Ist. n. 7 dep. 21/05/2026

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 261/2024

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

contro

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCELLA BADALAMENTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare di porzione per metà di villa bifamiliare



Esperto stimatore: Ing. Cataldo Norman Ferrara

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de844458

Ist. n. 7 dep. 21/05/2026

All'udienza del 25 febbraio 2026 dell'Esecuzione Immobiliare n. 261-2024 R.G., veniva demandato al sottoscritto di provvedere agli accertamenti sul diritto effettivamente spettante alla debitrice, in quanto quest'ultima, dalle visure catastali risultava essere "Livellario". Nella fattispecie era presente la seguente dicitura "in ditta [redacted], Diritto del concedente, [redacted], Livellario".

L'Esperto Stimatore, insieme alla parte creditrice, nella persona dell'Avv. [redacted], quindi, provvedeva a fare chiarezza sul titolo dell'esecutato.

In data 18.05.2026, lo scrivente riceveva da parte dell'Avv. [redacted] comunicazione mezzo posta elettronica, dove era presente l'allegato "Certificazione Integrativa [redacted]" a firma del Notaio dott. Pietro Costamante, [redacted].

In detta certificazione notarile, veniva attestato che *"l'unità immobiliare sita a in Monreale, Contrata Cuculla snc, posta a piano terra e primo, distinta nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Folgio 45, Particella 1954 Sub. 2, oggetto della detta esecuzione immobiliare, è stata edificata su porzione di un distacco di terreno, allora distinto dalle particelle 579 e 1257 del medesimo foglio di mappa, acquistato dal soggetto esecutato, all'epoca di stato civile nubile, con atto di compravendita in notaio Maurizio Allegra da Monreale del 18 luglio 1978 rep n. 22391, registrato a Palermo il 28 luglio 1978 al n. 13428, trascritto a Palermo il 3 agosto 1978 ai nn. 27142/22711, da potere delle signore* [redacted].

In detto atto la parte venditrice ha testualmente dichiarato e garantito quanto segue "che su quanto venduto non gravano ipoteche, canoni, prelazioni a favore di terzi confinanti o possessori, vincoli pesi o debiti in genere, che possano comunque limitarne la piena proprietà, la disponibilità o il valore;".

Ne consegue che in forza del citato atto del 18 luglio 1978 il detto terreno è stato acquistato dalla acquirente [redacted] *libero da qualunque canone enfiteutico, censo e/o livello, in forza di detto giusto e legale titolo, debitamente trascritto nei* RR.II. *risalenti ad oltre quarantacinque (45) anni or sono, e così da essa in buona fede posseduto, quale piena proprietaria pubblicamente, pacificamente ed ininterrottamente con i requisiti dell'usucapione, anche abbreviata, ai sensi dell'art. 1159 cod. civ."*

A quanto sopra si aggiunge che la qualifica di "livellaria" riportata nella visura catastale ha natura meramente fiscale e amministrativa, priva di efficacia probatoria in ordine al reale

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de844458

Ist. n. 7 dep. 21/05/2026

stato giuridico del bene. Il Catasto non fa fede pubblica e i suoi dati hanno carattere presuntivo, dovendo cedere il passo alle risultanze dei Registri Immobiliari, gli unici dotati di valenza opponibile ai terzi, le quali — come sopra evidenziato — non riportano alcun canone, livello o vincolo gravante sull'immobile.

Tale qualifica deve pertanto ritenersi un dato storico residuale e non aggiornato, che non trova riscontro nella Conservatoria né nel titolo trascritto, e che risulta in ogni caso definitivamente superato per decorso del tempo, stante il compimento — ampiamente verificatosi — dei requisiti dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.

In adempimento al mandato conferito all'Esperto Stimatore si rassegna la presente restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento o ulteriore accertamento.

Allegati:

- Email avv. [redacted]
- Certificazione integrativa [redacted]

Palermo, data 20.5.2026

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de84a458

Ist. n. 7 dep. 21/05/2026

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Cataldo Norman Ferrara

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de84a458