Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

SOGGETTO "A"
contro
SOGGETTO "B"
R.Gen.Esec. n°177/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- *RELAZIONE di CONSULENZA*
- *1/3 ALLEGATI -(doc. fotografica- -da Tav."1" a Tav 3_{Comune})-*
- *2/3 ALLEGATI -(da Tav."$1_{Catasto}$" a Tav "B_{Notaio})-*
- *3/3 ALLEGATI -(da Tav "C_{Notaio} a Tav "D_{Notaio})-*

Giudice
Dott.ssa Valentina IMPERIALE

ING. MAURIZIO DI PAOLA – Principe di Villafranca n°29 - 90141 - PALERMO

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

TRIBUNALE Ordinario di PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Sommario

- 1) QUESITI POSTI AL CTU 2
- 2) PREMESSE 15
- 3) SOPRALLUOGHI 16
- *3.1)* DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO 17
- 4) QUESITI N.1 E N.2 *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.* 24
- *4.1)* DESCRIZIONE IMMOBILE 28
- 4.2) CONSISTENZA 40
- 4.3) COERENZE 40
- 5) QUESITO N.3 *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.* 40
- 6) QUESITO N.4 *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.* 42
- 7) QUESITO N.5 *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.* 46
- 8) QUESITO N.6 *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.* 49
- *9) QUESITO N.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.* 60
- 10) QUESITO N.8.*: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.* 61
- 12) QUESITO N.10 *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo* 63
- 13) QUESITO N.11 *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso* 68
- 14) QUESITO N.12 *procedere alla valutazione dei beni.* 68
- 15) QUESITO N.13 *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota* 73
- *16)* ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U. 73

TRIBUNALE Ordinario di PALERMO

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

- GIUDICE dott. Valentina Imperiale -

- Procedura di espropriazione immobiliare -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GENERALE

•

- ***R.Gen.E. n°177/2024*** *promossa dalla*

- ***SOGGETTO "A" c/ SOGGETTO "B"***

Autorità Giudiziaria: Ill.mo G. Es. Dott. Valentina Imperiale

§§§§§§§ PORGERE

- 1) QUESITI POSTI AL CTU

☞ **Mandato:** ...

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ 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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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'in dicazione 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'in dicazione 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'in dicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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

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

9

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.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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 nel la 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:

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- *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 dell e 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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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.

<u>QUESITO n. 6:</u> 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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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 subìto, 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;

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di san atoria 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 tecnic i 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 proget to 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 edificazio ne 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 dispo sto 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.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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 giudiziali 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.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 presupposi 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 m anutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancor a scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate n egli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al ce spite pignorato.
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 inter pellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);***
- ***precisare i dati forniti da ciascun operatore (co n 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.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 10% 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.

§§§§§§§§§§

- 2) PREMESSE

- Il giuramento di rito è stato prestato il 06/ottobre/2024 mediante trasmissione telematica del verbale di conferimento e accettazione dell'incarico c/o la Cancelleria della Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari.

§§§§§§§§§§

- Consulente Tecnico d'Ufficio: Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059 e all'Albo del Tribunale di Palermo dal 05/04/1990, con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Villafranca n°29, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 03/ottobre/2025 espletato l'incarico completo, rimette all'attenzione del G. Es. Dott.ssa V. Imperiale. del Tribunale di Palermo- Sezione Esecuzioni Immobiliari, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale, documentazione prelevata richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, documentazione preleva-

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

ta dall'Archivio Notarile di Palermo, verbale di sopralluogo, rilievi metrici, tipologici e fotografici, parcella professionale, scusandosi, sin da subito, per eventuali sovrapposizioni e/o ripetizioni.

- Si rappresenta altresì che in data odierna è stata inoltrata la prefata relazione alla parte Procedente (marcello.avellone@legalmail.it) ed all'Esecutato a mezzo mail dallo stesso consegnata.

- Si specifica che è stato individuato con la lettera "soggetto B" il nominativo dell'Esecutato e "soggetto A" il nominativo del creditore procedente, non risultano altri *comproprietari* mentre le terze parti sono stante campite.

- Detti nominativi sono riportati, in un separato allegato, all'attenzione del Sig, Giudice.

§§§§§§§§§§

- 3) SOPRALLUOGHI

- Si riporta in forma chiara quanto manoscritto dallo scrivente nei verbali di sopralluogo redatti (cfr. alleg.)

→***1° sopralluogo:*** ……Il giorno ventisette dicembre dell'anno duemila ventiquattro per quanto comunicato dal Custode Giudiziario, Avv. Mauro Barresi giusta raccomandata A.R. inoltrata all'Esecutato, mi sono ritrovato alle ore 15:00 c/o l'immobile che sorge qui a Palermo, in questa Via Cruillas, 144 - P.T./p1/Pcopertura, collaborato dal geom. S. Garifo con il Custode Avv. Marino Barresi e l'esecutato personalmente, il sig. SOGGETTO "B".

- A questo punto si procede con un rilievo metrico, tipologico e fotografico dell'appartamento che si articola s 3 livelli come da foto e da appunti/dati prelevati in separati fogli.

- Si constatano talune difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Si evidenziano per quanto anche indicato dall'esecutato taluni fenomeni umidiferi localizzati nel vano cucina P.1° - in luogo della rappresentazione planimetrica che identifica tale locale al piano terra.
- Lo scrivente CTU invita l'esecutato, laddove in possesso, di fornire i titoli edilizi che si riserva di riunire e trasmetterli, giusta mail ora rimessa. L'unità è abitata dall'esecutato personalmente.
- Alle ore 16:00 si chiude il presente verbale.

LCS da tutti gli intervenuti –

§§§§§§

- *3.1)* DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

– Si riporta appresso, per mera compiutezza, quanto indicato nel verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Palermo ai nn. 19411/15561 del 18/04/2024, a favore del richiedente SOGGETTO "A" spa sede .....- CF. ..... contro il sig. SOGGETTO "B" nato il .....a Palermo, CF ..... per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

– - L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere così censito: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo –Foglio 39 particella 397 Subalterno 9- con particella corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Palermo al Foglio 39 particella 397 – Rendita € 132,47 – Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4.5 vani –indirizzo Via Cruillas n.144 – Piano T-1-2 – Dati superficie Totale mq 92 – Totale escluse aree scoperte mq 83 in testa Ditta SOGGETTO "B"nato il .....a Palermo per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

– Da cui nel dettaglio :

– ***unità immobiliare, facente parte di una schiera di case di borgata, sita nel Comune di Palermo, via Cruillas n. 144, costituita***

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

da duc elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) con copertura a lastrico solare praticabile, comprendente complessivamente n. 4,5 vani catastali, distribuiti tra i suddetti piani e collegati mediante apposita scala interna.Censita nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 39, particella 397, sub 9, via Cruillas n. 144, p.T. 1 e 2, z.c. 2, Cat. A/4, Classe 5, vani 4,5. R.C. euro 132,47, derivante da denuncia di variazione catastale n. 40756.1/2002. eseguita d'Ufficio dall'U.T di Palermo per variazione classamento-

- Per mera compiutezza si allega il citato atto interamente *(cfr Atto)*.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

TRIBUNALE DI PALERMO
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PREMESSO

1. Con "Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario e di costituzione di ipoteca" in Notaio Anna Maria Siciliano del 16.6.2014, rep. n. 36215, racc. n. 25764, registrato a Palermo il 16.6.2014 al n. 6753 – SZ. 1T, e spedito in forma esecutiva il

2. A garanzia del puntuale pagamento del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal detto contratto di mutuo, il sig. ha concesso in favore della Banca mutuante ipoteca convenzionale, regolarmente iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Palermo, il 17.6.2014 ai nn. 26198/2280, gravante sul seguente immobile sito nel Comune di Palermo, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni, e più precisamente:

- unità immobiliare, facente parte di una schiera di case di borgata, sita nel Comune di Palermo, via Cruillas n. 144, costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) con copertura a lastrico solare praticabile, comprendente complessivamente n. 4,5 vani catastali, distribuiti tra i suddetti piani e collegati mediante apposita scala interna.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Censita nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 39, particella 397, sub 9, via Cruillas n. 144, p. T, 1 e 2, z.c. 2, Cat. A/4, Classe 5, vani 4,5, R.C. euro 132,47, derivante da denuncia di variazione catastale n. 40756.1/2002, eseguita d'Ufficio dall'U.T. di Palermo per variazione classamento.

3. Il debitore si è reso inadempiente nella restituzione delle rate di mutuo scadute e, pertanto, Banca Mediolanum S.p.A. ha esercitato il diritto alla risoluzione contrattuale *ex* art. 40 D.lgs. 1.9.1993, n. 385, avendo pertanto il diritto di esigere il pagamento integrale di ogni proprio credito in capitale, interessi ed accessori.

- capitale residuo dovuto:	euro	84.633,21
- interessi maturati:	euro	5.970,59
TOTALE	euro	90.603,80

o

a

somma complessiva di complessivi euro 91.041,34, e ciò oltre interessi di mora nella misura convenzionale e, comunque, entro il limite massimo previsto dall'art. 2, comma 4, della L. 7.3.96 n. 108, a decorrere dal 12.12.2023 sino al soddisfo, oltre le spese di notifica dell'atto di precetto e le successive occorrende, con espresso avvertimento che, in mancanza di pagamento entro dieci giorni, si sarebbe proceduto ad espropriazione forzata.

RITENUTO

che il debitore non ha provveduto al pagamento dell'importo precettato.

*** ***** ***

Ciò premesso e riten *ut supra* rappresentata e difesa

CHIEDE

g.

- unità immobiliare, facente parte di una schiera di case di borgata, sita nel Comune di Palermo, via Cruillas n. 144, costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) con copertura a lastrico solare praticabile, comprendente complessivamente n. 4,5 vani catastali, distribuiti tra i suddetti piani e collegati mediante apposita scala interna.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Censita nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 39, particella 397, sub 9, via Cruillas n. 144, p. T, 1 e 2, z.c. 2, Cat. A/4, Classe 5, vani 4,5, R.C. euro 132,47, derivante da denuncia di variazione catastale n. 40756.1/2002, eseguita d'Ufficio dall'U.T. di Palermo per variazione classamento.

Il pignoramento va eseguito sugli immobili e su quanto ivi si trova, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, e su quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto incluso e nulla escluso.

Palermo, 23 febbraio 2024

Salvo ogni altro diritto.

Avv. Marcello Avellone

[redacted] *ut supra* rappresentata e difesa, Io Ufficiale Giudiziario, a norma dell'art. 492 c.p.c., in esecuzione dell'istanza

HO PIGNORATO

Le unità immobiliari sopra descritte, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto incluso e nulla escluso, i beni ivi esistenti ed i relativi frutti,

HO INGIUNTO

[redacted] di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del superiore credito di Banca [redacted] ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni allo stesso dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso.

HO AVVERTITO

il sig. Angelo D'Armetta, nato a Palermo il 17.3.1980, C.F.: DRMNGL80C17G273S, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'im[redacted] capitale, d[redacted] di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui e' stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

HO AVVERTITO

il sig. Angelo D'Armetta, nato a Palermo il 17.3.1980, C.F.: DRMNGL80C17G273S, che, a norma dell'articolo 615, 2° comma, 3° periodo, c.p.c. l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Pa[redacted]

L'Ufficiale Giudiziario

E, nel contempo, in mancanza del decreto del Ministero della Giustizia di cui al quarto comma dell'art. 149 bis c.p.c.

HO NOTIFICATO

il suesteso atto di pignoramento immobiliare

1) al **sig. Angelo D'Armetta,** residente in Palermo, Via Cruillas n. 144, ed ivi a mani di

[redacted]

4

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Il Funzionario Unep in servizio presso l'Unep della Corte d'Appello di Palermo, attesta che la copia cartacea dell'atto che precede cron 03468 è conforme all'originale informatico detenuto ai sensi dell'art. 23 comma 1° D.Lgs 82/2005

Palermo lì 08/03/2024

Il Funzionario Unep

RELAZIONE DI NOTIFICA

In pari tempo, ho notificato d'ufficio il presente atto mediante consegna di copia conforme all'originale informatico detenuto ai sensi di legge, come segue:

a

mediante consegna a mani

Fatta affissione e spedito avviso ra
mandato R. R. al depositario.
Ai sensi dell'art 140 C.P.C. e 169 C.P.

13 Marzo 2024

CORTE APPELLO PALERMO
Funzionario UNEP
Dott. FILIPPO CONTI

a mezzo il sevizio postale con raccomandata A.R. nella data riportata dalla ricevuta allegata all'originale dell'atto.

Palermo, lì

Il Funzionario Unep

§§§§§§

– Si rileva preliminarmente che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dell'immobile in questione con particolare riguardo agli identificativi catastali ivi trascritti – infatti - il compendio immobiliare risulta, seppur con talune difformità come spiegate nel capitolo dedicato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, come dianzi accennato, quale:

– ***Lotto "A": Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas, n.144, piano: T-1-2, identificato al***

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, P.lla 397, Subalterno 9, Cat. A/4, Classe 5, vani 4.5, Rendita € 132,47;

§§§§§

- 4) QUESITI N.1 E N.2 *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

- QUESITO n. 1:

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ 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 p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente 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 una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:***
- ***se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;***
- ***se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;***
- ***nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).***
- ***In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento 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 non devono essere presi in considerazione dall'esperto.***
- ***In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.***
- ***Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.***

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

- *L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*
- *Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
- *In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*
- *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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
- *Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto*

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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.

§§§§§

– Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti della procedura di esecuzione relativa al pignoramento in danno all'esecutato SOGGETTO "B", allibrata al **ruolo esecuzioni con il n°177/2024 Sezione Sesta Civile - Esecuzione Immobiliari – Tribunale di Palermo,** insieme agli accertamenti tecnici, metrici e tipologici eseguiti nel corso del sopral-luogo prima accennato ed ai pari riscontri effettuati presso gli Uffici Pubblici quali: Agenzia delle Entrate per il Comune di Palermo, Ufficio

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Tecnico del Comune di Palermo, Archivio Notarile del distretto di Palermo, descrive quanto richiesto in forza ai quesiti posti in mandato.

§§§§§§§§§§

- *4.1)* DESCRIZIONE IMMOBILE

– - Si rileva, a consuntivo, che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione dell'immobile in questione con particolare riguardo agli identificativi catastali ivi trascritti – da cui:
- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas, n.144, piano: T-1-2, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, P.lla 397, Subalterno 9, Cat. A/4, Classe 5, vani 4.5, Rendita € 132,47; *(cfr. da Tav. "1$_{Catasto}$" a Tav. "7$_{Catasto}$")* –

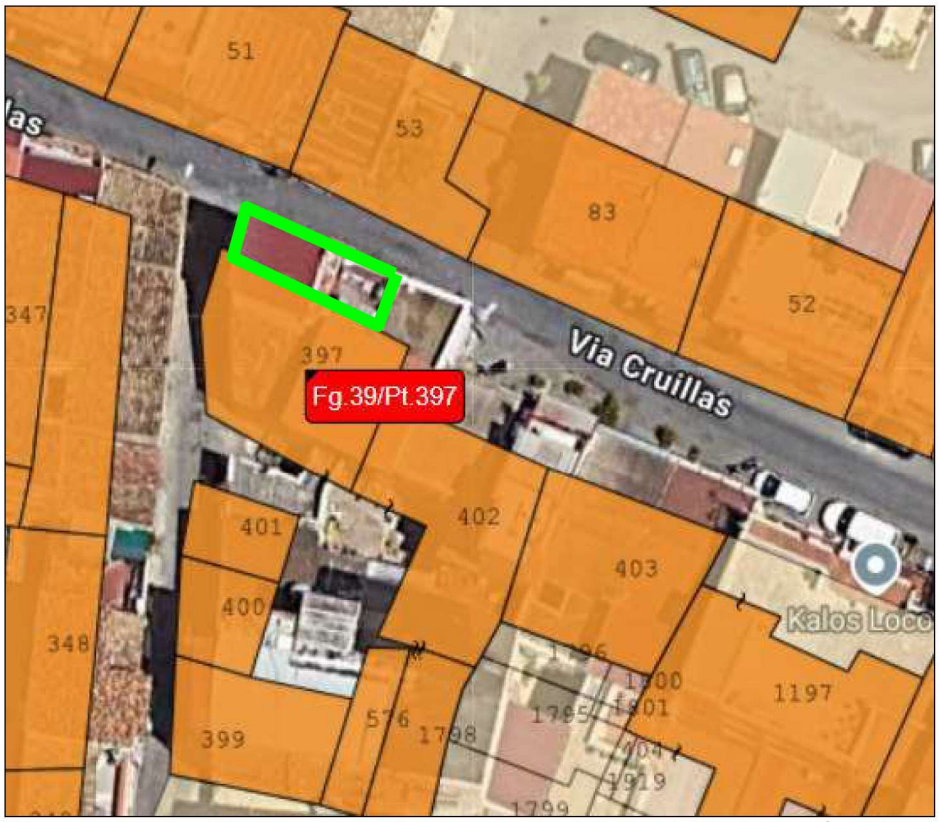
– Per quanto in mandato si è proceduto altresì, per meglio individuare il fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ad effettuare una sovrapposizione della orto-foto, afferente la zona, con la pari mappa catastale, entrambe rappresentazioni grafiche reperite dai siti internet dedicati (Google Earth/Geolive), *(cfr. Tav. da Tav."1" a Tav. "2")*



– - Ripresa *stralcio* della mappa orto-foto prelevata da Google Earth, cui è stato marcato, con tratto continuo di colore celeste, il fabbricato di questa Via Cruillas 144 – Pa, cui insiste, al piano terra, primo e secondo , l'appartamento oggetto di stima -

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025



- - Ripresa stralcio della mappa geolive, prelevata dal sito dedicato, cui è stato marcato con tratto continuo di colore verde il fabbricato cui insiste l'appartamento oggetto di stima

- In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, dalla consistenza e articolazione del bene immobiliare ed anche per quanto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, seppur con modifiche appresso dettagliate (cfr capitolo), è possibile prevedere, convenientemente, la **formazione di un unico lotto denominato** **lotto "A"**.

- **4.2) FORMAZIONE LOTTI**

- **Pertanto il lotto viene così distinto:**

- ***Lotto "A":*** ***Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas, n.144, piano: T-1-2, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, P.lla 397, Subalterno 8 piuttosto che sub 9, Cat. A/4, Classe 5, vani 4.5, Rendita € 132,47;***

§§§§§§§§§§

- **4.3) DESCRIZIONE IMMOBILE**

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un appartamento per civile abitazione che si articola su tre livelli fruibili a

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

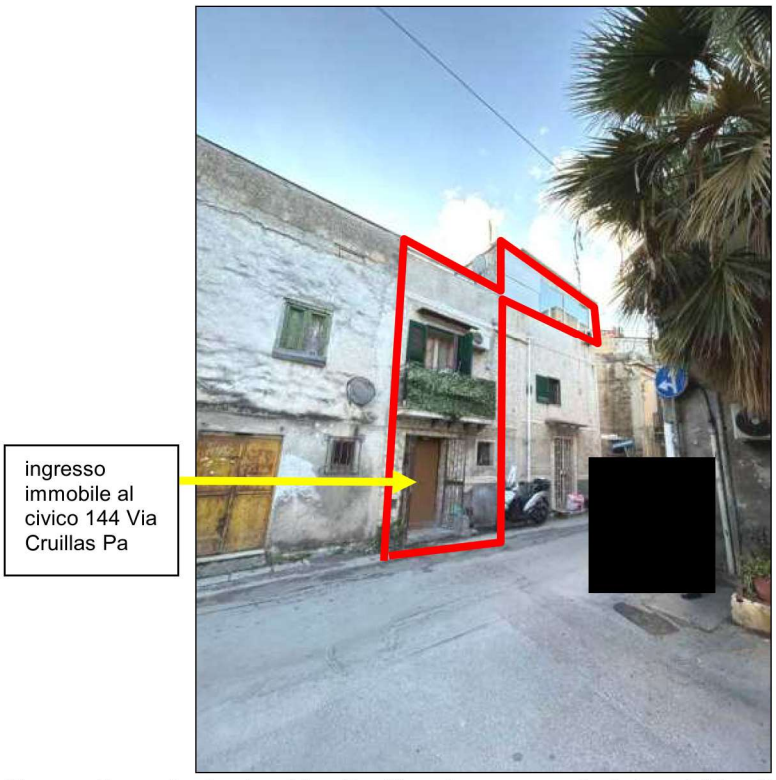
Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

mezzo di scaletta interna. L'accesso al compendio avviene dalla Via pubblica ossia Via Cruillas dal civico n°144 – Palermo.

- L'appartamento si compone di: *ingresso e vano lavanderia al piano terra, cucina, corridoio, due camera da letto, servizio w.c.d,, un balconcino al piano primo ed, infine, al piano secondo, vano soggiorno, terrazzo e piccolo vano lavanderia.*

- Il manufatto presenta una struttura in muratura portante con orizzontamenti (solai) verosimilmente del tipo in latero-cemento per il primo/secondo livello mentre la copertura presenta da un lato una struttura a falde in lamierino, del tipo coibentato, e la residua porzione quale terrazzo praticabile.

- La finitura esterna è costituita da uno strato di intonaco civile tinteggiato.).



- Prospetto principale: Via Cruillas ingresso al civico 144 –Palermo – tipologia e stato - conservativo

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

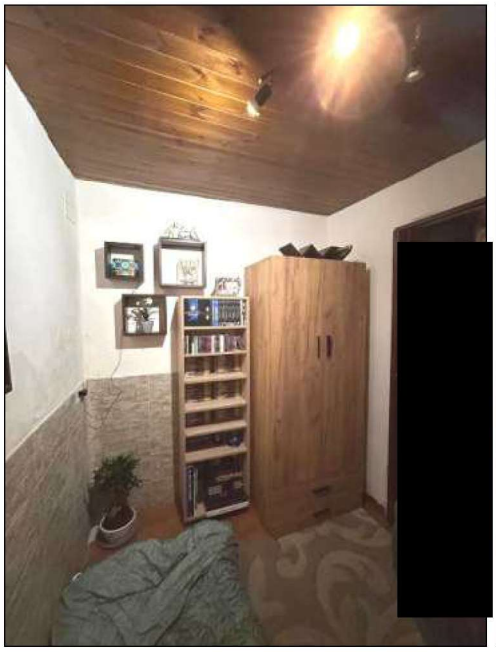


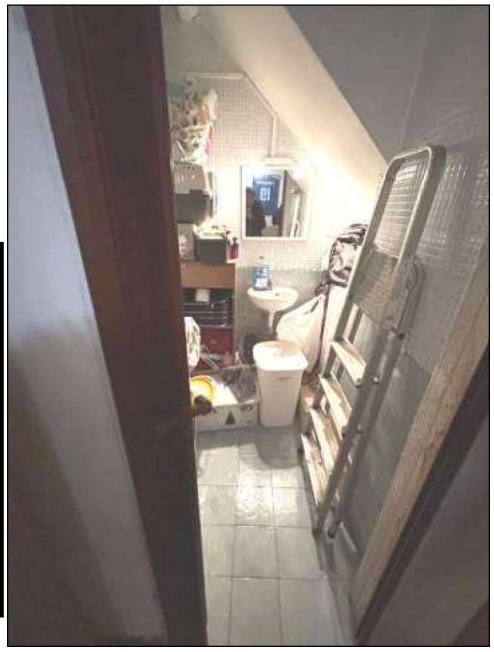


- Prospetti laterali Via Salemo – tipologia e stato conservativo

- L'ingresso è tutelato da portone ad una pannello in ferro schermato, a protezione, da due ulteriori ante in elementi lavorati in ferro.

- Oltrepassato il prefato serramento ci si immette in un locale dotato di un piccolo vano lavanderia e pari porzione di sottoscala, posizionati in fondo a destra, come da foto.





Il vano d'ingresso è pavimentato con quadroni in ceramica ed una fasciatura laterale finita con tesserine in pietra e residua porzione, fino al soffitto, intonacata e tinteggiata. Il soffitto si presenta rivestito da

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

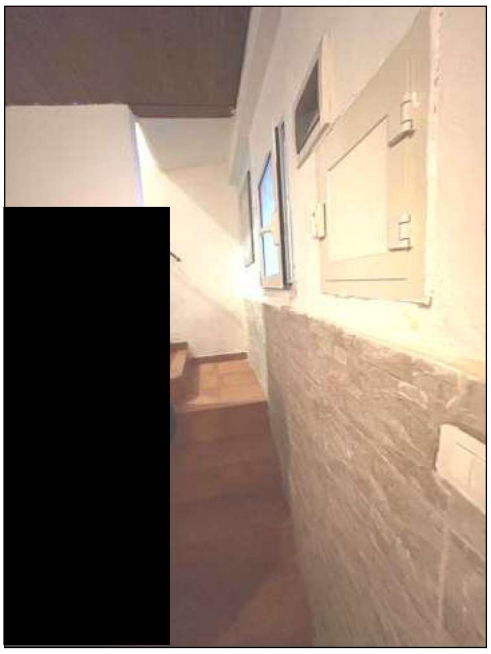
Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

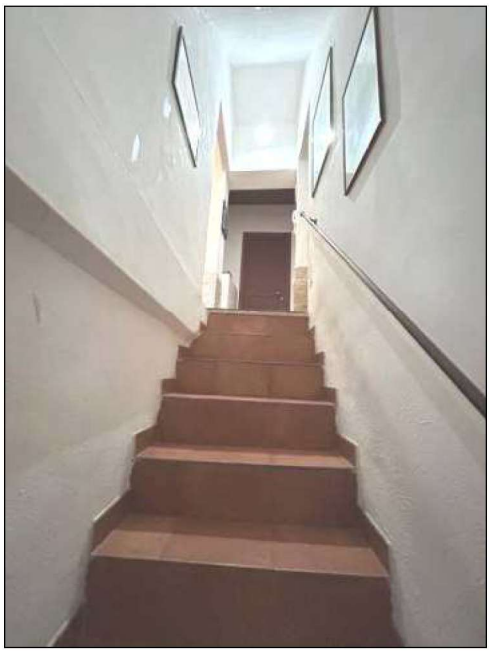
doghe in legno verniciate. La lavanderia appare pavimentata e parzialmente rivestita da piastrelle di ceramica munita di attacchi per lavatrice e piccolo lavabo in porcellana dotato di rubinetteria.

- Subito a destra, del citato vano, diparte .una rampa di scala che serve il piano primo, rifinita nelle pedate e alzate da elementi ceramici.



Pianta piano terra . ingresso



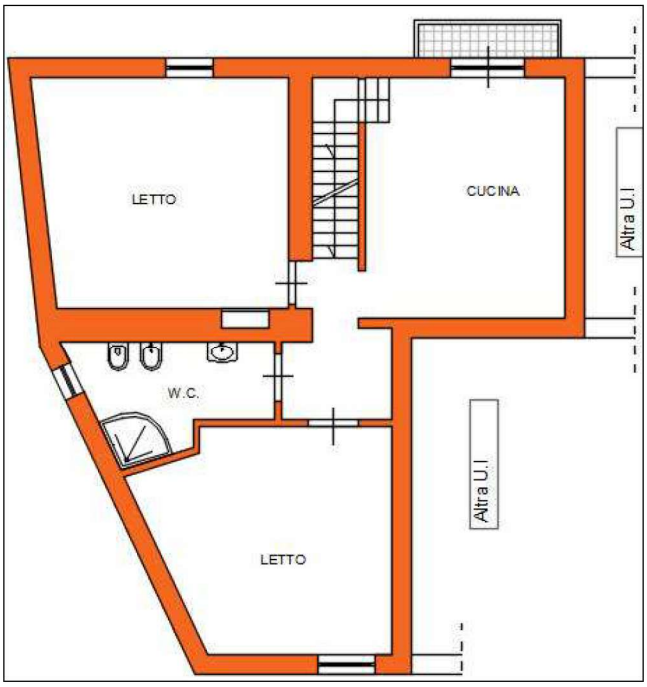


Scaletta che serve il piano primo – tipologia e stato conservativo

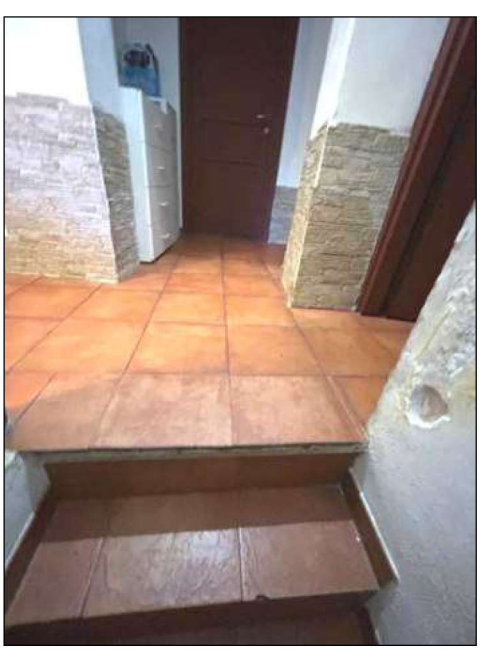
- Il piano primo si compone di tre vani, ovvero la citata scaletta termina in un piccolo ballatoio che smista a sinistra nel servizio cucina, a destra nel vano letto e dirimpetto in altro corridoio che serve, a destra, un servizio igienico ed infine, proseguendo, in un ulteriore vano letto.

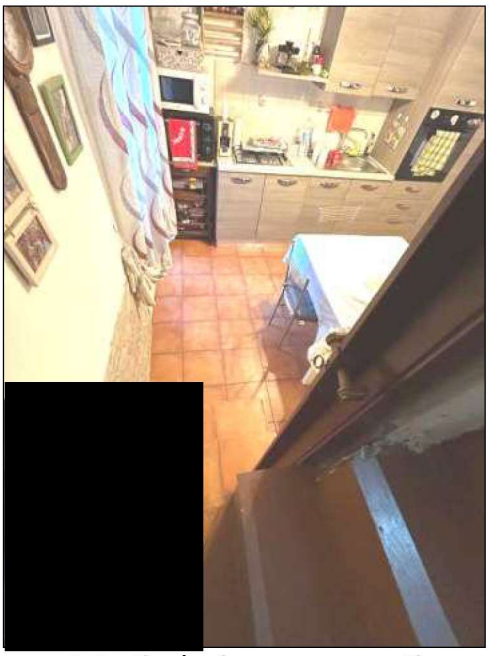
Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025



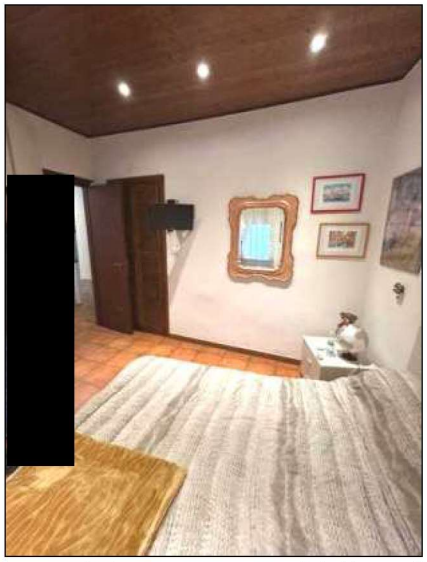
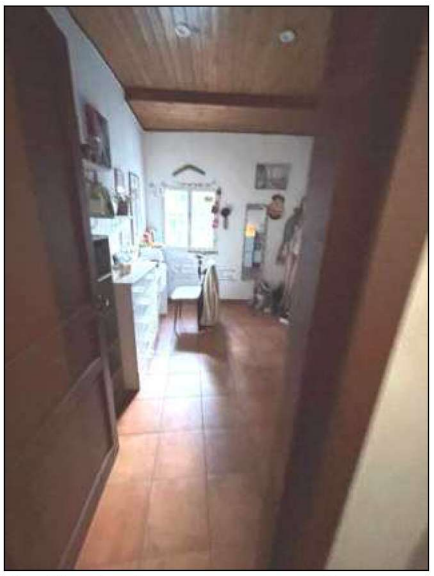
Pianta piano primo





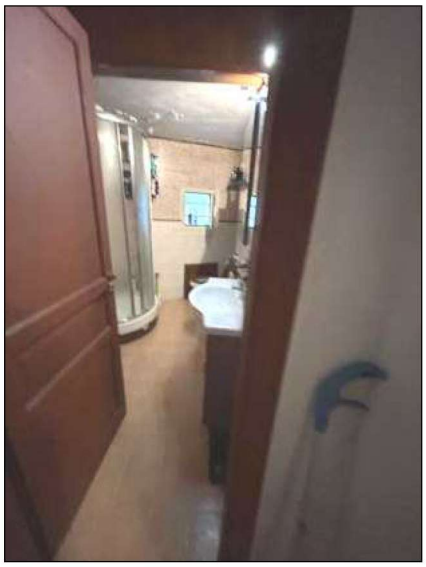
Ripresa disimpegno – servizio cucina – stato tipologico e conservativo

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ripresa disimpegno – vani letto– stato tipologico e conservativo






Ripresa vani letto – servizio w.c.d. - stato tipologico e conservativo

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Il primo livello risulta pavimentato con quadroni ceramici con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, a meno di un vano letto ragazzi che appare finito, nel soffitto, da doghe in legno verniciate.

- Il servizio igienico, dotato di tutti i pezzi sanitari, ovvero tazza a sedere, bidet, lavabo e piatto doccia elementi è munito altresì di rubinetteria. - Il menzionato servizio w.c. presenta una pavimentazione costituita da piastrelle 20 x 20 cm^2 di ceramica con rivestimento finito da tesserine ed elementi a mosaico a tutt'altezza. Detto w.c. è dotato di una piccola apertura/finestra che apre su Via Salemo.

-Il servizio cucina presenta una parete dotata di sopra top con elementi ceramici, le restanti pareti cono guarnite, al piede, di una fascia con tesserine, la residua porzione parietale e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Al piano primo insiste un piccolo balconcino aggettante fruibile dal vano cucina.

- Infine, fruendo della scala che diparte dal prefato servizio cucina, si giunge al secondo il pianerottolo di sbarco che serve a destra un vano soggiorno mentre a sinistra consente di accedere nel terrazzo, dopo aver superato un serramento costituito da un pannello in ferro e quadralini di rinforzo. Nel terrazzo, anch'esso pavimentato da quadroni di ceramica, è stato ricavato, altresì, un piccolo vano lavanderia, come da foto.





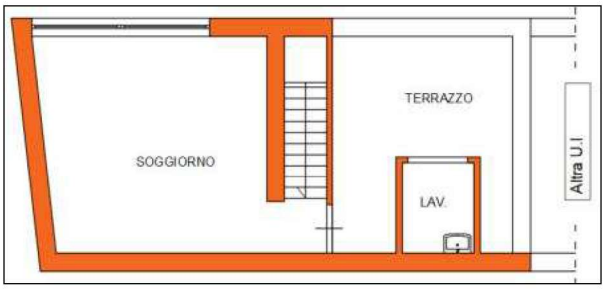
Ripresa scaletta che serve il piano secondo terrazzo –– stato tipologico e conservativo

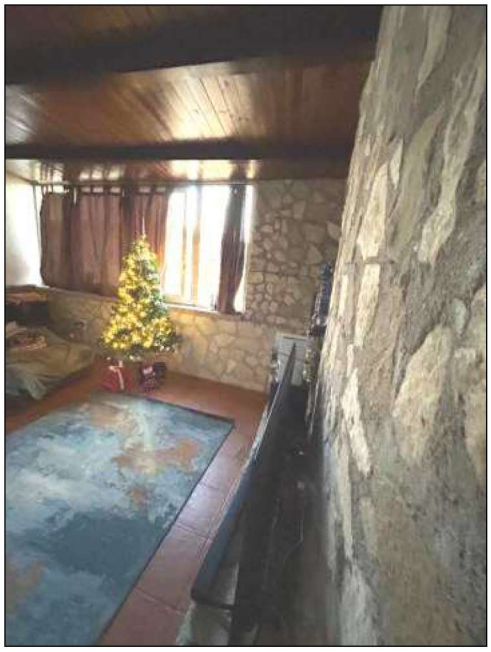
Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Il vano soggiorno presenta un rivestimento parietale prevalentemnte finito da pietre disposte con modalità *opus-incertum*. La copertura, in lamierino del tipo coibentato, nell'intradosso (soffitto) consta di una finitura interna che si compone di doghe in legno verniciate.

Pianta piano secondo- stato attuale







Ripresa soggiorno ricavato nel terrazzo di copertura (abusivi) – stato tipologico e conservativo







- Ripresa terrazzo e vano lavanderia (abusivo) -

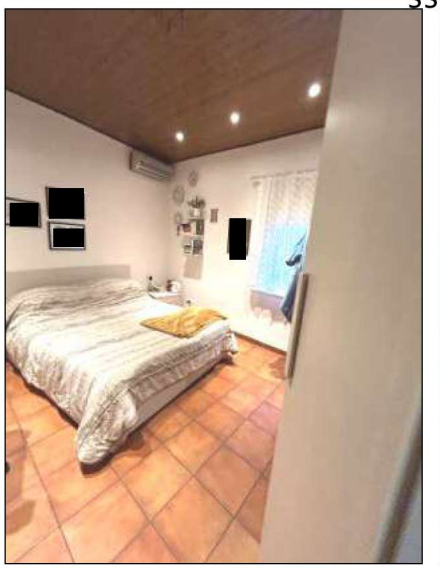
Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

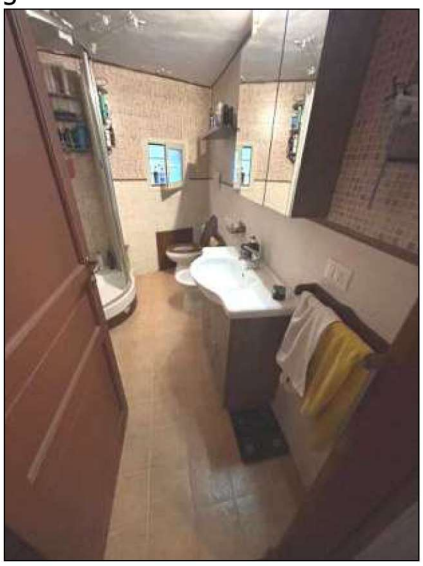
Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

§§§§

- L'altezza interna, fra il piano pavimentato e il soffitto, si misura m. 2,46 *ca* al piano terra e 2,76 m *ca* per il piano primo. I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio chiusi da pannelli in vetro camera e tapparelle con stecche di plastica. Gli infissi interni sono in pannelli di legno verniciato.
- Gli impianti tecnici, cioè elettrico/citofonico/idrico/sanitario, presentano le condutture principali e diramazioni/collegamenti che corrono prevalentemente entro traccia muraria.
- Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, nel complesso, può definirsi **mediocre-carente** *"abbisognevole di una generale pronta manutenzione"*. stante gli acclarati danneggiamenti localizzati nei vani *cucina – w.c.d.,* ciò per infiltrazioni d'acqua provenienti dal secondo livello (terrazzo)
- Si riporta una sequenza esemplificativa di foto degli interni

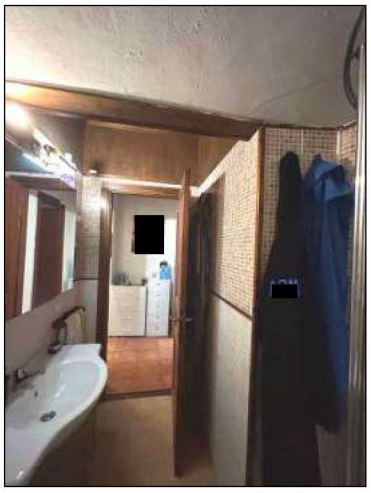
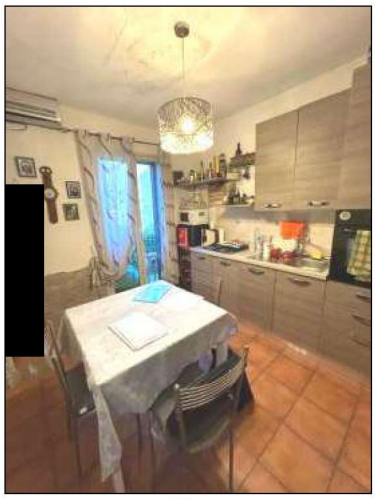
§§§



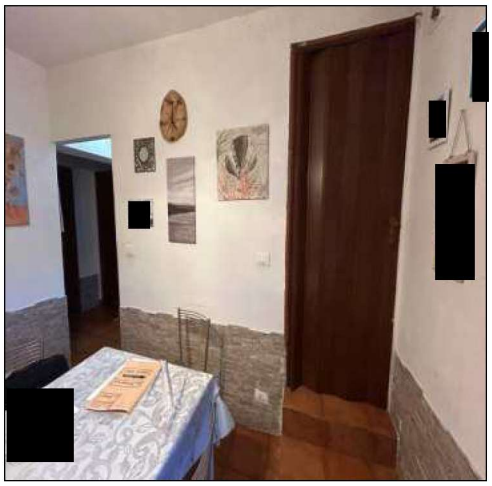


Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

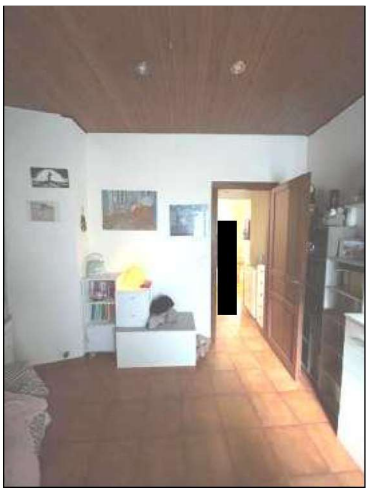
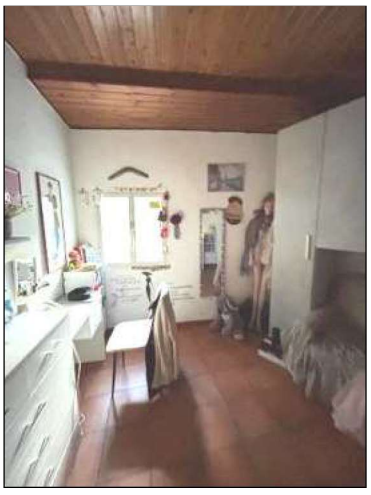
Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Ripresa piano primo – stato tipologico e conservativo



Ripresa piano primo – stato tipologico e conservativo

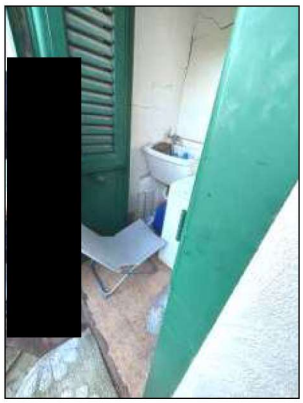



Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025



piano primo

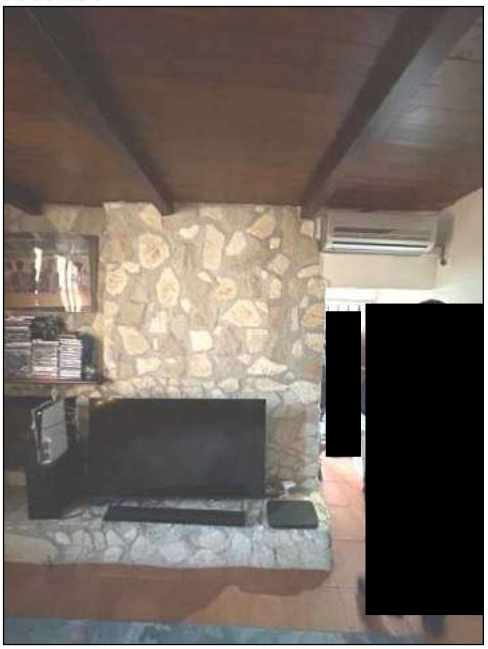






piano secondo





piano secondo

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Per un quadro d'insieme si rimanda alle tavole grafiche all'uopo redatte dallo scrivente Ausiliario, talune dotate di foto significative con inseriti coni di ripresa *(cfr. da Tav."3" a Tav. "7")* oltre alla documentazione fotografica che si compone di n°28 riprese con didascalie.

§§§§§§§§§§

- 4.2) CONSISTENZA

- L'appartamento, con la **distribuzione attuale** consta di una superficie rilevata coperta[1] pari a complessivi mq 97,00 = (16,00 mq p.terra + 56,00 mq piano 1°+ 25,00 piano secondo mq cui sommeremo il 30% della quadratura del terrazzo e balconcino (25,00+ 1,20 mq), da cui complessivamente globalmente: 97,00 + (26,20*30%) =*104,86 mq*

- Invero la superficie commerciale, **al netto delle opere abusive palesate** ovvero il lastrico solare, risulta mq (16,00 mq p.terra + 56,00 mq p.1°) cui sommeremo il 30% della quadratura del balconcino (1,20 mq), da cui complessivamente: 72,00 +(1,20*30%) =***72,36 mq***

§§§§§§§§§§

- 4.3) COERENZE

– L'appartamento confina: a nord con Via Cruillas, ad est con p.lla 402 Fg 39 - Comune di Palermo ed infine ad ovest con Via Salemo - Comune di Palermo

-§§§§§§§§§

- 5) 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

[1] Considerando secondo nomenclatura il 100% dello spessore dei muri perimetrali e il 50% dei muri comuni

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 alla sovrapposizione 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.*

§§§§§

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– Si rileva preliminarmente, per quanto dianzi accennato, che i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dell'immobile in questione, con particolare riguardo agli identificativi catastali ivi trascritti e sotto riportati, giusta visura catastale *(cfr. Tav. "1/3$_{Catasto}$")*, fermo restando che la planimetria catastale depositata c/o l'Agenzia delle Entrate *(cfr. Tav. "1/3$_{Catasto}$")* presenta **un terrazzo al piano secondo** che da riscontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo **non risulta, per tale livello, una regolarità urbanistica, come argomentato nel paragrafo dedicato**.

– L'unità immobiliare è intestata all'esecutata SOGGETTO "B"nato il .....a Palermo proprietà 1/1.

CATASTO URBANO DI PALERMO				. Busta mod.58:431228				
Foglio	p.lla.	Sub.	Ubicazione	Sup cat.	Cat.	Classe	Cons.	Rend.
39	397	9	Via Cruillas n.144 piano T-1-2	92 mq Scoperte 83 mq	A/4	5	4,5vani	€132,47

-

– Si allega la planimetria catastale*(cfr Tav."1/3$_{Catasto}$), le* visura storica per immobile (cfr. da Tav. "2$_{Catasto}$" a Tav. "9$_{Catasto}$"); documenti richiesti e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Palermo a mezzo sito internet (Sister) dedicato.

§§§§§§§§§§

- **6) 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 ____

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 alla consistenza 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 _____ ;

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 od eccessivamente lunghe.

§§§§§

– **LOTTO UNICO A**: – piena ed intera proprietà di SOGGETTO "B"nato il .....a Palermo

– ***Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas, n.144, piano: T-1-2, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, P.lla 397, Subalterno 9, Cat. A/4, Classe 5, vani 4.5, Rendita € 132,47;***

– L'appartamento si compone di: ingresso e vano lavanderia al piano terra, cucina, corridoio, due camera da letto, servizio w.c.d,, un balconcino al piano primo ed infine, al piano secondo, vano soggiorno, terrazzo e piccolo vano lavanderia.

– - Il manufatto presenta una struttura in muratura portante con orizzontamenti (solai) verosimilmente del tipo in latero-cemento, per il primo/secondo livello, mentre la copertura presenta, da un lato, una struttura a falde, in lamierino del tipo coibentato e la residua porzione quale terrazzo praticabile.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– - La finitura esterna è costituita da uno strato di intonaco civile tinteggiato.). L'altezza interna, fra il piano pavimentato e il soffitto, si misura m. 2,46 *ca* al piano terra e 2,76 m *ca* per il piano primo. I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio chiusi da pannelli in vetro camera e tapparelle con stecche di plastica. Gli infissi interni sono in pannelli di legno verniciato.

– Gli impianti tecnici, cioè elettrico/citofonico/idrico/sanitario, presentano le condutture principali e diramazioni/collegamenti che corrono prevalentemente entro traccia muraria.

– - Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, nel complesso, può definirsi **mediocre-carente** *"abbisognevole di pronta manutenzione"*. stante gli acclarati danneggiamenti, per infiltrazioni, provenienti dal secondo livello (terrazzo) vani *(servizio cucina – w.c.d.)*

- La superficie commerciale, **al netto delle opere abusive palesate**, risulta mq (16,00 mq p.terra + 56,00 mq p.1°) cui sommeremo il 30% della quadratura del balconcino (1,20 mq), da cui complessivamente: 72,00 +(1,20*30%) = ***72,36 mq***

– L'appartamento confina: a nord con Via Cruillas, ad est con p.lla 402 Fg 39 - Comune di Palermo ed infine ad ovest con Via Salemo - Comune di Palermo -

- .Nel PRG vigente l'immobile ricade in sottozona A2 con tessuti urbani storici classificati come "Netto Storico."

– Dal confronto fra le piante rilevate e le piante depositate presso i Pubblici Uffici **emerge una generale difformità per il piano secondo che negli atti del Comune, al sub 8, non raffigura il prefato secondo piano come invece riportato nella più recente planimetria catastale con il sub 9.**

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– **In altri termini non vi è evidenza di regolarità urbanistica di tale secondo livello, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che pertanto nella stima del compendio si riporteranno le somme per il ripristino dei luoghi stante la non fruibilità del terrazzo *de quo*, decurtando, seppur indicativamente, le spese necessarie per la rimozione delle murature e delle coperture dei citati vani rinvenuti, quali soggiorno e piccola lavanderia che hanno comportato un aumento di volume abusivo**.

- Per le modeste modifiche distributive interne degli ambienti, riscontrate al piano terra e primo, possono essere sanate: con una CILA tardiva in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, che prevede una sanzione amministrativa di 1.000 euro, e con l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA. .

- Gli oneri economici, meramente indicativi, per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a complessivi € 7.500,00, comprendendo tale somma i lavori edili di importo pari a € 4.000,00, e quelle per le competenze tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, **salvo diverse disposizioni che vorrà adottare l'UTC di Palermo** -

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ricadendo, si rammenta, in una *zona suburbana Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango* ed in ragione dell'attuale ripresa del mercato immobiliare, il valore unitario si attesta entro un range compreso fra a €/mq 900,00 e €/mq 600,00, al caso che ci occupa ci si conformerà al valore medio delle medie ponderate (OMI/Borsino immobiliare/altre agenzie) ovvero €/mq 750,00 e riprendendo la superficie commerciale ragguagliata prima determinata si ottiene:

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- mq. 72,36 mq*x €/mq. 750,00*= ***€. 54.270,00 in c.t. €. 54.500,00***

- Pur tuttavia al ricavato valore occorre detrarre le spese occorrenti, meramente indicative, per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a complessivi € 7.500,00, comprendendo tale somma i lavori edili di importo pari a € 4.000,00, e quelle per le competenze tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, salvo diverse Disposizioni che vorrà azionare l'UTC di Palermo , da cui:

€ 54.500,00 - € 7.500,00 = € 47.000,00-

§§§§§§§§§§

- *In ultimo, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ragione anche della disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione e nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, lo stesso valore si abbatte per quanto disposto, di un* ulteriore 5%;

€ 47.000,00- (€. 47.000,00 x 0.05) =€ 44.650,00

in c.t. €. 45.000,00

§§§§§§§

- **7) 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 auntecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

- ***In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***
- ***Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza 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 ed 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.***

§§§§§

– Dal riscontro della relazione notarile e dalla pari disamina di quattro atti di compravendita, prelevati *(cfr da Tav. "A_{Notaio}" a Tav. "D_{Notaio}")* dallo scrivente Ausiliario presso l'Archivio Notarile del Distretto di Palermo, questi ultimi al fine di caratterizzare la provenienza dei due contigui e datati immobili poi fusi che hanno generato l'appartamento *de quo,* ne consegue che al 18 aprile 2024, alla data di trascrizione del pi-

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

gnoramento, l'immobile risultava di proprietà del Signor SOGGETTO "B", celibe, per l'intera quota, per averlo acquistato dai signor ....., la quota di 140/216, ..., ..., ..., e ....., la quota di 19/216 ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, in data 16 giugno 2014 al numero 36214/25763 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 17 giugno 2014 ai numeri 26197/21059:

- I precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono seguenti:
- 1) dei coniugi signori:
- - ....., nato a Palermo il ....., codice fiscale .....; per la quota di 12/216 come bene personale, per averlo ereditato dal padre signor ....., nato a Palermo il ....., ivi deceduto il ....., giusta dichiarazione di successione registrata a Palermo in data 16 giugno 1989 al numero 2438, trascritta a Palermo in data 20 agosto 1991 ai numeri 36385/27656; per la restante quota indivisa di 204/216, per averlo acquistato in regime di comunione legale con il coniuge signora ....., nata a Palermo, il giorno 21 gennaio 1940, codice fiscale ....., in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mario Alessi di Palermo, in data 25 luglio 1990 al numero 10672 di repertorio, registrato a Palermo in data 3 agosto 1990 al numero 9161, Serie 1V, e trascritto a Palermo in data 17 agosto 1990 ai numeri 32842/24947. Si precisa che non sussiste la trascrizione di alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta del signor ....., nato a Palermo il ....., ivi deceduto il .....-
- 2) dei signori:-

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– - ....., nata a Palermo, Il giorno 21 gennaio 1940, codice fiscale ....., per la quota indivisa di 38/216 (stante la restante quota di 102/216 già di proprietà della stessa, in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Mario Alessi di Palermo, in data 25 luglio 1990 al numero 10672 di repertorio, ..., nato a Palermo, Il giorno 8 giugno 1964, codice fiscale ....., bene personale, per la quota di 19/216; - ....., nato a Palermo, Il giorno 25 marzo 1966, codice fiscale ....., bene personale, per la quota di 19/216; - ....., nato a Palermo, il giorno 27 gennaio 1970, codice fiscale ....., bene personale, per la quota di 19/216;- ....., nato a Palermo, Il giorno 27 gennaio 1970, codice fiscale ....., bene personale, per la quota di 19/216; per averlo ereditato rispettivamente dal coniuge e padre signor ....., nato a Palermo 11 ....., deceduto a Palermo in data 3 marzo 2010, giusta dichiarazione di successione registrata a Palermo in data 21 aprile 2010 al numero 2046 vol. 9990, e trascritta a Palermo in data 12 maggio 2011 ai numeri 23851/17031.- Si dà atto che in occasione della vendita di altro cespite ereditario, attuata mediante atto ricevuto dal Notaio Valentina Porrello di Bagheria, in data 5 febbraio 2014 al numero 805 di repertorio, è stata previamente trascritta a Palermo in data 7 febbraio 2014 ai numeri 5672/4773, l'accettazione tacita della eredità relitta da parte dei suddetti eredi.

§§§§§§

- 8) QUESITO N.6 *verificare la regolarità del bene o dei 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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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 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 al 1.9.1967.*
- *Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*
- *Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*
- *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 od 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.*

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

- 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 alla sovrapposizione 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 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

❑ *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.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;

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

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

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

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

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

§§§§§§§§§§

– Volendo verificare lo stato della pratica edilizia dell'appartamento in questione lo scrivente CTU ha inoltrato, a mezzo sistema dedicato, **A)** Istanza prot. del 02 febbraio 2024 prot. n. 1703632 al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo *(cfr da Tav. "A_{Comune}),* **B)** Istanza prot. del 20 novembre 2024 prot. n. 1660783 al Settore Condono Edilizio *(cfr da Tav. "B_{Comune}),*.

– Con riferimento alle richieste dianzi indicate, il Comune ha invitato lo scrivente CTU a prendere direttamente visione della pratica edili-

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

zia di che trattasi; sia presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e, successivamente, presso l'Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo.

– Per quanto è stato messo a disposizione, il sottoscritto ha effettuato una serie di foto, unica attività consentita, sia dal fascicolo offerto dall'Ufficio Edilizia Privata da cui ha confezionato l'allegato *(Tav. 1_{Comune})* e parimenti, per quanto estratto dall'Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo, l'allegato *(Tav. 3_{Comune})* da cui :

- (Tav. 1_{Comune})

- ❑ Istanza assunta dal Comune di Palermo –Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Concessione ed Autorizzazioni – Polo Tecnico di Via Ausonia al prot. n 720165 del 14/10/2011 per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili di antica costruzione con allegati ovvero: Perizia Giurata ai sensi dell'art.24 D.P.R. 380/91 e dell'art. 59 del regolamento edilizio della variante generale del P.R.G. del Comune di Palermo, per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili di antica costruzione giurata il 14/10/2011 con unite certificazioni di rispondenza di impianto elettrico, conformità impianto idrico……;
- ❑ Richiesta del Comune di Palermo –Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Concessione ed Autorizzazioni – Polo Tecnico di Via Ausonia al prot. n 751371 del 26/10/2011 con cui l'Ufficio chiede- pratica 397/2011, l'integrazione di documentazione (n°5 elaborati/doc) tra cui il copia del certificato di collaudo dell'intero edificio oltre certificato e planimetria catastale, rappresentando altresì che la citata comunicazione costituisce sospensione dei termini per formarsi il silenzio assenso.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Dall'Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo *(Tav. 3_{Comune})* viene consentita la visione del fascicolo edilizio ed a tal riguardo si riscontra una istanza, assunta al prot. n 756565 del 20/10/2010, del comproprietario ..... (erede) con cui chiede la regolarizzazione di opere interne ai sensi dell'art 26. della L. 47/85 , sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 per l'immobile sito in Via Cruillas n.144 piano terra e piano primo. Nella nota viene dichiarato, tra le altre cose, che l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1934 e che ricade in zona omogenea A2 del PRG vigente;
- In ultimo si ribadisce, per quanto offerto, si riscontra una nota del Settore Urbanistica-Edilizia – Polo Tecnico - Servizio Concessione ed Autorizzazioni –di Via Ausonia – unità operativa n°6 al prot. n 91801 del 04/02/2011 con cui l'Ufficio Tecnico chiede- per la comunicazione di opere interne ex art 9 della L. r. 37/85 per l'immobile sito in Via Cruillas prot. n 756565 del 20/10/2010 … quanto segue….."*si chiede alla S.V. di fornire chiarimenti in merito all'avvenuta fusione dei due sub 4 e 5, di produrre planimetria catastale dell'immobile prima della fusione e allegato fotografico dei luoghi oggetto dell'intervento. Si fa presente che quanto richiesto dovrà esscre prodotto entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla notifica della presente comunicazione e che il fascicolo in oggetto sarà successivamente trasmesso al Servizio Controllo del Territorio per l'applicazione delle sanzioni previste per legge in quanto opere già realizzate in assenza di regolare comunicazione" (cfr. Tav. "3_{Comune}")*
- - Il Settore Condono ha trasmesso, a mezzo Pec, la comunicazione che da ricerche effettuate nel database non risultano istanze di sanatoria con i dati di cui alla domanda *(cfr. Tav. "2_{Comune}")*

§§§

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– - Di seguito lo scrivente sulla scorta di quanto offerto dagli Uffici Pubblici ha, dapprima, posto a confronto gli assetti distributivi depositati: **a)** sia presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo **b)** che c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata e Servizio Controllo del Territorio, anche se l'unico elaborato grafico che si rinviene in tale ultimo Ufficio raffigura, in un'unica facciata senza alcuna firma del professionista redattore, le piante del *piano terra* e *piano primo*, alquanto insufficienti e carenti sotto gli aspetti tecnici, in senso lato.

– Giova rammentare che l'UT del Comune di Palermo a seguito di mirate formali richieste dal professionista, in ordine alla regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, mette a disposizione il fascicolo edilizio cartaceo da visionare ma null'altro, in altri termini, cosa vi è all'interno del fascicolo non è dato sapere o meglio non presenta una legittima elencazione di quanto ivi contenuto.

– Il fascicolo edilizio di che trattasi viene offerto alla cosiddetta *presa visione* al richiedente consentendo l'effettuazione di ripresa fotografica di quanto risulti utile, a parere del Tecnico.

– Peraltro il medesimo fascicolo viene consegnato da Funzionari Amministrativi non da Funzionari Tecnici come, a sommesso avviso, dovrebbe avvenire ai quali, per l'appunto, potrebbero chiedersi talune delucidazioni tecniche anche in ordine alle recenti Circolari interne e/o note emesse dall'Ufficio. Tale considerazione, in buona sostanza, poiché talune volte non si comprendono le dinamiche documentali che si sono succedute nel tempo, ovverosia se a valle vi sono approvazioni e/o dinieghi espliciti da parte del Comune. Anche perché può accadere che taluni eventuali Provvedimenti o similari possano confluire in altri fascicoli, magari per errore e per analogo nominativo, ma a consuntivo, si ripete, non viene

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

offerto al professionista tale aspetto finale e/o il dettagliato trascorso che ha interessato l'immobile di cui si chiede la concreta risposta circa la sussistenza, o meno, della regolarità sotto il precipuo profilo edilizio-urbanistico.

– Infatti non è dato sapere l'esito dei Provvedimenti ultimi, se adottati dall'Ufficio, nonostante le esplicite richieste avanzate dal medesimo Ufficio ed indirizzate al proprietario/richiedente.

– Conclusivamente, allo stato, non si colgono eventuali Provvedimenti autorizzativi/accettazioni o di diniego intrapresi dalla prefata Amministrazione.

– Al caso che ci occupa non si rinvenuto, a titolo di esempio, se il chiarimento sollecitato dal Comune al proprietario, dalla nota trasmessa per l'immobile oggetto di stima dall'Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo *…(cfr. Tav. "3$_{Comune}$") ."si chiede alla S.V. di fornire chiarimenti in merito all'avvenuta fusione dei due sub 4 e 5, di produrre planimetria catastale dell'immobile prima della fusione e allegato fotografico dei luoghi oggetto dell'intervento. Si fa presente che quanto richiesto dovrà esscre prodotto entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla notifica della presente comunicazione e che il fascicolo in oggetto sarà successivamente trasmesso al Servizio Controllo del Territorio per l'applicazione delle sanzioni previste per legge in quanto opere già realizzate in assenza di regolare comunicazione"* , abbia avuto seguito, quanto meno non risulta nel fascicolo messo a disposizione allo scrivente Ausiliario-

– Piuttosto si rinviene una planimetria catastale, consultata dall'Ufficio Tecnico di Palermo, stante il logo riportato, da cui al sub 8 (…. *presentata il 25/07/2008*) e non la distribuzione come raffigurata nell'attuale e più recente sub 9 (…..*presentata il 14/11/2011*), infatti nel

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

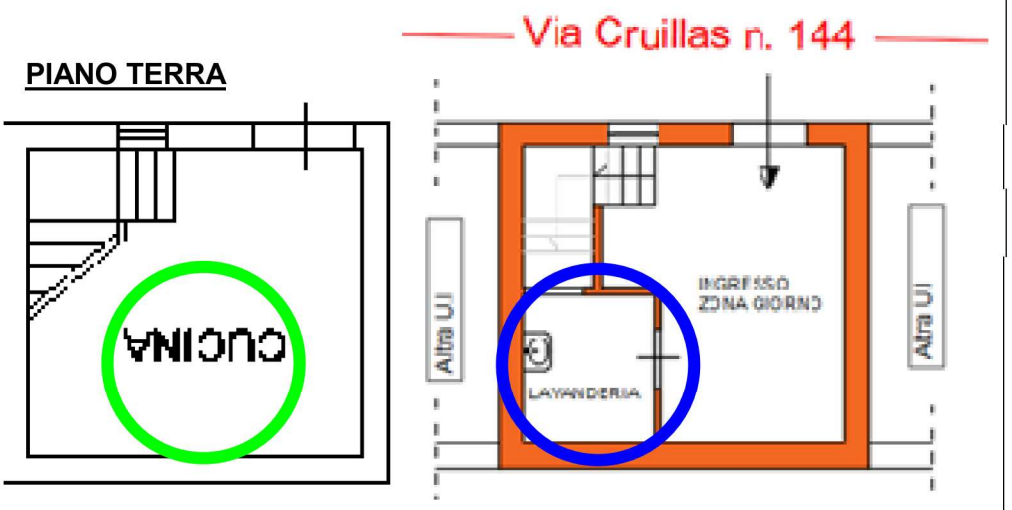
Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

sub 8 non risulta rappresentato il secondo piano denominato terrazzo, ma si entrerà nel dettaglio nei successivi capitoli dedicati *(cfr. Tav. "2/3$_{Catastoe}$")* -

– Si sotto riporta infatti il confronto planimetrico tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato dallo scrivente e quello rinvenuto al Comune di Palermo (UTC) e Catasto Fabbricati del Comune di Palermo , per singolo livello in sequenza: *piano terra, primo e secondo* rimandando per maggior dettagli, in ogni caso, alle tavole grafiche all'uopo redatte *(cfr da Tav. "8" a Tav."12").*

Stralcio Progetto dep. Comune/ Catastale (**p. terra)** sub. 8	Stato attuale dei luoghi **(p. terra)**

PIANO TERRA



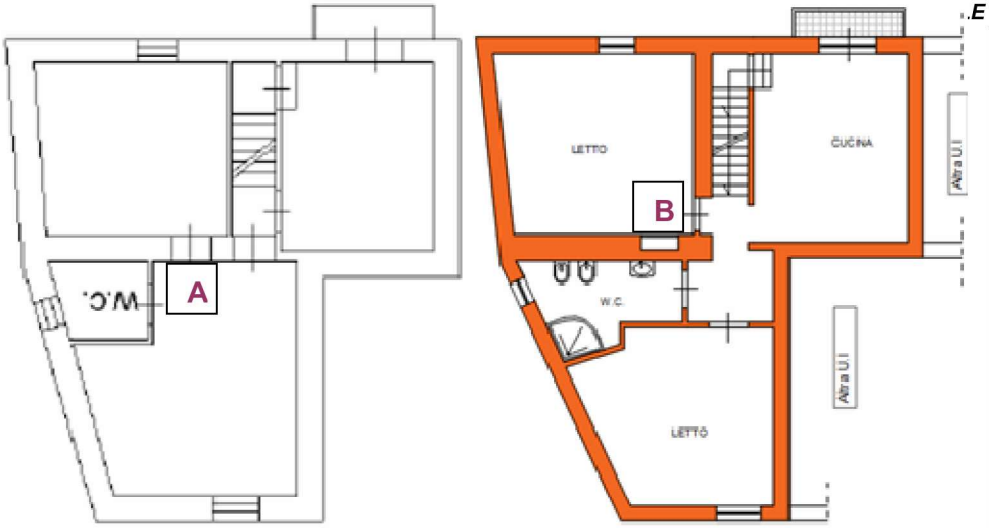
– Dall'anzidetto confronto **emerge, dapprima, una difformità di destinazione dallo originaria *cucina*** *(marcatura con colore a tratto di colore verde)* **all'attuale vano *ingresso* oltre la formazione di nuovo vano lavanderia con lavabo *in parte nel sottoscala*** *(marcato con tratto di colore blu).*

§§§§§

- PIANO PRIMO

Stralcio Progetto dep. Comune/ Catastale sub.8 (p. primo)	Stato attuale dei luoghi(p. primo)

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

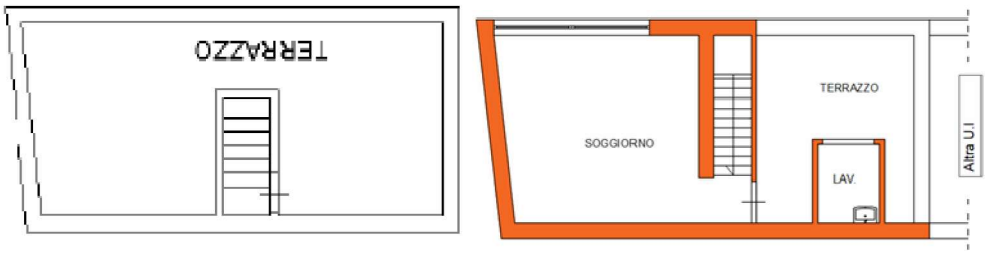


– Al piano primo dal confronto si riscontra un modesto ampliamento del servizio igienico nonché la formazione di un disimpegno e, conseguentemente, di un autonomo vano letto, Risulta eliminata una *originaria* apertura "A", o meglio chiusa, con formazione di un nuovo accesso "B" a destra del pianerottolo di arrivo della rampa di scala.

§§§

Il sub 9, comprende il piano secondo denominato terrazzo mentre il sub 8 risulta privo del citato secondo livello ovvero terrazzo.

Stralcio Catastale sub.9 (p. secondo)	Stato attuale dei luoghi(p. secondo)



– Dal confronto **emerge una generale difformità, come accennato non è raffigurato alcun piano secondo negli atti del Comune. Il secondo piano figura soltanto nella planimetria catastale con il sub 9, dopo la necessaria premessa sui luoghi è stato peraltro riscontrata una chiusura abusiva con la formazione di murature e autonoma copertura, a generare un vano soggiorno e la formazione di un piccolo**

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

vano lavanderia, quindi, un aumento di volume ma, come anticipato, non vi è evidenza di regolarità urbanistica di tale secondo piano sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Pertanto nella stima del compendio si riporteranno le somme per il ripristino dei luoghi, stante la non fruibilità del terrazzo *de quo,* decurtando, seppur indicativamente, le citate spese necessarie per la rimozione delle murature e delle coperture dei menzionati vani soggiorno e piccola lavanderia.

- L'aumento della superficie utile e della cubatura, il cambiamento della destinazione d'uso così come la modifica del prospetto in senso lato, non possono essere sanati e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi, mentre le modeste modifiche distributive interne degli ambienti possono essere sanate: con una CILA tardiva in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, che prevede una sanzione amministrativa di 1.000 euro, e con l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA.

- Gli oneri economici, meramente indicativi, per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a complessivi € 7.500,00, comprendendo tale somma i lavori edili di importo pari a € 4.000,00, e quelle per le competenze tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, salvo diverse disposizioni che vorrà adottare l'UTC di Palermo -

- Dal punto di vista urbanistico l'edificio in questione ricade nel vigente PRG del Comune di Palermo (Variante al Piano Regolatore Generale approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 21 gennaio 2004), nella zona territoriale omogenea "A".

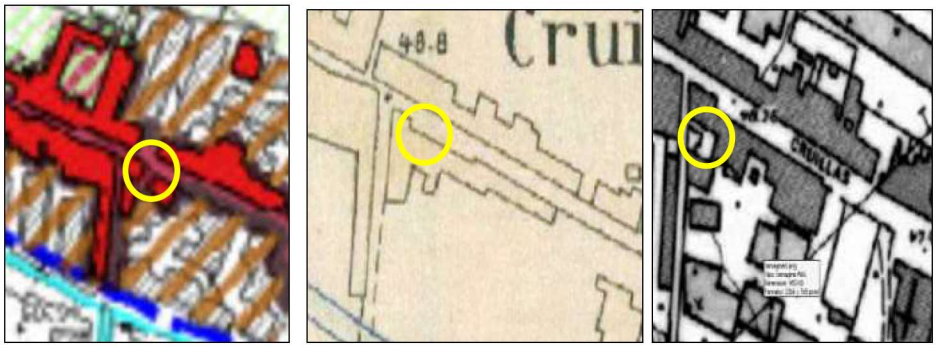
- Le zone "A" comprendono le parti del territorio con agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, suddivise in due sottozone A1 e A2. Nella prima sottozona (A1), ricadono i ma-

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

nufatti storici e le relative pertinenze di rilevante pregio storico-ambientale, nella seconda sottozona (A2) sono ricompresi i tessuti urbani storici, inclusi edifici edificati fino al 1939, classificati come "Netto Storico."

- Gli interventi consentiti in queste zone sono principalmente di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, con l'obiettivo di preservare le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici.
- Per l'abuso palesato non sembra che sia stata emessa Ordinanza di demolizione e/o ordine di ripristino dei luoghi. Si riportano taluni stralci di carte tecniche datate e pari stralcio di PRG con individuata la costruzione.



Stralcio Prg - carte tecniche

§§§§§

- ***9) 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 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***

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

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 consentire al giudice dell'esecuzione ed 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.).

§§§§§

– Per quanto verificato in occasione dell'accesso espletato (cfr Verbale di sopralluogo) unitamente al Custode Giudiziario nominato, l'esecutato utilizza l'appartamento quale propria abitazione

§§§§§§

- 10) QUESITO N.8.: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore 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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

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 acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
- In particolare, l'esperto indicherà:
- Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
- Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- **11) 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.***
- **12) 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 presupposi 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.***

§§§§§

– In base alla documentazione agli atti non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

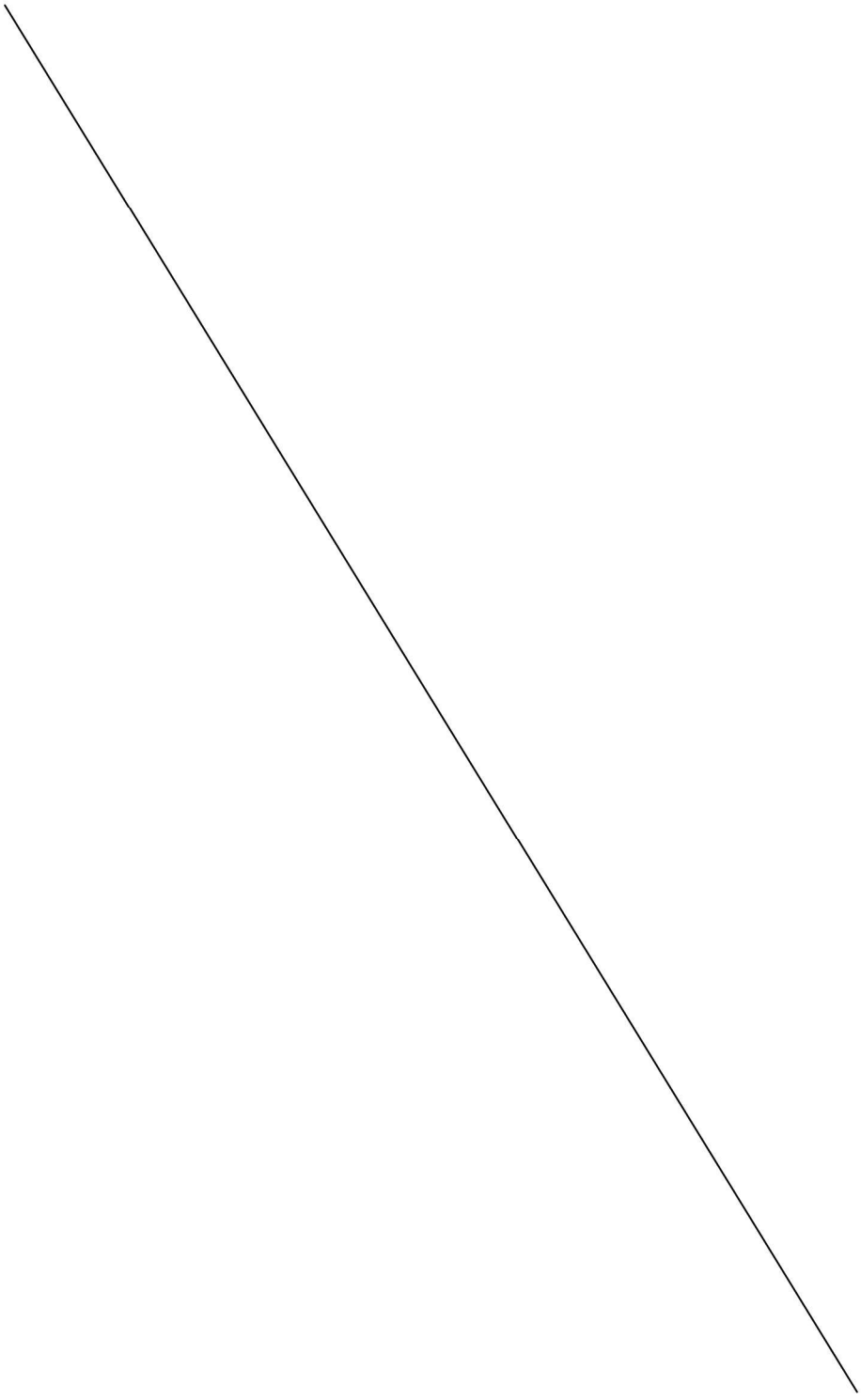
– Per dare seguito ai restanti punti di quesito si ritiene utile riferirsi sia all'atto di compravendita Notar Anna Maria Siciliano del 16 giugno 2014 rep. n. 36214 – Racc. n. 25763 *(cfr.Tav. "A_{Notaio}")*, ché alla Certificazione Notarile redatta in data 24 aprile 2024 dal Notaio Dott.re Antonino Ferrara iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano,. Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese *(cfr.atti)*.

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

– Dagli stessi Atti non risultano espressamente indicati vincoli o oneri gravanti sul bene -

– Si sotto riporta, per mera semplicità espositiva, la Certificazione Notarile -



Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

CERTIFICATO NOTARILE

AI SENSI DELL'ART. 567 comma 2 c.p.c.

* * * * *

TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzione immobiliare promossa da:

* [redacted] ietà capogruppo del "Gruppo Ba [redacted] llo, Milano 3, Palazzo Meucci, via Ennio Doris (già via Francesco Sforza n. 15), iscritta al Registro delle Imprese di Milano numero d'iscrizione e codice fiscale 02124090164, ed elettivamente domiciliata a Palermo via Giacomo Cusmano n. 4, presso lo studio dell'Avv. Marcello Avellone;

nei confronti di:

- [redacted]

in virtù di **pignoramento trascritto** presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Palermo,** con nota in data **18 aprile 2024** ai numeri **19411/15561**, notificato in data 27 marzo 2024.

* * * * *

Io sottoscritto **Antonino Ferrara**, notaio in **Saronno**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, ad espletamento dell'incarico ricevuto, esaminati i competenti Registri Immobiliari e catastali, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato e fino alla data di aggiornamento del giorno*****22 aprile 2024*****

ATTESTO

quanto segue:

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

" ..... unità immobiliare, facente parte di una schiera di case di borgata, sita nel Comune di Palermo, via Cruillas n. 144, costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) con copertura a lastrico solare praticabile, comprendente complessivamente n. 4,5 vani catastali, distribuiti tra i suddetti piani e collegati mediante apposita scala interna. Censita nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 39, particella 397, sub 9, via Cruillas n. 144, p. T, 1 e 2, z.c. 2, Cat. A/4, Classe 5, vani 4,5, R.C. euro 132,47, derivante da denuncia di variazione catastale n. 40756.1/2002, eseguita d'Ufficio dal'U.T. di Palermo per variazione di classamento."

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali

Unità immobiliare sita in Comune di

PALERMO

facente parte del fabbricato avente accesso dalla via Cruillas civico n. 144, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 397, e precisamente:

- unità abitativa autonoma, disposta su tre livelli, piani terra, primo e secondo/lastrico solare, piani tra loro collegati tramite scala interna, composto al piano terra da cucina; al piano primo da tre camere, bagno e un balcone; al piano secondo (lastrico solare) terrazzo.

DATI CATASTALI

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Quanto sopra descritto risulta censito, al Catasto Fabbricati del detto Comune, al foglio **39,** con la seguente particella:

- **397 sub. 9** (già sub. 7, già sub. 8), Via Cruillas n. 144, P. T-1-2, Z.C. 2, Cat. A/4, cl. 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 92, rendita catastale Euro 132,47, l'unità abitativa, in ordine alle variazioni catastali:

- per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, del giorno 11 luglio 2008, pratica n. PA0316496 (n. 14562.1/2008);
- per variazione di demolizione parziale del 25 luglio 2008 Pratica n. PA0334152 (N. 15724.1/2008);
- per ampliamento del 14 novembre 2011 Pratica n. PA0523371 (n. 83498.1/2011).

Confini

- dell'unità abitativa, a corpo: via Cruillas, proprietà di cui alla particella 397 sub. 1, e proprietà di terzi per i restanti lati.

2) STORIA IPOTECARIA

L'immobile sopra descritto alla data del 18 aprile 2024 (data di trascrizione del pignoramento sopra citato) risultava in proprietà del signor [redacted] o, meglio sopra generalizzato, per averlo acquistato in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, in data 16 giugno 2014 al numero 36214/25763 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 17 giugno 2014 ai numeri 26197/21059.

Precisato che i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

proprietà al ventennio:

1) dei coniugi signori:

[redacted] rzo 1935, codice fiscale [redacted] averlo ereditato dal padre [redacted] 24 marzo 1894, ivi deceduto il 22 febbraio 1973, [redacted] di successione registrata a Palermo in data 16 giugno 1989 al numero 2438, trascritta a Palermo in data 20 agosto 1991 ai numeri 36385/27656;

per la restante quota indivisa di 204/216, per averlo acquistato in regime [redacted] ta [redacted] 51 [redacted] ssi [redacted] gistrato a Palermo in data 3 agosto 1990 al numero 9161, Serie 1V, e trascritto a Palermo in data 17 agosto 1990 ai numeri 32842/24947. Si precisa che non sussiste la trascrizione di alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta del signor GAMBINO Salvatore, nato a Palermo il 24 marzo 1894, ivi deceduto il 22 febbraio 1973.

2) dei signori:

[redacted]

(stante la restante quota di **102/216** già di proprietà della stessa, in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Mario Alessi di Palermo, in data 25 luglio 1990 al numero 10672 di repertorio, meglio sopra indicato);

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

[redacted], codice
9/216;
odice fi-
/216;
, codice
/216;
, codice
uota di
19/216;

per averlo ereditato rispettivamente dal coniuge e padre signor [redacted] deceduto a Palermo in data 3 marzo 2010, giusta dichiarazione di successione registrata a Palermo 1 in data 21 aprile 2010 al numero 2946 vol. 9990, e trascritta a Palermo in data 12 maggio 2011 ai numeri 23851/17031.

Si dà atto che in occasione della vendita di altro cespite ereditario, attuata mediante atto ricevuto dal Notaio Valentina Porrello di Bagheria, in data 5 febbraio 2014 al numero 805 di repertorio, è stata previamente trascritta a Palermo in data 7 febbraio 2014 ai numeri 5672/4773, l'accettazione tacita della eredità relitta da parte dei suddetti eredi.

3) del signor: [redacted] meglio sopra generalizzato, celibe, per l'intera quota,

per averlo acquistato dai signor [redacted] la quota di 140/216, [redacted] la quota di 19/216 ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, in data 16 giugno 2014 al numero 36214/25763 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 17 giugno 2014 ai numeri 26197/21059.

Dichiaro

- che alla data di aggiornamento dei Registri Immobiliari sopra citata, il bene immobile oggetto della presente, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

* **Ipoteca volontaria**, iscritta a Palermo, in data 17 giugno 2014 ai numeri 26198/2280, per la somma complessiva di Euro 189.280,28 per la durata di anni 20, a garanzia di un finanziamento di Euro 94.640,14, concesso dalla [redacted], con sede a Basiglio, e con domicilio ipotecario eletto in Basiglio - Milano Tre;
* **verbale di pignoramento** immobiliare trascritto a Palermo, in data 18 aprile 2024 ai numeri 19411/15561, oggetto della presente certificazione.

* * * *

Osservazioni: nulla.

Saronno, lì 24 aprile 2024

Antonino Ferrara Notaio

ANTONINO FERRARA DI [illegible] NOTAIO SARONNO

3

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

§§§§

- **13) 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 anco ra scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al c espite pignorato.

§§§§§§§

– In ragione della tipologia dell'immobile, ovvero unità indipendente, non vi è un condominio.

§§§§§§§§§§

- **14) 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 de 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 inte rpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (c on indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliat a 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

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' 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 tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

§§§§§§

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Per la valutazione dell'immobile lo scrivente Ausiliario ritiene opportuno procedere ad una stima per comparazione di tipo sintetico, facendo stretto riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile ovvero alla tipologia costruttiva e strutturale, al piano, all'esposizione, al comfort, al posto auto in dotazione, allo stato di manutenzione, alla destinazione dell'immobile, ecc., e a tutte quelle estrinseche in ragione della zona ove ricade, alla vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, aree di parcheggio, esistenza di infrastrutture (scuole materne/elementari/medie superiori, strade) in senso lato, ecc..

- Appare opportuno scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi per effetto di fattori esterni, che hanno turbato, chiaramente, una serena e libera contrattazione di compravendita cui lo scrivente intende riferirsi.

- Il sottoscritto aggiunge che tali raffronti sono stati confortati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati, onesti e di riconosciuta competenza nel settore di compravendita immobiliare.

- Pari riscontri sono stati effettuati prelevando taluni elementi/fattori da riviste specializzate del settore Immobiliare, quali "borsino redatto dalla Tecnocasa ed altre primarie agenzie del *Settore immobiliare* (F.I.A.I.P.- Gabetti – Frimm, Tecnocasa-.Tecnorete, Idealista, Immobiliare.it, Casa.it e altre Agenzie del settore prelevabili su siti internet dedicati unitamente ai settimanali/mensili di *annunci immobiliari* riguardanti gli immobili insistenti nel Comune in questione). –

- Analogamente è stato attuato un riscontro presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) sul sito internet, all'uopo dedicato dall'Agenzia del Territorio, individuando il compendio ricadente nella denominata zona: E19 quale: ***Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-***

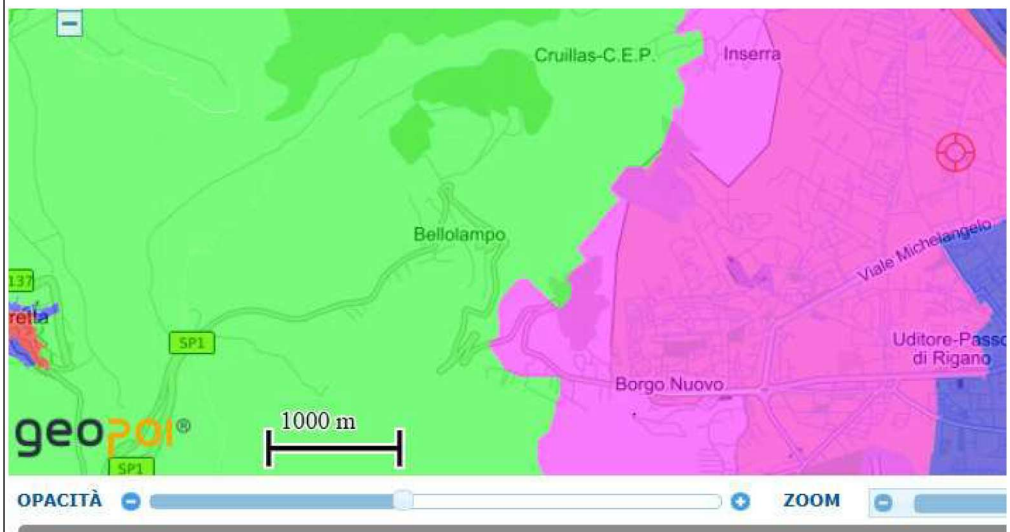
Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

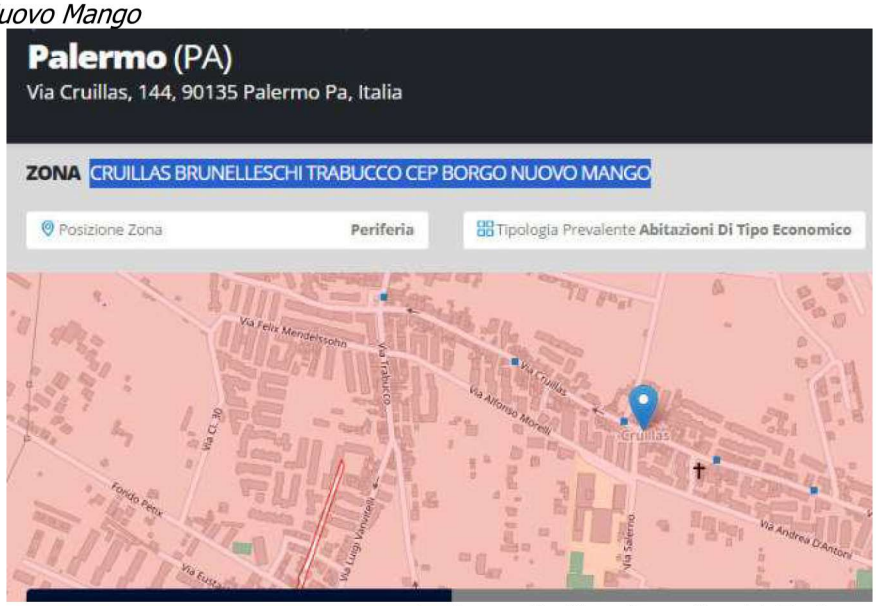
TRABUCCO-CEP-BORGONUOVO-MANGO, Microzona: 0, del Comune di Palermo con tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economica *(v. stralcio sotto raffigurato)*.

- Pari comparazione è stata operata presso l'Osservatorio del "Borsino Immobiliare" per la medesima zona di **Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango**

(v. stralcio sotto raffigurato)



*stralcio **Geopoi- OMI** - zona suburb ana Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango*



stralcio Borsino Immobiliare- zona suburbana Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango

§§§§

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ricadendo, si rammenta, in una *zona suburbana Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango* ed in ragione dell'attuale ripresa del mercato immobiliare, il valore unitario si attesta entro un range compreso fra a €/mq 900,00 e €/mq 600,00, al caso che ci occupa ci si conformerà al valore medio delle medie ponderate (OMI/Borsino immobiliare/altre agenzie) ovvero €/mq 750,00 e riprendendo la superficie commerciale ragguagliata prima determinata si ottiene:

- mq. 72,36 mq*x €/mq. 750,00*= ***€. 54.270,00 in c.t. €. 54.500,00***

- Pur tuttavia al ricavato valore occorre detrarre le spese occorrenti, meramente indicative, per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a complessivi € 7.500,00, comprendendo tale somma i lavori edili di importo pari a € 4.000,00, e quelle per le competenze tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, salvo diverse Disposizioni che vorrà azionare l'UTC di Palermo , da cui:

€ 54.500,00 - € 7.500,00 = € 47.000,00-

§§§§§§§§§§

- In ultimo, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ragione anche della disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione e nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, lo stesso valore si abbatte per quanto disposto, di un ulteriore 5%;

€ 47.000,00- (€. 47.000,00 x 0.05) =€ 44.650,00

in c.t. €. 45.000,00

§§§§§§§§§§

– Giusta mandato oltre ad allegare le planimetrie del compendio immobiliare *(cfr. da Tav 1 a Tav.10)* si è parimenti proceduto ad unire

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

complessive n°22+20 fotografie con riprese esterne ed interne all'appartamento *de quo*.

– Per rendere ancor più comprensibili i luoghi si è allegata la planimetria schematica dell'immobile, con evidenziate le postazioni di ripresa fotografica *(cfr. da Tav 3 a Tav.7)* nonché per compiutezza, si sono poste a confronto, altresì, come dianzi accennato, le planimetria catastale/Comune e la pianta dei luoghi *(cfr. da Tav 8 a Tav.12) - (v. foto da n°1 a n°22).*

§§§§§§§§§§

- **15) 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 alla valutazione della sola 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 se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

– La proprietà dell'unità immobiliare è totalmente in capo all'Esecutato.

§§§§§§§§§§

– La presente relazione, costituita da n°76 pagine oltre allegati (n°12+15) e documentazione fotografica che si compone di n°26 positive, viene depositata in uno originale per il Sig. Giudice, mentre è stata inoltrata copia della relazione sia all'Esecutata, a mezzo mail, e a mezzo PEC al Procedente e al Custode Giudiziario.

– Si ringrazia il Giudice per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per chiarimenti.

§§§§§§§§§§

- ***16)* ELENCAZIONI ALLEGATI ALLA C.T.U.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

costituita da n°28 riprese -

FASCICOLO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo.

DOCUMENTAZIONE redatta e prodotta dal CTU

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- Tav. "1": Rappresentazione d'insieme della orto-foto prelevata da Google Earth, con evidenziato il fabbricato Via Cruillas - Palermo, con la marcatura a tratto continuo di colore rosso, ove insiste l'immobile - con accesso dal civ.144.
- Tav. "2": Rappresentazione d'insieme della orto-foto, prelevata dal sito dedicato Geolive sovrapposta alla mappa catastale N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39 p.lla 397, con evidenziato il fabbricato/particella ove insiste l'immobile oggetto di rilievo.
- Tav. "3": Planimetria schematica dell'immobile di piano T-1-2, con accesso dal civ.144 - Via Cruillas - Palermo.
- Tav. "4": Ripresa esterna del fabbricato (campito con colore rosso) con accesso da - Via Cruillas al civ.144 - Palermo ove insiste, l'appartamento di proprietà dell'esecutato. -Stato tipologico e conservativo, con riguardo alle parti esterne (prospetto);
- Tav. "5": Planimetria schematica dell'immobile di piano terra, con accesso dal civ.144 - Via Cruillas - Palermo. Con unite riprese fotografiche degli interni
- Tav. "6": Planimetria schematica dell'immobile di piano primo, con accesso dal civ.144 - Via Cruillas - Palermo. Con unite riprese fotografiche degli interni;
- Tav. "7": Planimetria schematica dell'immobile di piano secondo, con accesso dal civ.144 - Via Cruillas - Palermo. Con unite riprese fotografiche degli interni ed esterni;
- Tav. "8": Planimetria catastale di piano T-1-2, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39 p.lla 397 sub 9 (attuale) e sub.8, con unita pianta stato attuale.
- Tav. "9": Planimetria catastale di piano T-1-2, rispettivamente identificate al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39 p.lla 397 sub 9 (attuale) e sub.8, con unita pianta attuale dell'immobile. Con legenda delle difformità riscontrate;
- Tav. "10": Planimetria di piano T-1 presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo - Edilizia Privata/ Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo, posta a confronto con le piante dello stato attuale dell'immobile;
- Tav. "11": Planimetria di piano T-1 presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo Edilizia Privata, posta a confronto con le piante dello stato attuale dell'immobile. Con legenda delle difformità riscontrate.
- Tav. "12": Planimetria di piano T-1 presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo, posta a confronto con le piante dello stato attuale dell'immobile. Con legenda delle difformità riscontrate

§§§§

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

Istanza inoltrata all'UTC di Palermo

- ❑ Tav. "$1_{Comune\ di\ Palermo}$": Istanza prot. del 02 febbraio 2024 prot. n. 1703632 al Settore Edilizia Privata;
- ❑ Tav. "$2_{Comune\ di\ Palermo}$": Istanza prot. del 20 novembre 2024 prot. n. 1660783 al Settore Condono Edilizio;

§§§§

Documentazione presente presso L'UT del Comune di Palermo

- ❑ Tav. "1_{Comune}": Documentazione presente presso il Settore Edilizia Privata;
- ❑ Tav. "2_{Comune}": Comunicazione dal Settore Condono Edilizio;
- ❑ Tav. "3_{Comune}": Documentazione presente presso l'Ufficio Controllo Territorio del Comune di Palermo;

§§§§§§§§§§

Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Catasto

- ❑ Tav. "$1_{Catasto}$": planimetria catastale - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 9- Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- ❑ Tav. "$2_{Catasto}$": visura storica per immobile - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 9;
- ❑ Tav. "$3_{Catasto}$": planimetria catastale - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 8- Catasto Fabbricati del Comune di Palermo;
- ❑ Tav. "$4_{Catasto}$": visura storica per immobile - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 8;
- ❑ Tav. "$5_{Catasto}$": visura storica per immobile - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 7;
- ❑ Tav. "$6_{Catasto}$": visura storica per immobile - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 5;
- ❑ Tav. "$7_{Catasto}$": visura storica per immobile - Fg.39, P.lla 397, Subalterno 4;
- ❑ Tav. "$8_{Catasto}$": Istanza accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale indirizzata all'ADE (Agenzia delle Entrate) Palermo 1 :
- ❑ Tav. "$9_{Catasto}$": **esito** Istanza accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale indirizzata all'ADE (Agenzia delle Entrate) Palermo 1 :

§§§§

Documentazione Notaio (prelevata direttamente dallo scrivente CTU)

- ❑ Tav. "A_{Notaio}": Atto di Compravendita del 26/07/1945 - Rep. n.1221/867 del Notaio Nicolò Ribaudo -PA –
- ❑ Tav. "B_{Notaio}": Atto di Compravendita del 29/05/1946 - Rep.n.1530/1084 del Notaio Nicolò Ribaudo -PA -

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a231183d247c43ab35

Ist. n. 6 dep. 02/10/2025

- ❑ Tav. "C_{Notaio}": Atto di Compravendita del 25/07/1990 - Rep.n.10672/2077 del Notaio Mario Alessi -PA -
- ❑ Tav. "D_{Notaio}": Atto di Compravendita del 16/06/2014 - Rep.n.36214/25763 del Notaio Anna Maria Siciliano -PA -

§§§§

- ❑ Tav. "Trasmissione perizia alle Parti": ricevute di trasmissione alle parti sia a mezzo PEC- o mail. all'Esecutata-
- ❑ Parcella Professionale

il C.T.U.
Maurizio Di Paola

📖----------

Firmato Da: MAURIZIO DI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee4d72c7b9769a2311183d247c43ab35