra, la parte venditrice dichiara di non agire nel-



l'esercizio di impresa, arte o professione e chiede la riduzione al cinquanta per cento dell'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643.

**SPECIFICA**

Carta	L.	40.000
Scritture	•	8.000
Repert.	•	500
Cop. reg.	•	72.000
• volt.	•	32.000
Tassa reg.	•	3768.000
Tassa archivio	•	35000
Onorario	•	350.000
_____	•	
Cassa Naz. Not.	•	/
_____	•	
<b>Totale L.</b>		<b>4305.500</b>

Richiesto

io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia in due fogli dei quali occupa otto pagine fin qui e da me letto ai componenti che l'approvano.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE CHE SI RILASCI

*Per gli usi di legge*

*Palermo 19 dicembre 2023*



Dott. ANDREA SORRENTINO  
NOTAIO  
Largo degli Abeti, 3 - Tel. 6254571 - PALERMO

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI  
Palermo

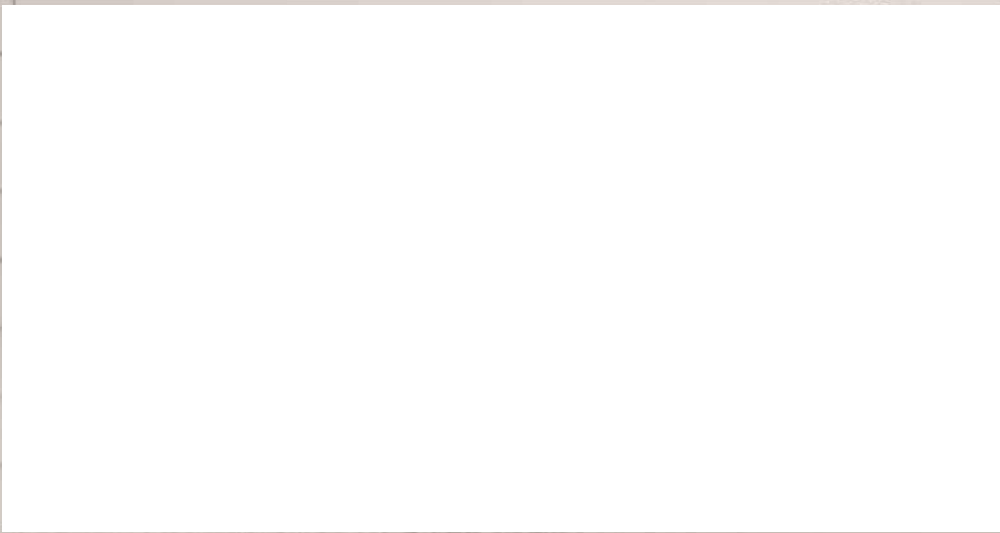
NOTA

per la trascrizione del rogito del Notaio Dott. AN-  
DREA SORRENTINO in data 26 giugno 1991 Repertorio  
N. 34936 Raccolta N. 10208 da registrarsi in termi-  
ne, che in copia autentica si esibisce;

A FAVORE



A CARICO



Con ogni garanzia di fatto e di diritto così come  
per legge Lombardo Concetta e Lombardo Amalia e  
Lombardo Diego congiuntamente e radicalmente tra

27821  
Ripartizione Edilizia Privata  
ARCHIVIO  
21 MAR 1995  
675/S  
Cal. F





loro ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero vendono, cedono e trasferiscono ai coniugi [redacted] che con

le stesse garanzie in compra accettano la piena proprietà del seguente bene immobile:

- Appartamento di civile abitazione non avente caratteristiche di lusso sito in Palermo via E. Carnevale n. 2 al terzo piano, interno 7, composto di quattro vani utili ed accessori, il tutto censito a catasto come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo

- Partita 82255 - Foglio 49 - Via E. Carnevale n. 2  
- mappale 1364 - subalterno 7 (sette) - zona censuaria 2 - piano 3 - categoria A/3 - classe 6 - vani 6,50 - rendita catastale Lire 2.093 (duemilanovantatre).

Confini: con la detta via, vano scala e area interna.

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo convenuto e transatto tra le parti a corpo di lire ottantunomilionicinquecentomila (L.81.500.000).

Pagato e quietanzato.

[redacted]



CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

PALERMO

24 LUG. 1991

*Tro*  
39897 *Scritta sogli*  
particolare  
23500  
*Decreto di prelazione*



IL CONSERVATORE REGG.  
1° DIRIGENTE  
(Firma) *Ma*

IL GERENTE  
(Tommaso Calà)

Direzione Provinciale di PALERMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/04/2024 Ora 16:14:28  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T305317 del 11/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente GTALSN

**Dati della richiesta**

Cognome:

Luogo di Nascita: CASTELLANA SICULA(PA)  
Data di Nascita: 09/08/1961  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1960 al 11/04/2024  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1960 al 11/04/2024

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	08/06/1992 al	10/04/2024
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1979 al	08/06/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 08/06/1992 al 10/04/2024 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1979 al 08/06/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/1999 - Registro Particolare 28669 Registro Generale 39567  
Pubblico ufficiale CRESCIMANNO LEOLUCA Repertorio 67137 del 13/10/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PALERMO(PA)



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T305317 del 11/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente GTALSN

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/09/2005 - Registro Particolare 28692 Registro Generale 48159  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 575/2001 del 12/02/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTELLANA SICULA(PA)  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2005 - Registro Particolare 40615 Registro Generale 71787  
Pubblico ufficiale CRISCUOLI NICOLA Repertorio 38387 del 24/05/2004  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in PALERMO(PA)  
SOGGETTO CESSIONARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2011 - Registro Particolare 43671 Registro Generale 59439  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 10/18 del 20/01/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CASTELLANA SICULA(PA)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2021 - Registro Particolare 5488 Registro Generale 49943  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 7900 del 13/10/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in PALERMO(PA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 - Registro Particolare 40216 Registro Generale 50585  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4668 del 22/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PALERMO(PA)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1979

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalita presente.**



Città di Palermo  
Ricevuta Protocollo

<b>Codice Amministrazione</b>	c_g273	<b>Denominazione</b>	Comune di Palermo
<b>Codice istanza</b>	c_g273-115694	<b>Data invio</b>	05/03/2024
<b>Numero protocollo</b>	234923	<b>Data protocollo</b>	05/03/2024
<b>Oggetto della pratica</b>	gaeta alessandro - richiesta accesso pratiche edilizie		
<b>Mittente</b>			
<b>Intestatario</b>			





## Città di Palermo Ricevuta Protocollo

<b>Codice Amministrazione</b>	c_g273	<b>Denominazione</b>	Comune di Palermo
<b>Codice istanza</b>	c_g273-115703	<b>Data invio</b>	05/03/2024
<b>Numero protocollo</b>	234925	<b>Data protocollo</b>	05/03/2024
<b>Oggetto della pratica</b>	gaeta alessandro - richiesta accesso pratiche edilizie		
<b>Mittente</b>			
<b>Intestatario</b>			



DG.

COPIA CONFORME

MUNICIPIO DI PALERMO  
ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA

DIRETTORE DEI SERV. ANALISI  
(Dr. P. J. J. J.)

POLIZIA EDILIZIA

RAPPORTO TECNICO PER L'ABITABILITA'

degli edifici siti in Via E. Carnevale, 4; in via E. Carnevale, 2 ed in Via Leonardo da Vinci numero 171 di proprietà dell'Ente Regione Siciliana costituenti N.35 alloggi popolari costruiti con i fondi della L.R. n.12 del 12/2/1955 (a totale carico della Regione).

-:-

- Vista la nota dell'Assessorato Regionale dei LL.PP. n.117/Var.PA/Div.17 del 17/1/1976;
  - Visto i pareri del Collegio di Difesa del Comune espressi nelle sedute del 2/4/1977 e del 17/3/1978 nei quali tra l'altro è detto: "che nel contesto (della certificazione) venga precisato che detto certificato viene rilasciato ai soli fini igienico-sanitari".
  - Viste le risultanze della ispezione eseguita il 20/3/1979.
- Constatato che le costruzioni all'atto del sopralluogo si uniformano alle planimetrie trasmesse dall'Assessorato dei LL.PP. della Regione Siciliana con nota n.178 del 31/1/1979 assunta al protocollo di Ufficio il 2/2/1979 pr.6009 ed ove non ostino altri motivi si descrive qui di seguito la consistenza degli immobili

al fine del rilascio del certificato di abitabilità nelle forme di cui al citato parere della R.A.L. e previa la presentazione del certificato d'uso delle strutture in q.a. adatte nelle costruzioni in oggetto.

SONO DA DICHIARARSI ABITABILI/  
Appartamenti dell'edificio (tipo A) di via E. Carnevale n. 4:

- piano rialzato a destra entrando nell'androne e primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto piano prima porta nel pianerottolo di arrivo, ciascuno così composto: sala, quattro stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio; solo al piano rialzato una villetta ed al sesto piano le terrazze;

- piano rialzato, porta di fronte entrando nell'androne e primo, secondo, terzo, <sup>(quarto ~~o~~)</sup> quinto piano, porta al centro del pianerottolo, ciascuno composto da: sala, tre stanze, cucina, W.C.bagno, corridoio; solo al piano rialzato una villetta;

- piano rialzato, porta a sinistra entrando nell'androne e primo, secondo, terzo, <sup>(quarto ~~o~~)</sup> quinto piano terza porta nel pianerottolo di arrivo, ciascuno composto da: sala, quattro stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio; solo al piano rialzato villetta;

Appartamenti dell'edificio (tipo B) di via E. Carnevale

n.2

- pi

piar

ze.

dis

-

pi

s

d

A

c

Firmato Da: GAETA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b8eb38209d54fe74563284848665032





n.2 :

- piano rialzato a destra e primo, secondo e terzo piano a destra, ciascuno composto da: sala, tre stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno; solo al piano rialzato una villetta;

- piano rialzato a sinistra e primo, secondo e terzo piano a sinistra ciascuno composto da: sala, quattro stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno; solo al piano rialzato una villetta;

Appartamenti dell'edificio (tipo B) di via Leonardo da Vinci, 171:

- piano rialzato a destra e primo, secondo e terzo piano a destra, ciascuno composto da: sala, tre stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno; solo al piano rialzato una villetta;

- piano rialzato, primo, secondo e terzo piano a sinistra, ciascuno composto da sala, quattro stanze, cucina, W.C.bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno; solo al piano rialzato una villetta.

Palermo, li



L'ING. DELEGATO

7/4/77

COPIA CONFORME

DIRETTORE DEL SERVIZIO



MUNICIPIO DI PALERMO  
RIPARTIZIONE DI IGIENE E SANITÀ

Prot. N. 5815 sez. \_\_\_\_\_  
Allegati N. \_\_\_\_\_

OGGETTO: Duplicato rapporto  
tecnico case popolari rione  
Noce-Notarbartolo.

2.65

17 MAG 1980

90134 Palermo, \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_  
Piazza Aragonesi - Tel. PBX 58 13 31

AL SIGNOR ASSESSORE

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

S E D E

Pregasi volere inviare a questo Ufficio duplicato  
del rapporto tecnico relativo a 35 alloggi case popolari rione  
Noce-Notarbartolo speditoci con Vs/ nota n. 3029/15 del 17  
Maggio 1979.

*Qui*

L'ASSESSORE

(Dott. ~~Benedetto~~ Basile)



## Ricevuta Protocollo

<b>Codice Amministrazione</b>	c_g273	<b>Denominazione</b>	Comune di Palermo
<b>Codice istanza</b>	c_g273-88110	<b>Data invio</b>	10/01/2024
<b>Numero protocollo</b>	23244	<b>Data protocollo</b>	10/01/2024
<b>Oggetto della pratica</b>	gaeta alessandro - richiesta accesso pratiche condono edilizio		
<b>Mittente</b>			
<b>Intestataro</b>			



sportellotelematico@pec.it

10/1/2024 13:58

---

### Attestato di presentazione della pratica

Questo messaggio attesta l'avvenuta presentazione della pratica trasmessa usando lo sportello telematico, come previsto dalla Legge 07/08/1990, n. 241, art. 18-bis.

Le informazioni relative ai termini entro i quali l'Amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere, ovvero entro i quali il silenzio dell'Amministrazione equivale ad accoglimento della pratica sono disponibili nella sezione Durata massima del procedimento amministrativo relativa al servizio richiesto.

I dati relativi alla registrazione di protocollo, prevista dal Decreto legislativo 07/03/2005, n. 82, art. 40-bis, se non allegati a questa comunicazione, saranno trasmessi successivamente.

Se prevista, sarà infine trasmessa comunicazione di avvio del procedimento, di cui alla Legge 07/08/1990, n. 241, art. 7, contenente le informazioni di cui alla Legge 07/08/1990, n. 241, art. 8.

#### Ufficio competente

- Ufficio: Area dei Lavori Pubblici Settore Manutenzione e Condono - Servizio Condono
- Indirizzo: Via Ausonia n.69, 90146, Palermo (PA)

#### Documentazione allegata al messaggio

##### Moduli compilati

- 88110\_stu\_accesso\_con.pdf.p7m: GAETA ALESSANDRO - richiesta accesso pratiche condono edilizio

##### Allegati

- 88110\_17401229s(Documentazione titolo)(0).pdf: Documentazione comprovante il titolo dichiarato(17401229s)
- 88110\_15267\_Documento\_identita(0)(Documento\_identita)(0).pdf: Copia del documento di identità(15267\_Documento\_identita(0))
- 88110\_accettazione\_incarico\_RG\_331\_2022(Altri\_allegati)(0).pdf.p7m: Altri allegati(accettazione incarico RG 331 2022)

##### Scarica un archivio contenente l'istanza

I file associati alla pratica verranno cancellati tra 60 giorni. Potrai comunque consultare i dati generali e generarne una nuova partendo dalla pratica corrente.

**Non rispondere a questo messaggio di posta**, che è stato generato automaticamente dallo sportello telematico.

- 
- 88110\_stu\_accesso\_con.pdf.p7m (106 KB)



Da "Servizio Condono Edilizio" <condonoedilizio@cert.comune.palermo.it>

A "arch.alessandrogaeta" <arch.alessandrogaeta@pec.it>

Data mercoledì 10 gennaio 2024 - 15:42

## comunicazioni ctu

---

Si comunica alla S.V. che Lunedì 15/01/2024 alle ore 10,45 si può presentare presso gli uffici di via ausonia 69 per presa visione condono a nome Terranova RG 331/2022. fascicolo n. 475/S/95.  
Cordiali saluti





# ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

(L. 724 del 23.12.1994 art. 39)

marca  
L.15.000

Ripartizione Edilizia Privata	
ACCETTATO	
20 FEB. 1995	28 FEB. 1995

Al Sig. Sindaco del Comune di

**PALERMO**

D'Ordine  
del Capo Ripartizione

*Sen. Spk. 20/3/95*



ESTREMI RICHIEDENTE

cognome/denominazione società  
**TERRANOVA**

nome  
**SALVATORE**

codice fiscale/partita IVA  
**TRRSVT56E28G273E**

comune di residenza  
**PALERMO**

prov./  
**PA** frazione, via e numero civico  
**via E. Carnevale, n.2**

C.A.P.  
**90100**

comune di nascita  
**PALERMO**

prov./  
**PA** data di nascita  
**29 Maggio, 1955**

Profil. n. ....  
Sez. ....  
**M. F. G. M.** O.F.

PER OPERE DESTINATE AD ABITAZIONE PRIMARIA DEL RICHIEDENTE

residenza primaria

NATURA DEL REDDITO PERCEPTO NEL 1993

autonomo  dipendente  misto

convenzione con Comune

reddito da lavoratore autonomo

reddito da lavoratore dipendente

TITOLO DI DIRITTO

NATURA DELLE OPERE

Proprietà  Locazione  
 Possesso ad altro titolo reale  Altro...

Nuova opera  
 Ampliamento di manufatto esistente

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO

comune  
**PALERMO** prov. frazione, via e numero civico  
**PA** via E. Carnevale, n.2 piano 3- interno 7 C.A.P.  
**90100**

TIPOLOGIA COMUNE IN CUI RICADE L'ABUSO

fino a 3.000  da 3.001 a 20.000  da 20.001 a 100.000  da 100.001 a 300.000  oltre i 300.000

ZONA IN CUI RICADE L'ABUSO

agricola  edificata periferica  tra periferica e centro storico  particolare pregio  centro storico  
RIFERIMENTI CATASTALI DISPONIBILITÀ ALL'USO

C.T. : foglio di mappa particella  Non ancora ultimate  
N.C.E.U. : foglio di mappa 49 particella 1364 sub. 7  Ultimate alla data del 31.12.1993  
 Parzialmente ultimate

TIPOLOGIA ABUSO

- 1 Opere realizzate in assenza e/o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
- 2 Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.
- 3 Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.
- 4 Opere realizzate in difformità della licenza edilizia che non comportino aumento della superficie utile o del volume assentito. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art.31 lettera d, della Legge n.457/78 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità. Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.
- 5 Opere di restauro e di risanamento conservativo come definito dall'art.31 lettera c, della Legge n.457/78 realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità, nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del D.M. 2-4-68 qualora non si tratti di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.
- 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo come definito dall'art.31 lettera c, della Legge n.457/78 realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità.
- 7 Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art.31 lettera b, della Legge n.457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, e varianti di cui all'art.13 della legge n.47/85

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'ABUSO

Abuso 1 :  Abusi ultimati entro il 15.03.1985  Abusi ultimati nel periodo dal 16.03.1985 al 31.12.1993  
 Abuso 2 :  Abusi ultimati entro il 15.03.1985  Abusi ultimati nel periodo dal 16.03.1985 al 31.12.1993

VINCOLI ESISTENTI

10

n. licenza edilizia

data rilascio

CALCOLO DELLE SUPERFICI PER ABUSI IN TIPOLOGIA 1-2-3

ABUSO 1

Superficie utile abitabile (s.r.)

= mq.

9,58

Superficie non residenziale (s.n.r.)

= mq.

x 0,60 =

= mq.

Superficie complessiva soggetta ad oblazione

= mq.

9,58

ABUSO 2

Superficie utile abitabile (s.r.)

= mq.

Superficie non residenziale (s.n.r.)

= mq.

x 0,60 =

= mq.

Superficie complessiva soggetta ad oblazione

= mq.

MISURA DELL'OBLAZIONE

Misura dell' oblazione per abusi ricadenti in tipologia 1 - 2 - 3 (ABUSO 1)

L./mq.

162.000

Misura dell' oblazione per abusi ricadenti in tipologia 1 - 2 - 3 (ABUSO 2)

L./mq.

Misura dell' oblazione per abusi ricadenti in tipologia 4-5-6  
a forfait L.

a forfait L.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Valore di calcolo per la riduzione in relazione all' oblazione dell'immobile  
 Riduzione percentuale dell' oblazione in base ai limiti di reddito

coeff.

1,50

CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Superficie di calcolo per abusi rientranti nelle tipologie 1-2-3 (ABUSO 1)

mq.

9,58

Misura dell' oblazione  
 Superficie di calcolo per abusi rientranti nelle tipologie 1-2-3 (ABUSO 2)

L./mq.

162.000

Misura dell' oblazione

mq.

L./mq.

Oblazione complessiva lorda dovuta per abusi rientranti nelle tipologie 1-2-3

L.

1.551.960

Oblazione lorda dovuta per abusi rientranti nelle tipologie 4-5-6

a forfait L.

Totale oblazione lorda dovuta

a forfait L.

Oblazione al netto della riduzione sul reddito

L.

1.551.960

Riduzione dell' oblazione in presenza di convenzionamento (50%)

L.

1.034.640

Oblazione netta da versare

L.

1.034.640

Acconto forfettario versato

L.

1.034.640

Saldo oblazione da versare

L.

800.000

Pagamento del saldo dell' oblazione

1 rata

2 rate

3 rate

4 rate

L.58.660

15 Marzo, 1995

L.58.660

15 Settembre, 1995

L.58.660

15 Giugno, 1995

L.58.660

15 Dicembre, 1995

documentazione allegata alla presente istanza di concessione in sanatoria :

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
Attestazione versamento oblazione
Titolo di proprietà
Documentazione fotografica
Dichiarazione sullo stato dei lavori
Certificato di residenza storico

Palermo li, .....

Firma del richiedente : *Salvatore Imura*

COMUNE DI PALERMO

in data del giorno dell'art. 20 della Legge 4-1-1968 n. 15, e per le ammonizioni di cui all'art. 26 della stessa Legge, il sottoscritto attesta che la firma in calce alla stessa dichiarazione è stata apposta in sua presenza dal Sig. *Imura Salvatore* nato a Palermo il 28/5/1956 previo accertamento dell'identità del dichiarante.

Palermo, li 21.2.95

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO

IMPOSTA DI BOLLO  
L. 15000  
ASSOLTA IN MODO  
VIRT. (AUT. DIREZ.  
REG. ENTR. SICIL.  
N. 42869/1994)

DIRITTI RISCOSSI  
IMP. BOLLO 15000  
SEGR. (B) 1000  
RIMB. SPESE 100  
-----  
TOTALE 16100  
N. 067 TER. L204







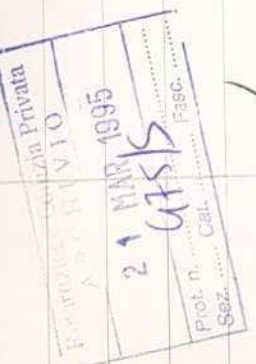
### **DICHIARAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI**

Il sottoscritto Sig. Terranova Salvatore, nato a Palermo (PA) il 28 maggio 1956, e residente in Palermo, via Emanuele Carnevale, n.2, cod. fisc. TRR SVT 56E28 G273 E, proprietario assieme al coniuge dell'immobile sito in Palermo, via Emanuele Carnevale, n.2, piano terzo, oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 724 del 23.12.1994 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni,

### **DICHIARA**

che le opere oggetto di condono sono state completate in ogni loro parte e che l'immobile è abitabile e dallo stesso abitato.  
Palermo li,

Con Osservanza  
*Salvatore Terranova*



**ATTESTAZIONE DI VERSAMENTO  
ALLEGATA ALLA ISTANZA DI  
SANATORIA CON PROTOCOLLO**

N.º .... 475/3 , DEL ... 24/03/95 .....



CONTI CORRENTI POSTALI  
ATTESTAZIONE di L.   
di un versamento

Lire Ottocentomila

sul C/C N. 255000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da TERRANOVA SALVATORE

residente in Palermo

Codice Fiscale TARSVT56E28243E

addi .....

522.5 27-DIC-95  Inviare dell'Ufficio accettante

PALEOMO 40 43/186

0194 E.\*\*\*\*\*800000 POSTALE

PRODOTTORE ELETTRONICO

ARCHIVIO

N. .... del bollettario ch 9

21 MAR 1995

Prot. n. 475/3

Sez. .... Cat. .... Fis. ....

**Spazio per la causale del versamento**

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

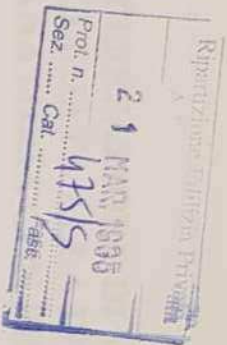
**VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE**

**VERSAMENTO RATEALE**

RATA N.  **Acconto**

**Comune di Palermo**

**Via E. Cavendish n. 2**



# MUNICIPIO DI PALERMO

## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(art.4, legge 4 gennaio 1968, n.15)

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno 21 del mese di Febbraio si è presentato in questa residenza comunale, avanti a me Funzionario incaricato dal Sindaco ...L...

Sig..... **TERRANOVA** **SALVATORE**

nat..... a **PALERMO** (Prov. **PA** ) il **28 Maggio, 1956**

che ha chiesto in conformità del disposto dell'art.4 della legge 04 gennaio 1968, n.15, di fare la seguente dichiarazione che ha, come di seguito, sottoscritt..... dopo essere stat..... ammonit..... sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace.

### TESTO DELLA DICHIARAZIONE

il sottoscritto Terranova Salvatore, dichiara di avere eseguito nell'anno 1991, nell'appartamento di sua proprietà, sito in Palermo via E. Carnevale, n.2 piano terzo interno 7, le seguenti opere:  
1. chiusura del balcone prospiciente il vano cucina e demolizione della muratura perimetrica al fine di rendere unico ambiente con il vano cucina;  
2. chiusura del balcone sul prospetto al fine di realizzare un ripostiglio.  
Dichiara, inoltre, di utilizzare l'appartamento medesimo per la sua residenza primaria e del proprio nucleo familiare.....

Firma del Dichiarante

*Salvatore Terranova*

Si autentica la sottoscrizione del..... Sig..... TERRANOVA SALVATORE apposta in mia presenza, previa identificazione mediante *Caratteristica Anonima*

Palermo, addì 21.1.95.....

In carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Il Funzionario Incaricato

*[Signature]*  
IL FUNZIONARIO INCARICATO



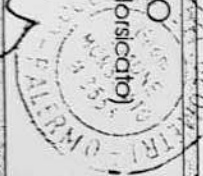
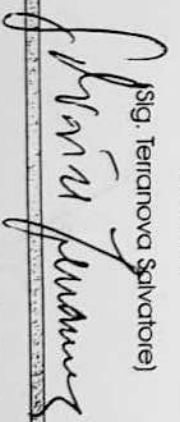
Repubblicana Edizione  
 S.M.A. S.E. COMPAGNIA S.P.A.  
 475/S  
 Documentazione n. 27/05/99

# COMUNE DI PALERMO

CONCESSIONE IN SANATORIA RELATIVA ALLE  
 OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE IN PALERMO

Via E. Carnevale n. 2 piano 3°  
 Istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell' art. 39  
 L. 724/94 prot. 475//S del 21 Marzo 1995

**DITTA : Terranova Salvatore**  
**-Via E. Carnevale n. 2 - PALERMO**

IL TECNICO (Geom. Simone Moriscido) n. 3555 	LA DITTA (Sig. Terranova Salvatore) 	<b>TAV.</b> <b>5</b>
DATA :	RAPPORTI :	Prospetti di Calcolo oneri di Concessione

FOTOGRAFIE

## Prospetto A - DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

**ANTECEDENTE  
L'ABUSO**

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classe di superf.
≤ 95	1	92,52	1,0000	0	0,000
> 95 ≤ 110			0,0000	5	0,000
> 110 ≤ 130			0,0000	15	0,000
> 130 ≤ 160			0,0000	30	0,000
> 160			0,0000	50	0,000
<b>Su</b>		<b>92,52</b>		<b>Somma i1</b>	<b>0,00</b>

Tabella 2 - Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta servizi ed accessori (mq)
a Carline, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input checked="" type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	23,50
d Logge e balconi	23,50
<b>Snr</b>	<b>23,50</b>

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6).

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su * 100	caso <input checked="" type="checkbox"/>	% incr.
≤ 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 ≤ 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 ≤ 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
<b>Snr x 100 = 25,40 %</b>		<b>i2</b>
		<b>0,00</b>

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superf. (mq)
1 Su	Superficie utile abitabile	92,52
2 Snr	Superficie netta non residenziale	23,50
3 60% Snr	Sup. ragguagliata	14,10
4 Sc	Superficie complessiva	106,62

SUPERFICI ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

1	2	3	4
1 Sn	Superficie netta non residenziale		
2 Sa	Superficie accessori		
3 60% Sa	Sup. ragguagliata		
4 St	Superficie totale non residenziale		0,00

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7).

Numero di caratteristiche	caso <input checked="" type="checkbox"/>	% incr.
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		<b>i3</b>
		<b>0</b>

Classe edificio	M %
I	0
	<b>i=I+I2+I3</b>
	<b>0,00</b>

### CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Anno di riferimento: dal 28/06/90

- A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata = £. 250.000
- B - Costo a mq di costruzione pari al 100% di A = £. 250.000
- C - Costo a mq di costruzione maggiorato B\*(1+M/100) = £. 250.000
- D - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO  $S_c \cdot C =$  £. 26.655.000  
(Edificio solo ad uso residenziale)

**ANTECEDENTE**

**L'ABUSO**



### PARAMETRI DI CALCOLO SELEZIONATI

- Popolazione del Comune: oltre 100.000 ab.
- Tipologia: Edifici sino a 4 piani
- Zonizzazione: Zona B

### CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

- Coefficiente A (Caratteristica) =  $\frac{1}{2}$  5,00
- Coefficiente B (Tipologia) = 0,50
- Coefficiente C (Destinazione) = 1,50
- Coefficiente Q% = A+B+C = 7,00 %
- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE: £. 1.865.850
- TOTALE

*S*

### prospetto A - DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (art.5)	% Incremento per classe di superf.
<=95	1	102,82	0,0000	0	0,000
>95 <=110			1,0000	5	5,000
>110 <=130			0,0000	15	0,000
>130 <=160			0,0000	30	0,000
>160			0,0000	50	0,000
Su					102,82
Somma i1					5,00

**SUCCESSIVO L'ABUSO**

Tabella 2 - Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.2)

DESTINAZIONI	Superficie netta servizi ed accessori (mq)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine orologi, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autobimesse Singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	14,40
Logge e balconi	14,40
Snr	14,40

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto Percentile Snr/Su * 100	caso <input type="checkbox"/>	% Incr.
<= 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 <= 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 <= 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
Snr x 100 = 14,01 %		12
Su		0,00

### OPERIFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superf. (mq)
Su	Superficie utile abitabile	102,82
Snr	Superficie netta non residenziale	14,40
50% Snr	Sup. ragguagliata	8,64
Sc	Superficie complessiva	111,46

### OPERIFICI ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superf. (mq)
Sn	Superficie netta non residenziale	
Sa	Superficie accessori	
50% Sa	Sup. ragguagliata	
St	Superficie totale non residenziale	0,00

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	caso <input type="checkbox"/>	% Incr.
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
i3		0

Classe edificio	M %
I	0
i = i1 + i2 + i3	
= 5,00	





### CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Anno di riferimento: dal 28/06/90

- A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata = £. 250.000
- B - Costo a mq di costruzione pari al 100% di A = £. 250.000
- C - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \cdot (1 + M/100) = £. 250.000$
- D - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO  $Sc \cdot C = £. 27.865.000$   
( Edificio solo ad uso residenziale )

**SUCCESSIVO  
L'ABUSO**



### PARAMETRI DI CALCOLO SELEZIONATI

Popolazione del Comune: oltre 100.000 ab.

Tipologia: Edifici sino a 4 piani

Zonizzazione: Zona B

### CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

- Coefficiente A (Caratteristica) = 5,00
- Coefficiente B (Tipologia) = 0,50
- Coefficiente C (Destinazione) = 1,50
- Coefficiente Q% =  $A+B+C = 7,00$  %
- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE: £. 1.950.550
- TOTALE

**CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE  
Comune di Palermo**

Immobile sito in via Emanuele Carnevale, 2

Anno di riferimento: 1992

Zona di ubicazione: **Zona resid. insediamenti stagionali A e B**  
(all'esterno del Centro Storico)

Costruzione: mc 30,66 x €/mc 18.688 = **£. 572.974**

**Totale oneri £. 572.974**



Ditta:  
TERRANOVA SALVATORE  
VIA EMANUELE CARNEVALE, 2 PALERMO



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO  
ONERI DI CONCESSIONE**

**COSTO DI COSTRUZIONE**

Importo costo di costruzione antecedente l'abuso	L.	1.885.850
Importo costo di costruzione dopo l'abuso	L.	1.950.550
Differenza a conguaglio	L.	64.700

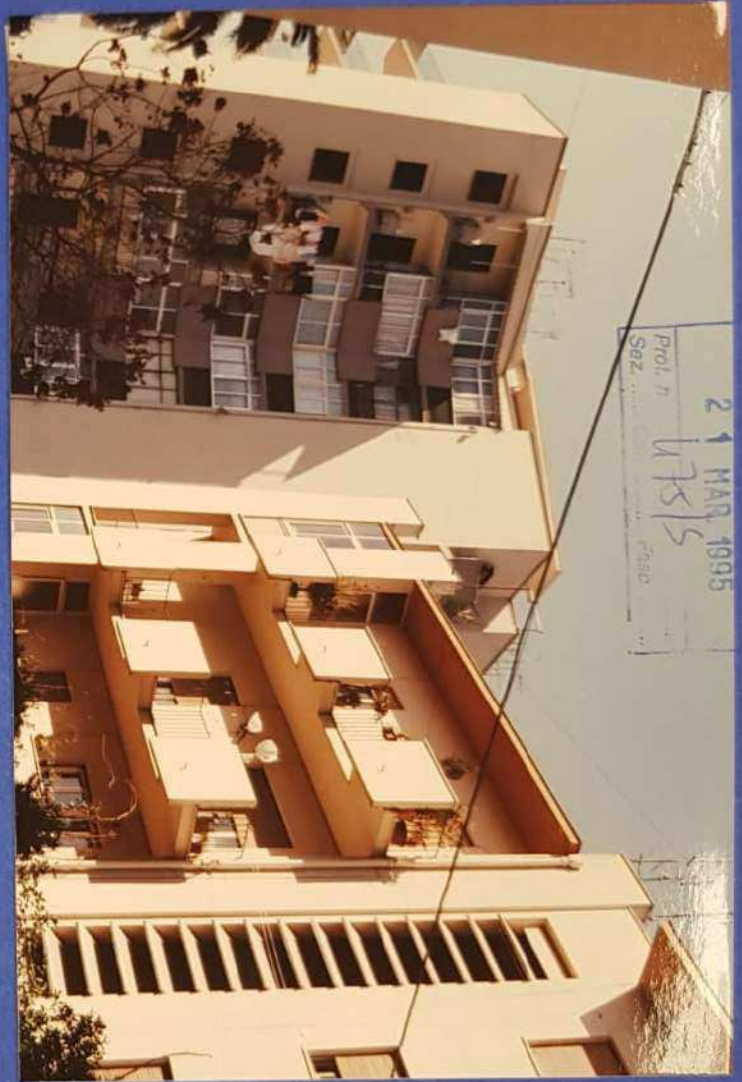
**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Importo degli oneri di urbanizzazione determinati sulla cubatura abusiva	L.	572.974
--	----	---------

<b>TOTALE ONERI DI CONCESSIONE</b>	L.	637.674
------------------------------------	----	---------

<b>IMPORTO DA VERSARE AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 50%</b>	L.	318.837
--	----	---------

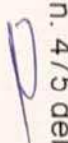
B



**MUNICIPIO DI PALERMO**  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA - P.TTA CAIROLI, 5 Palermo  
EDILIZIA PRIVATA - UFFICIO SPORTELLO

Mittente:  
TERRANOVA SALVATORE

Esibente:

Oggetto:  
Integrazione documentazione relativa alla pratica di sanatoria prot. n. 475 del  
21/03/95. 

Protocollo:  
EDPRI-ENTRE-1999-10751-A

Data: 27/05/1999 09.19.40

Operatore: UTSPOINC

SIG. ASSESSORE: Arch. Francesco Miceli

IL DIRIGENTE COORDINATORE: Ing. Vincenzo Costantino

SERVIZIO AMMINISTRATIVO/ABUSIVISMO EDILIZIO  
DIRIGENTE: Dott. Ennio Milazzo

SERVIZIO CONCESSIONI /ABITABILITA' PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
DIRIGENTE: Arch. Roberto Dolce

SERVIZIO CONCESSIONI /ABITABILITA' PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DIRIGENTE: Ing. Michele Serradifalco

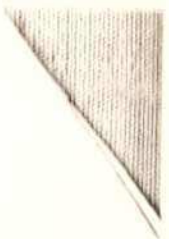
SERVIZIO CONDONO EDILIZIO  
DIRIGENTE: Ing. Giovanni Militello

L'ADDETTO ALLO SPORTELLO

27 MAG. 1999

  
Ciro Ferrara 

AVVERTENZA: le successive comunicazioni relative alla pratica in oggetto dovranno riportare il numero di protocollo indicato nella presente ricevuta al fine di consentire un più rapido esame della stessa.



Ripartizione Edilizia Privata	
ARCHIVIO	
Anno	1999
Fasc.	10754
Prot. n.	
Sez.	
Cart.	

Al Sig. Sindaco del Comune di  
 Palermo  
 Ripartizione Edilizia Privata  
 Piazzetta Cairoli  
 PALERMO

*Con loro*  
 27.5.99

Oggetto : Immobilie oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94  
 assunta al prot. 475/s del 21.03.1995.

Ditta: Terranova Salvatore - Immobili sito in Palermo, via F.  
 Carnevale n. 2 piano terzo int. 7

Documentazione integrativa.

Il sottoscritto Sig. **Terranova Salvatore**, nato a Palermo il 28/05/1956, ed ivi domiciliato in via E. Carnevale n. 2 cod. fisc. TRR SVT 56E28 G273E, *delega alla pratica*  
 titolare dell'istanza di concessione in sanatoria in oggetto, con la presente  
**CHIEDE D'INTEGRARE**  
 D'ordine del C.S. *27 MAG. 1999*

la documentazione a suo tempo inoltrata con i seguenti elaborati :

- TAV.1 - Relazione tecnica e tabella dati metrici in n.4 copie;
  - TAV.2 - ELABORATO GRAFICO, Stralci Planimetrici, Pianta, Prospetti Sezione,
  - TAV.3 - Attestazioni saldo oblazione
  - TAV.4 - Attestazioni saldo oneri di concessione
  - TAV.5 - Prospetti di calcolo oneri di concessione;
- Documentazione Catastale

Palermo li,  
 Con Osservanza  
*Antonio Ferraro*

FOTOGRAFIE  
 CERTIFICATO D'ISCRIZIONE CAMERA DI COMMERCIO



Ripartizione Edilizia Privata  
Serv. II E - CONOSCINO EDILIZIO  
Istanza di concessione n. 475/S  
Documentazione fotografativa prodotta  
il 27/05/99

# COMUNE DI PALERMO

CONCESSIONE IN SANATORIA RELATIVA ALLE  
OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE IN PALERMO

Via E. Carnevale n. 2 piano 3°

Istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell' art.39  
L. 724/94 prot. 475//S del 21 Marzo 1995

**DITTA : Terranova Salvatore**  
**-Via E. Carnevale n. 2 - PALERMO**

<b>IL TECNICO</b> (Geom. Simone Moiscato) n. 8555 	<b>LA DITTA</b> (Sig. Terranova Salvatore) 	<b>TAV.</b> <b>1</b>
---	---	-------------------------

<b>DATA :</b>	<b>RAPPORTI :</b>	<b>Relazione tecnica</b> <b>Tabella dati metrici</b>
---------------	-------------------	---

## RELAZIONE TECNICA

### Premessa

Il sottoscritto Simone MORSCATO, iscritto all'Albo professionale dei geometri della provincia di Palermo (n° 3555) è stato incaricato dal Sig. Salvatore Terranova, nato a Palermo il 28/05/1956 (c.f. TRR SVT 56E28 G273E) nella qualità di proprietario, in comunione legale con la moglie Sig.ra Maria Rita Rondello nata a Caltanissetta il 09/09/1955 (c.f. RND MRT 56P41 B429W), di un immobile sito in Via E. Carnevale, n° 2 piano terzo di redigere la presente relazione ed i documenti ad essa allegati.

### Narrativa

Il Sig. Terranova ha acquistato in data 26/06/1991 con atto di compravendita del notaio Andrea SORRENTINO, rep. 34936 regto a Palermo in data 24/07/91, l'immobile descritto in premessa. Catastralmente l'immobile è identificato al foglio di mappa 49 part. 1364 sub 7.

Volendo adeguare l'immobile alle proprie esigenze il Sig. Terranova, in data antecedente al 31/12/1993, ha realizzato una veranda sul balcone preesistente nel retroprospetto, ed ha abusivamente ampliato la cucina abbattendo il muro divisorio, inoltre ha realizzato una veranda in una porzione del balcone sul prospetto anteriore per ottenere un ripostiglio, come meglio si evince dagli elaborati grafici allegati.

A seguito dell'emanazione della L.724/94, volendo regolarizzare la propria posizione ha presentato, al Sindaco del Comune di Palermo, istanza di concessione in sanatoria assunta al protocollo della R.E.P. al n° 475/s del 21/03/95 pagando l'oblazione di legge con le riduzioni previste per gli abusi di necessità relativi alla prima abitazione.

Successivamente in data 12/05/1999 ha pagato le somme previste per gli oneri concessori comprensivi di interessi decorrenti dal 31/03/1995.

L'immobile, ad oggi, è stato completato in ogni sua parte e quindi è abitabile.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Il tecnico







Ripartizione Edilizia Pubblica  
Serv. II E - CONDOMINIO ABITAZIO

Lettera di condanna n. 475/S

Documentazione fotografica prodotta

27/05/99



COPIA

# COMUNE DI PALERMO

CONCESSIONE IN SANATORIA RELATIVA ALLE  
OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE IN PALERMO

Via E. Carnevale n. 2 piano 3°

Istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell' art.39  
L. 724/94 prot. 475//S del 21 Marzo 1995

DITTA : Terranova Salvatore  
-Via E. Carnevale n. 2 - PALERMO

IL TECNICO  
(Geom. Simone Morsicato)  
n. 3555



DATA :

RAPPORTI :

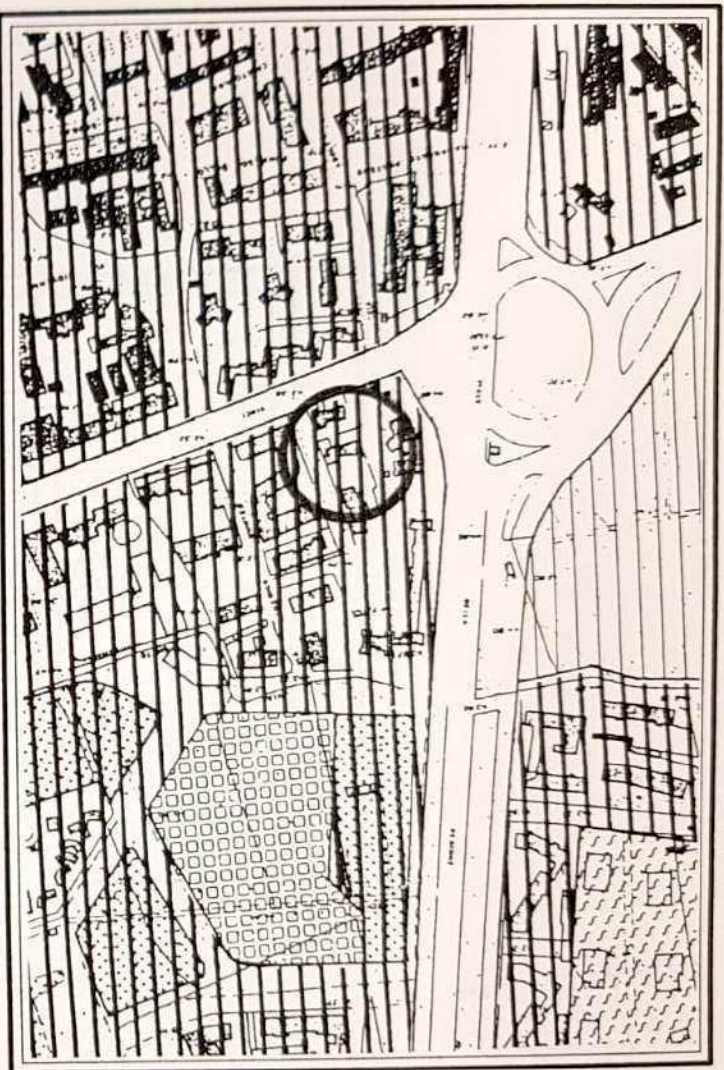
LA DITTA  
(Sig. Terranova Salvatore)

*Salvatore Terranova*

TAV.  
2

ELABORATO GRAFICO  
Pianta, Prospetti, Sezione  
Stralci Planimetrici

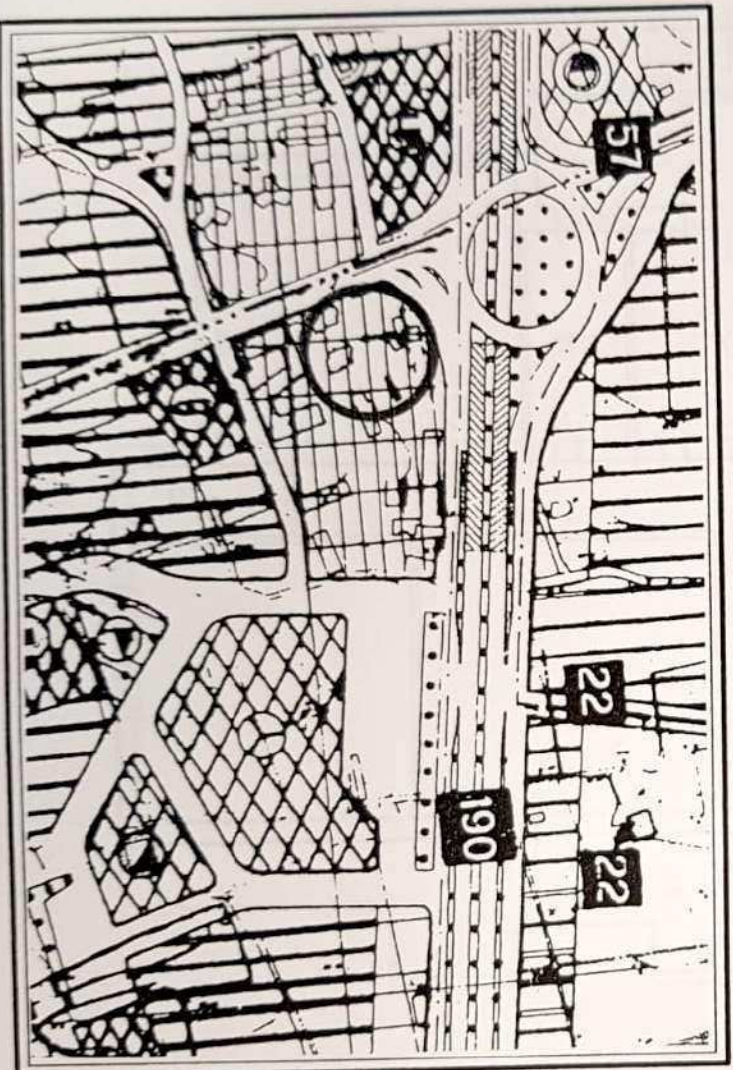
# STRALCIO ZONIZZAZIONE



FG. 6

SCALA 1/5.000

# STRALCIO P.R.G.

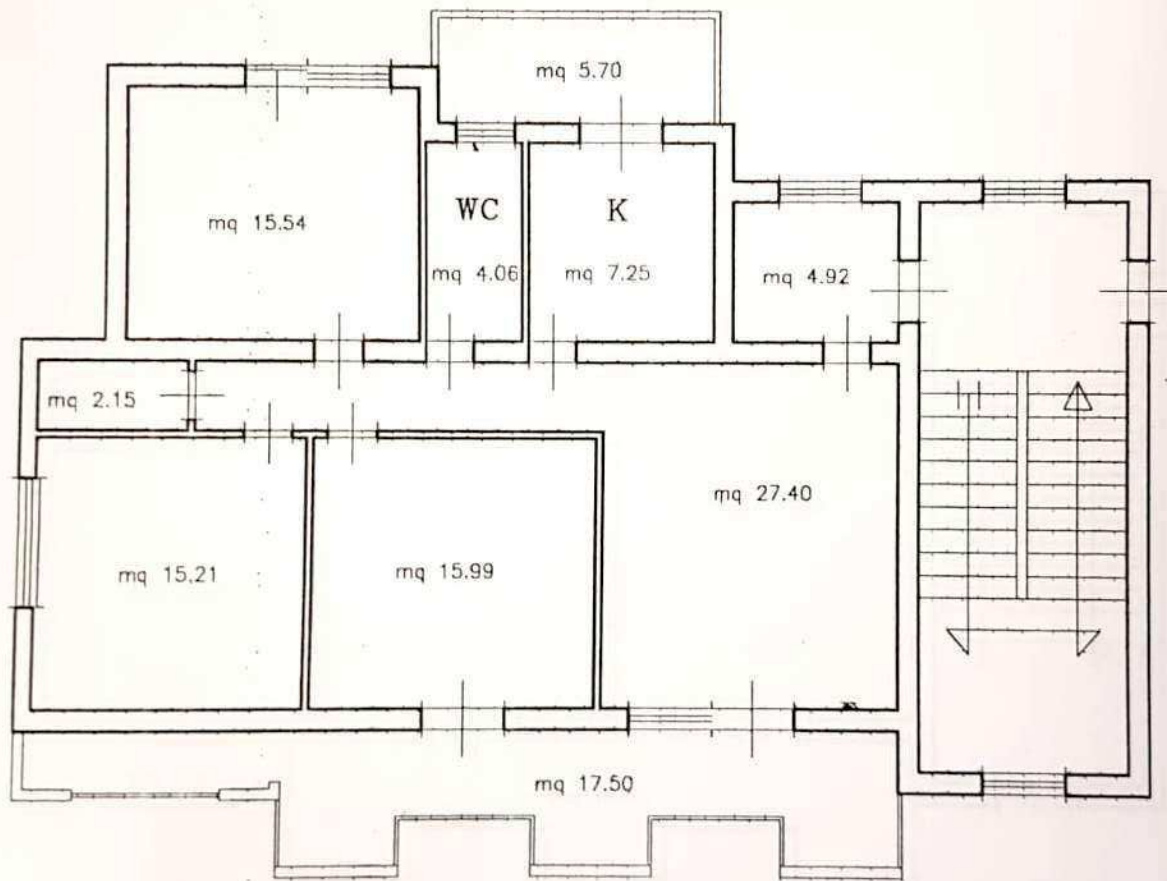


FG. 6

SCALA 1/5.000

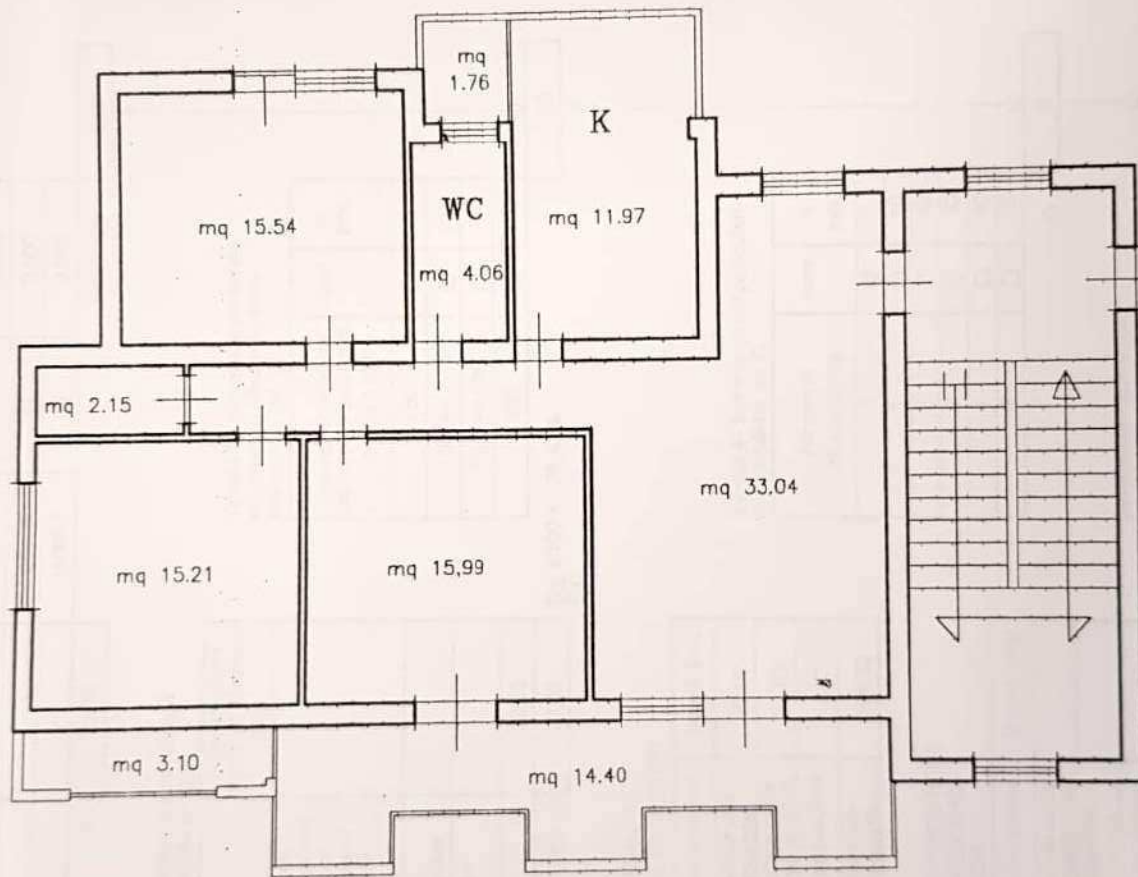


Stato Precedente L'Abuso

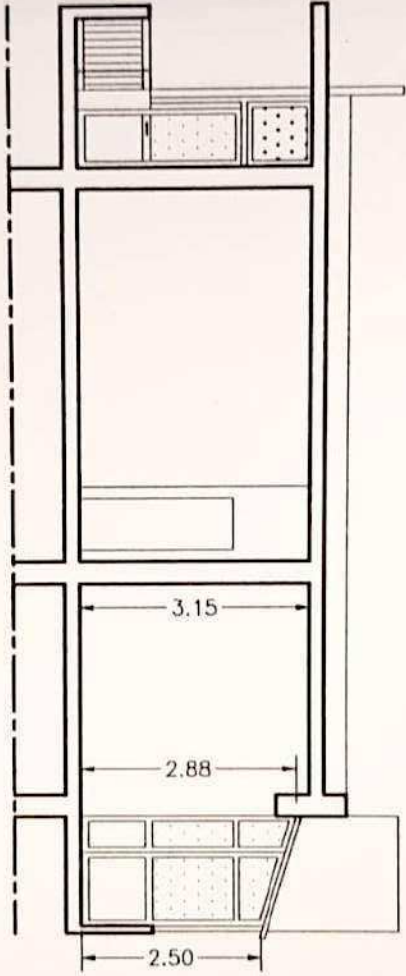


Pianta

Stato Successivo L'Abuso

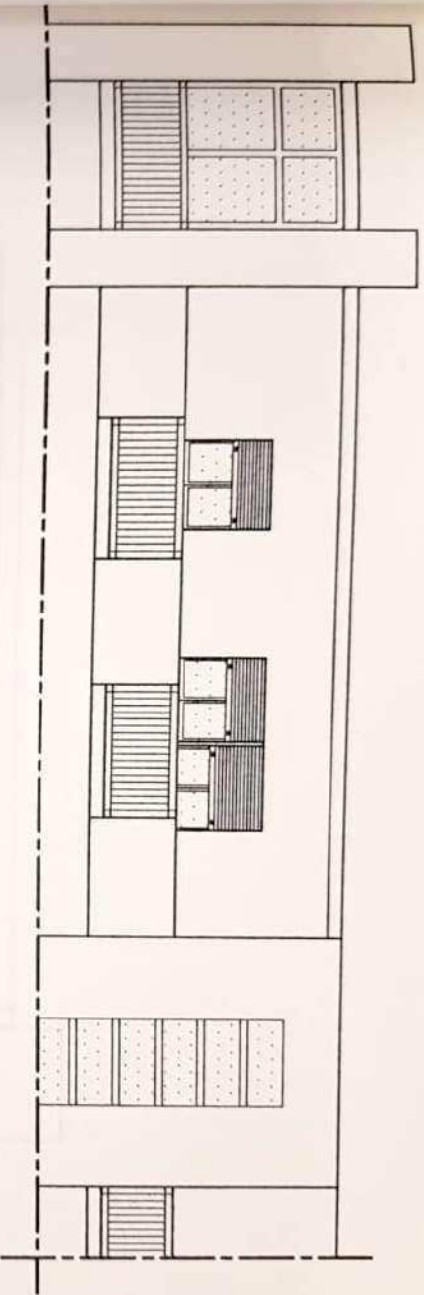


Pianta

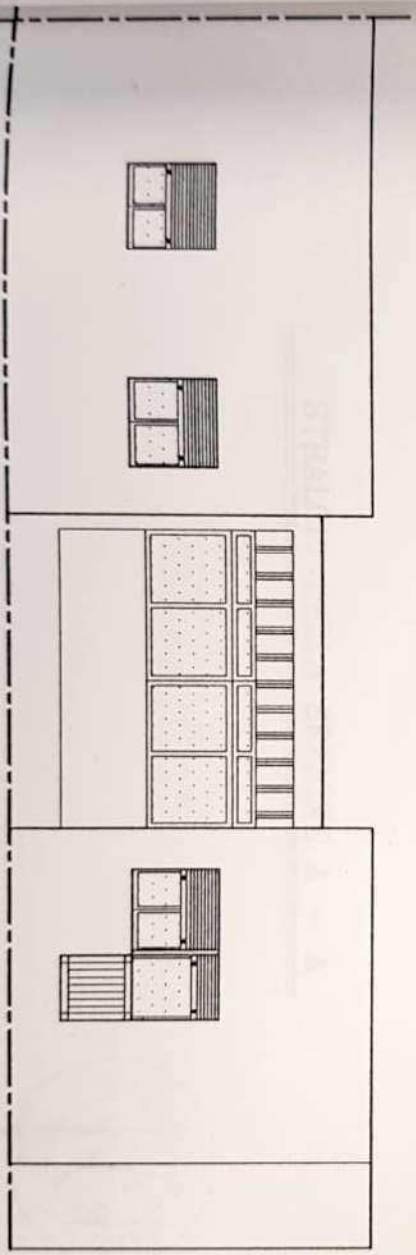


STRALCIO DELLA SEZIONE A - A





STRALCIO DEL PROSPETTO SU VIA E. CARNEVALE



STRALCIO DEL RETTROPROSPETTO



AV.  
1



Municipalità di Palermo  
SPTA II E - CO. P. 100  
L. 10/11/1987 n. 475/13  
Doc. n. 27/05/1999

# COMUNE DI PALERMO

CONCESSIONE IN SANATORIA RELATIVA ALLE  
OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE IN PALERMO

Via E. Carnevale n. 2 piano 3°  
Istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell' art. 39  
L. 724/94 prot. 475//S del 21 Marzo 1995

DITTA : Terranova Salvatore  
-Via E. Carnevale n. 2 - PALERMO

IL TECNICO (Geom. Simone Misticato) n. 3555	LA DITTA (Sig. Terranova Salvatore)	TAV. 3
DATA :	RAPPORTI :	Attestazioni Saldo Oblazione



*Simone Terranova*

FOTOGRAFIE



(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

**VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE**

**VERSAMENTO RATEALE**

RATA N. **2**

Comune di Palermo  
Via E. Cavendish n°  
P. 3°

**Spazio per la causale del versame**

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

**VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE**

**VERSAMENTO RATEALE**

RATA N. **2**

Comune di Palermo  
Via E. Cavendish n°  
P. 3°

causale del versamento  
(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore  
di Enti e Uffici pubblici)

**VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE**

**VERSAMENTO RATEALE**

RATA N. 3

Comune di Palermo

Via S. Cavanaugh n° 2

P. 3°

**Spazio per la causale del versamento**  
(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore  
di Enti e Uffici pubblici)

**VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE**

**VERSAMENTO RATEALE**

RATA N. 1

Palermo

Via S. Cavanaugh N° 2

PALESMO



**CONTI CORRENTI POSTALI**  
**ATTESTAZIONE** di L. **59.000**  
 di un versamento

Intestato a:  
 sul C/C N. **255000**

**AMMINISTRAZIONE P.T.**  
**OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO**  
 eseguito da **Terzano Svs**  
 residente in **Palermo**  
 Codice Fiscale **TRRSVT56E28G233E**

addi **PALESMO** 1  
 Bollo lineare dell'Ufficio accertante

L'UFFICIALE POSTALE \*\*\*\*\*590001  
 L.599 N. 15 MAR 951  
 del bollettario ch 9

**CONTI CORRENTI POSTALI**  
**ATTESTAZIONE** di L. **59.000,4**  
 di un versamento

Intestato a:  
 sul C/C N. **255000**

**AMMINISTRAZIONE P.T.**  
**OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO**  
 eseguito da **Salvatore Terzano**  
 residente in **Palermo**  
 Codice Fiscale **TRRSVT56E28G233E**

addi **PALESMO** 1  
 Bollo lineare dell'Ufficio accertante

L'UFFICIALE POSTALE \*\*\*\*\*590001  
 L.599 N. 01 MAR 951  
 del bollettario ch 9

**CONTI CORRENTI POSTALI**  
**ATTESTAZIONE** di L. **59.000**  
 di un versamento

Intestato a:  
 sul C/C N. **255000**

**AMMINISTRAZIONE P.T.**  
**OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO**  
 eseguito da **Salvatore Terzano**  
 residente in **Palermo**  
 Codice Fiscale **TRRSVT56E28G233E**

addi **PALESMO** 1  
 Bollo lineare dell'Ufficio accertante

L'UFFICIALE POSTALE \*\*\*\*\*590001  
 L.599 N. 15 SET 951  
 del bollettario ch 9

**CONTI CORRENTI POSTALI**  
**ATTESTAZIONE** di L. **59.000**  
 di un versamento

Intestato a:  
 sul C/C N. **255000**

**AMMINISTRAZIONE P.T.**  
**OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO**  
 eseguito da **Salvatore Terzano**  
 residente in **Palermo**  
 Codice Fiscale **TRRSVT56E28G233E**

addi **PALESMO** 1  
 Bollo lineare dell'Ufficio accertante

L'UFFICIALE POSTALE \*\*\*\*\*590001  
 L.715 N. 13 DIC 951  
 del bollettario ch 9

orig. inole  
 1986  
 forme  
 035

Ripartizione Edilizia pubblica  
 Sott. III E - CONDOMINIO EDILIZIO

475/S

27105189



FOTOGRAFIE

REPUBBLICATO D'ISCRIZIONE CAMERA DI COMMERCIO

# COMUNE DI PALERMO

CONCESSIONE IN SANATORIA RELATIVA ALLE  
 OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE IN PALERMO

Via E. Carnevale n. 2 piano 3°

Istanza di concessione in sanatoria di sensi dell' art.39  
 L. 724/94 prot. 475//S del 21 Marzo 1995

DITTA : Terranova Salvatore  
 -Via E. Carnevale n. 2 - PALERMO

<p>IL TECNICO          (Geom. Simone Moiscardo)          N. 3555</p>  	<p>LA DITTA          (Sig. Terranova Salvatore)</p> 	<p>TAV.          4</p>
<p>DATA :</p>	<p>RAPPORTI :</p>	<p>Attestazione Saldo          oneri di Concessione</p>



**CONTI CORRENTI POSTALI  
ATTESTAZIONE**

del versamento o del postaggio

di L. **410.000**

Lire **QUATTROCENTO DECIMILA**

sul C/C N. **15477904**

Intestato a:

**COMUNE DI PALERMO**  
SERVIZIO DI TESORERIA  
**TASSA CONCESSIONI COMUNALI**  
eseguito da **SOLVATONE TERRANOVA**  
residente in **PALERMO**  
Codice Fiscale **TRRSVT56E286213E**

**SPAZIO RISERVATO AI CORRENTISTI POSTALI**

Titolare del C/C n.

!SEZ. 3 12-MAG-99 R1!  
! PALERMO 40 43/186 !  
! 0011 E.\*\*\*\*\*410000 !  
!VCC 0128 E.\*\*\*1200!

DATA \_\_\_\_\_ PROGRESSO \_\_\_\_\_

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

(Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto legislativo 8 aprile 1974, n. 514 e con Legge 17 febbraio 1985, n. 17, di conversione del Decreto Legge 19 dicembre 1954, n. 853)

COMUNE di PALERMO

DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO

A DESTINAZIONE ORDINARIA SPECIALE

Tipo Mappale n. ....

DOCUMENTI ALLEGATI: n. .... Mod. 1 N parte I; n. .... Mod. 1 N parte II; n. .... Mod. 2 N parte I; n. .... Mod. 2 N parte II; n. .... planimetrie; n. .... altri documenti

Ripartizione Edilizia Privata S.r.l. - CONDONO MILIO

475/5

22/05/99

DENUNCIA DI VARIAZIONE ( pag. 4 )

La variazione di cui agli artt. 1, 2, 3 e 4 sono state poste in essere in data 1999

- variazione planimetrica per:
  - divisione
  - ampliamento
  - diversa distribuzione degli spazi interni
- frazionamento per trasferimento di diritti
- demolizione totale
- demolizione parziale
- ristrutturazione
- variazione della destinazione (ca. \* )
- variazione nel reddito (rit. D.P.R. 517/53) ed altre
- collegamento unita afferenti
- collegamento unita afferenti derivate da sopraelevazione

Documenti allegati:
 1. n. 1 planimetrie relative alle unita immobiliari derivate dalle variazioni planimetriche
 2. altri documenti
 3. ATTO IN NOIDA ANDEA SORENTINO DEL 26/06/1991 N. 234935 DI PER REG. A CORLEONE IL 16-07-1991 AL N. 673/117 Dom. Vol. N. 2354/93
 4. LOTTA CATASTALE (come risulta in catasto o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
 5. Loubarado Geracete n. 11 8-05-1938 a Palermo prec. per 10/30; Loubarado Anah n. 1 03-03-1914 a Palermo, prec. per 10/30 - Loubarado Diego n. 11 06-05-1949 a Palermo
 6. DIRITTA ABSUTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non trova volurario o elencato ai numeri 7)
 7. TERRANOVA SALVATORE N. 11 23-05-1915 A PALERMO con fine TRR SVITSEER 223E
 8. ROUBELLO ASEVARITA N. 11 01-09-1915 A CATTANISSETTA cod. k. ENDIRI. 1918/2210
 9. ENIRAMISI PROPRIETA 2 1/2 CAD.

N. D. - Barrare la casella interessata

La presente dichiarazione/denuncia è resa dal Sig. Terracova Salvatore residente in Palermo via E. Caruso n. 2 il Tecnico Geom. Di Liberto Patro cod. fine. BILIBERTI/DE/PER/OSI/4211314 albo dei Periti n. 3181/16/1991 (firma)

codice fiscale TERRACOVA SALVATORE 035547 27 GIU 96 (firma) Alfonso Juarroz N.C.E.U.

UFFICIO TECNICO ERARIALE PALERMO 035547 27 GIU 96 N.C.E.U.

Copia Conforme all'originale da me

MODULARIO  
F. n.º 190/1984/497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

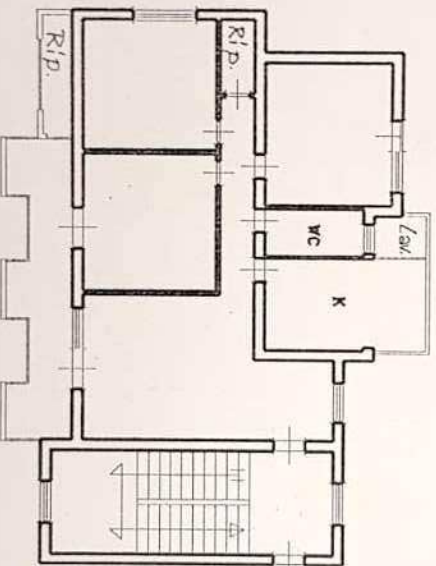
Planimetria di u.i.u. in Comune di... **PALERMO** ..... via **Emanuele Carnevale** ..... civ. **2**

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500



Piano terzo int. 7  
H = 3.15

Ripartizione Edilizia Privata  
SERV. II E - CONDOMO EDILIZIO  
Istanza di condono n. **47515**  
Documentazione integrativa prodotta  
il **27/05/99**



Prop. **Nastasi Elisabetta**

*Copia conforme all'originale  
da me depositata in Catasto  
24.6.1996*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. **49**  
n. **1364** sub. **7**

Compiata dal **Geometra**  
**DI LIBERTI PIETRO**  
Iscritto all'Albo dei **Geometri**  
della provincia di **Palermo** n. **3758**



TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI  
proc es. RG 331/2022  
immobile sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2  
in CF foglio 49 p.IIa 1343 sub 57  
rilievo del c.t.u del 21/12/2023



via Emanuele Carnevale civ.2

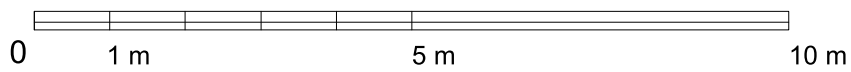






Foto 1- vista del fabbricato sito in Palermo via E.Carnevale 2



Foto 2- vista dell'appartamento pignorato a piano terzo sx





**Foto 3- vista dell'appartamento pignorato a piano terzo sx**



**Foto 4- vista dell'appartamento pignorato a piano terzo sx**





**Foto 5- vista del locale ingresso-soggiorno; appartamento pignorato piano III sx**



**Foto 6- vista del locale ingresso-soggiorno; appartamento pignorato piano III sx**





Foto 7- particolare del soffitto del locale ingresso-soggiorno



Foto 8- particolare del corridoio

**Foto 10- particolare del corridoio**



**Foto 9- particolare del corridoio**





Foto 12- vista della cucina dell'appartamento



Foto 11- vista della cucina dell'appartamento





Foto 13- vista della cucina dell'appartamento



Foto 14- vista della cucina dell'appartamento





**Foto 16- particolare del pavimento della cucina**



**Foto 15- vista della cucina dell'appartamento**







Foto 18- vista del servizio igienico



Foto 17- vista della lavanderia attigua alla cucina





Foto 19- vista del servizio igienico



Foto 20- vista di una camera dell'appartamento





Foto 22- vista di una camera dell'appartamento



Foto 21- vista di una camera dell'appartamento





Foto 23 - vista del ripostiglio



Foto 24 - particolare del soffitto di una camera dell'appartamento



**Foto 25- vista di una camera dell'appartamento**

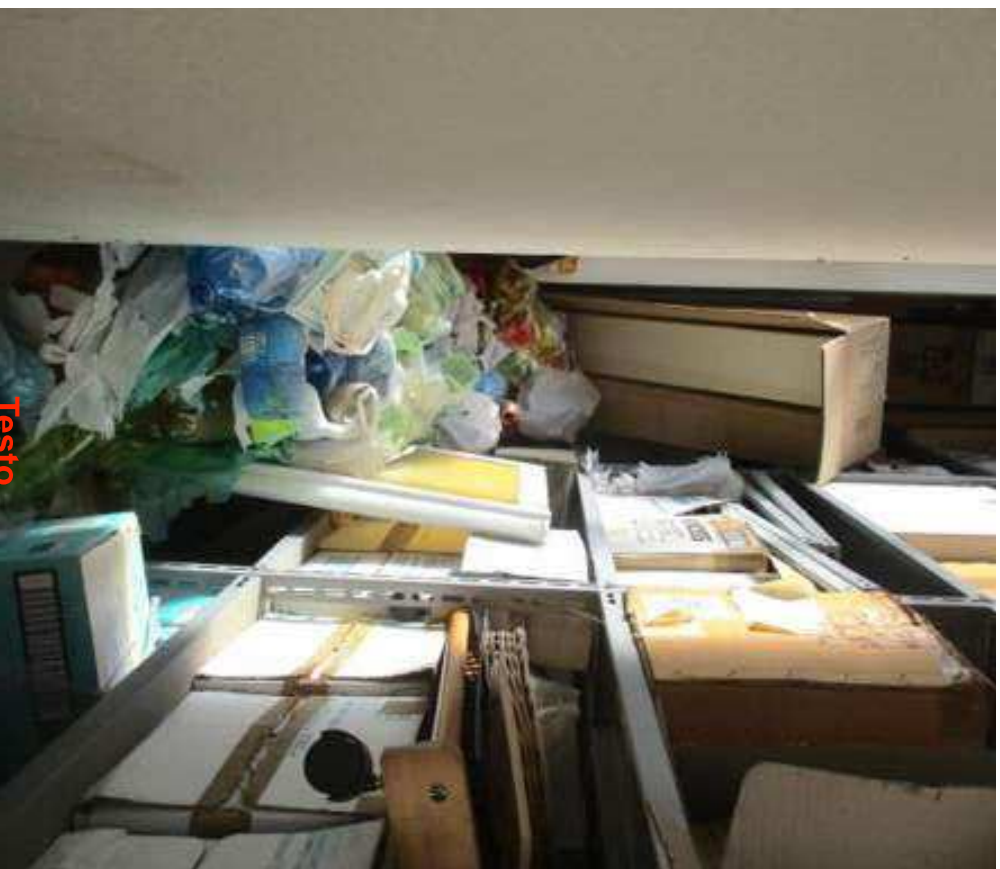


**Foto 26- particolare del soffitto di una camera dell'appartamento**





**Foto 27 - vista del balcone dell'appartamento**



**Foto 28 - vista del ripostiglio collegato al balcone**

**Testo**

# ALLEGATO 11.1

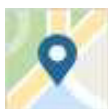
Accedi



3 di 19



43 Foto | Planimetria | FotoPlan



## Trilocale via Errico Scipione , 3, Noce, Palermo

€ 170.000

3 locali

100 m<sup>2</sup> superficie

1 bagno

6 piano



### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

**CALCOLA**

**PRE-APPROVA MUTUO**

MESSAGGIO



**VISITA**

## APPARTAMENTO VIA SCIPIONE , 3

Rotonda Leonardo da Vinci (lato valle)/ Adiacenze Assessorato Agricoltura  
Panoramico tre vani composto da: sala di ingresso con armadio a muro, saloncino,  
corridoio/disimpegno, cucina piccola con annesso balcone chiuso a veranda, wc doccia,  
due camere e ripostiglio.

L'appartamento è in ottimo stato generale, dispone di riscaldamento autonomo, infissi  
esterni in alluminio con vetro camera e gode di tre esposizioni. Posto al piano 6°.

Attualmente locato, LIBERO DA SETTEMBRE 2024.

## Informazioni

### ALTRE CARATTERISTICHE

Porta blindata

Esposizione esterna

Accesso per disabili

Armadio a muro

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in doppio vetro / PVC

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1263 - 12/03/2024
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	100 m <sup>2</sup>   commerciale 102 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile
PIANO	6°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	7 piani
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata Esposizione esterna Armadio a muro Balcone Impianto tv singolo Infissi esterni in doppio vetro / PVC

## Costi

MESSAGGIO

VISITA



CAUZIONE

Non indicata

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1972

STATO

Ottimo / Ristrutturato

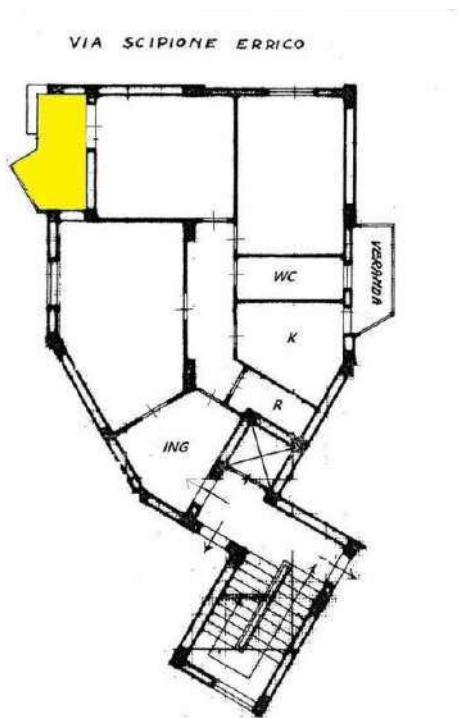
RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

G ► 160 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Planimetria



## Mappa



MESSAGGIO

VISITA



© OpenStreetMap contributors

## Inserzionista



Maria Letizia Colletta



Mostra Telefono



Gabetti Franchising Palermo Sampolo

[SCHEDA AGENZIA](#)

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

170.000

€

Importo del mutuo

119.000

€

Tasso del mutuo

3,15

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

€ 51.000 (30%)

MUTUO

€ 119.000 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

[SCOPRILO SUBITO](#)

## Scopri le migliori offerte luce e gas

[MESSAGGIO](#)
[VISITA](#)

## E-Light Luce

L'offerta luce a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

## E-Light Gas

L'offerta gas a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

## Opzioni aggiuntive

 [SEGNALA ANNUNCIO](#)

 [STAMPA ANNUNCIO](#)

 [CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)



---

---

MESSAGGIO

VISITA



---

## Annunci immobiliari a Palermo

---

Comune di Palermo:

Vendita appartamenti Palermo, Immobili in vendita Palermo, Trilocali in vendita Palermo  
, Case in vendita Noce, Agenzie immobiliari Palermo

Provincia di Palermo:

Vendita appartamenti provincia Palermo, Vendesi case provincia Palermo  
, Trilocali in vendita provincia Palermo

Prezzo immobili a Palermo:

Costo case Palermo

---

MESSAGGIO

VISITA



© 2024 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |  
[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

MESSAGGIO

VISITA



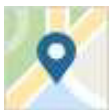
Accedi



< 1 di 3 >



43 Foto | Planimetria | FotoPlan



### Trilocale via Errico Scipione , 3, Noce, Palermo

€ 170.000 | 3 locali | 100 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 6 piano



#### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

**CALCOLA**

**PRE-APPROVA MUTUO**

MESSAGGIO

**VISITA**

## APPARTAMENTO VIA SCIPIONE , 3

Rotonda Leonardo da Vinci (lato valle)/ Adiacenze Assessorato Agricoltura  
Panoramico tre vani composto da: sala di ingresso con armadio a muro, saloncino,  
corridoio/disimpegno, cucina piccola con annesso balcone chiuso a veranda, wc doccia,  
due camere e ripostiglio.

L'appartamento è in ottimo stato generale, dispone di riscaldamento autonomo, infissi  
esterni in alluminio con vetro camera e gode di tre esposizioni. Posto al piano 6°.

Attualmente locato, LIBERO DA SETTEMBRE 2024.

## Informazioni

### ALTRE CARATTERISTICHE

Porta blindata

Esposizione esterna

Accesso per disabili

Armadio a muro

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in doppio vetro / PVC

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1263 - 12/03/2024
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	100 m <sup>2</sup>   commerciale 102 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile
PIANO	6°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	7 piani
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata Esposizione esterna Armadio a muro Balcone Impianto tv singolo Infissi esterni in doppio vetro / PVC

## Costi

MESSAGGIO

VISITA

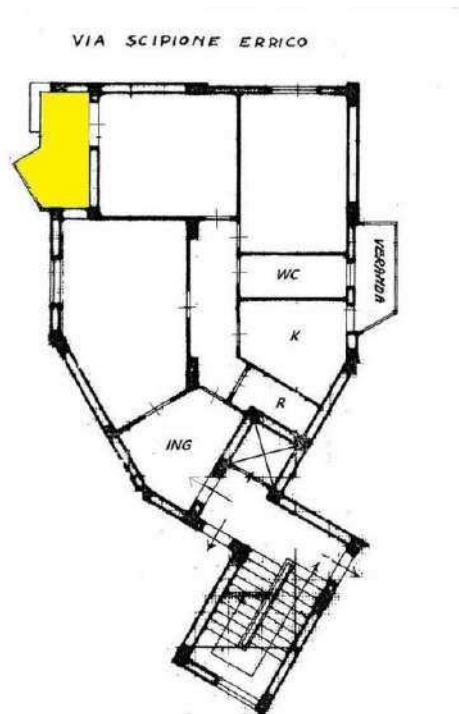




## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1972
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> ▶ 160 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria



## Mappa



MESSAGGIO

VISITA



Palermo • Noce • Via Errico Scipione , 3

© OpenStreetMap contributors

## Inserzionista



Maria Letizia Colletta



Mostra Telefono



Gabetti Franchising Palermo Sampolo

SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

170.000

€

Importo del mutuo

119.000

€

Tasso del mutuo

3,15

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

€ 51.000 (30%)

MUTUO

€ 119.000 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

SCOPRILO SUBITO

## Scopri le migliori offerte luce e gas

MESSAGGIO

VISITA

## E-Light Luce

L'offerta luce a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

## E-Light Gas

L'offerta gas a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

## Opzioni aggiuntive

 [SEGNALA ANNUNCIO](#)

 [STAMPA ANNUNCIO](#)

 [CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)



---

MESSAGGIO

VISITA



---

## Annunci immobiliari a Palermo

---

Comune di Palermo:

Vendita appartamenti Palermo, Immobili in vendita Palermo, Trilocali in vendita Palermo  
, Case in vendita Noce, Agenzie immobiliari Palermo

Provincia di Palermo:

Vendita appartamenti provincia Palermo, Vendesi case provincia Palermo  
, Trilocali in vendita provincia Palermo

Prezzo immobili a Palermo:

Costo case Palermo

, Prezzo metro quadro Giotto Galilei, Palagonia, Noce, Malaspina, Palermo

---

MESSAGGIO

VISITA



MESSAGGIO

VISITA



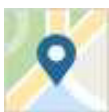
Accedi



< 1 di 2 >



29 Foto | Planimetria | FotoPlan | Virtual Tour | Video



### Trilocale viale regione Siciliana 3260, Uditore - Leonardo Da Vinci Alta, Palermo

€ 160.000 | 3 locali | 108 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 9 piano



#### Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

**CALCOLA**

**PRE-APPROVA MUTUO**

MESSAGGIO

**VISITA**

### 3 LOCALI VENDITA REGIONE SICILIANA NORD OVEST - PALERMO

Sul Viale Regione Siciliana, in zona fornita da diverse attività commerciali e servizi pubblici, disponiamo di un trivani posto al nono e ultimo piano, in uno stabile degli anni '70, con servizio di portineria full time e posto auto.

▼ LEGGI TUTTO

## Informazioni

### ALTRE CARATTERISTICHE

- Cancello elettrico
- Porta blindata
- Esposizione interna
- Esposizione esterna
- Balcone
- Portiere intera giornata
- Impianto tv centralizzato
- Infissi esterni in vetro / legno

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-101355431 - 09/04/2024
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	108 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	9°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	9 piani
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<ul style="list-style-type: none"><li>Cancello elettrico</li><li>Porta blindata</li><li>Balcone</li><li>Portiere intera giornata</li><li>Impianto tv centralizzato</li><li>Infissi esterni in vetro / legno</li><li>Esposizione doppia</li></ul>

## Costi


MESSAGGIO

VISITA





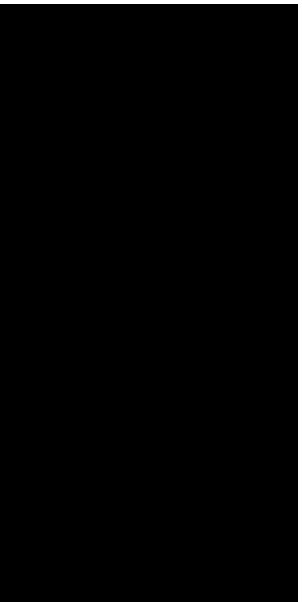
## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a metano
EFFICIENZA ENERGETICA	 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria



## Virtual tour



MESSAGGIO

VISITA



ingresso

## Mappa



## Inserzionista



CASAÈ Libertà



Mostra Telefono



CASAÈ Affiliato: Uditore di Andrea Cammarata

SCHEDA AGENZIA

MESSAGGIO

VISITA

Prezzo dell'immobile

Importo del mutuo

Tasso del mutuo

Durata del mutuo

160.000

€

112.000

€

3,15

%

30 anni



ANTICIPO

€ 48.000 (30%)

MUTUO

€ 112.000 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?

[SCOPRILO SUBITO](#)

## Scopri le migliori offerte luce e gas

### E-Light Luce

L'offerta luce a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

### E-Light Gas

L'offerta gas a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[MESSAGGIO](#)[VISITA](#)

## Opzioni aggiuntive

---

 **SEGNALA ANNUNCIO**

 **STAMPA ANNUNCIO**

 **CONDIVIDI ANNUNCIO**

---

---

---

---

---

**MESSAGGIO**

**VISITA**



---

---

## Annunci immobiliari a Palermo

---

Comune di Palermo:

Vendita appartamenti Palermo, Case in vendita Palermo, Trilocali in vendita Palermo  
, Case in vendita Uditore - Leonardo Da Vinci Alta, Agenzie immobiliari Palermo

Provincia di Palermo:

Vendita appartamenti provincia Palermo, Vendita case provincia Palermo  
, Vendita trilocali provincia Palermo

Prezzo immobili a Palermo:

Prezzi case Palermo  
, Prezzo metro quadro Uditore, Leonardo Da Vinci Alta, Borgo Nuovo, Castellana, Palermo

---

MESSAGGIO

VISITA





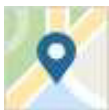
Accedi



1 di 1



27 Foto | Planimetria | Video



### Trilocale via uditore 11, Uditore - Leonardo Da Vinci Alta, Palermo

€ 145.000 | 3 locali | 94 m² superficie | 1 bagno | 2 piano



Mutuo su misura per te

CALCOLA

CONSULENZA MUTUO

MESSAGGIO



VISITA

**APPARTAMENTO IN VENDITA A PALERMO, UDITORE**

PALERMO - ZONA UDITORE/LEONARDO DA VINCI - VIA UDITORE N. 11

In prossimità della rotonda di Via Leonardo da Vinci, alle spalle dell'ex "Motel Agip" e più

[▼ LEGGI TUTTO](#)**Informazioni**

ALTRE CARATTERISTICHE

Porta blindata

Esposizione esterna

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

22841080-49 - 29/03/2024

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

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

LOCALI

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

PIANO

2°, con ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO

6 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Porta blindata

Esposizione esterna

Balcone

Impianto tv singolo

Infissi esterni in vetro / metallo

**Costi**

PREZZO

€ 145.000

SPESE CONDOMINIO

€ 70/mese

[MESSAGGIO](#)[VISITA](#)



ANNO DI COSTRUZIONE

1967

STATO

Buono / Abitabile

CLIMATIZZATORE

Autonomo, freddo/caldo

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO

invernale ☹️ estivo ☹️

EFFICIENZA ENERGETICA

F ▶ 165 kWh/m<sup>2</sup> anno

### Planimetria

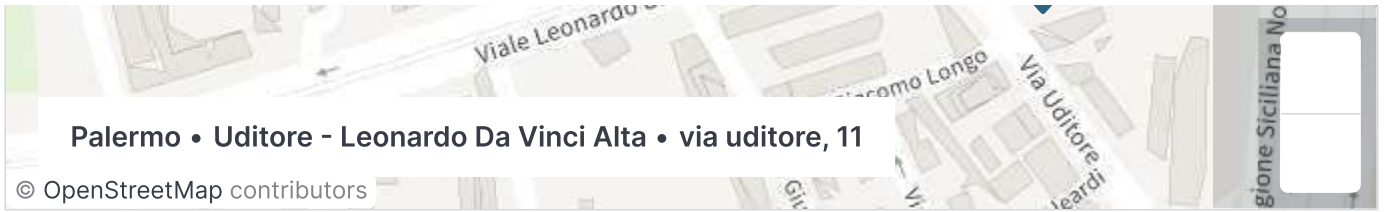


### Mappa



MESSAGGIO

VISITA



## Inserzionista



Carmelo Cipriano



Mostra Telefono



REMAX Hunters

SCHEDA AGENZIA

## Scopri le migliori offerte luce e gas

**E-Light Luce**

L'offerta luce a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

SCOPRI DI PIÙ

MESSAGGIO

VISITA



## E-Light Gas

L'offerta gas a prezzo fisso di Enel Energia **più conveniente per te**

[SCOPRI DI PIÙ](#)

### Opzioni aggiuntive

 [SEGNALA ANNUNCIO](#)

 [STAMPA ANNUNCIO](#)

 [CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)



---

## Annunci immobiliari a Palermo

---

Comune di Palermo:

Appartamenti in vendita Palermo, Vendita case Palermo, Trilocali in vendita Palermo  
, Agenzie immobiliari Palermo, Appartamenti via uditore, Palermo  
, Case in vendita Uditore - Leonardo Da Vinci Alta

Provincia di Palermo:

Appartamenti in vendita provincia Palermo, Case in vendita provincia Palermo  
, Vendita trilocali provincia Palermo

Prezzo immobili a Palermo:

Prezzi mq Palermo

MESSAGGIO

VISITA



© 2024 Immobiliare.it | P. IVA 08435221000 |  
[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

MESSAGGIO

VISITA





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIO

Codice zona: BRODI-GALLEI

Microzona: 11

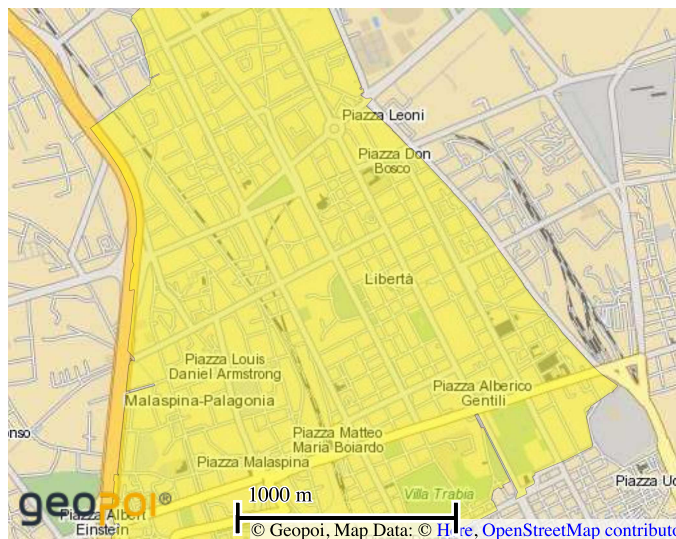
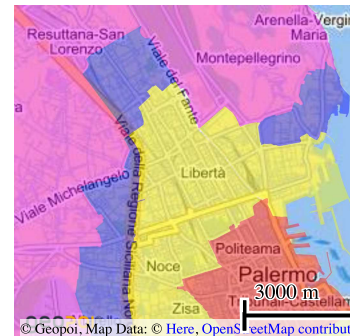
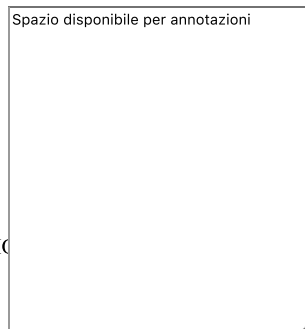
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	1950	L	4,6	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1450	L	4,2	4,8	L
Box	Normale	1450	1850	L	6,2	8,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



# ALLEGATO 11.3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

## Palermo (PA)

Via Emanuele Carnevale, 2, 90145 Palermo Pa, Italia

ZONA SCIUTI NOTARBARTOLO VILLABIANCA DE GASPERI GIOTTO NEBRODI GALILEI

Posizione Zona

Semicentro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ?

Pas:



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Z



Quotazioni



Quotazioni



Quotazioni



Quotazioni

Borsino immobiliare



[HOME](#)

[SOFTWARE VALUTAZIONE](#)

[API DATI IMMOBILIARI](#)

[CALCOLATORI IMMOBILIARI](#)

[GUIDE IMMOBILIARI](#)

[OPERATORI IMMOBILIARI](#)

DOMUS CASA

Palerr

Sito w





### Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo  
Euro 1.429

Valore medio  
Euro 1.709

Valore massimo  
Euro 1.990

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo  
Euro 1.228

Valore medio  
Euro 1.468

Valore massimo  
Euro 1.707

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo  
Euro 1.005

Valore medio  
Euro 1.130

Valore massimo  
Euro 1.255

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro 1.125

Valore medio  
Euro 1.435

Valore massimo  
Euro 1.746

Valuta subito questo immobile

## Servizi Imm



Valutaz  
Certific

A partire da

PROCE

47 €	17,50 €
------	---------





## Informazioni

### CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Scopri di più... >

### CONSULTAZIONE

- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Privacy Policy](#)

### COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

### AZIENDA


- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

### PRODOTTI & SERVIZI

- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)

### CONTATTI

**06.2111.707**

 Via Grazia Deledda  
00137 Roma ITALI.

 [info@borsinoservi](mailto:info@borsinoservi)



# SIENERGIA portale siciliano dell'energia

**HOME**  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/))

**NEWS**  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/NEWS](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/news))

**DOCUMENTI**  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/DOCUMENTI](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/documenti))

**STRUMENTI**  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/STRUMENTI](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/strumenti))

**LINK**  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/LINK](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/link))

## Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE	
Codice fiscale del richiedente *	<input type="text" value="GTALSN74A20G273R"/>
Provincia *	<input type="text" value="Palermo"/>
Comune *	<input type="text" value="Palermo"/>
<b>Riferimenti catastali obbligatori</b>	
Foglio *	<input type="text" value="49"/>
Particella *	<input type="text" value="1343"/>
Subalterno	<input type="text" value="57"/>
<input type="button" value="Cerca"/>	

### VAI ALLA PAGINA

Registrazione nuovi  
certificatori  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

Abilitazione certificatori  
iscritti  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

Visura APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

Consultazione Dati  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

Elenco Regionale  
Certificatori  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

### AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Caricamento APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)

Elenco APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>)



**ALLEGATO 13**

arch.alessandrogaeta@virgilio.it

6/4/2024 15:19

richiesta documenti condominio via Carnevale 2 appartamento  
GIACOMARRA, CTU Tribunale di Palermo RG 331/2022

A sabatogiovanni84@gmail.com <sabatogiovanni84@gmail.com>

**Alla c.a.****Amministrazione condominiale dott. Di Falco Dario**

sig Giovanni Sabato

Buongiorno, Inoltro la presente a questo indirizzo mail fornito dall'avv. Pietro D'Alia custode giudiziario, nella procedura esecutiva RG 331/2022 del Tribunale di Palermo

Con la presente il sottoscritto arch.Alessandro Gaeta in qualità di esperto nella Procedura medesima giusta nomina del dott. Fabrizio Minutoli e accettazione incarico del 11/10/2023, avente ad oggetto di esecuzione, tra gli immobili:

**- l'appartamento sito in Palermo via Carnevale 2 piano terzo proprietà di GIACOMARRA Massimo distinto in CF f. 49 p.la 1343 sub 57**

chiede alla SV i seguenti documenti relativi ai beni in oggetto, legati al condominio:

**- documentazione inerente le spese condominiali, con specifico riferimento a:**

**1) -attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere;**

**in caso di morosità si richiede per il bene su indicato:**

**1.a)-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia (condominio,. acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle);**

**2)-un prospetto che 'ammontare delle spese mensili di ordinaria amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc**

**3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/oneri straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento.**

**4) -bilancio condominiale ultimo approvato;**

**5) -regolamento condominiale**

**6)-tabelle millesimali**

chiede altresì informazione circa:

**7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.**

Allega Nomina del Tribunale e accettazione incarico CTU

**In attesa di gentile riscontro, che si chiede cortesemente a stretto giro essendo prossima la scadenza per il deposito della ctu, il sottoscritto porge**

cordiali saluti

Arch.Alessandro Gaeta

**ALESSANDRO GAETA  
ARCHITETTO**

Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo

Via Simone Cuccia 11 90144 Palermo

Cell.338-2761139 P.IVA 05278640825

arch.alessandrogaeta@virgilio.it

arch.alessandrogaeta@pec.it



- 17401229s.pdf (520 KB)
- accettazione incarico RG 331 2022.pdf (122 KB)



Giovanni Sabato <[sabatogiovanni84@gmail.com](mailto:sabatogiovanni84@gmail.com)>

11/4/2024 10:52

Re: Condominio Via E. Carnevale N°2 – App. Sig. Giacomarra

A [arch.alessandrogaeta <arch.alessandrogaeta@virgilio.it>](mailto:arch.alessandrogaeta@virgilio.it)

Le confermo che i lavori sono già stati eseguiti e le giro copia del preventivo.

Saluti

Il giorno gio 11 apr 2024 alle ore 10:45 [arch.alessandrogaeta <arch.alessandrogaeta@virgilio.it>](mailto:arch.alessandrogaeta@virgilio.it) ha scritto:

Buongiorno.  
La ringrazio per la comunicazione.  
I lavori del tetto sono stati completati? Se si può girarmi qualcosa in merito ?  
Grazie

Inviato dal mio Galaxy

----- Messaggio originale -----

Da: Giovanni Sabato <[sabatogiovanni84@gmail.com](mailto:sabatogiovanni84@gmail.com)>  
Data: 11/04/24 10:34 (GMT+01:00)  
A: "arch.alessandrogaeta" <[arch.alessandrogaeta@virgilio.it](mailto:arch.alessandrogaeta@virgilio.it)>  
Oggetto: Condominio Via E. Carnevale N°2 - App. Sig. Giacomarra

Buongiorno Arch. Gaeta,

in riferimento alla sua e-mail del 06/04/2024 riguardante l'app. dei Sigg. Giacomarra Condominio Via E. Carnevale N°2, le comunico quanto segue :

- 1 - 1/A ) Ad oggi purtroppo ci sono delle morosità sia ordinarie che straordinarie, in allegato estratto conto morosità al 31/03/2024;
- 2) Allego l'avviso di pagamento di Marzo 2024;
- 3) In allegato copia verbale dove vengono deliberati i lavori di manutenzione del tetto condominiale, con relativa approvazione del bilancio condominiale;
- 4) In allegato Copia ultimo bilancio condominiale;
- 5) In allegato Copia regolamento di condominio;
- 6) In allegato copia Tabelle millesimali;
- 7) Ad oggi non ci sono vertenze giudiziarie in atto tra condomini o persone terze.

Le chiedo gentilmente conferma di avvenuta ricezione.

Saluti  
Giovanni  
Studio Di falco

- Preventivo.pdf (63 KB)



Spett.le : **GIACOMARRA**

**OGGETTO : RESOCONTO QUOTE DA PAGARE**

1	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI MAGGIO 2023	€	45,17
2	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI GIUGNO 2023	€	26,19
3	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI LUGLIO 2023	€	39,57
4	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI AGOSTO 2023	€	72,81
5	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI SETTEMBRE 2023	€	23,69
6	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI OTTOBRE 2023	€	48,25
7	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI NOVEMBRE 2023	€	32,44
8	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI DICEMBRE 2023	€	23,69
9	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI GENNAIO 2024	€	74,10
10	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI FEBBRAIO 2024	€	54,26
11	QUOTA CONDOMINIALE MESE DI MARZO 2024	€	39,49
12	QUOTA STRAORD. LAVORI COPERTURA EDIFICIO	€	187,06 Residuo

**TOTALE DA PAGARE € 666,72**

Il pagamento delle quote potrà essere effettuato C/O  
lo studio del Rag. Di Falco Dario sito in Via Cappuccini N°71  
Tel 091/6174407 oppure tramite bonifico

Cod. Iban : IT 16 M 076 0104 6000 0101 3097 439 C/C postale intestato al cond.

Palermo 1/04/2024

L'AMMINISTRATORE  
Di Falco Dario  
Studio Amministrazione Condominiali  
Rag. Di Falco Dario  
Via Cappuccini N°71, 90127 - Palermo  
0916174407

CONDOMINIO

Via E. Carnevale 2

Palermo

c.f. 97052430820

Mese Marzo 2024

**ALLEGATO 13.2**

CONDOMINIO SIG.  
GIACOMARRA

ELENCO ANALITICO DELLE SPESE DI GESTIONE SOSTENUTE NEL MESE DI MARZO 2024

DESCRIZIONE VOCI DI SPESA	IMPORTO	MILLESIMI	PARTI UGUALI	QUOTA
COMPENSO AMMINISTRATORE	€ 100,00		DIV. 8	€ 12,50
PULIZIA SCALA 1 <sup>a</sup> MEA	€ 60,00	65,161		€ 7,82
PULIZIA SCALA 2 <sup>a</sup> MEA	€ 60,00	133,673		€ 16,04
INTERV. FABBRO X RIP. SERRATURA PORTONE	€ 25,00		DIV. 8	€ 3,13
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 245,00</b>	<b>TOT. QUOTA A CARICO</b>		<b>€ 39,49</b>

TOTALE CASSA AL 31/03/2024

€ 1.882,27

N.B. IL PRESENTE RENDICONTO, DEBITAMENTE QUIETANZATO DELL'ART. 10 DEL DPR 633/72)  
VALE COME RICEVUTA DI PAGAMENTO. (ESENTE DA IVA AI SENSI

IL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI AVVERRÀ GIORNO 10/04/2024 ALLE ORE 16,00

PALERMO, 31/03/2024

L'AMMINISTRATORE  
Rag. DI FALCO DARIO  
Amministratore *Abbilitare*  
Via Cappuccini N°71  
P A L E R M O  
Tel.091.6174407

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 26/04/2024

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 2024  
 alle ore 18.00 presso L'Androni Sala Via Saverio 2  
 si è riunita in 2ª convocazione assemblea Ordinaria del C  
 Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

		millesimi	
1	SANTO VINCENZO	10,00	31
2	VALENTINO	05,00	32
3	TORIO RIC. TARNO ANGELA	13,00	33
4			34
5			35
6			36
7			37
8			38
9			39
10			40
11			41
12			42
13			43
14			44
15			45
16			46
17			47
18			48
19			49
20			50
21			51
22			52
23			53
24			54
25			55
26			56
27			57
28			58
29			59
30			60

PRO E2529



Vengono eletti: a Presidente il Signor Sauro Vissani  
a Segretario il Signor Santo Cristiani  
a Scrutatori i Signori 1 1 1

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 3 condornini su un totale  
di n. 3, per complessivi millesimi 355,44 del valore totale,  
ai sensi dell'art. 1196 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1) Problema Insolitezza Atto Legg. Rivoluzione Giurica e Riconfermazione  
Crusini, Analisi Presenti;

2) Presentazione, Analisi ed Approfondimenti Milnesi Consommi;  
3) Valore ed Eventuali.

in Terzo al Art. 016 Nonostante la Paranca del Numero Legale i  
Sic. Condanna Radona Atto della Relezione della Giurica del tema e

Similismo Noto il Carattere Urgente di Procedere a Quinta Necessaria  
al Fine di Ripristinare la Giurica ed Entera danni di Insolitezza Adli

Appartamenti del Ultimo Parco Quindi danno Tandem di Amministrazione di  
Procedere Secondo Le Normative di Legge al Fine di Risoluzione la Problema

i Procedi direttamente Da Responsabilità in Caso di Ritardi o danni dovuti  
Al Paranca di Collaborazione della Altra Commissione Non Presenti Per delibera

Su Un Accordo Con delitto Verba Notifica di Ripristino di Sipera  
Tutti Condanni Che dovranno Assumere Solo responsabilità Nel Temine in Cui

Ci Sono la Procedura di Amministrazione Tutti Procedere Per Recupero  
Le Quota ed Eseguire i Lavori.

In Terzo al Art. 016 Viene Presentato il Problema Consommi Quale  
obiettivo al problema Radona dai Amministratore Per i Soci Condanni

Presenti Condanni Che Non sono di Legge Per delibera 1/3 355 Millesimi  
Sono Soci di Approfondimenti di Amministrazione

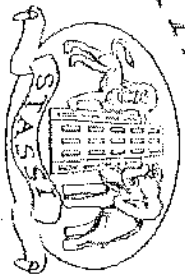
Tra le Voci ed Eventuali Altra 016 Non Essendo Altra di discussione  
il Presidente Chiede l'Assemblea

Atto Condanna e Sancizione  
il Presidente

il Presidente il Scrutatore  
il Presidente

il Presidente il Scrutatore  
il Presidente

il Presidente il Scrutatore  
il Presidente



**ITALEDI**

**COSTRUZIONI - RISTRUTTURAZIONI  
RIFACIMENTO PROSPETTI E COPERTURE EDIFICI  
IMPIANTI IDRICI, TERMICI, ELETTRICI E COLORITURA**

Via Maione da Bari, 10 - Palermo

Tel. 091 6307380

cell. 3385045307

italedi2000@libero.it

P.IVA 04386600821

Posta Certificata: italedi.pec.stassi@pec.libero.it

Stassi Geom. Ignazio

Spett.le Condominio

Via Emanuele Carnevale, 2

Palermo

**OGGETTO: PREVENTIVO DI SPESA PER LA REVISIONE DEL MANTO DI COPERTURA  
DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE.**

**DESCRIZIONE DELLE OPERE:**

- Revisione di tutti i giunti di guaina ardesiata esistente, con applicazione di guaina in poliestere e bitume posta a fasce di cm 20, sovrapposta ai giunti, in opera a caldo previa trattamento della parte di saldatura, per circa n° 26 giunti.
- Ripristino successivo dei verticali a vista distraccati.
- Pulizia di n° 4 bocche di scarico.

**Totale Importo Lavoro € 2.700,00 + IVA**

**BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO**  
**VIA F. CARNEVALE N° 2 PALERMO**

RENDICONTO GESTIONE ANNO: 2022/2023 PERIODO 01/04/22 AL 31/03/23

**ENTRATE:**

FONDOCASSA AL 31/03/2022	€	1.882,27
VERSAMENTI RICHIESTI AI SIG. CONDOMINI	€	3.991,20
<b>TOTALE ENTRATE</b>	€	5.873,47

**USCITE:****TABELLA A**

SPESA PER LAMPADE, FOTOCOPIE, POSTALI E VARIE	€	75,00
COMPENSO AMMINISTRATORE	€	960,00
ENEL SCALA	€	462,00
ASSICURAZ. EDIFICIO	€	442,00
PULIZIA CASSONETTI IMMONDIZIA	€	240,00
SPESA PER GIARDINAGGIO + INTERVENTI STRAORD. + DERATT	€	430,00
N° 2 INTERV. ELETTRICISTA PER SOSTITUZ. LAMPADE + NEON	€	120,00
ACQUISTO CARRELLATI PER RACCOLTA DIFFERENZIATA	€	256,20
INTERV. FALEGNAME PER RIPRISTINO PORTONE ANDRONE	€	180,00
SPESA TENUTA C/G CONDOMINIO	€	226,00

**TABELLA B**

PULIZIA SCALA	€	600,00
<b>TOTALE USCITE</b>	€	3.991,20
<b>SALDO DI CASSA</b>	€	1.882,27

**CONTO PATRIMONIALE****ATTIVO**

FONDOCASSA AL 31/03/2023	€	566,13
CREDITI VERSO CONDOMINI : € 1.316,14		
1) SIG. GIULIANO /IACP	€	563,60
2) SIG. VILLANTI	€	145,30
3) SIG. GALBO	€	136,46
4) SIG. CARRARA	€	48,92
5) SIG. FIEROTTI	€	48,10
6) SIG. GIACOMARRA	€	373,76
CREDITI VERSO FORNITORI	€	-
<b>PASSIVO</b>	€	-

**DEBITI VERSO FORNITORI:**

Studio  
 Via Cappuccini N° 71  
 PALERMO  
 091/ 8172205

Consulenza e Amministrazione Immobiliare  
 Via Cappuccini N° 71  
 PALERMO  
 091/ 8172205

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DI  
VIA EMANUELE CARNEVALE, 2 - PALERMO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

**CONDOMINIO DI VIA EMANUELE CARNEVALE N. 2 – PALERMO**  
**REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

**Premessa**

Il Condominio sito in Palermo in Via Emanuele Carnevale n.2, il cui presente regolamento fa capo, si compone di otto unità immobiliari suddivise due per piano.

**Disposizioni generali**

**Art. 1.**

Ogni Condomino è obbligato ad attenersi al presente regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri aventi causa e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.

**Art.2.**

Ogni Condomino dovrà notificare all'Amministratore pro-tempora il proprio domicilio o, in difetto, si intende domiciliato nei locali di proprietà

**Art. 3.**

Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile fra tutti i Condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni tanto per le riparazioni e manutenzioni ordinarie che straordinarie: l'area su cui sorge lo stabile, le fondazioni, le strutture portanti costituite dalle murature perimetrali e di spina, il tetto, l'androne di ingresso, la scala, gli atri di piano, il citofono e le relative linee, gli impianti luce comuni, le colonne discendenti della fognatura delle singole utenze e le condotte fino all'allaccio comunale, le tubazioni del gas fino al contatore, le condutture di energia elettrica e telefoniche. Costituiscono, inoltre, servizi comuni: il quadro ENEL e quello per le derivazioni TELECOM.

In generale, sono comuni ed indivisibili le parti degli edifici, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono necessari alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio e che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà individuale di un condomino (art. 1117 del c.c.).



### Uso delle parti comuni

#### Art. 4.

Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi, così come da atti notarili.

#### Art. 5.

Lo stabile non è sopraelevabile.

### Divieti

#### Art. 6.

E' vietato occupare gli spazi ed i servizi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo, con qualunque oggetto (vasi di fiori, mobili, ecc.)

#### Art 7.

E' vietato ai singoli Condomini fare riparazioni delle parti comuni e degli impianti e servizi comuni se non nei casi di assoluta ed urgente necessità; in tal caso dovranno informare senza indugio l'Amministratore; ogni diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori eseguiti.

#### Art. 8.

E' vietato apporre targhe, cartelli, fari o lampioni sulle facciate, sulle scale, ecc.

#### Art. 9.

E' vietata nelle singole unità immobiliari qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri Condomini, con il decoro e con la sicurezza del condominio. In particolare è tassativo attribuire un plusvalore a quelle unità che subiscono cambio di destinazione d'uso da appartamenti a categoria affari.



Art. 10.  
E' vietato ai singoli Condomini intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato.

Art. 11.

Non saranno consentiti, neppure all'interno delle singole proprietà, lavori che alterino la stabilità dell'edificio o modifichino in qualunque modo le condutture degli impianti comuni o che possano essere di pregiudizio agli altri Condomini.

Art. 12.

E' vietata qualsiasi opera che modifichi la facciata.

Art. 13.

E' vietato:

- esercitare, sia negli appartamenti che nei magazzini al piano terra attività promananti odori, rumori, scuotimenti eccedenti la normale tollerabilità secondo le disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico;
- sostare o far sostare nell'androne e nello spazio antistante il portone veicoli di qualsiasi specie e di compiere operazioni di lavaggio;
- produrre sovraccarichi sui solai ed oggetti;
- gettare cose o sostanze ingombranti, taglienti o simili negli scarichi dei servizi;
- battere tappeti e panni alle finestre o balconi prima delle 08:00 e dopo le 10:00;
- battere tappeti e panni sulle scale;
- infiggere chiodi, ganci fili o simili sui muri dei prospetti;
- disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, danze, nonchè, usare apparecchi radiotelevisivi o hi-fi in modo fastidioso particolarmente prima delle 08:00 e dopo le 22.00;
- tenere materiali esplosivi, corrosivi o comunque pericolosi;
- tenere abitualmente aperte le porte di accesso alle singole unità;
- far uso di elettrodomestici rumorosi prima delle 08:00 e dopo le 22.00
- tenere animali che diano fastidio (cani che abbaiano. ecc.);
- tenere in modo permanente o temporaneo negli spazi antistanti l'ingresso dello stabile oggetti vari (stendini, recipienti, scatole di cartone, sacchetti di immondizia ecc.);

- modificare la tinteggiatura degli infissi dei luoghi comuni e sulle pubbliche vie, nonché, modificare e fare opere di carattere permanente anche sui prospetti interni, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea;
- adibire gli appartamenti ad uso pensioni, alberghi e simili o di permettere il subaffitto agli eventuali locatari;
- esporre merce al di fuori dei locali di piano terra adibiti a magazzino ;
- di provocare con qualsiasi mezzo, anche comportamentale, situazioni tendenti ad alterare i rapporti di cortesia e di buon vicinato.

#### Art. 14.

E' consentito collocare sui balconi vasi di fiori purché siano assicurati contro il pericolo di caduta, posti in recipienti che impediscano lo stillicidio e che risultino di dimensioni ridotte.

#### Art. 15.

Ogni condomino si obbliga a:

- eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o gli enti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni;
- curare il comportamento dei propri familiari (specialmente dei bambini) in merito all'osservanza del presente regolamento;
- in caso di trasferimento della proprietà dovrà comunicare il nominativo del nuovo proprietario all'Amministratore e far conoscere il presente al nuovo proprietario ;
- qualora si dia in affitto l'appartamento si dovrà consegnare copia del regolamento all'inquilino ed impegnare lo stesso all'osservanza delle norme condominiali.

### Organi del condominio

#### Art. 16.

Sono organi del condominio: l'Assemblea dei Condomini, il Capo Condominio, il Consiglio di Condominio e l'Amministratore.

#### Art. 17.

I servizi e le spese comuni dello stabile sono disciplinati, sotto osservanza delle norme del



presente regolamento, direttamente dall'Amministratore fino alla concorrenza di €.300 (trecento euro), dal Consiglio del Condominio fino alla concorrenza di €. 1.500 (millecinquecento euro) e dall'Assemblea dei Condomini oltre tale cifra.

### Assemblee

#### Art. 18.

Tutti i Condomini dovranno essere convocati in assemblea ogni anno entro 60 (sessanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che viene fissato al 31 dicembre.

#### Art. 19.

L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione predisposto dall'Amministratore, il preventivo ed il conto di ripartizione fra i Condomini. Tale ripartizione va effettuata in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

#### Art. 20.

Nessun Condomino potrà sottrarsi al pagamento della sua quota neppure mediante abbandono.

#### Art. 21.

L'Assemblea nomina l'Amministratore ed i Membri del Consiglio; l'Amministratore e i Consiglieri sono rieleggibili.

#### Art. 22.

L'assemblea è convocata, a mezzo raccomandata a mano od inviata individualmente a tutti i Condomini e spedita almeno quindici giorni prima della data fissata per la convocazione.

#### Art. 23.

La lettera di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno, il luogo, la data e l'ora della riunione.

Art. 24.

Le assemblee straordinarie sono convocate dall'Amministratore ogni qualvolta siano ritenute opportune, oppure a richiesta del consiglio del condominio o da almeno 4 (quattro) Condomini.

Art. 25.

L'assemblea nomina, tra gli intervenuti, un presidente ed un segretario, che non potrà essere l'Amministratore.

Art. 26.

L'assemblea è validamente costituita in prima seduta quando siano presenti o rappresentati tanti Condomini pari almeno a 2/3 del valore in millesimi del condominio e la metà almeno dei partecipanti al condominio.

Art. 27.

Sono valide le delibere prese con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale del condominio.

Art. 28.

Nel caso che l'assemblea in prima convocazione non possa aver luogo per mancanza del quorum legale, la successiva assemblea in seconda convocazione seguirà a non oltre dieci giorni.

Art. 29.

Le delibere in seconda convocazione sono valide se riportano un numero di voti che rappresentino almeno 1/3 del valore del condominio ed 1/3 dei partecipanti. In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza (di cui al precedente art.26) le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore.

Art. 30.

Per le proposte di modifica del presente regolamento e per le relative delibere occorre il

parere favorevole di 2/3 sia in quote millesimali che in numero di partecipanti al condominio.

#### Art. 31.

Ogni condomino, ove non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da persona di sua fiducia mediante delega scritta; nessuna condomino può rappresentare più di altri due Condomini.

#### Art. 32.

Le delibere prese dall'assemblea in conformità al presente regolamento obbligano anche i Condomini dissenzienti o non intervenuti fatte salve le disposizioni di legge.

#### Art. 33.

Delle delibere viene redatto un verbale che deve contenere:

- luogo, data ed ora della riunione ed ordine del giorno;
- nome e cognome degli intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote millesimali;
- nome e cognome del presidente e del segretario;
- constatazione della validità dell'assemblea, somma delle quote millesimali;
- specifico ed esauriente rendiconto della discussione, il testo delle delibere e l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto su apposito libro, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, il libro sarà a disposizione dei Condomini, del verbale verrà inviata copia a tutti i Condomini indipendentemente dal fatto che questi siano intervenuti all'assemblea o si siano fatti rappresentare.

Contro le deliberazioni dell'assemblea contrarie alla legge od al regolamento o comunque lesive dei diritti dei singoli, ogni condomino assente o che abbia espresso voto contrario in assemblea, può far ricorso all'autorità giudiziaria, il ricorso, pena la decadenza, deve essere espresso entro 30 giorni dalla data del ricevimento della copia del verbale.

### Consiglio del Condominio

#### Art. 34.

Il Consiglio del Condominio è composto da 3 (tre) membri scelti dall'assemblea tra i

Condomini. I consiglieri durano un anno e sono rieleggibili.

Art. 35.

Il consiglio nomina un presidente fra i membri.

Art. 36.

Il consiglio coadiuva l'Amministratore, ne controlla l'operato e riferisce all'assemblea.

### L'Amministratore

Art.37.

L'assemblea nomina un Amministratore e ne determina l'emolumento (art.1129 C. C.).

Art. 38.

L' Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio di fronte alle singole proprietà ed ai terzi, anche in giudizio.

Per le questioni che esorbitino dalle sue competenze deve informare tempestivamente l'assemblea che prenderà le delibere del caso.

Art. 39.

L'Amministratore provvederà alle spese di custodia, assicurazione, pulizia, illuminazione dell'edificio, etc. L'Amministratore in generale provvederà a tutte le spese di ordinaria e straordinaria gestione secondo le delibere dell'assemblea.

Art. 40.

In base al progetto di ripartizione spese approvato in assemblea, l'Amministratore ha il diritto di esigere da ciascun condomino la somma a suo carico.

Trascorsi 30 giorni dalla scadenza fissata senza che i singoli abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute, oltre agli interessi di mora in ragione dell' 1 % ogni mese, anche a mezzo di decreto ingiuntivo. La maggiore spesa sarà a carico dei morosi.

Art. 41.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e per altre evenienze imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva; la gestione di tale fondo sarà tenuta separata dalla gestione ordinaria.

Art. 42.

L'Amministratore è responsabile di tutte le somme ricevute e dalle erogazioni fatte di cui dovrà dare conto all'assemblea.

Art. 43.

L'Amministratore dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, avrà la sorveglianza dei vari servizi comuni e dovrà curare la lettura dei contatori dell'acqua. .  
Per l'espletamento di tale compito ad esso, o persona dallo stesso nominata, compete il diritto alla visita ed all'ispezione nelle singole unità immobiliari.

Art. 44.

L'Amministratore deve invitare per iscritto i singoli Condomini ad eseguire le opere a loro carico la cui omissione possa portare a pregiudizio al condominio; trascorsi inutilmente 10 (dieci) giorni l'Amministratore dovrà dare corso a tali opere a spese dei singoli cui competono.

Art. 45.

L'Amministratore, oltre ai libri voluti dalla legge, dovrà tenere libro verbale, libro cassa con l'annotazione di tutte le operazioni, elenco dei Condomini e le loro generalità ed estremi degli atti di acquisto ed un inventario delle cose mobili comuni.

Art. 46.

E' compito dell' Amministratore curare che venga rispettato il presente regolamento e disciplinare l'uso delle cose comuni.



Art. 47.

Dovrà provvedere alla stipula di contratto di assicurazione dell'edificio contro i rischi dell'incendio, scoppio gas, fulmine, etc. (polizza globale fabbricati) e per la responsabilità civile come d'uso.

#### **Ripartizione delle spese**

Art. 48.

I Condomini contribuiranno alle spese di gestione, manutenzione e riparazione del condominio ed in genere a tutte le spese condominiali secondo le tabelle allegate.

Art. 49.

Nel caso di inosservanza delle susposte norme, ed eventuali altre disposizioni emanate dall'assemblea o dall'Amministratore, nell'esercizio del suo mandato, è facoltà di questi di applicare previa diffida scritta ed indipendentemente da altre più gravi sanzioni dalle eventuali azioni legali, una multa fino alla quota dei contributi mensili dovuti.

Nel caso di infrazioni collettive, rispondono separatamente i singoli. L'importo delle multe va ad incrementare il fondo condominiale.

Art. 50.

Per quanto non specificatamente previsto dal regolamento verranno applicate le disposizioni di legge in materia, i regolamenti comunali e quanto previsto dai patti contenuti negli atti notarili.

#### **Ripartizione delle spese**

Art. 51.

I Condomini contribuiranno alle spese di gestione, manutenzione e riparazione del condominio ed in genere a tutte le spese condominiali secondo i seguenti criteri:

1. In base ai millesimi di proprietà di cui alla tabella "A" (generale) per la ripartizione delle spese condominiali che interessano tutte le innovazioni deliberate dalla maggioranza, la

- manutenzione sia ordinaria che straordinaria e l'assicurazione, relativa alle opere, alle installazioni ed ai manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune dell'intero edificio, debitamente deliberate;
2. In base ai millesimi di proprietà di cui alla tabella "B" (scala) composta dalle tabelle "B1" e "B2" per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione della scala e dell'androne;
3. In base ai millesimi di proprietà di cui alla tabella "C1" e "C2" (scarichi) per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie delle colonne verticali di scarico.

Palermo, lì













Da "arch.alessandrogaeta@pec.it" <arch.alessandrogaeta@pec.it>

A "giuseppeinzerillo@pec.avvocatiinzerillo.it" <giuseppeinzerillo@pec.avvocatiinzerillo.it>

Data giovedì 11 aprile 2024 - 23:09

**trasmissione CTU lotti A e B Proc Es Imm RG 331 2022 Tribunale di Palermo**

---

Gen.mo Avv. Giuseppe Inzerillo

nq Procuratore Fanara Trasporti srl

creditore Procedente Proc. Es Imm. RG 331/2022 del Tribunale di Palermo c/ Norato G +1

Con la presente il sottoscritto arch.Alessandro Gaeta in qualità di Esperto nominato nella  
Procedura in epigrafe, trasmette alla SV

Relazione tecnica d'ufficio lotti A e B con relativi allegati.

Cordiali saluti

Arch.Alessandro Gaeta

---

**Allegato(i)**

Relazione lotto A+allegati.pdf (8762 KB)

Relazione lotto B+allegati.pdf (13044 KB)



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "arch.alessandrogaeta@pec.it" <arch.alessandrogaeta@pec.it>

Data giovedì 11 aprile 2024 - 23:10

## trasmissione CTU lotti A e B Proc Es Imm RG 331 2022 Tribunale di Palermo

---

### Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 11/04/2024 alle ore 23:10:04 (+0200) il messaggio "trasmissione CTU lotti A e B Proc Es Imm RG 331 2022 Tribunale di Palermo" proveniente da "arch.alessandrogaeta@pec.it" ed indirizzato a "giuseppeinzerillo@pec.avvocatiinzerillo.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: jpec10889.20240411230956.90766.57.1.1@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)

post-cert.eml (29909 KB)

smime.p7s (8 KB)



**arch.alessandrogaeta@virgilio.it**

4/11/2024 23:03

## trasmissione Relazione Lotto B- Es, Imm.re RG 331 2022 Tribunale di Palermo

A massimogiacomarra@gmail.com &lt;massimogiacomarra@gmail.com&gt;

Gen.mo sig. Giacomarra

Come da richiesta formulata dal sig. Norato Giuseppe al sopralluogo del 21 dicembre 2023 presso appartamento sito in Palermo via E.Carnevale 2, con la presente il sottoscritto arch.Alessandro Gaeta esperto nella Procedura in epigrafe trasmette alla SV

Relazione tecnica d'ufficio lotto B e allegati interessanti il medesimo appartamento

cordiali saluti

Arch.Alessandro Gaeta

**ALESSANDRO GAETA**  
**ARCHITETTO**Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo  
Via Simone Cuccia 11 90144 Palermo  
Cell.338-2761139 P.IVA 05278640825  
arch.alessandrogaeta@virgilio.it  
arch.alessandrogaeta@pec.it

- Relazione lotto B+allegati.pdf (17 MB)
- Parte\_2.tiff (224 KB)

