TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. n 287/2024

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

PROMOSSA DA

FINO 1 SECURITISATION SRL

(rappresentato e assistito dall' Avv. Gucciardi Francesco)

CONTRO

A (rappresentato e assistito dall' Avv. Paolo Gitto)



Custode Giudiziario: Avv. Livio Mangiaracina

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

"Piena ed intera proprietà di immobile sito in Palermo, Via Vincenzo Cervello n.15 identificato al C.F. di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8) p.3-4, categoria A/4, vani 7,5, classe 7, rendita € 306,00."

Palermo, 05/01/2026

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1) Premessa e mandato *pag.2*

2) Svolgimento delle operazioni peritali *pag.3*

3) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato *pag.4*

4) Allegati *pag. 27*

1) PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 09/11/2024 notificato mezzo pec il G.ES. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 287/2024 promossa da FINO 1 SECURITISATION SRL, CF 09966380967 e per essa DOVALUE SPA CF 00390840239 P.IVA 0265994023. c[redacted]XXXYYYXXXXXXXXXX , conferendo l'incarico meglio spiegato nel Decreto Di Nomina Dell'esperto Per La Stima Dei Beni Pignorati e fissando per la comparizione delle parti, udienza in data 01/10/2025 ore 09.30, per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art 600 c.p.c. nel caso di pignoramento di beni di quota indivisa. I beni oggetto della procedura esecutiva risultano così indicati nell'atto di pignoramento trascritto il giorno 18.06.2024 ai nn. 29600/23812 a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, CF 09966380967 contro A C.F. XXXYYYXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile "*sito a Palermo, via Vincenzo Cervello n 15, identificato al C.F. di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8 (ex part 1837 sub 6 e part 1837 sub 7), piano 3^-4^, categoria A/4, vani 7,5, classe 7, rendita euro 306*". Il pignoramento risulta esteso a tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze degli immobili sopra identificati senza nulla escluso e tutto incluso.

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 17/11/2024. A seguito pagamento dell'acconto, come previsto da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta depositava telematicamente in data 10/12/2024 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Livio Mangiaracina e, tenuto conto delle proroghe concesse affinché la documentazione fosse completa e tenuto conto della sospensione delle operazioni peritali disposte in data 12.12.2024 e autorizzate per la ripresa in data 28/04/2025, l'esperta in data 26.08.2025 procedeva a richiedere

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

al Giudice istanza di proroga per il deposito dell'elaborato di stima; con provvedimento del 29/08/2025 venivano autorizzata la richiesta di proroga e rinviata l'udienza al giorno 11.02.2026 ore 9,30.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 28/05/2025 alle ore 10.30 dando preventiva comunicazione al debitore esecutato mezzo posta raccomandata. In tale occasione l'accesso aveva esito negativo e si riprogrammava l'accesso alla data del 18/06/2025 ore 10.30 con ulteriore esito negativo riprogrammando per il giorno 23/06/2025 ore 10.30. In tale occasione veniva consentito l'accesso per l'immissione in possesso e per l'avvio delle operazioni peritali ai luoghi identificati al C.F. di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8, sito in Via Vincenzo Cervello n 15, con destinazione catastale A/4, suddivisi in piano 3^ e Piano 4^. In tale occasione venivano effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico, si prendeva visione dei luoghi, si procedeva alla verifica della rispondenza tra gli immobili descritti nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, si rilevava la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione. Redatto il verbale di rito di fine operazioni peritali (cfr. All.1) e si procedeva al congedo delle parti. Il sopralluogo avveniva in presenza della Sig.ra D n.q. di baby-sitter delle figlie del debitore esecutato (quest'ultimo non presente) e del Sig. B, abitante l'immobile di piano 4^ senza titolo che si dimostrava disposto a corrispondere una indennità di occupazione o, in alternativa, a liberare l'immobile. In data 04/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione concedeva alla scrivente termine di giorni 20 per il deposito della perizia per la valutazione dell'indennità di occupazione che veniva quantificata in € 260/mese per il solo piano 4^ avendo tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile e della procedura esecutiva in essere.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica la scrivente faceva richiesta al Comune di Palermo Sportello Unico Edilizia per accedere agli atti; parallelamente venivano richiesti e ottenuti il Certificato di Destinazione Urbanistica, l'attestato di Prestazione Energetica, gli atti di provenienza rinvenuti presso l'archivio notarile di Palermo , le ispezioni ipotecarie e tutte le informazioni sulla posizione del debitore esecutato nei confronti del condominio (in questo caso non costituito) ed infine venivano ricercati e analizzati gli immobili comparabili utili ai fini del processo di valutazione di stima. La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

1- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

3- Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;

4- Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

5- Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

6- Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

7- Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

10- Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

11- Fornire ogni informazione utile sulle spese sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

12- Procedere alla valutazione dei beni;

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

Diritti reali pignorati: Diritto di proprietà in quota 1/1 di intero al Sig [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. All.2.) indicato come parte mutuataria. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento reca l'indicazione dei diritti conformi a quelli reali riscontrati nell'atto di pignoramento e tali beni sono in titolarità al debitore esecutato in forza:

- dell'atto di compravendita in Notaio Pietro Ferraro del 02/08/2007, rep. 14086, racc. 3054, trascritto in suo favore presso la Conservatoria di Palermo in data 03/08/2007 al nn.8884, da potere di E nata a Cosenza il 18/07/1963 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, F nata a Palermo il 07/08/1965 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, G nata a Palermo il 26/10/1980 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, H nata a Palermo il 21/11/1971 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

personale, I nata a Cosenza il 03/10/1966 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, L nato a [redacted] diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, [redacted] per i diritti di 120/180 di piena proprietà.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato esito positivo.

Bene oggetto del pignoramento:

Immobile sito a Palermo, via Vincenzo Cervello n 15, identificato al C.F. di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8 (ex part 1837 sub 6 e part 1837 sub 7), piano 3^-4^, categoria A/4, vani 7,5, classe 7, rendita euro 306.

In ordine alla verifica dell'identificazione catastale del bene pignorato la verifica ha dato esito positivo essendo l'identificativo catastale del bene omogeneo e rispondente agli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Non si rilevano difformità sostanziali e/o formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e per tale ragione, la sottoscritta prosegue le operazioni di stima dei beni rinvenuti e identificati e procede alla formazione di unico lotto per la vendita.

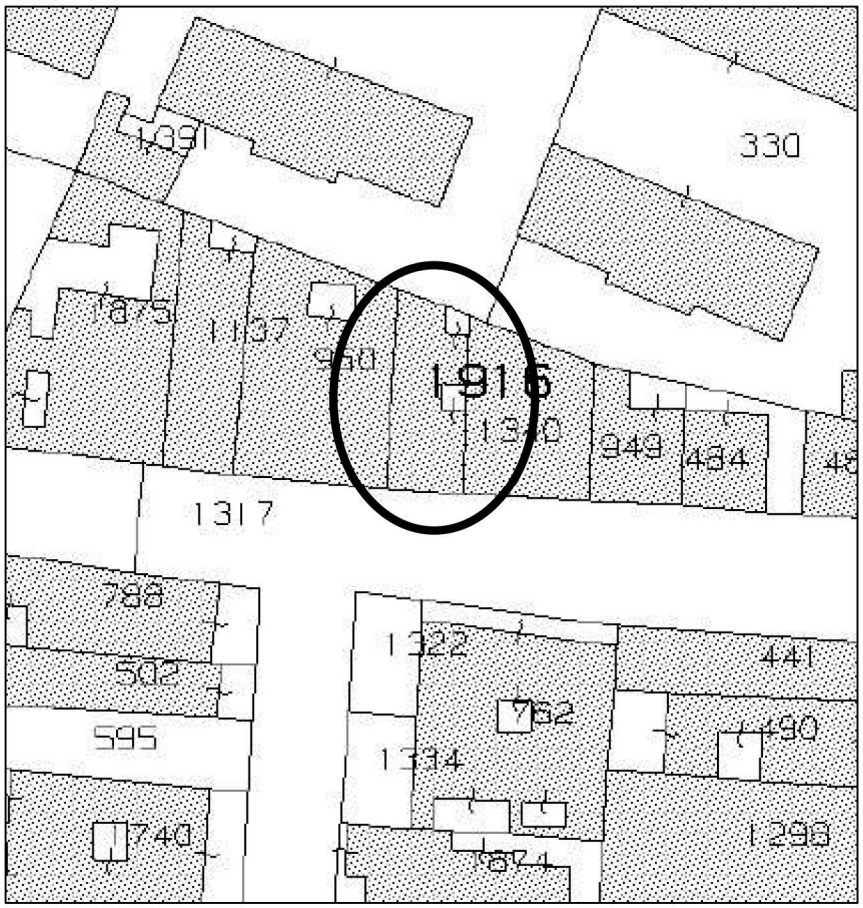
FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA: LOTTO UNICO.

Lotto UNICO: Il bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.28 p.lla 1837 sub. 8, piano 3^ e 4^, confina ad Est con altra unità edilizia part 1340, a Ovest con altra unità edilizia part 950, a Sud con Via Vincenzo Cervello



Fotografia: Fonte Google Maps

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226



Estratto di mappa -Fonte Agenzia del Territorio

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

- **Descrizione della zona:** Il bene immobile è ubicato in Palermo, in quartiere denominato Cruillas-San Giovanni Apostolo. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di un importante presidio ospedaliero denominato "Ospedale Vincenzo Cervello". La zona è caratterizzata da edifici con altezza media di 4 piani fuori terra. È un quartiere storico e nasce lontano dal centro urbano mantenendo nel tempo caratteristiche di "borgata "al cui interno sono presenti attività commerciali di vicinato (panifici, botteghe, artigiani).

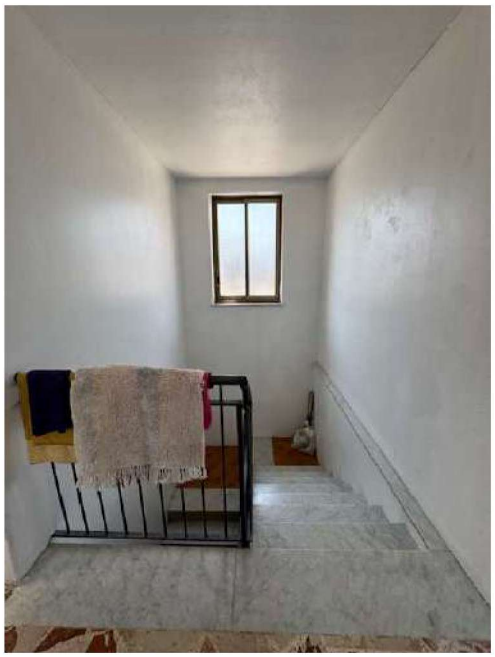
- **Descrizione dei beni pignorati:** L' unità immobiliare oggetto di perizia è adibito alla civile abitazione ed è sito al piano terzo e quarto di un edificio composto da 5 elevazioni fuori terra. La scrivente prosegue a dare una descrizione dettagliata dei luoghi, oltre alla rappresentazione grafica dell'immobile e le rispettive misure rinvenute e le eventuali difformità. Le fotografie si ritengono utili per la comprensione dello stato dei luoghi, delle superfici attuali e di quelle catastali e della loro destinazione d'uso cui si farà riferimento ai fini della valutazione di stima.

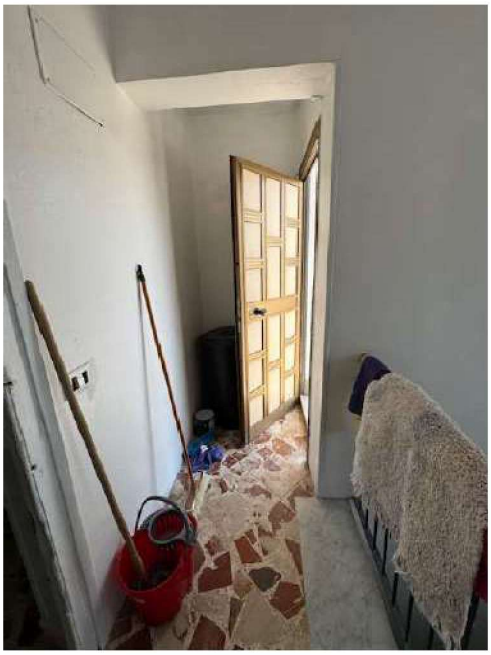
Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

L'accesso avviene dalla Via V. Cervello 15 tramite portone in legno e salendo le scale si giunge al piano terzo; poco prima del pianerottolo di sbarco è presente un cancello in ferro che di fatto determina l'uso esclusivo dell'ultima rampa di scale, aperto il quale si può entrare nell'appartamento di piano terzo e, proseguendo la salita, anche in quello di piano quarto e al terrazzo prospiciente la via suddetta, non essendo presente collegamento interno tra i due livelli. Non è istallato l'ascensore e non vi sono le dimensioni per la eventuale realizzazione nel vano scala. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e la copertura è piana.





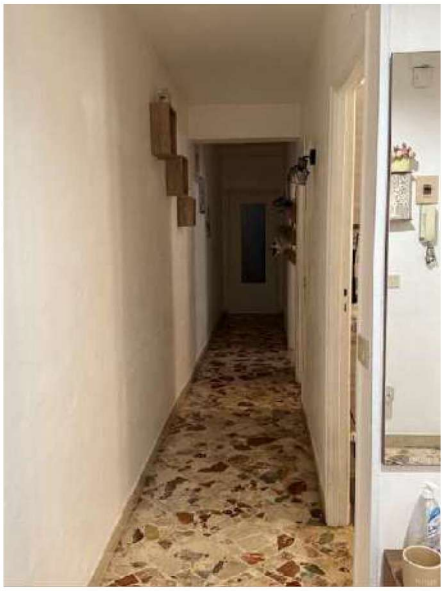




Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

Sebbene rappresentato catastalmente da un unico subalterno di fatto gli appartamenti sono due distinti funzionalmente indipendenti, uno sito al piano 3^ e uno più piccolo con ampi terrazzi sito al piano 4^. L'ingresso al piano terzo avviene tramite porta in legno su ingresso e lungo corridoio, percorrendo il quale si trova subito sulla destra il soggiorno-salone antistante il balcone sulla Via Cervello e in fondo a destra un ripostiglio. Il pavimento è di marmo. Uscendo dal salone e ripercorrendo il corridoio troviamo a seguire sempre sulla destra la cucina, il bagno, la camera matrimoniale, e in fondo la camera singola. Ad esclusione del ripostiglio e del salone che hanno la finestra sulla Via Cervello, gli altri vani affacciano su spazio interno tra edifici. Il servizio igienico è dotato di doccia oltre vaso, bidè e lavabo e al suo interno si trova uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.–Tutte le pareti a meno dei vani adibiti a cucina e wc sono definite e tinteggiate con idropittura. Tutte le aperture sono dotate di persiana in alluminio o avvolgibile e gli infissi sono in alluminio e vetro non a taglio termico. Le porte interne sono di tipo legno bianco tamburato.









Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226





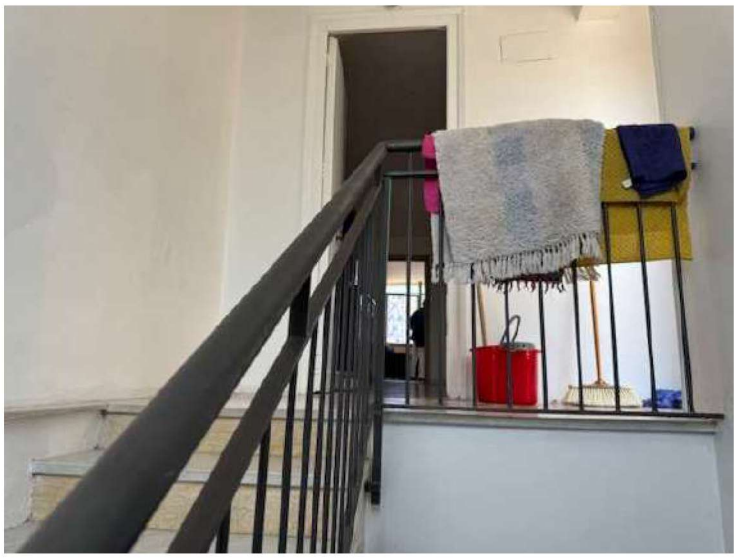


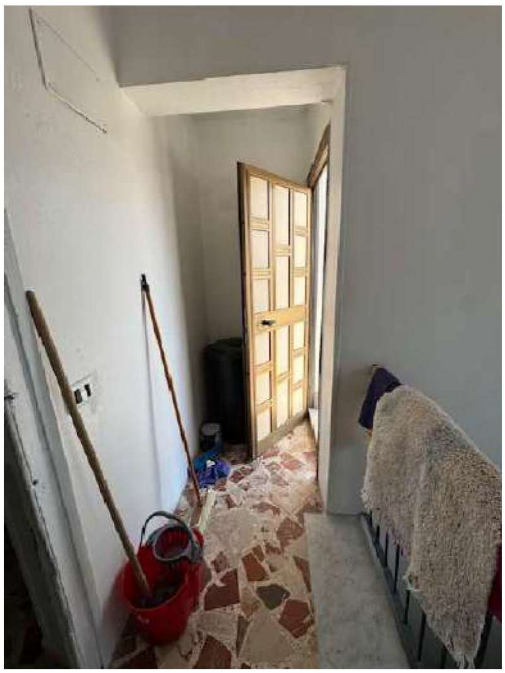


Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

Gli impianti si presentano obsoleti e non si possiedono certificazioni opportune per la rispondenza o la conformità. Nello stato di fatto e alla data del sopralluogo l'appartamento del terzo piano è così composto, indicando la superficie calpestabile o utile netta e nominando gli ambienti così come da planimetria dopo indicata: salone -soggiorno mq 35.72 - cucina 4 - wc mq 3.85 - camera doppia mq 18.97 - camera singola mq 12.25 - ripostiglio mq 4.15– corridoio mq 11.33. L'altezza interna è rilevata in ml 2,70.

Tornando sulla scala comune e salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano 4^ accedendo così all'appartamento e anche al terrazzo prospiciente la via Cervello.







Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226







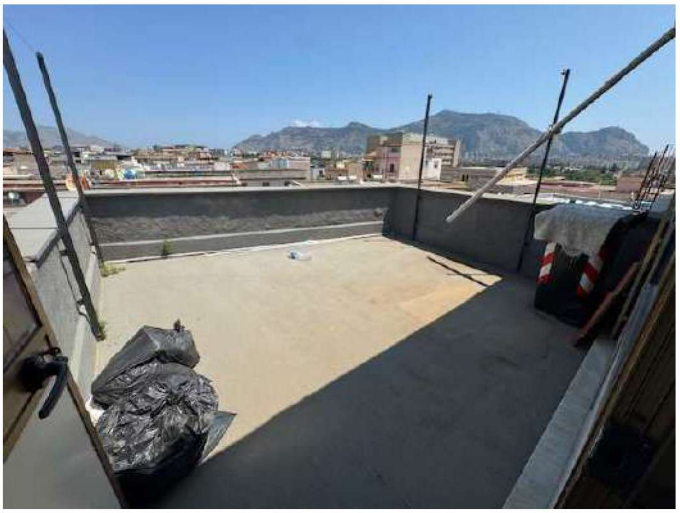






Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226









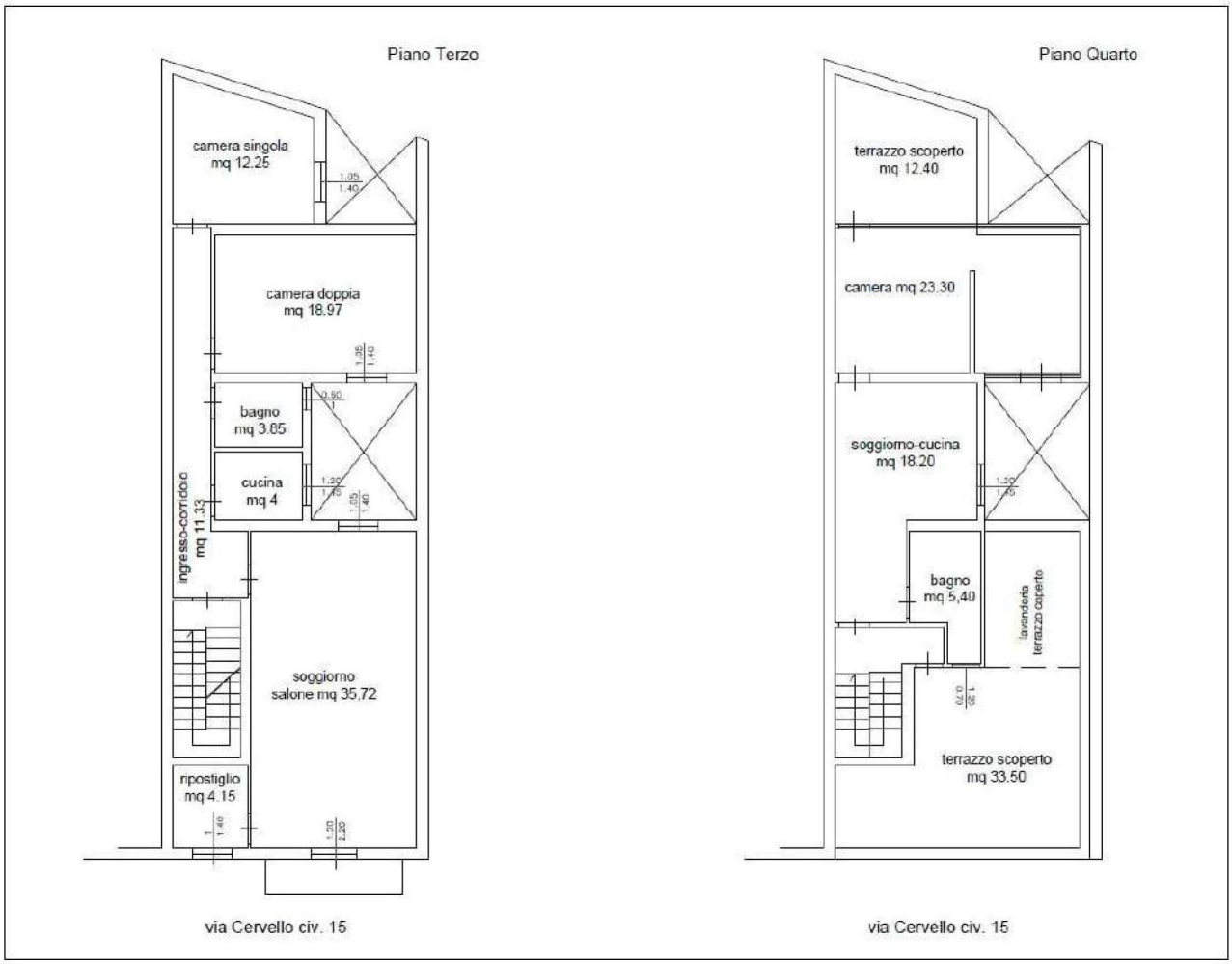




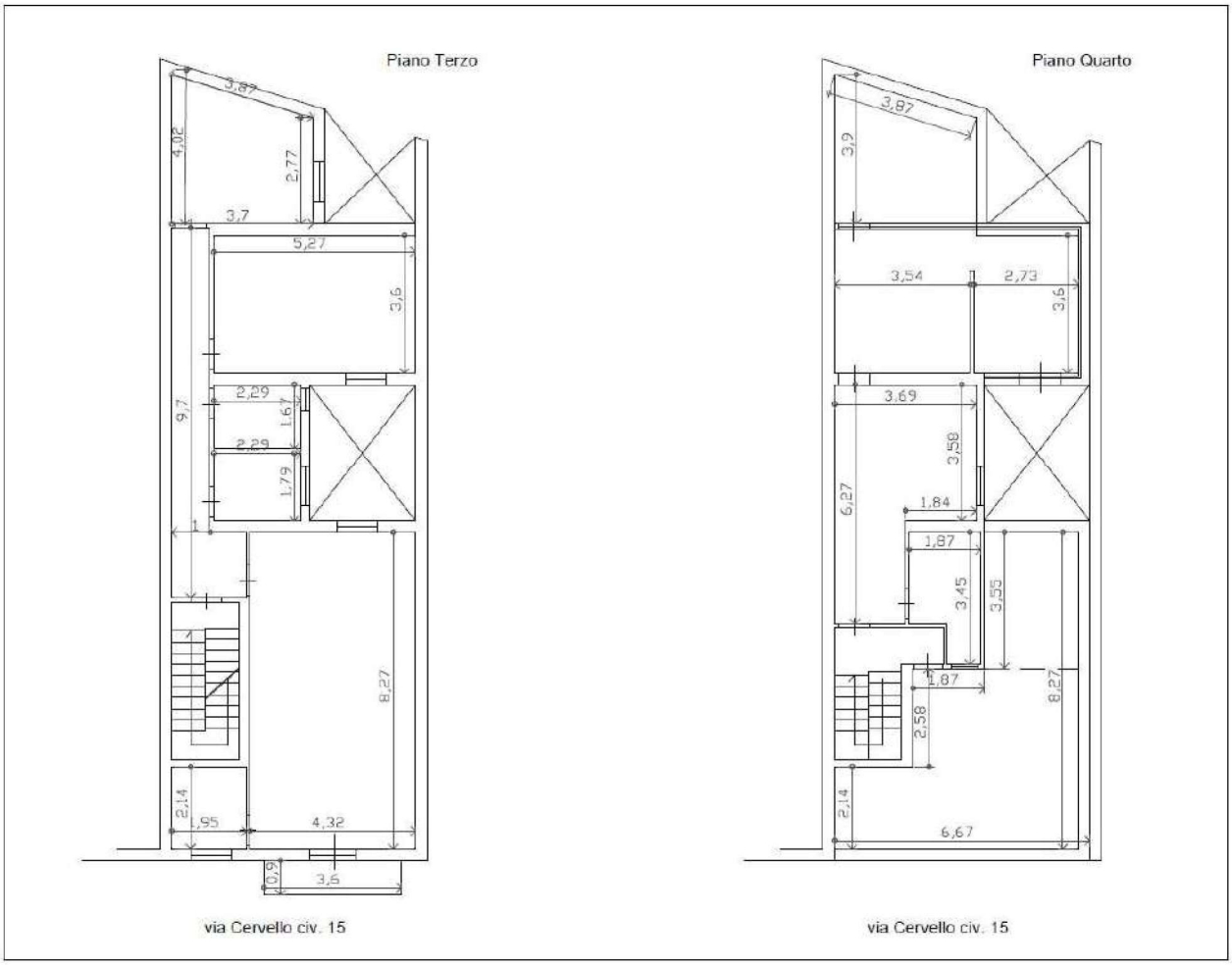
Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

Entrando sulla destra è presente il servizio igienico completo dei 3 pezzi oltre doccia la cui finestra si apre sul terrazzo non direttamente comunicante dai vani principali. Uscendo dal servizio igienico è presente un vano con predisposizione di impianti da cucina con finestra prospiciente spazio interno. In prosecuzione è presente un grande vano diviso con parete e adibito a camera da letto, realizzato con struttura precaria, tettoia, pannelli in alluminio in parte con vetri ed in parte con pannelli, e pareti rivestite in gesso/cartongesso. Tale vano precede un terrazzo con vista Monte Pellegrino. Dal pianerottolo del piano 4^ inoltre si accede tramite porta in alluminio e vetro ad ampio terrazzo, parzialmente coperto da tettoia ed adibito a lavanderia (lavatrice e piletta) ed è anche presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria. I terrazzi sono impermeabilizzati con guaina liquida e si presentano in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in marmo e in ceramica. Allo stato di fatto e alla data del sopralluogo l'appartamento del quarto piano è composto, indicando la superficie calpestabile o utile netta e nominando gli ambienti così come da planimetria in seguito indicata: cucina-soggiorno mq 18.20- wc mq 5.40 - camera 23.30 mq -terrazzo scoperto con accesso diretto 12.40 mq – terrazzo scoperto 33.50 mq. L'altezza interna rilevata è di ml 2.55.

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti PIANO 3^ e 4^



Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226



Il valore complessivo della superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare, escluse le parti verticali, pilastri, tramezzi, balconi e terrazzi, accessori è pari a 90 mq per l'immobile di terzo piano e di 23.50 mq per l'immobile di quarto piano (46.90 mq se si include il vano realizzato su terrazzo) ; tale dimensione serve a rendere l'idea dello spazio effettivamente calpestabile all'interno e all'esterno dell'appartamento.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PIANO 3^ e 4^

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il cui calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 138/98.

La superficie commerciale vendibile di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie accessoria non residenziale ragguagliata o omogeneizzata (A+B). La superficie commerciale è pari alla somma di:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione:

- dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne –perimetrali

(queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. **Tale superficie calcolata dal rilievo restituito è pari a 112 per il piano terzo e 29 mq per il piano quarto corrispondente al valore A.**

- delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; **tale superficie è pari a 3,25 mq per l'immobile di piano 3^ e di 70 mq per l'immobile di 4^ piano**
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. **Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. **Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.**
- per le pertinenze si deve utilizzare la Superficie omogeneizzata secondo il coefficiente indicato.

Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- La superficie scoperta: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Per tale ragione la superficie omogeneizzata è pari a 0.30*3,25 mq = 0.97 mq corrispondente al valore B per il piano 3^ e [(25mq *0.30) + (36.40-25) *0.10] + [(25 mq *0.15) + (33.48- 25) *0.05] = 7.5 + 1.14 + 3.75+ 0.424 = 12.81 mq per l'immobile di piano 4^.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale dell'immobile di piano 3^ sia dato dalla somma di A + B ovvero 112 mq + 0.97 mq = 113 mq arrotondato.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale dell'immobile di piano 4^ sia dato dalla somma di A + B ovvero 29 mq + 12.81 mq = 42 mq arrotondato.

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a 95.30 + 0.97 = 96.27= 96 mq

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a 24,40 + 12.81 = 37.21= 37 mq

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a 90 + 0.97 = 90.97= 91 mq

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a 23.5+ 12.81 = 36.31 mq = 36 mq

Riassumendo:

- **Superficie commerciale immobile = 155 mq**
- **Superficie utile lorda = 133 mq**
- **Superficie utile netta o calpestabile complessiva = 127 mq**

L 'immobile è **sprovvisto di certificato di prestazione energetica**, così come verificato presso IL DIPARTIMENTO ENERGIA REGIONE SICILIA, per cui si stima un **costo di € 250** che sarà detratto dal valore di stima dell'importo a base di asta**.** (*cfr allegato 7)*

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 1837 Sub.: 8

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1837	8	2		A/4	7	7,5 vani	Totale: 165 m² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m²	Euro 306,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA VINCENZO CERVELLO n. 15 Piano 3-4				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Foglio 28 - Particella 1916

È verificata la esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il sub attuale deriva da fusione e diversa distribuzione di interni avvenuta in data 21/12/2007 in nome del debitore esecutato per soppressione dei sub 6 e sub 7 rispettivamente di piano 3^ e piano 4^ accatastati in data 05/11/1979.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1837	8	2		A/4	7	7,5 vani		Euro 306,00	VARIAZIONE del 21/12/2007 Pratica n. PA0745121 in atti dal 21/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35414.1/2007)

Indirizzo	VIA VINCENZO CERVELLO n. 15 Piano 3-4			
Notifica		Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

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

Situazione degli intestati dal 21/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/08/2007 Pubblico ufficiale FERRARO PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 14086 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38050.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 06/08/2007		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 28 Particella 1837 Subalterno 6; Foglio 28 Particella 1837 Subalterno 7;

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1837	6	2		A/4	7	6 vani		Euro 244,80 L. 474.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1999 in atti dal 30/06/1999 SOSTITUZIONE DEI RIFERIMENTI CATASTALI, CLASSAMENTO (n. 62985.5/1999)

Indirizzo	VIA VINCENZO CERVELLO n. 15 Piano 3				
Notifica		Partita	1180968	Mod.58	457822

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

Situazione degli intestati dal 02/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/12/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/08/2007 Pubblico ufficiale FERRARO PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 14086 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38050.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 06/08/2007		

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/1999

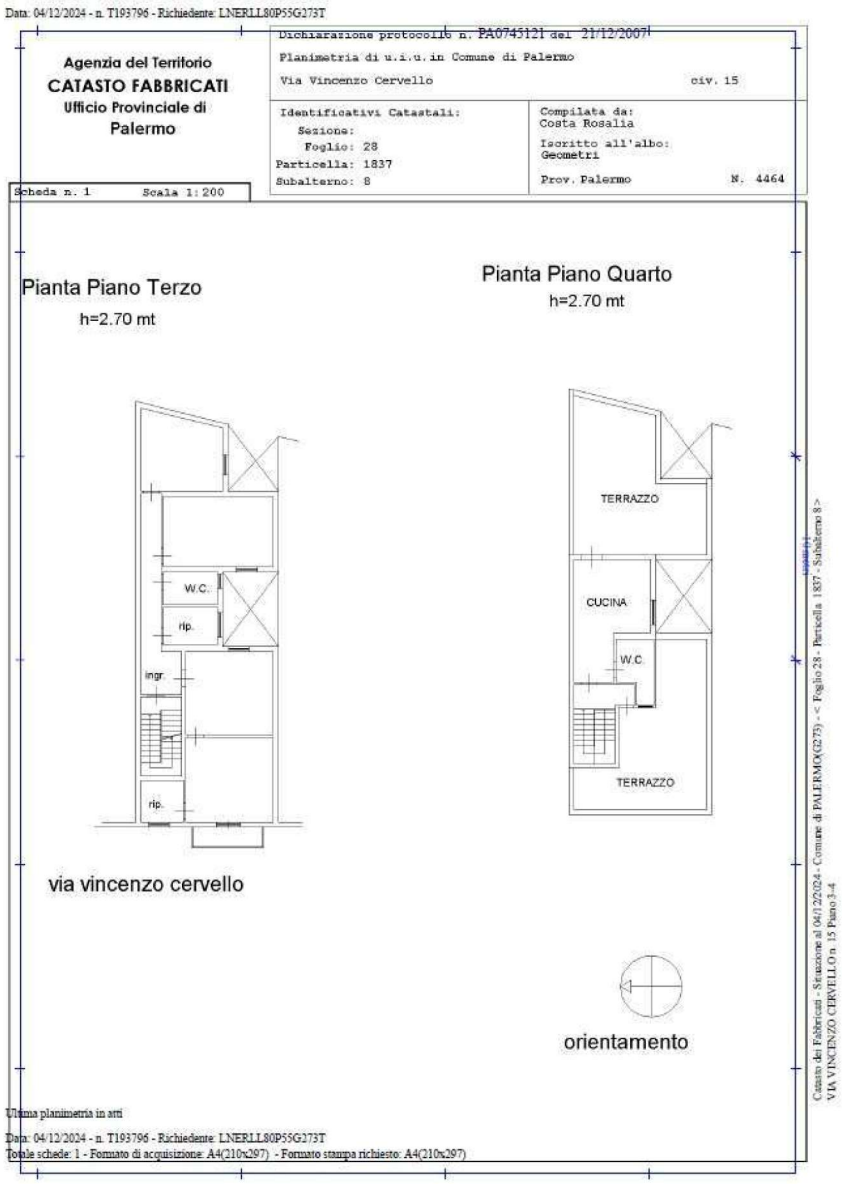
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1837	7	2		A/4	7	1,5 vani		Euro 61,20 L. 118.500	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1999 in atti dal 30/06/1999 SOSTITUZIONE DEI RIFERIMENTI CATASTALI CLASSAMENTO (n. 62985.6/1999)
Indirizzo			VIA VINCENZO CERVELLO n. 15 Piano 4									
Notifica				Partita	1180968			Mod.58	457822			

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

Situazione degli intestati dal 02/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/12/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/08/2007 Pubblico ufficiale FERRARO PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 14086 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38050.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 06/08/2007		

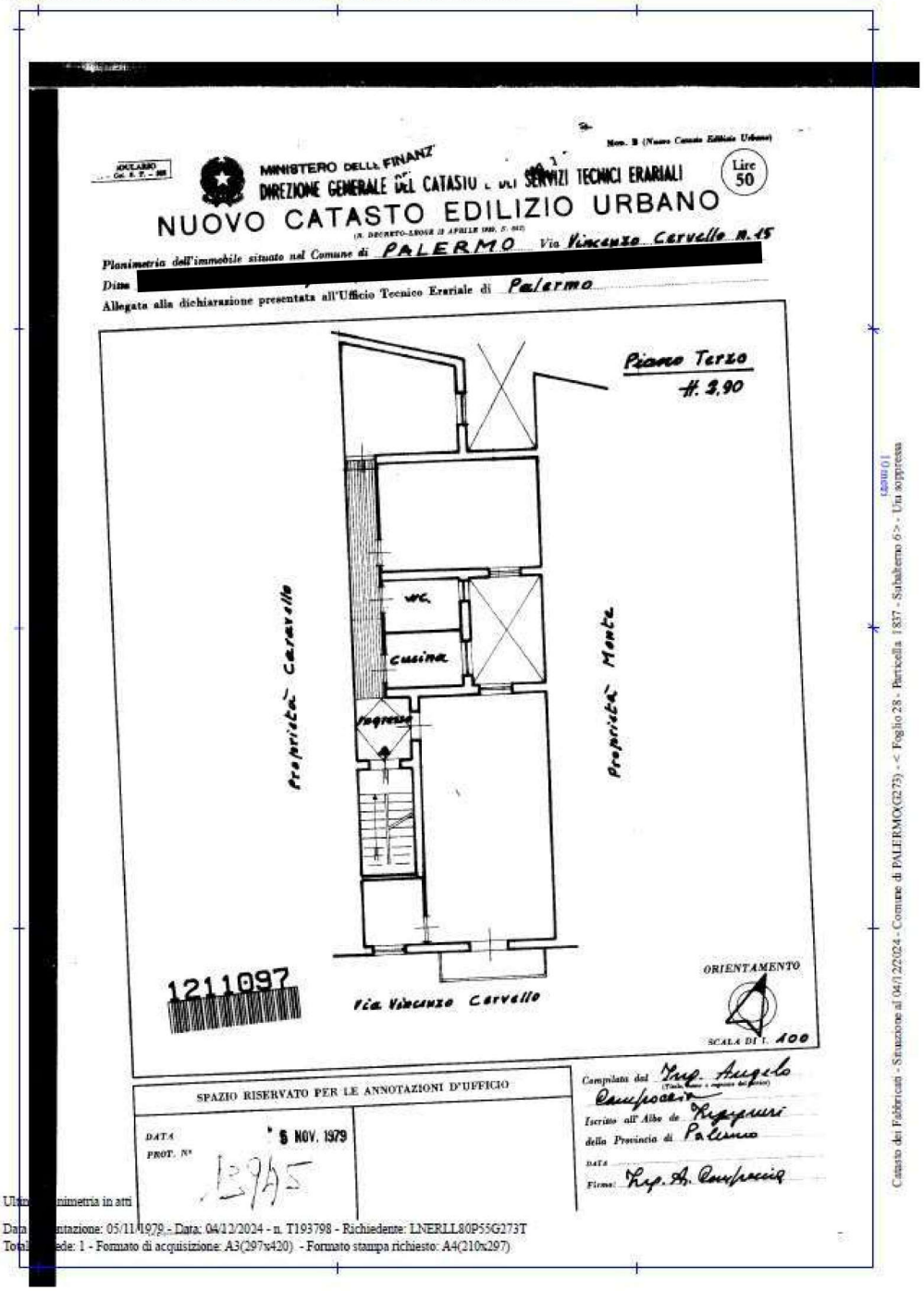
Il foglio terreni correlato è il foglio 94 particella 1916. Si riportano di seguito la planimetria catastale attuale depositata presso L'Agenzia del Territorio e le planimetrie precedenti e lo stato dei fatti rinvenuto e restituito in seguito a rilievo.



Planimetria 1 :Planimetria attuale depositata presso Agenzia Del Territorio foglio 28 part 1837 sub 8

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Data presentazione: 05/11/1979 - Data: 04/12/2024 - n. T193798 - Richiedente: LNERLL80P55G273T



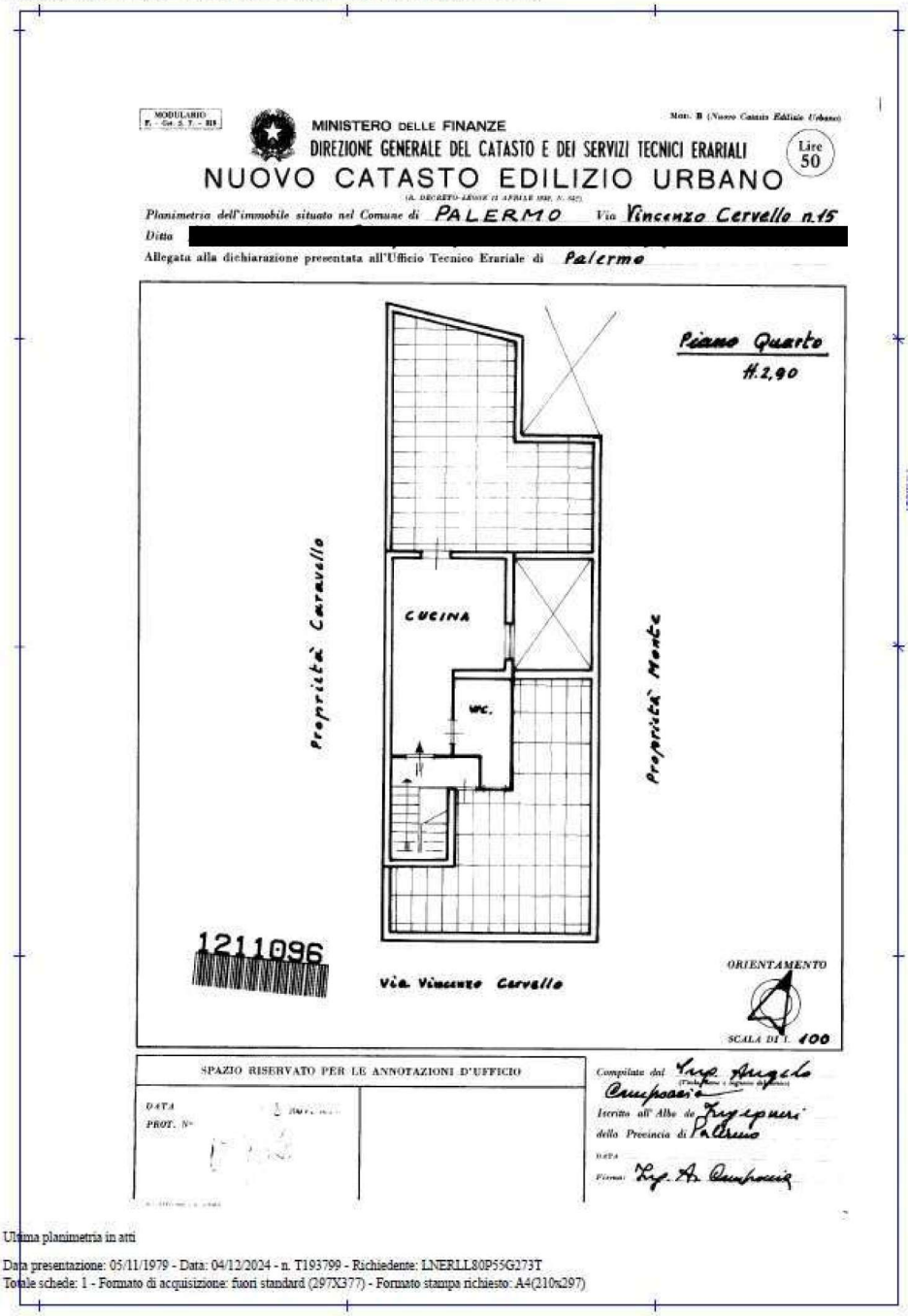
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 28 - Particella 1837 - Subalterno 6 > - Una soppressa (2000.0)

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 05/11/1979 - Data: 04/12/2024 - n. T193798 - Richiedente: LNERLL80P55G273T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria 2: Planimetria immobile predecessore depositata presso Agenzia Del Territorio foglio 28 part 1837 sub 6-piano 3^ soppressa

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Data presentazione: 05/11/1979 - Data: 04/12/2024 - n. T193799 - Richiedente: LNERLL80P55G273T



MODULARIO F. - Gr. 3. T. - 111

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO *Via* Vincenzo Cervello n.15

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

Piano Quarto

H.2,90

CUCINA

WC.

Proprietà Cervello

Proprietà Monte

1211096

Via Vincenzo Cervello

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Ing. Angelo Campisi

Iscritto all'Albo de Ingegneri della Provincia di Palermo

DATA

Firma: Ing. A. Campisi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 28 - Particella 1837 - Subalterno 7 > - Una soppressa

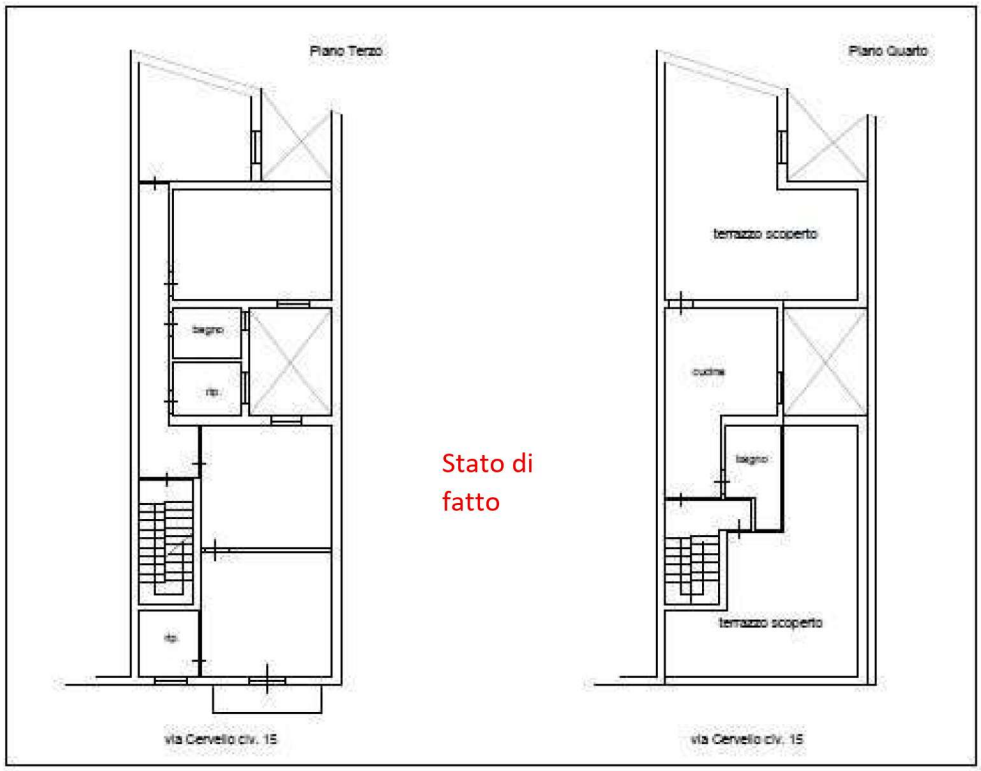
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/11/1979 - Data: 04/12/2024 - n. T193799 - Richiedente: LNERLL80P55G273T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria 3: Planimetria immobile predecessore depositata presso Agenzia Del Territorio foglio 28 part 1837 sub 7-piano 4^ soppressa

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

Le difformità della planimetria dello stato di fatto rispetto la planimetria catastale sono evidenziate in rosso.



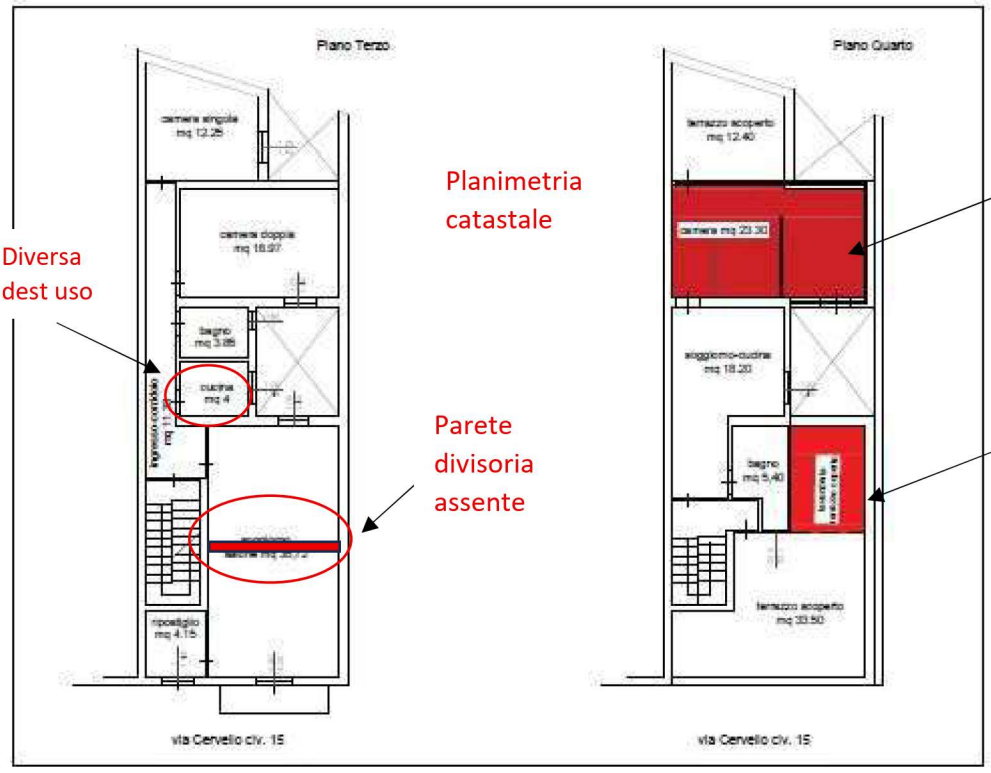


Tavola delle difformità riscontrate stato catastale-stato di fatto

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Al piano terzo vi è una destinazione d'uso diversa del vano ripostiglio che di fatto è destinata a cucina e inoltre non è realizzata la parete divisoria del vano salone in due vani più piccoli.

Al piano quarto invece risulta parzialmente chiusa con struttura precaria tettoia e veranda e rivestita in cartongesso una porzione di terrazzo comunicante direttamente con il vano principale; inoltre risulta coperto parzialmente con tettoia e destinato a lavanderia una porzione del terrazzo scoperto prospiciente la via Cervello.

I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità (esclusivamente la rimozione delle strutture precarie) sono stimati in € 2.934,18 che saranno detratte dal valore di stima e si rimanda al quesito specifico per la determinazione esatta e le motivazioni sulla base della vigente normativa edilizia in riferimento allo stato legittimo.

QUESITO N.4: *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento in Palermo, Via Vincenzo Cervello 15, piano 3^, e 4^ composto da cucina, salone, bagno, due camere da letto, ripostiglio e cucina soggiorno, bagno e due ampi terrazzi; censito al CF di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8 ";il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale a meno alcune non conformità descritte in elaborato; l'immobile non è conforme alla istanza di condono edilizio 18264 L 47/85 per fusione e diversa distribuzione di spazi interni; la definizione della pratica di condono comporta la divisione della unità immobiliare in due , una sita al piano 3^ e una al piano 4^.

PREZZO BASE euro 83.000 €, leggasi in lettere ottantatremila euro

QUESITO N.5: *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

L' unità immobiliare (appartamento) alla data risulta intestata per il diritto di proprietà di 1/1 al debitore esecutato A.

L'immobile censito al CF di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 8 è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'atto di compravendita degli immobili censiti al foglio 28 part 1837 sub 6 (piano terzo) e foglio 28 part 1837 sub 7 (piano quarto) in Notaio Pietro Ferraro del 02/08/2007, rep. 14086, racc. 3054, trascritto in suo favore presso la Conservatoria di Palermo in data 03/08/2007 al nn.8884, da potere di E nata a Cosenza il 18/07/1963 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, F nata a Palermo il 07/08/1965 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, G nata a Palermo il 26/10/1980 per i diritti di 10/180 di piena

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

proprietà bene personale, H nata a Palermo il 21/11/1971 per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, I [redacted] per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale, [redacted] per i diritti di 10/180 di piena proprietà bene personale [redacted] per i diritti di 120/180 di piena proprietà.

Alla Signora M a sua volta gli immobili censiti al foglio 28 part 1837 sub 6 e foglio 28 part 1837 sub 7 sono pervenuti in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Tolomeo M. in Palermo trascritto in data 11/12/1986 ai nn 41825/31827 da potere di C per la ragione di 90/180 e in forza alla successione in morte del proprio marito Sign. Z registrata il 27/09/1990 al n 34 vol 3708 per la ragione di 30/180. Gli Immobili erano in forza ai Signori E, F, G, H ,I, L in ragione di 10/180 ciascuno in forza di successione del loro padre Z prima citata.

Il debitore esecutato acquista gli immobili censiti al foglio 28 part 1837 sub 6 (piano terzo) categoria A/4, classe 7 ,6 vani, rendita castale euro 244,80 e foglio 28 part 1837 sub 7 (piano quarto) categoria A/4, classe 7 ,1,5 vani, rendita castale euro 61.20 e in data 21/12/2007 tali sub vengono soppressi per fusione e diversa distribuzione di interni generando un immobile censito al foglio 28 part 1837 sub 8 che corrisponde ai dati inseriti nell'atto di pignoramento. In data 16/12/1985 viene presentata planimetria di primo accatastamento al Catasto Fabbricati di Palermo per l'edificazione della unità immobiliare. La particella terreni sul quale è edificato l'edificio è la particella censita al foglio 28 part 1916 sebbene la visura catastale storica riporti la particella 1837 a causa di un disallineamento particelle.

QUESITO N.6: *- Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

In data 23/07/2025 la scrivente faceva istanza presso il SACE di Palermo per richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Palermo e in tale certificato, rilasciato in data 03/09/2025, si dichiara che la particella n. 1916 del foglio di mappa n. 28 ricade in Zona territoriale omogenea B2 (artt.6- 9 -2 -25 - 23bis -27 delle N. di A.). Le zone B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B2 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

Avendo la scrivente presentato istanza di visibilità degli atti presso il SACE di Palermo al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene stimato in data 05/08/2025 apprende che l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e per tale ragione è stata presentata dall'allora proprietario [redacted]

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

- In data 10/11/1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 18264 progressivo 0526154301 ai sensi dell'articolo 31 della Legge 47/85.

All'interno del fascicolo cartaceo visionato sono presenti la dichiarazione di atto notorio dell'istante C, i modelli 47/85 A e 47/85 R, il bollettino postale nr 377 del 10/11/1986 dell'importo di Lire 750.732.

In data 28/08/2025 la scrivente si receva presso la SAS per la verifica dei voli aerei al fine di determinare la data presunta di realizzazione dell'immobile e la presenza di modifiche di configurazione rispetto l'impianto catastale originale; dalle visioni dei voli aerei si prendeva atto che l'edificio fosse presente già nel 1974 con forma e altezza differente dallo stato attuale e nel che nel 1977 risulta realizzato il quinto livello fuori terra (quarto piano) a meno delle tettoie.

La domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 18264 del 10/11/1986, riguardava secondo quanto dichiarato nell'atto notorio allegato all'istanza "*il piano terra composto da piccolo appartamento di superficie interna di mq 68,89 e un piccolo magazzino destinato ad autorimessa di mq 17.20 e un appartamento a piano terzo con annessa lavanderia e cucina a quarto piano…l'appartamento a terzo piano con annessa lavanderia, cucina a quarto piano è stata realizzata dal sottoscritto nel 1965/1966 in assenza di concessione…*"

Le planimetrie di primo accatastamento risalenti alla data del 05/11/1979, antecedenti l'istanza di condono edilizio, rappresentano per il terzo e quarto piano due unità immobiliari distinte censite al CF di Palermo al foglio 28 part 1837 sub 6 (piano terzo) categoria A/4, classe 7 ,6 vani, rendita castale euro 244,80 e foglio 28 part 1837 sub 7 (piano quarto) categoria A/4, classe 7 ,1,5 vani, rendita castale euro 61.20.

La scrivente avendo incrociato le informazioni assunte deduce che al momento dell'istanza di condono gli immobili sono due, distinti e indipendenti e che gli stessi sono stati realizzati tra il 1974 e il 1979.

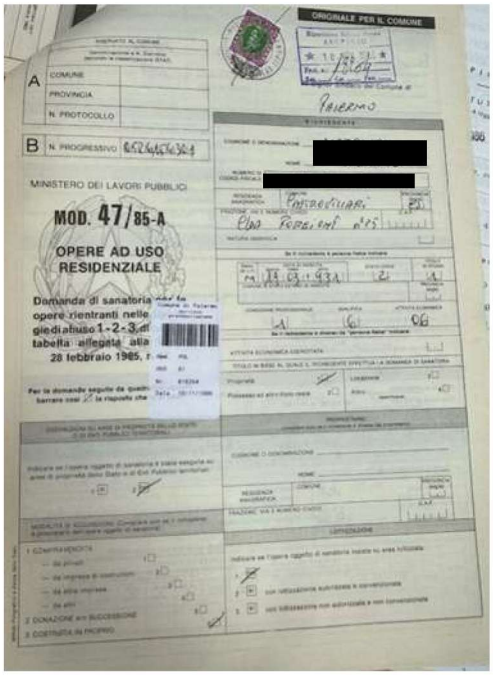
L'istante nel modello 47/85 R (riepilogativo) denuncia la presentazione di due modelli di tipo A (residenza) autodeterminandosi la sanzione di Lire 750.732 (euro 387,72) così composti:

- mq 68.89 per piano appartamento di piano terra e mq 17.20 per autorimessa a piano terra
- mq 113.75 di superficie utile di piano terzo e quarto e mq 75.71 di superficie utile non residenziale per una cubatura pari a 386 mc.

Si precisa che il piano terra e l'autorimessa oggetto di istanza di condono non sono interessate dalla procedura esecutiva in oggetto ma citate dalla scrivente in quanto facenti parte dell'unica istanza di condono presentata.

Non sono presenti emesse note di richieste integrazioni da parte della Pubblica Amministrazione finalizzate al rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria e/o atti di diniego né attestazioni di pagamento ulteriori a quella citata.

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226


ORIGINALE PER IL COMUNE

A COMUNE
PROVINCIA
N. PROTOCOLLO

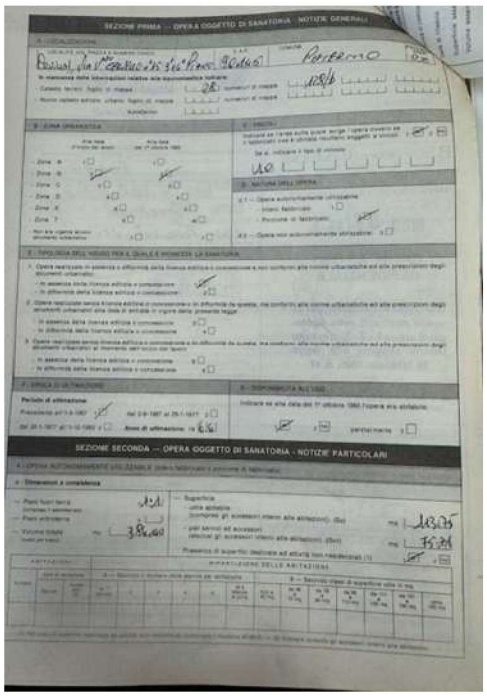
B N. PROGRESSIVO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

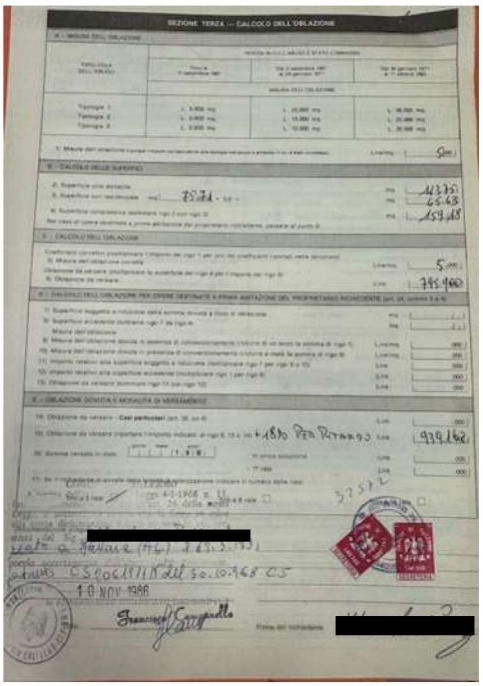
MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria opere rientranti nelle gie di abuso 1-2-3 di tabella allegata alla 28 febbraio 1985.


SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI


SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE


Domanda di sanatoria per ali

MOD. 47/85-R

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento di L. 1750.732
Lire Settecento cinquantamila-Settecento trentadue lire
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da
residente in
Codice Fiscale

A C/C POSTALI 1 addì
PALERMO - UCE. 31
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data
N. del bollettario ch 9
data progress.

Considerato che l'importo autodeterminato dalla istante C è da ritenersi congruo, che la consistenza è da ritenersi congrua, considerato che l'immobile di piano terzo e quarto risultano esistenti nell'anno 1977 come da volo aereo visionato, è dovuto il costo degli oneri di urbanizzazione che in virtù del volume edilizio

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

calcolato sono di mc 474.58*6.24 €/mc = 2.961,35 €. Per la definizione della istanza di condono è necessario considerare anche il volume di piano terra che dal volo aereo visionato era esistente nel 1974 e che l'istante dichiara edificato nel 1960 e per tale ragione non paga oneri di urbanizzazione; tale considerazione è utile per attribuire i versamenti eseguiti alle diverse unità immobiliari.

Si conclude che per la definizione della istanza unica di condono prot. 18264 ai sensi dell'articolo 28 della Legge regionale Sicilia del 10/08/2016, n. 16 è possibile depositare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Deve essere ancora corrisposta al triplo dell'importo oltre interessi legali maturati e calcolati alla data del 27/12/2025 per un totale complessivo di € 1.387,35 + € 2.961,35 € = € 4.348,70 la differenza pari ad 355.366 Lire ovvero 183.53 €

Per la definizione dell'istanza unica che, con unico protocollo denunciava la realizzazione del piano terra, e del piano terzo e piano quarto unico istante C è necessario provvedere al pagamento dell'importo complessivo di € 4.348,70 oltre parcella del professionista per il cui incarico consistente nella verifica della completezza della documentazione necessaria (rilievi, verifiche strutturali, verifiche di allaccio fognario ecc.…) è stimato è il costo di € 3.000.

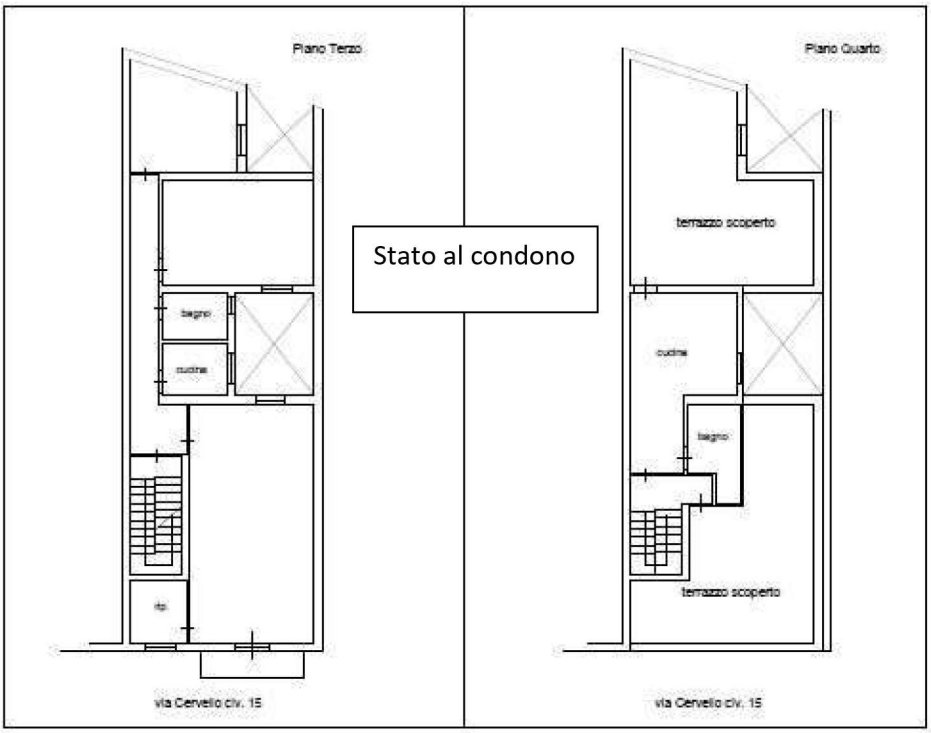
Tenuto che in assenza di titolo edilizio, in data 21/12/2007, veniva dichiarata dal debitore esecutato, presso L'agenzia del Territorio la fusione e la diversa distribuzione di spazi interni; tenuto conto che si rilevava la presenza di opere realizzate nelle terrazze scoperte (tettoia a copertura della lavanderia e tettoia e veranda a copertura della camera) e che tali opere non sono supportate da titoli edilizi e che comunque non sono realizzabili in immobili oggetto di condono edilizio non definito, la scrivente afferma che al fine di definire l'istanza di condono occorre ripristinare lo stato originario catastale di primo impianto (ex sub 6 ed ex sub7) e che tale ripristino può essere eseguito con opere di demolizioni e rimozioni rientranti in edilizia libera ai sensi dell'art 3 della LR 16/2016 e ss. mm .ii. comma ad "*l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo*".

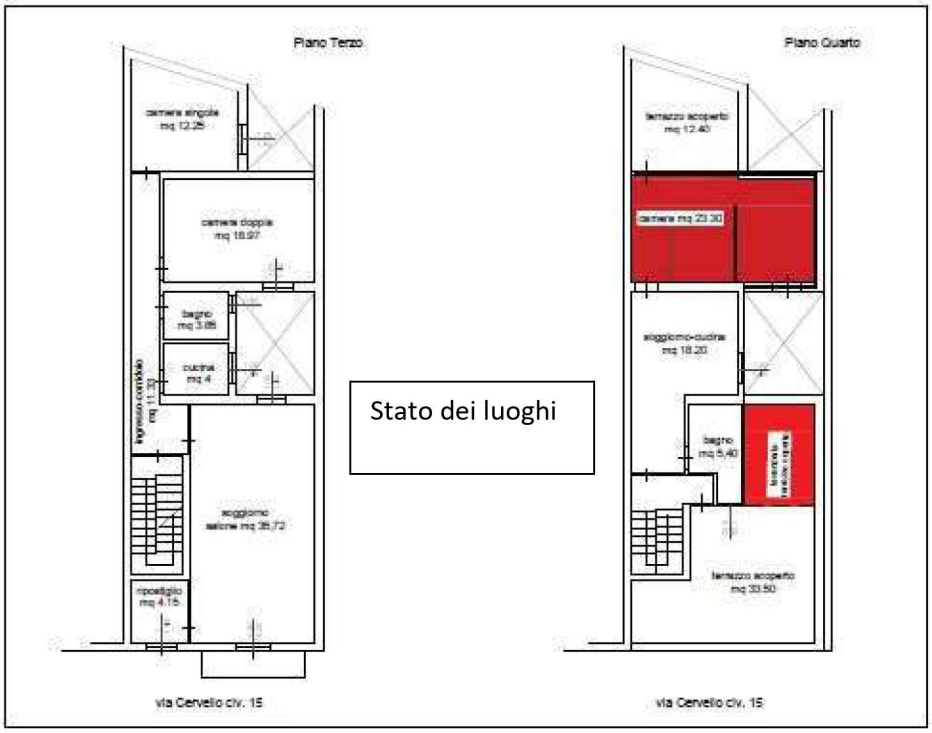
Nel proseguo si procede a descrivere le opere in difformità riscontrate nell'unita immobiliare e che consistono:

- realizzazione di un corpo chiuso con tettoia e pareti (struttura precaria) su terrazzo scoperto comunicante con i vani principali oggi adibito a camera;
- realizzazione di tettoia aperta su due lati su terrazzo scoperto non comunicante con vani principali oggi destinata a lavanderia

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

- fusione (ex sub 6 ed ex sub7) e diversa distribuzione di spazi interni
- realizzazione di cancello in ferro presente al piano terzo





necessario eseguire senza opere, quindi senza sostenere costi per lavori edili essendo lo stato dei luoghi di fatto già tale, un DOCFA presso L'Agenzia del Territorio, per divisione e diversa distribuzione di spazi interni al termine del quale si

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

otterranno due subalterni distinti. Il costo di tale intervento si stima in 500€ complessivi per l'onorario di un professionista abilitato di cui € 140 per tributo.

È necessario procedere alla demolizione delle opere a copertura dei terrazzi scoperti i cui costi sono stimati in € 2.934,18 secondo computo metrico redatto con le misure rilevate e con i prezzi riportati nel Prezziario Regionale Sicilia vigente alla data odierna.

Inoltre, è necessario rimuovere il cancello in ferro sito al piano terzo che di fatto impedisce il godimento della parte comune (scala) tenuto conto che al termine della variazione catastale le unità immobiliari saranno due e per tale opera si stima il costo di € 400.

I costi previsti per la regolarizzazione sono stimati in **€ 11.432,88**

RIASSUMENDO:

Competenze professionale	**€ 3000+ € 250 + € 500 (condono-ape- docfa) = 3.750 €**
Sanzione amministrativa e oneri	**€ 4.348,70**
Spese per opere	**€ 400 +2934,18 € = 3.334,18 €**
TOTALE	**€ 11.432,88**

Apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A) parziale è subordinata all'adeguamento dell'immobile alle condizioni dettate dal DM Sanità del 05/07/1975

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

L'immobile pignorato risulta occupato alla data di redazione della perizia dal debitore esecutato A e dai figli minori così come autorizzato dal Giudice per l'esecuzione in data 25/09/2025 e come verbale di consegna chiavi immobile redatto dal custode in data 10/11/2025, in seguito al pagamento dell'indennità di occupazione calcolata e al rilascio dell'immobile di piano quarto da parte del Sign. B, occupante l'immobile di piano quarto in fase di immissione in possesso.

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

- ***Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:***

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale che esamina il ventennio ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

- Ipoteca volontaria n. 14631 del 04/08/2007 favore**:** BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Via Roma N.183 - Palermo) e co[redacted] per Euro 300.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ferraro Pietro, Notaio in Palermo, in data 02/08/2007 rep.14087/3055.

- Ipoteca legale n. 14666 del 15/12/2010 favore: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Via V. Orsini, 9) e contro[redacted] per euro 251.494,58 di cui euro 125.747,29 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: SERIT Sicilia Spa Agente della Riscossione di Palermo, in data 02/12/2010 rep.56827/2010.

- Ipoteca giudiziale n. 7859 del 02/11/2011 favore: OUT OF THE BLUE K.G. con sede in Germania, (domicilio ipotecario eletto: Avv. G. Quartarone - Galleria Scrovegni 7, Padova) e contro: [redacted] uro 3.000,00 di cui euro 978,14 per capitale, derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Padova, in data 19/07/2010 rep.9283.

- Pignoramento Immobiliare n. 23812 del 18/06/2024 favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: VISEB SRL X AVV. FRANCESCO GUCCIARDI X DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Corte d'Appello di Palermo, in data 28/05/2024 rep.329.

Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte de Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non si segnalano oneri e vincoli giuridici a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, cessioni di cubatura, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni di diversa natura. Rimangono a carico dell'acquirente le spese tecniche e lavori per il ripristino dell'immobile, le spese e i lavori in quota parte per la rimozione delle opere.

In conclusione, si riportano le valutazioni tecniche descritte per l'adeguamento e regolarizzazione delle difformità, la scrivente ha stimato i costi che si riepilogano e che saranno detratti dalla determinazione del valore a base di asta:

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

- APE e Spese per ripristino dei luoghi: **€ 11.432,88**

QUESITO N.9: *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

I beni pignorati, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10 *-Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;*

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

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

L'immobile fa parte di un edificio per cui non è costituito condominio e le cui spese comuni fanno riferimento alle spese di pulizia e luce comune e non sono quantificabili se non forfettariamente in € 10 /mese.

QUESITO N.12- *Procedere alla valutazione dei beni;*

La scrivente CTU per la stima dei beni ha deciso di non utilizzare il valore desunto dagli atti immobiliari degli ultimi due anni con i valori certi rinvenuti poiché la ricerca di atti pubblici di recente stipula non ha prodotto un numero di atti certi che forniscono quindi un ottimo parametro per la valutazione. Gli annunci per comparazione visionati sono quelli di agenzia nota che propongono in vendita immobili similari:

- TECNOCASA- Trilocale in vendita in Via Vincenzo Cervello, 11- 2^ piano senza ascensore- Mq commerciali 104- prezzo proposto € 70.000
- TOSCANO - Trilocale in vendita in Via Giovanni Gorgone- 2^ piano senza ascensore- mq commerciali 120 – prezzo proposto 79.000€
- TECNOCASA- Trilocale in vendita in Via Vincenzo Cervello, 11- 2^ piano senza ascensore- Mq commerciali 87 - prezzo proposto € 75.000

La media di prezzo di proposta di vendita al mq è di € 720 per immobili con caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione è quello di confronto con i valori OMI.

Sono stati consultati i valori di riferimento forniti dalla banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del territorio relativi al 1° semestre 2025, ultimi dati in pubblicazione, per la zona E19 Sub CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO. I valori che si riportano sono variabili da 850 €/mq e 1150

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

€/mq; questi dati sono non aggiornati rispetto alla data di redazione di stima ma si ritengono verosimili non essendo presenti compravendite certe nell'ultimo anno (2025). Si considera come valore di riferimento il valore minimo e si attua una decurtazione sulla base delle caratteristiche peculiari del bene oggetto di perizia.

Si ritiene inoltre di utilizzare i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche del locale oggetto di valutazione:

- k1: coefficiente di piano, pari a 0.5, ritenendolo sotto la media, trattandosi di piano 3^ e 4^ privo di ascensore;
- k2: coefficiente di superficie, pari a 1 poiché l'immobile ha caratteristiche di fruizione pari alla media di zona;
- k3: coefficiente di esposizione, pari a 2 poiché il locale ha esposizione degli ambienti principali su terrazzi ampi ad uso privato che garantiscono luminosità, areazione e veduta rispetto la media di zona.
- k4: coefficiente di conservazione/manutenzione, pari a 0.5 considerando sufficiente lo stato dei locali considerando le finiture e gli impianti oltre che le strutture visivamente valutate.
- K5: potenzialità, pari a 1.5 considerandole sopra la media degli immobili in zona per l'utilizzo tenendo conto di fattori quali la visibilità, la via e la disposizione degli ambienti e il godimento degli spazi scoperti e le potenzialità di divisione dell'attuale unità immobiliare.

  Ktot= (0.5*1*2*0.5*1.5) = 0.75

Il valore risulta 850 € *0.75* 155 mq = 98 812,5 €

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)

A detrarre:

Competenze professionale e APE	**€ 3.750**
Sanzione amministrativa e oneri	**€ 4348,70**
Spese per opere	**€ 3.334,18**

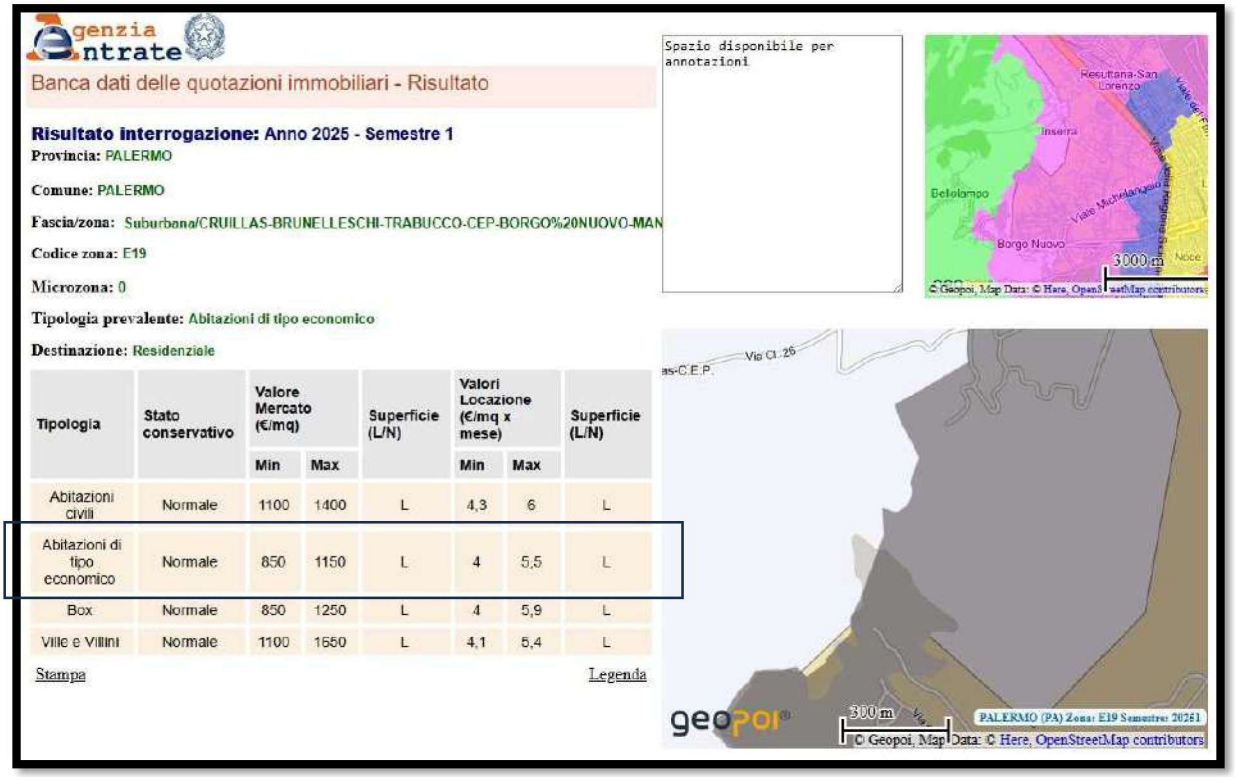
VDM, Valore di mercato, stimato al netto dei costi di regolarizzazione e spese

€ 98 812,5 – 11 432,88 € = € 87 379,62

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) si perviene al prezzo di vendita posto a base di asta 83 010,639 € **arrotondato a 83.000 €**

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7664b52226

Si propone il prezzo per l'intero lotto di € 83.000 € leggasi ottantatremila euro



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO%20NUOVO-MAN
Codice zona: E19
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	4	5,5	L
Box	Normale	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	4,1	5,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto in ogni sua parte e dopo aver inviato copia del presente elaborato alle parti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ing. Ornella Leone

Palermo, 05/01/2026

n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ordineingpa.it ; ornella.leone@ingpec.eu

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226

ALLEGATO 1 - verbale operazioni peritali

ALLEGATO 2 - Visure, estratto di matrimonio, certificati anagrafici

ALLEGATO 3 –Planimetria catastale, estratto di mappa, ortofoto

ALLEGATO 4 -Planimetria stato dei luoghi e fotografie, tavola delle difformità

ALLEGATO 5 –Atto di provenienza e Altri Atti -Immobili Comparabili

ALLEGATO 6 –Accesso agli atti e legittimità – CDU

ALLEGATO 7- Attestazione di Invio Perizia- Richiesta accesso atti APE

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7564b52226