Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dr. Maria Cristina LA BARBERA all'esecuzione immobiliare promossa da *AURELIA SPV S.r.l.* avverso a › – Tribunale Civile di Palermo - R.G.Es. n. 471/2024

La sottoscritta arch. Barbara Sveva BAZAN, nominata C.T.U. con provvedimento del 15/01/2025, al fine di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà di ›, rimette la seguente relazione che suddivide nei seguenti paragrafi:

Premessa

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

- **1.1** Individuazione
- **1.2** Notizie sulla proprietà
- **1.3** Dati catastali
- **1.4** Raffronto ortofotocarta e mappa catastale
- **1.5** Procedure di espropriazione
- **1.6** Formazione di lotti

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

- **2.1** Descrizione e consistenza del bene
- **2.2** Dotazioni condominiali
- **2.3** Foto
- **2.4** Planimetrie

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

- **3.1** Visure storiche
- **3.2** Planimetrie
- **3.3** Rispondenza formale dei dati
- **3.4** Quantificazione dei costi

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

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

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

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

- **6.1** Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi
- **6.2** Certificazioni di agibilità
- **6.3** Planimetrie
- **6.4** Opere difformi
- **6.5** Condizioni art.40, L. 47/85
- **6.6** Opere abusive e relativi costi

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

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

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

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

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

Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

- **12.1** Metodo di stima per la valutazione
- **12.2** Determinazione delle superfici convenzionali
- **12.3** Stima
- **12.4** Valore finale

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

Si allegano alla presente:

1) Planimetria rilevata dello stato di fatto del bene stimato
2) Repertorio fotografico
3) Stralcio del foglio di mappa catastale
4) Planimetrie catastali (attuale e storica)
5) Visura storica catastale del NCEU
6) Titolo di provenienza
7) Atto di matrimonio

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0035b46e2f8

8) Verbale delle operazioni
9) Accesso agli Atti edilizi:
   a - Licenze Edilizie
   b - Certificato di Abitabilità
10) Mail inoltrate all'Amministratore condominiale

Premessa

Con provvedimento del Dr. Maria Cristina LA BARBERA Giudice delegato all'esecuzione immobiliare promosso da *AURELIA SPV S.r.l.* avverso a

– Tribunale Civile di Palermo - R.G.Es. n. 471/2024, io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà del già citato

Il giorno 4 del mese di marzo 2025, previa convocazione delle parti, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare alla presenza della Sig.ra , proprietario dell'immobile, e attuale occupante dell'immobile insieme al padre, il Sig.

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito parte dei dati necessari alla stima dell'appartamento. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito il titolo di proprietà e la documentazione edilizia e urbanistica per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.

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

1.1 Individuazione

Appartamento al piano primo di un edificio di tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Palermo in Largo Santa Lucia n.6, situato nella parte nord della città in un'area suburbana, nella frazione di Partanna/Mondello, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'unità immobiliare è costituita da tre vani, di cui uno doppio, oltre cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e un corridoio che smista gli ambienti. Sul

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

balcone, a cui si ha accesso dalla cucina, con fronte sulla corte condominiale prospiciente un altro edificio, è stata realizzata per l'intero una veranda.

1.2 Notizie sulla proprietà

L'immobile è di proprietà del Sig. che lo ha acquisito in regime patrimoniale di separazione dei beni (All. 7) e attualmente, è occupato dai due congiunti dello stesso: , sorella;

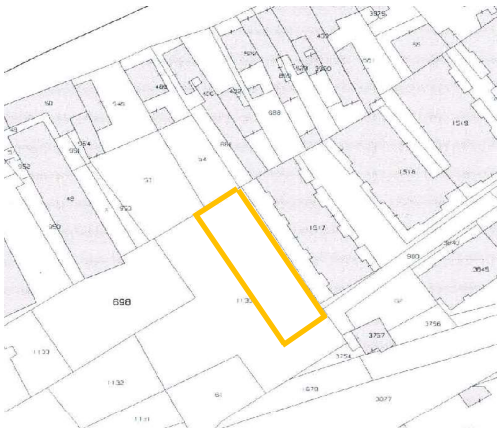
La proprietà è pervenuta al Sig. giusto atto di compravendita (All. 6) a rogito del Notaio Dott. Francesco PIZZUTO in Palermo in data 11/10/2006 rep. n.67712, raccolta n.25216 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 12/10/2006 ai nn. 63109/35147 da potere di nato a Palermo il 4/03/1942.

1.3 Dati catastali

L'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 4, particella 1221, subalterno 4 ed è intestato a nato a Palermo il 4/04/1980, categoria A/3, classe 8, consistenza vani 6, rendita catastale di € 309,87 ed ha una superficie catastale totale di mq.130,00 e di mq.124,00 escluse le aree scoperte (All. 5).

1.4 Raffronto ortofotocarta e mappa catastale

Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale (All.3) con la foto aerea di GOOGLE Maps, si evidenzia il mancato inserimento nel foglio di mappa dell'intero fabbricato, all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto.



Mappa catastale



Foto aerea di Google Maps

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

1.5 Procedure di espropriazione

Non risultano allo stato procedure espropriative per pubblica utilità in corso in capo all'immobile oggetto dell'esecuzione.

1.6 Formazione di lotti e confini.

La proprietà, oggetto della consulenza, si sviluppa su un solo piano e costituisce un'unica unità all'interno di un edificio di tre elevazioni fuori terra.

Il lotto, su cui insiste detto edificio, è compreso tra altri lotti di edilizia residenziale con costruzioni di due/tre piani fuori terra e confina:

a nord/nord-est con la corte retrostante all'edificio;

a est/sud-est con stradella privata;

a sud/sud-ovest con largo Santa Lucia;

a ovest/nord-ovest con il vano scala condominiale e altro appartamento complanare.

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

2.1 Descrizione e consistenza del bene

L'immobile, oggetto di stima e del quale si è presa visione nel corso del succitato sopralluogo, è:

Appartamento al piano primo di un edificio di tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Palermo in Largo Santa Lucia n.6, in mediocre stato d'uso. Esso è costituito da un ingresso dal quale si accede ad un vano doppio soggiorno/pranzo e ad un corridoio che smista gli ambienti dell'abitazione: cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio (All. 1).

Dalla cucina si accede ad un balcone che è stato chiuso a veranda e adibito a cucinino/lavanderia.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di mq. 108,50 ed ha un'altezza di m. 3,00 in tutti gli ambienti.

La superficie lorda coperta dell'immobile è pari a mq. 123,50, con un volume totale del costruito pari a mc. 370,50; mentre il balcone prospiciente Largo Santa Lucia ha una superficie pari a mq. 8,00 e la veranda è pari a

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0035b46e2f8

mq. 9,50 Al quesito n.12 verranno opportunamente definite, al fine del calcolo del valore dell'immobile, le superfici ragguagliate relative alle diverse parti dell'immobile.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, oggetto si stima, è realizzato con struttura intelaiata, solai piani, copertura piana a lastrico solare. L'edificio è finito con intonaco plastico. Gli infissi esterni sono del tipo in legno, a vetro singolo e avvolgibili in PVC. L'edificio è dotato di servizi condominiali standard. L'appartamento è rifinito con pavimentazioni in piastrelle di ceramica decorata in tutti gli ambienti, eccetto nel doppio vano soggiorno/pranzo pavimentato con listoncini di marmo collocati a "lisca di pesce". Anche i rivestimenti delle pareti di cucina e bagno sono stati realizzati con piastrelle di ceramica decorata. Le porte interne sono in legno scuro tamburato.

L'appartamento è rifinito con intonaco civile ed è tinteggiato con *pittura spugnata* di colore chiaro nelle camere da letto e nel corridoio, mentre le pareti del soggiorno/pranzo sono rivestite con carta da parati. Inoltre, è dotato di impianto di riscaldamento, non più in esercizio, e degli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico e citofonico.

Il bagno ha una dotazione regolare di sanitari e rubinetteria: lavabo, vaso igienico, bidet e vasca.

Allo stato attuale, l'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto è ricolmo di roba e suppellettili all'inverosimile che non permettono neanche la normale circolazione e deambulazione da un ambiente all'altro. Inoltre, da un esame più approfondito, l'appartamento presenta zone interessate dalla presenza di inquinamento da spore fungine su pareti e soffitti della cucina, del bagno e della veranda.

L'immobile non è dotato di certificazione APE.

2.2 Dotazioni condominiali

Trattandosi di appartamento in edificio a tre elevazioni fuori terra con più di quattro unità abitative con diversi proprietari, esiste un condominio

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

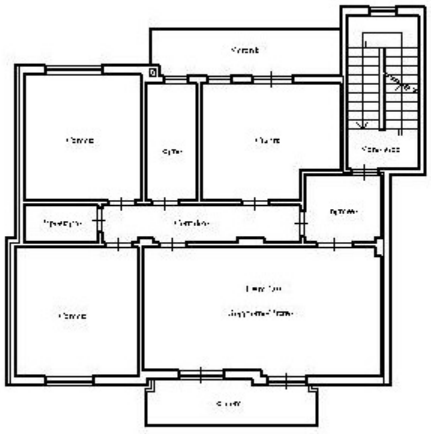
costituito. Le dotazioni condominiali sono quelle standard: citofono e autoclave.

2.3 **Foto –** Repertorio fotografico dello stato attuale dell'immobile (All.2)



2.4 **Planimetrie**

Planimetria dell'immobile rilevata allo stato di fatto (All.1)



Planimetria di rilievo

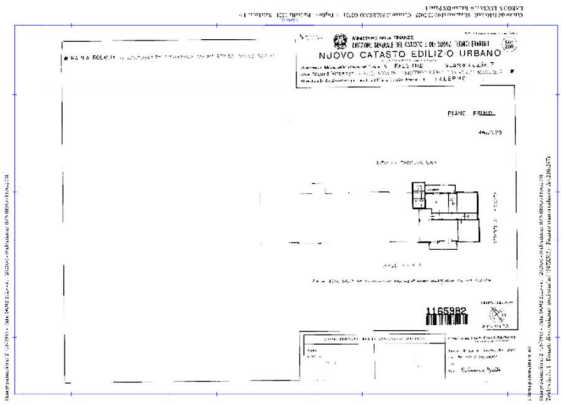
Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

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

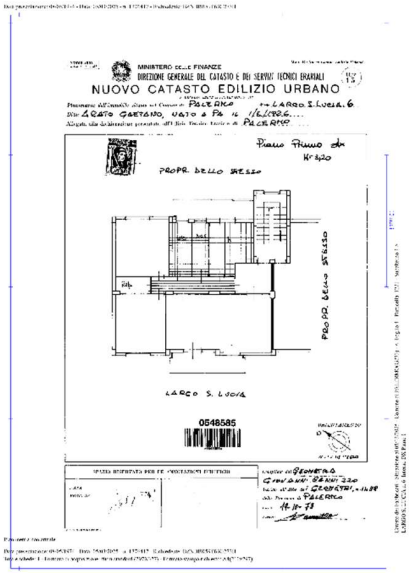
3.1 Visure storiche

Come riportato di sopra in risposta al quesito 1 e nella visura storica allegata (All. 5), l'immobile è iscritto al NCEU al Foglio 4 del Comune di Palermo, particella 1221 sub. 4 ed è intestato a nato a Palermo il 4/04/1980 e riporta il seguente classamento: zona censuaria 5, classe 8, categoria A/3, rendita catastale € 309,87. E' ubicato a Palermo in Largo Santa Lucia n.6, Piano primo, interno destro e possiede i seguenti dati di superficie: totale mq. 130,00 e totale escluse le aree scoperte mq.124,00.

3.2 Planimetrie catastali (All. 4a e 4b)



Planimetria catastale attuale (All.4a)



Planimetria catastale storica (All.4b)

3.3 Rispondenza formale dei dati

Dal punto di vista formale, la visura catastale del NCEU del Comune di Palermo risulta corretta. Infatti, non si riscontrano irregolarità sugli estremi di riferimento o sulla intestazione del proprietario. Tuttavia, alla data odierna, l'intero fabbricato non è stato ancora introdotto in mappa al catasto terreni con l'attuale numero di particella 1221.

La verifica della planimetria catastale attuale, depositata all'Ufficio del Territorio, con lo stato di fatto indica che questa non corrisponde all'immobile di cui alla presente relazione.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0350e46e2f8

Presumibilmente, per un mero errore, in sede di variazione toponomastica del 13/07/2016, è stata introdotta al NCEU la planimetria dell'appartamento speculare, iscritto al F.4. part.1221, sub.14, che si trova nello stesso fabbricato, ma ad un numero civico diverso.

La planimetria catastale di primo impianto (All.4b) invece, individua l'immobile in parola nella forma, nelle dimensioni e nell'ubicazione odierna. Come già affermato, nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità non sostanziali.

In dettaglio si rileva un servizio igienico in meno che all'attualità ha ingrandito la cucina e la chiusura del balcone della cucina a veranda.

Sarà dunque necessario procedere ad un aggiornamento catastale, producendo un nuovo DOCFA per la rettifica dell'errore e delle variazioni planimetriche riscontrate.

3.4 Quantificazione dei costi

Occorrerà procedere nel modo seguente per il riallineamento dei dati catastali con la situazione attuale:

DOCFA per l'inserimento in planimetria della diversa distribuzione interna

Diritti di istruzione pratica	€ 70,00
Oneri professionali	€ 600,00
Sommano	€ 670,00

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano primo di un edificio di tre elevazioni f.t., ubicato a Palermo in Largo Santa Lucia n.6, frazione di Partanna-Mondello.

L'appartamento è costituito da un ingresso, da un soggiorno-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico con vasca, un corridoio che smista i vari ambienti, da una cucina e un ripostiglio. L'immobile è dotato di due

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

balconi, uno su Largo Santa Lucia e l'altro, verandato, prospiciente la corte retrostante.

Confina a nord con corte condominiale; ad est con il vano scala e appartamento di altra proprietà – F.4, part.1221, sub.3; a sud con Largo Santa Lucia; ad ovest con appartamento di altra proprietà con accesso da altra scala.

Detto edificio, secondo la Variante generale al PRG del Comune di Palermo, Tavola P2a/5008 (Zonizzazione e vincoli sul territorio), ricade in ZTO – B2 «Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq» ed è stato realizzato all'inizio degli anni '70 con regolare Licenza Edilizia n.127 del 1/03/1972 rilasciata dal Comune di Palermo e successiva Licenza Edilizia in Variante n.566 del 26/06/1973.

Secondo quanto riportato nella planimetria catastale e quanto certificato dall'Abitabilità rilasciata dal Comune di Palermo in data 18/03/1974, l'immobile ha subìto modifiche, ovvero il secondo servizio igienico è stato presumibilmente demolito e lo spazio dello stesso è stato accorpato al vano cucina; inoltre è stata realizzata una veranda sul balcone del retro-prospetto. Per entrambe le modifiche non risultano atti autorizzativi.

Tuttavia, sia la modifica planimetrica, sia la veranda, possono essere sanate presentando rispettivamente una CILA tardiva per opere interne già realizzate e una richiesta ex-Art.20 L.R. n.4/2003 per opere già eseguite.

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

All'attuale proprietario sig.] l'immobile oggetto della presente consulenza, è pervenuto, in regime patrimoniale di separazione dei beni, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Francesco PIZZUTO in Palermo in data 11/10/2006 rep. n.67712, racc. n.25216, registrato il 11/10/2006 al n. 5677-IT e trascritto in data 12/10/2006 ai nn. 63109/35147, da potere di MANCUSO Pietro e PEDONE Francesca Paola. (All.6)

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0035b46e2f8

Al precedente proprietario Sig MANCUSO Pietro, come risulta dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano, l'immobile era pervenuto da potere del sig. VITAMIA Paolo per scrittura privata di compravendita, autenticata dal Notaio Dott. Salvatore D'IPPOLITO in data 18/03/1982, rep. n.2023 e trascritto il 15/04/1982 ai nn.14586/11895.

Quindi, come da nota di trascrizione e da relazione notarile agli atti, sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 24/11/2010, stipulata in Palermo con atto dal Notaio Dott. Maria Angela MESSANA ai nn. di rep. 10585/4817, e iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 26/11/2010 ai nn63626/13865 per € 347.852,00 a garanzia di € 173.926,39 a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi e contro il Sig. , nato a Palermo il 4/04/1980;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/11/2024 ai nn. 57899/46980, nascente da provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Palermo e notificato il 5/10/2024, a favore di AURELIA SPV S.R.L. con sede in Roma e contro il Sig. , nato a Palermo il 4/04/1980.

Non risultano altre trascrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli.

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

6.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi

Secondo la Variante al PRG del Comune di Palermo, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea *B2 - Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq*, ovvero in una zona periferica della città di Palermo di edilizia economica e popolare, ed è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n.127, rilasciata il 1/03/1972. Successivamente è

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

stata rilasciata una Licenza Edilizia in Variante n.566 in data 26/06/1973 (All. 9a)

6.2 Certificazioni di agibilità

L'immobile, oggetto della presente relazione, possiede il Certificato di Abitabilità, che è stato rilasciato dal Comune di Palermo – Ripartizione di Igiene ed Assistenza sanitaria in data 18/03/1974 n. di prot. 4147 (All. 9b).

6.3 Planimetrie

Dall'esame della planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 1) e di quella catastale storica (All.4b) risulta che, ad oggi, nell'appartamento in parola manca il secondo servizio igienico e, sul balcone della cucina, è stata realizzata una veranda per tutta l'estensione dello stesso.

6.4 Opere difformi

Come si è già accennato nei paragrafi precedenti, all'interno di detto immobile sono state realizzate opere che non risultano nella pianta catastale storica. La certificazione di abitabilità conferma tali difformità.

Infatti, tali opere sono state realizzate successivamente alla certificazione di cui sopra e in assenza di titoli edilizi che le legittimassero.

Vista l'entità di tali modifiche, possono essere facilmente regolarizzate sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, sia sotto il profilo catastale

6.5 Condizioni art.40, L. 47/85

Considerato che l'ipoteca volontaria per cui viene eseguito il pignoramento nell'attuale procedimento è, come di sopra riportato, del 5/10/2024 in forza di un Atto di mutuo fondiario del 24/11/2010, l'eventuale aggiudicatario dell'incanto potrà depositare Asseverazione di Opere interne già realizzate ai sensi dell'art.20 L.R. n.4/2003 per sanare la veranda realizzata e CILA (D.P.R. 380/2001 e R.L. n.16/2016) per le opere interne.

6.6 Opere abusive e relativi costi

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione della planimetria catastale storica, perché lo stato di fatto presenta difformità planimetriche, ovvero manca il secondo servizio igienico ed è stata realizzata una veranda per tutta l'estensione del balcone della cucina, sul retro-prospetto.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Tali difformità sono facilmente regolarizzabili perché riguardano modifiche di opere interne non strutturali. Per cui, per la sanatoria si possono definire le relative istanze di CILA (D.P.R. 380/2001 e R.L. n.16/2016) e di Asseverazione di Opere interne già realizzate (art.20 L.R. n.4/2003).

Il sottoscritto CTU ha proceduto all'analisi delle opere eseguite, determinando i costi per la regolarizzazione, come di seguito indicati:

CILA (L.R. n.16/2016) per la sanatoria della diversa distribuzione interna

Diritti di istruzione pratica	€ 150,00
Sanzioni per opere già realizzate	€ 1.000,00
Oneri professionali	€ 1.000,00
Sommano	€ 2.150,00

Ex ART.20 (L.R. n.4/2003) per la sanatoria della veranda

Diritti di istruzione pratica	€ 150,00
Oblazione (€ 25,00 x mq.9,50)	€ 237,50
Oneri professionali	€ 1.000,00
Sommano	€ 1.387,50

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

L'immobile oggetto della presente relazione, ad oggi, è occupato dai Sigg. rispettivamente padre e sorella del Sig. , legittimo proprietario, come dichiarato e verbalizzato in sede di sopralluogo (All. 7).

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

Come risulta dalla mail allegate (All. 10) la sottoscritta CTU e il Custode, avv. Alessandra Minutella, hanno reiterato, presso l'amministratore del condominio di Largo Santa Lucia n.6, Dott. Aiello, la richiesta per l'acquisizione di informazioni relative alla posizione debitoria dell'esecutato, Si , senza ricevere risposta alcuna.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Pertanto, non è stato possibile determinare eventuali oneri condominiali non assolti.

Inoltre, per quanto riguarda altri oneri trasferibili ad un futuro acquirente, non risultano:

- ulteriori domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici;
- limitazioni d'uso di natura condominiale.

Per quanto attiene alle iscrizioni ipotecarie, si è già detto nella risposta al quesito 5 ed altro non risulta.

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate sono state descritte, ed è stato indicato il costo di regolarizzazione nella risposta al quesito 6.

Tale costo verrà detratto nella determinazione del valore dell'immobile e del prezzo d'asta.

Le difformità catastali riscontrate sono state descritte ed è stato indicato il costo di regolarizzazione in risposta al quesito 3. Tale costo verrà detratto nella determinazione del valore dell'immobile e del prezzo d'asta.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano altre iscrizioni ipotecarie oltre quelle di sopra indicate e riportate nella relazione notarile.

Non risultano altri pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non risultano altre difformità urbanistico-edilizie oltre quelle indicate nella risposta al quesito 6 nel quale è stato altresì determinato il costo di regolarizzazione che sarà detratto dalla determinazione del valore dell'immobile e del prezzo d'asta.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Non esistono altre difformità catastali, oltre a quelle determinate nella risposta al quesito 3 e nel quale è stato altresì determinato il costo di regolarizzazione che sarà detratto dalla determinazione del valore dell'immobile e del prezzo d'asta.

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

Non risultano procedimenti in corso relativi ad eventuali spese di gestione non corrisposte. Come già detto, l'immobile è fornito di dotazioni condominiali standard di base (impianti elettrico, citofonico, autoclave) e non risulta che esista un Regolamento di condominio registrato.

Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

12.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire all'immobile alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, procedendo alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile all'unità immobiliare. Nell'applicazione di tale procedura, il reddito lordo verrà stabilito facendo riferimento al canone ad oggi (2° semestre 2024) pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per metro quadrato convenzionale e per immobili dello stesso tipo ubicati nella medesima zona territoriale e dalle rilevazioni, effettuate e pubblicate, nel sito www.borsinoimmobiliare.it relative ai valori al mese di Marzo 2025. Il valore ottenuto dalla media delle due rilevazioni viene ridotto del 15% in relazione al mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98. Per la determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, sfitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

amministrazioni che sarà determinata in percentuale forfettaria del 20%;

b) Metodo sintetico, procedendo, sulla base del parametro di superficie espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili similari a quelli in esame e di prezzo noto e tenendo conto dei valori delle transazioni individuate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel corso del 2° semestre 2024, ultima rilevazione pubblicata, e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it relative ai valori al mese di Marzo 2025. Anche in questo caso, il valore ottenuto dalla media delle due rilevazioni viene ridotto del 15% in relazione al mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98.;

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati e si detrarrà il costo di regolarizzazione della documentazione catastale ed il costo della regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stesso determinato in risposta ai quesiti 3 e 6 della presente relazione, assumendo il risultato quale valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato

12.2 Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione di superfici convenzionali che consentano in un'unica operazione di pervenire ad un unico valore attendibile. Come si è già detto, le superfici saranno determinate facendo riferimento al D.P.R. 138/98.

L'immobile risulta avere una superficie commerciale convenzionale di calcolo di complessivi mq. 129,33.

Dal rilievo effettuato si ottiene, infatti:

Superficie lorda coperta abitabile	mq 123,50*1,00=	mq	123,50
Superficie balcone e veranda	mq 17,50/3=	mq	5,83
Sommano		mq	129,33
Superficie ragguagliata complessiva		**mq**	**129,33**

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

12.3 Stima

Metodo analitico (per capitalizzazione del reddito):

Il reddito lordo annuo si assume pari al canone lordo annuo utilizzando il parametro medio, fornito dai rilevamenti dell'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio per immobili omologhi (€ 3,80 per mq per mese) e dal sito *www.borsinoimmobiliare*.it (€ 3,40 per mq per mese). Il valore ottenuto dalla media delle due rilevazioni viene ridotto del 15% in relazione al mediocre stato di manutenzione dell'immobile.

Esso è pertanto:

(€ 3,80 + € 3,40) : 2 = 3,60 – 15% = € 3,06

mq. 129,33 * € 3,06 * 12 = € 4.749,12

Calcolando passività pari al 20%, trattandosi di un immobile in edificio costruito nel 1972, in mediocre stato d'uso, si ottiene in detrazione

€ 4.749,12 * 0,20 = € 949,82

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

€ 4.749,12 - € 949,82 = € 3.799,30

L'immobile è destinato e destinabile ad abitazione, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,00%. Il valore dell'appartamento che ne deriva è:

€ 3.799,30 : 0,030 = **€ 126.643,20**

Metodo sintetico (per prezzo di mercato):

Partendo dal parametro in metri quadrati stimato al capitolo 13.1 in mq. 129,33 di superficie commerciale, tenendo presente le caratteristiche dell'immobile e del sito in cui si trova e tenendo conto della specifica condizione oggettiva dell'immobile e evolutiva del mercato, come già accennato, si fa riferimento ai valori medi delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 2° semestre 2024, ultima rilevazione pubblicata e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al Marzo 2025.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Il valore ottenuto dalla media delle due rilevazioni viene ridotto del 15% in relazione al mediocre stato di manutenzione dell'immobile.

Pertanto, si ottiene

(€ 1.225,00 + € 1.074,00) / 2 = € 1.149,50 - 15 % = € 977,08

Ed il valore dell'immobile che ne deriva è:

mq. 129,33 * € 977,08 = **€ 126.368,37**

12.4 Valore finale

Dalla media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

Valore analitico	€ 126.643,20
Valore sintetico	€ 126.368,37
Sommano	€ 253.011,57

€ 253.011,57/ 2 = € **126.505,78**

Al valore come sopra determinato vanno sottratti i costi per l'iter di regolarizzazione della veranda e la regolarizzazione della iscrizione catastale. Per tali costi, come sopra determinati, il sottoscritto CTU indica i seguenti importi:

Per regolarizzazione edilizia	€ 3.537,50
Per regolarizzazione iscrizione catastale	€ 670,00
Sommano	€ 4.207,50

per cui detraendo i costi sopra stimati si ottiene:

€ 126.505,78 - € 4.207,50 = € 122.298,28

Per tale immobile il valore stimato, alla data del 27 maggio 2025, è di **€ 122.298,28**

Per la determinazione del prezzo d'asta, al valore dell'immobile come sopra determinato, viene applicata una riduzione ulteriore del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato. Pertanto, si avrà:

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

€ 122.298,28 * 0,85 = €103.953,54 e in cifra tonda € 103.953,00

Per tale immobile il prezzo a base d'asta, alla data del 27 maggio 2025, è fissato in **€ 103.953,00**.

Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

Come già illustrato nei capitoli precedenti, l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare, autonomamente utilizzabile, e non è possibile, né conveniente, ai fini di una maggiore appetibilità sul mercato, frazionarla in alcun modo, anche in considerazione del fatto che le porzioni di immobile ricavabile non potrebbero avere valori similari. Pertanto, considerato che la proprietà del bene è, per l'intero, dell'esecutato, non si ritiene di procedere con alcuna ipotesi di divisione.

Con osservanza

Palermo, lì 27/05/2025

Il C.T.U.

arch. Barbara Sveva BAZAN



Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Tribunale di Palermo – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n.471/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Planimetria rilevata dello stato di fatto del bene stimato;
2. Rilievo fotografico;
3. Stralcio del foglio di mappa catastale attuale;
4. Planimetria catastale attuale (a) e planimetrica catastale storica (b);
5. Visura storica catastale del NCEU del Comune di Palermo;
6. Titolo di provenienza
7. Atto di matrimonio
8. Verbale delle operazioni
9. Accesso Atti edilizi presso il Comune di Palermo: Licenze Edilizie (a) e Certificato di Abitabilità (b)
10. Mail inoltrate all'Amministratore condominiale

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA - DECR. N.471/2024 R.G.Es.

Rilievo
Pianta Piano PRIMO

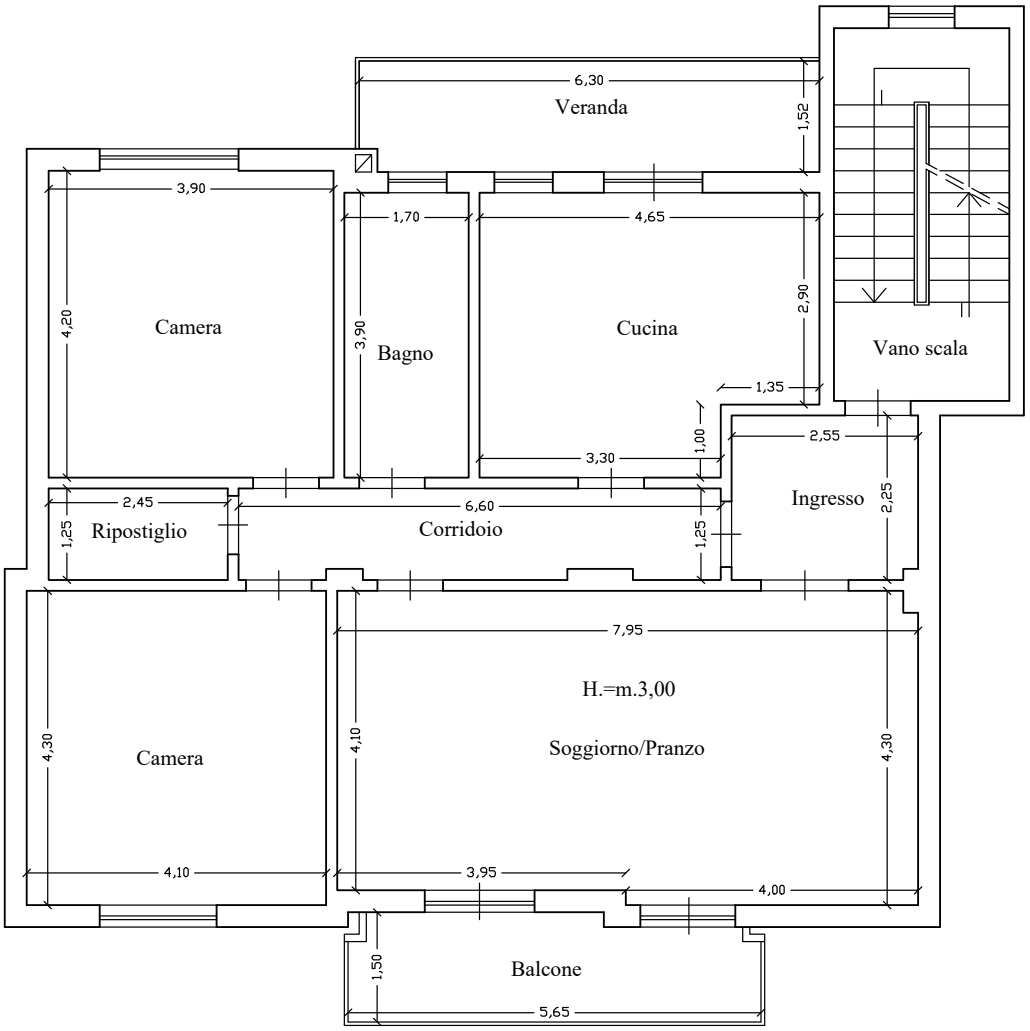
Arch. Barbara Sveva Bazan

NCEU al F.4, part.1221, sub.4 - Largo Santa Lucia n.6, Partanna Mondello - Palermo

Scala 1:100

ALL. 1

N



LARGO SANTA LUCIA

Sup. utile netta	= mq. 108,50
Sup. lorda coperta	= mq. 123,50
Sup. scoperta (balconi)	= mq. 17,50
Volume	= mc. 370,50

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4

ALL. 2



Foto 1 – Prospetto principale su Largo Santa Lucia



Foto 2 – Ingresso all'appartamento



Foto 3 – Ingresso all'appartamento

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 4 – Soggiorno-pranzo



Foto 5 – Soggiorno-pranzo



Foto 6 – Soggiorno-pranzo

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 7 – Cucina (lato corridoio)



Foto 8 – Cucina (lato corridoio)



Foto 9 – Cucina (lato balcone/ veranda)



Foto 10 – Cucina (lato balcone/ veranda)

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 11 – Veranda



Foto 12 – Veranda



Foto 13 – Veranda



Foto 14 – Veranda

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 15 – Bagno



Foto 16 – Bagno





Foto 17 e 18 – Bagno

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 19 – Corridoio (lato ingresso)



Foto 20 – Corridoio (lato ingresso)



Foto 21 – Corridoio (dall'ingresso verso il ripostiglio



Foto 22 – Ripostiglio

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4





Foto 23 e 24 – Camera da letto padronale



Foto 25 – Camera da letto padronale



Foto 26 – Camera da letto padronale

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 27 – Seconda camera



Foto 28 – Seconda camera



Foto 29 – Seconda camera



Foto 30 – Ingresso alla seconda camera

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REPERTORIO FOTOGRAFICO
Immobile sito a Palermo in Largo Santa Lucia n.6
Iscritto al NCEU del Comune di Palermo al F. 4, part. 1221, sub. 4



Foto 31 – Balcone prospiciente Largo Santa Lucia



Foto 32 – Balcone prospiciente Largo Santa Lucia



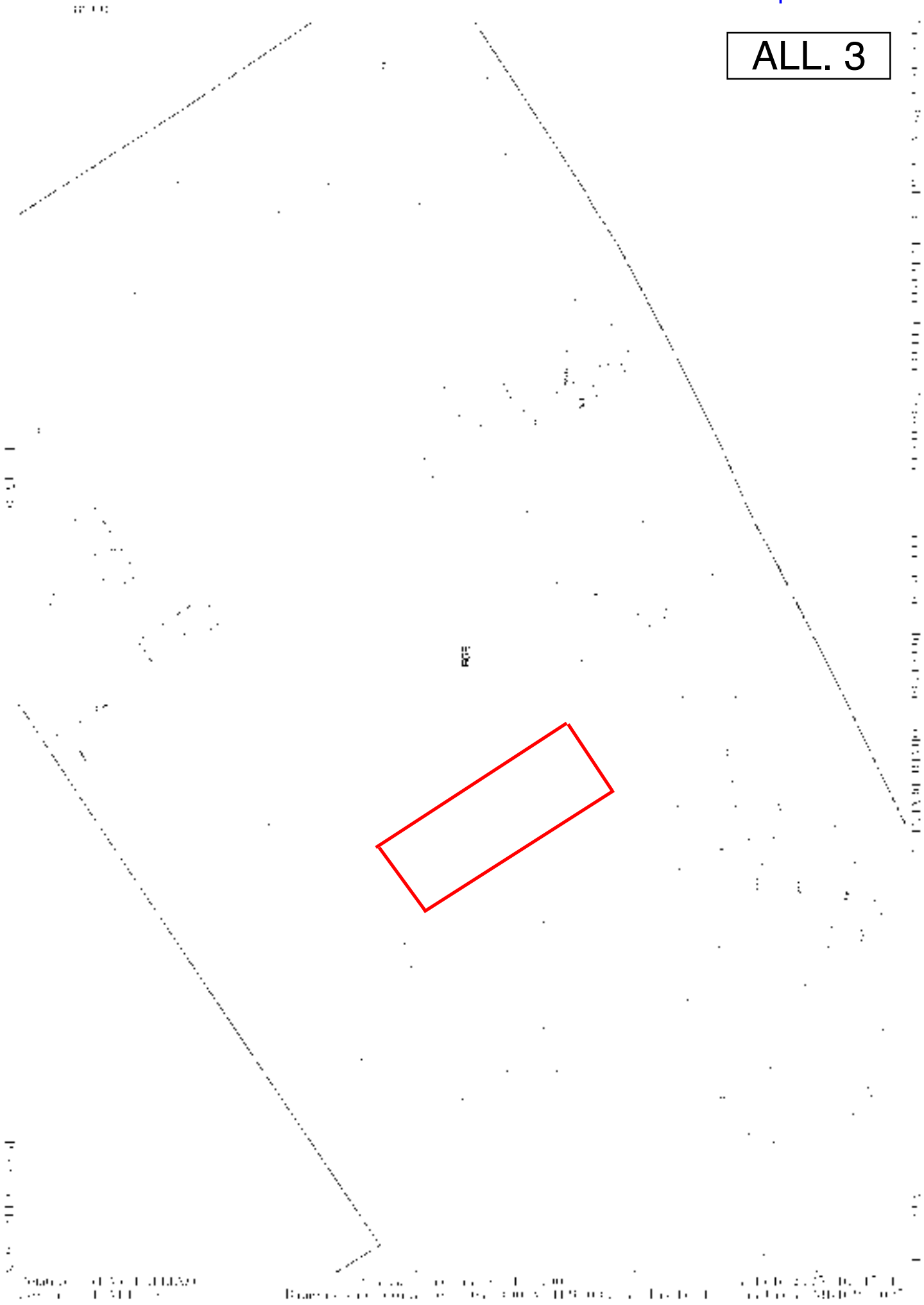
Foto 33 – Vano scala condominiale



Foto 34 – Androne condominiale

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

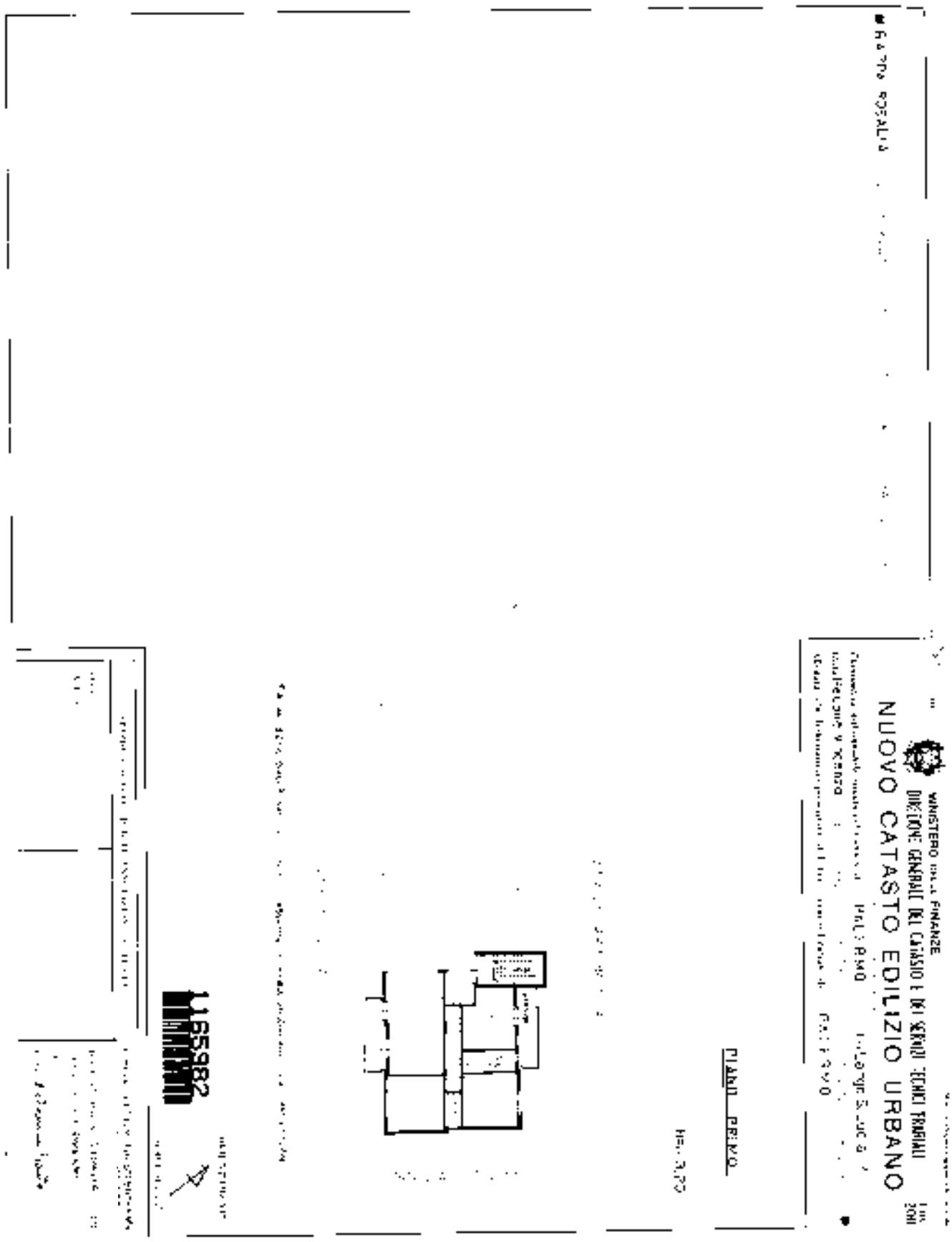
ALL. 3



Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

ALL. 4a



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 4 - Particella 1221 - Subalterno 4 >
Firmato Da: BRGDGA [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0035b46e2f8

Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

ALL. 4b

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

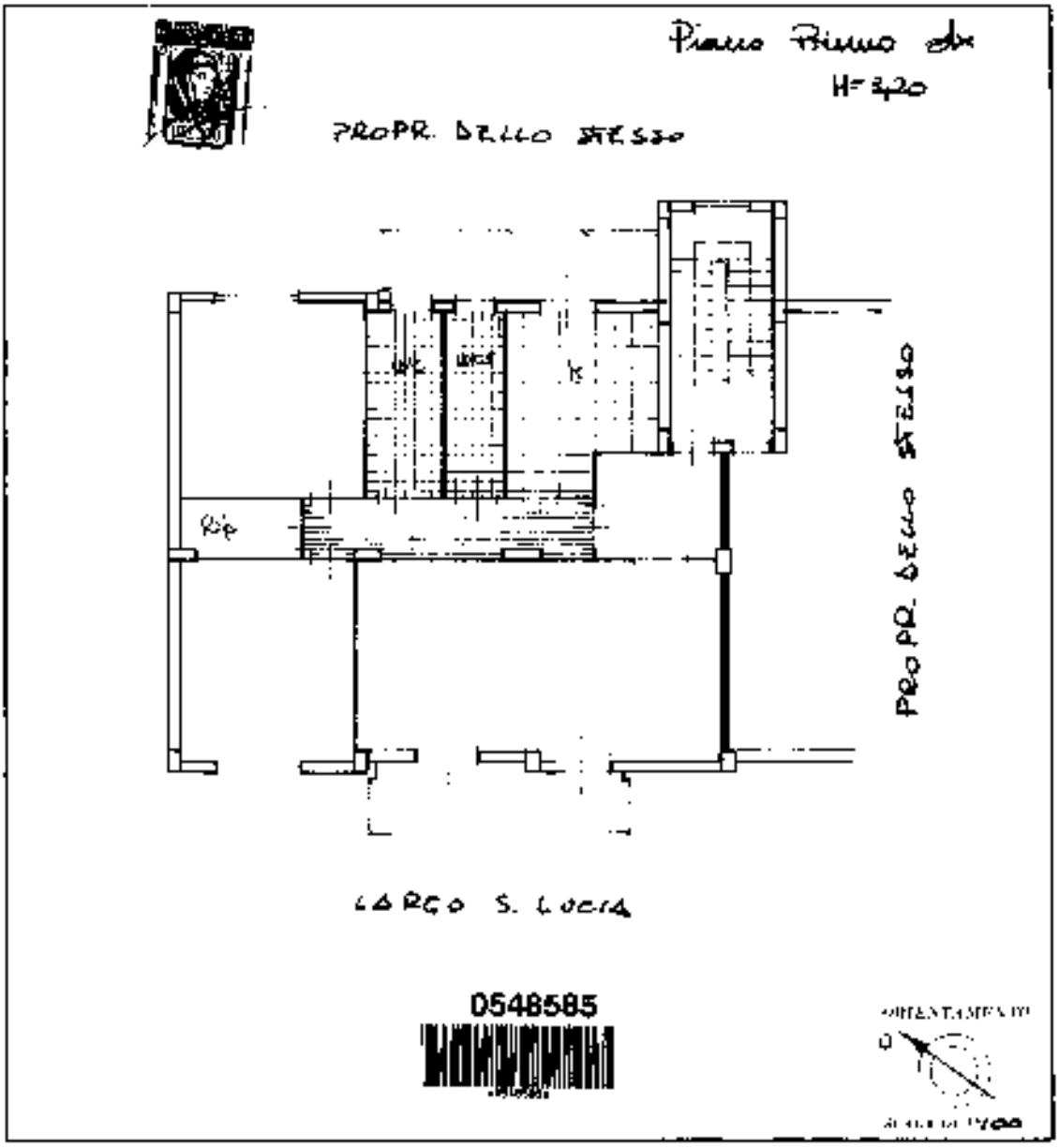
Mod. 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO via LARGO S. LUCIA, 6

Ditta ARATO GAETANO, NATO A PA IL 1/6/1926

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal: GEOMETRA GIOVANNI BENNI 220

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI, n. 1488

della Provincia di PALERMO

Data 14-10-74

Firma

Planimetria non attuale

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 4 - Particella 1221 - Subalterno 4 >

Firmato Da: BZNBBR59T63G273H Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d0035b46e2f8

ALL. 5

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/02/2025**
Ora: **11:49:32**
Numero Pratica: **T198244/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2025

Dati identificativi: Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
Busta mod.58: **113655**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **47**
Foglio **4** Particella **48**
Foglio **4** Particella **50**
Foglio **4** Particella **52**
Foglio **4** Particella **698**

Classamento:
Rendita: **Euro 309,87**
Zona censuaria **5**,
Categoria **A/3**[a)], Classe **8**, Consistenza **6 vani**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
Indirizzo: LARGO S. LUCIA n. 6 Interno DX Piano 1
Dati di superficie: Totale: **130 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **124 m²**

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/02/2025**
Ora: **11:49:32**
Numero Pratica: **T198244/2025**
Pag: **2 - Segue**

Indirizzo

dall'impianto al 13/01/2015
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
(INTERNO) D n. 6; LARGO SANTA LUCIA n. 6 Piano 1
Partita: **113655**
Busta mod.58: **113655**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 13/01/2015 al 13/07/2016
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
LARGO SANTA LUCIA n. 6 Interno DX Piano 1
Busta mod.58: **113655**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2015 Pratica n. PA0007349 in atti dal 13/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2313.1/2015)

dal 13/07/2016
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
LARGO S. LUCIA n. 6 Interno DX Piano 1
Busta mod.58: **113655**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/07/2016 Pratica n. PA0186231 in atti dal 13/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 55928.1/2016)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
Rendita: **Lire 1.632**
Zona censuaria **5**
Categoria **A/3**[c)], Classe **8**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **113655**
Busta mod.58: **113655**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 309,87**
Rendita: **Lire 600.000**
Zona censuaria **5**
Categoria **A/3**[c)], Classe **8**, Consistenza **6,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/02/2025**
Ora: **11:49:32**
Numero Pratica: **T198244/2025**
Pag: **3 - Fine**

Partita: **113655**
Busta mod.58: **113655**

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **4** Particella **1221** Subalterno **4**
Totale: **130 m²**
Totale escluse aree scoperte : **124 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/06/1985, prot. n. 000000921

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273)(PA) Foglio 4 Particella 1221 Sub. 4

1. ARATO Gaetano
(CF RTAGTN26E01G273C)
nato a PALERMO (PA) il 01/05/1926
dall'impianto al 02/07/1974 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. VITANIA Paolo
nato a PALERMO (PA) il 08/07/1922
dal 02/07/1974 al 11/10/2006
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 02/07/1974 Pubblico ufficiale SCOMA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 137644 Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 15295 registrato in data 22/07/1974 - VENDITA Voltura n. 8298.1/1974 in atti dal 14/12/1993

dal 11/10/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 67712 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35147.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 16/10/2006

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

ALL. 6

95

REPERTORIO N. 5712 RACCOLTA N. 2516

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei. Il giorno undici ottobre

(11/10/2006)

In Palermo, alla Borsa Pal. Ardizzone via Libertà n° 110

Avanti me Dottor Francesco Pizzuto, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile di Palermo.

SONO PRESENTI

PARTE VENDITRICE:

- MANCUSO PIETRO, [illegible] nato a Palermo il 4 marzo 1942, C.F. MNC PTR 42C03 G273C, e PEDONE FRANCESCA PAOLA, casalinga, nata a Palermo il 29 maggio 1947, C.F. PDN FNC 47E69 G273A, residenti a Palermo, via Largo Santa Lucia n° 6 a Partanna Mondello -

PARTE ACQUIRENTE:

[illegible] residente a Palermo, via Salvatore Fragapane n. 17.

Detti comparenti, ben noti tra di loro, e rispettivamente certi della rispettiva identità personale e capacità di agire, come dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) I signori Mancuso Pietro e Pedone Francesca Paola, ciascuno per i propri diritti, ma solidalmente, con ogni garanzia di legge, vendono e

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

trasferiscono in favore della parte acquirente che, con le dette garanzie, acquista il seguente immobile:

- Appartamento sito in Palermo, Partanna Mondello, Largo Santa Lucia, con accesso dal civico 6, ubicato al primo piano, di fronte a destra del pianerottolo di arrivo salendo la scala, a sinistra guardando il prospetto, composto da sala di ingresso, corridoio, tre stanze, cucina, W.C. bagno, WC ausiliario e ripostiglio.

Confinante con il Largo Santa Lucia, con vano scala, con distacco di proprietà Giacalone, con proprietà Armetta Giuseppe, e con appartamento limitrofo di proprietà aliena.

Indicato al Catasto Fabbricati di Palermo in ditta ai venditori, foglio 4, particella 1221, sub 4, z.c. 5, categ. A/3, cl. 8, vani 6, R.C. Euro 309,87. Già denunciato con scheda registrata l'8/5/1974 al n. 4881.

ART. 2) Procede la vendita con ogni relativo diritto, accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, comproprietà delle parti dell'edificio comuni, e comunque con ogni diritto e/o limitazioni derivanti dai titoli di proprietà.

ART. 3) Il possesso legale e la materiale disponibilità dell'immobile venduto, libero da persone e/o cose, si trasferiscono da oggi alla parte acquirente ad ogni effetto utile ed oneroso. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con particolare riferimento agli impianti.

La parte venditrice dichiara che nulla è dovuto ad oggi al Condominio, e che eventuali somme a qualsiasi titolo dovute fino ad oggi restano a suo carico.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

96

ART. 4) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà, libertà e disponibilità dell'immobile venduto pervenuto per atto di compravendita del 18 marzo 1982, autenticato in pari data dal notaio Salvatore D'Ippolito da Palermo, rep. n. 20230, registrato a Palermo il 7/4/1982 al n. 1497, trascritto a Palermo il 15/4/1982 ai nn. 14586/11895, potere di Vitamia Paolo, nato a Palermo l'8 luglio 1922.

Garantisce altresì che sullo stesso non gravano pesi, censi, canoni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e come tale lo trasferisce in favore della parte acquirente.

Garantisce infine che l'immobile non è gravato né potrà essere gravato da privilegi fiscali, in quanto è stata pagata l'imposta I.C.I., e comunque è stata pagata ogni imposta e tassa dovuta.

ART. 5) Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, la parte venditrice, ai sensi dell'art. 46 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando di ben conoscere le sanzioni previste dall'art. 76 del detto D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, e ricevuta l'informativa di cui all'articolo 10 della legge 31/12/1996 n. 675, dichiara, sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione dell'immobile in oggetto, in uno all'edificio di cui fa parte, nella sua attuale consistenza e destinazione, è regolare ed è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 127 del 1/3/1972; è stato dichiarato abitabile giusta il certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato il 18/3/1974, protocollo n. 4147, e che successivamente alla sua ultimazione non sono state apportate modifiche che necessitano di licenza o concessione o autorizzazione edilizia.

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

ART. 6) Ai sensi della legge del 19/5/1975 n. 151 ed in relazione alla legge del 27/2/1985 n. 52 dichiarano i comparenti che il loro stato civile è il seguente: ——————

* Mancuso Pietro e Pedone Francesca Paola coniugi in regime di comunione dei beni. ——————

o in regime di separazione dei beni. ——————

ART. 7) Il prezzo della presente vendita è stato convenuto a corpo ed aleatoriamente in Euro cento trentatremila —— (€ 133'000,00) —— somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto e quietanza, rinunziando alla ipoteca legale. Dichiarano le parti che relativamente al pagamento hanno operato nel rispetto del disposto del D.L. 3/5/1991 n. 143.

ART. 8) Le parti, ai sensi dell'art. 46 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando di ben conoscere le sanzioni previste dall'art. 76 del detto D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, e ricevuta l'informativa di cui all'articolo 10 della legge 31/12/1996 n. 675, dichiarano, sotto la loro personale responsabilità: ——————

A) che il prezzo è stato pagato mediante consegna dei seguenti assegni: ——

Come assegno circolare emesso tutto in data odierna dalla Banca Popolare Italiana, agenzia n° 7 di Palermo, all'ordine di Mancuso Pietro e Pedone Francesca Paola, non trasferibile, rispettivamente n° V 64-00077694-10 per

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Ist. n. 8 dep. 30/05/2025

97

€ 25'000; n° V 64-00077695-4 fg € 33'000; n° V 64-00077696-12 fg € 25'000; n° 64-00077697-00 fg € 25'000; n° V 64 00077698) 2

B) Che per la conclusione dell'affare non si sono avvalsi di un mediatore.

ART. 9) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente chiede che, per il presente atto, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito, ed a tal fine i comparenti dichiarano di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Per gli effetti si dichiara che – salvo errore - il valore determinato ai sensi del citato art. 52, arrotondato per eccesso, è di Euro trentanovemilacento/00 (Euro 39.100,00).

ART. 10) Le spese del presente atto e conseguenziali come per legge.

ART. 11) Ai fini fiscali, si chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 1, comma 1, quarto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni riguardanti l'imposta di registro, approvata con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, avendo ad oggetto il presente atto trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II/bis dell'articolo stesso, ed a tal uopo:

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte, o professione.

La parte acquirente dichiara:

- di essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

- di non essere titolare esclusivo, e mai in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato.

- di non essere titolare esclusivo, neppure per quote, e mai in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto, con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2 e 3, della legge 31 dicembre 1991, n. 145, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all' articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

Entrambe le parti dichiarano che l'immobile trasferito non possiede caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, sopra richiamato.

Manuel Rios

Pedone Francesca Paola

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

Bollo

1) Cancella: 42C03, sono 42C04,
2) Addì: 01 fa € 25.000,

Due foglietti con una parola e due numeri cancellati.

Il presente documento è stato redatto da me Notaio e da me personalmente controllato e letto a chiara ed alta voce alla presenza continua delle parti e di due testimoni di cui

Mariano Di Leo

Notaio Francesca Paola

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8

REGISTRATO A PALERMO
il 11-10-2006
n° 5677 serie 1T
Esatte € 1'739,00
di cui:
Registro € 1'173,00
Ipotecarie € 168,00
Catastali € 168,00
IN. V.IM. €
Bollo € 230,00
Tributi €

Trascritto il 12-10-2006
ai nn. 63109 / 35142

Riscossi € 3600
Bolletta N° 784
Del 19/02/2025
Supplemento €
Bolletta N
Del

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PALERMO
La presente copia fotostatica di n. 8 facciate
è conforme all'originale depositato in questo archivio
Si rilascia in carta esente da bollo per uso Procedimento Giudiziario
a richiesta di BAZAN BARBARA SVEVA
Palermo
21 FEB. 2025

IL DIRIGENTE
Rosanna A. Gallo

Firmato Da: BARBARA SVEVA BAZAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3fa1e750945ad51a74115d035b46e2f8