

**C.T.U.**

**ANTONINO DI MARIA**



via L. Orlandino, 39 • 90146 PALERMO

Tel. Mob. 339.3858368

adimaria.pro@gmail.com

antonino.dimaria@archiworldpec.it

C.F. DMRNNN65L20G273V

P.I. 05384110820

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare

**N° 461/2025**

promossa da **AMCO Asset  
Management Company S.p.A.**

contro

Giudice Esecutivo

**Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Custode Giudiziario

**Avv. Antonina Alerio**

**CONSULENZA  
TECNICA  
D'UFFICIO**

Note:

■ **Perizia per pubblicità**

Prossima Udienza:

Palermo, 30 aprile 2026



## INDICE

- PREMESSA
- I QUESITI
  - N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
  - N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
  - N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
  - N. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
  - N. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
  - N. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
  - N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
  - N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
  - N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
  - N. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
  - N. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
  - N. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*
  - N. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- APPENDICI
  - Planimetria appartamento
  - Fotografie
- ALLEGATI
  - 1. Verbale di primo accesso (09/02/2026)
  - 2. Verbale secondo sopralluogo (20/04/2026)
  - 3. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Palermo fg. 118, part.IIIa 712, sub 8)
  - 4. Visura catastale storica (N.C.E.U. di Palermo fg. 118, part.IIIa 712, sub 8)
  - 5. Planimetria catastale
  - 6. Foglio di mappa catastale (Palermo 118)







7. Fotografia aerea attuale e sovrapposizione foglio di mappa
8. Fotografia aerea attuale e sovrapposizione planimetria
9. Visura APE
10. Titolo di proprietà (*Compravendita del 02/02/2006 - Notaio Anna Maria Siciliano*)
11. Ordinanza n.165/93
12. Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (prot. n. 1327 del 22/02/1993)
13. Relazione tecnica - Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (prot. n. 1327 del 22/02/1993)
14. Documentazione fotografica - Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (prot. n. 1327 del 22/02/1993)
15. Perizia giurata - Istanza di sanatoria ex art. 39 L. 724/94 (prot. n. 369 del 13/01/1995)
16. Planimetrie, piante, prospetti, sezioni - Istanza di sanatoria ex art. 39 L. 724/94 (prot. n. 369 del 13/01/1995)
17. Tabella Valori OMI
18. Schede per comparazione immobili



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n° 2894,

- è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto del 16 dicembre 2025
- ha accettato l'incarico con comunicazione trasmessa in data 18 dicembre 2025
- ha effettuato il *Controllo preliminare*, insieme al Custode Giudiziario avv. Antonina Alerio, e trasmesso il "Modulo di Controllo - Allegato n. 2" il 20 gennaio 2026.

La presente relazione, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione ed elencati nel Decreto di nomina, riguardano il seguente immobile, così come indicato sull'Atto di Pignoramento:

**appartamento sito in Palermo via Anime Sante n. 7, piano 2° a destra**  
censito al N.C.E.U. foglio 118, particella 712, sub 8, cat. A/3

Effettuato il Sopralluogo in data 9 febbraio 2026 alla presenza del Custode Giudiziario, come riporta il Verbale di primo accesso redatto dallo stesso Custode (*Allegato n. 1*), si è successivamente proceduto nell'attività di ricerca presso gli uffici tecnici, di analisi, verifica e studio di tutti i dati raccolti, di restituzione grafica del rilievo geometrico e di valutazione del bene indicato al fine di rispondere ai quesiti posti.

Si fa presente che il giorno 20 aprile 2026 si è effettuato un secondo sopralluogo, come recita il Verbale (*Allegato n. 2*) redatto dal Custode Giudiziario, al fine di verificare lo stato dell'appartamento in oggetto a seguito delle recentissime copiose precipitazioni.

## QUESITO N. 1:

***identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

***Il diritto reale indicato negli atti corrisponde*** a quello in titolarità degli esecutati



ciascuno proprietario per la quota pari a 1/2, in regime di comunione dei beni.

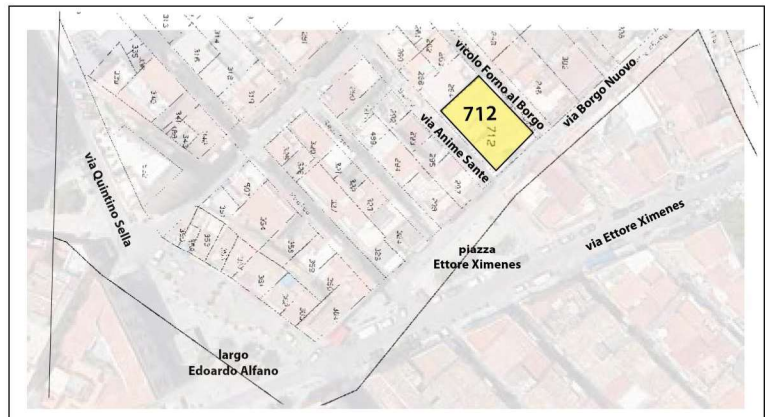
L'immobile è pervenuto ai titolari in forza dell'atto di compravendita del 02/02/2006, in Notaio Siciliano Anna Maria di Palermo, Repertorio n. 29893 - Raccolta n. 20418, registrato a Palermo il 02/02/2006 al n.835-1T e trascritto a Palermo il 03/02/2006 ai nn. 6791/3359, da potere di [REDACTED] (Allegato n. 10).

*I dati di identificazione catastale del bene in oggetto corrispondono a quelli indicati*

negli atti: **Catasto Urbano**  
**Comune di Palermo, foglio 118,**  
**particella 712, sub 8 (Allegati nn.**  
**3 - 4 - 5 - 6).**

Per una maggiore esattezza della individuazione del bene si è anche proceduto all'indagine attraverso l'immagine satellitare, previo raffronto con il foglio di mappa catastale (Allegati nn. 7 - 8).

Per le caratteristiche del bene in oggetto si procede alla formazione di un **unico lotto**.



## **QUESITO N. 2:**

***elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto***

L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento facente parte di una palazzina sita a Palermo, in via Anime Sante, precisamente nella borgata storica denominata Borgo Vecchio.



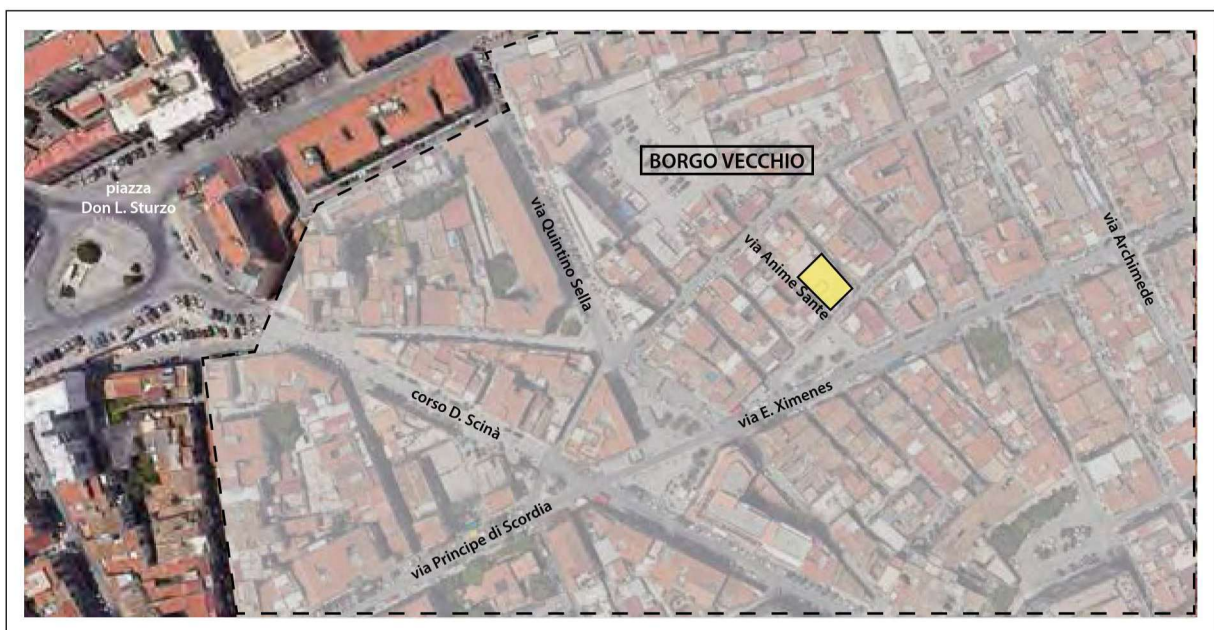
Come è noto, la borgata, nonostante la sua vicinanza alla centralissima zona Politeama, ha sempre mantenuto, per il suo impianto urbanistico e storico, un'autonomia propria, tipica delle borgate definite "storiche", con un sistema residenziale, commerciale e sociale tale da costituire un enclave all'interno di una più vasta area individuata dal quartiere stesso.

Il centro del Borgo Vecchio è rappresentato dalla zona del mercato propriamente detto, disposto prevalentemente lungo gli assi viari principali, la via Principe di Scordia e la via Ettore Ximenes.

La via Anime Sante fa parte del tessuto di strette strade parallele fra loro, spesso collegate da vicoli trasversali, che si sviluppa tra la via Quintino Sella e la via Ettore Ximenes; precisamente essa collega la piazza Ettore Ximenes e la via Empedocle.

Si tratta di una strada prevalentemente pedonale, dove i rari autoveicoli che vi transitano, o sostano, sono di residenti.

Gli edifici, generalmente assai vetusti, sono quasi esclusivamente ad uso residenziale anche ai piani terra, in quanto le attività commerciali si concentrano in corrispondenza di slarghi o nelle strade più ampie di maggior transito.



La palazzina, di cui fa parte l'appartamento oggetto di descrizione, costituisce la testata dell'isolato tra la via Anime Sante, la via Borgo Nuovo e il vicolo Forno al Borgo.





Essa risulta costruita, quindi, per un lato in aderenza ad altri edifici e per gli altri tre è prospiciente verso le strade sopra dette. È costituita da tre elevazioni fuori terra, oltre la terrazza di copertura. La struttura intelaiata è realizzata in calcestruzzo di cemento armato.



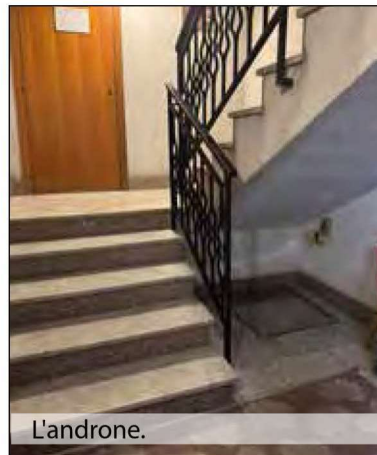
L'edificio è così suddiviso: due magazzini al piano terra, tre appartamenti al primo piano, due appartamenti al secondo piano.

I prospetti sono intonacati, in discreto stato, a meno dei balconi i quali sono quasi tutti messi in sicurezza con apposita rete di protezione a causa del cattivo stato dei rispettivi intradossi e dei frontalini.

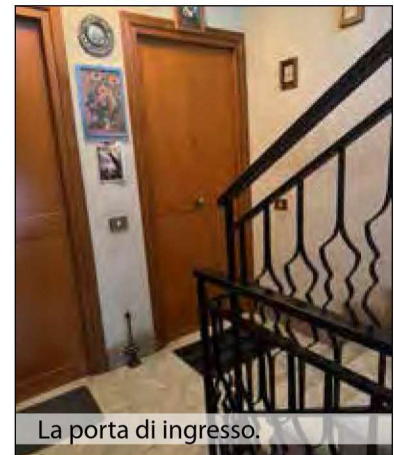
Il portone di accesso all'edificio si trova sulla via Anime Sante ed è individuato dal



Il portone.



L'androne.



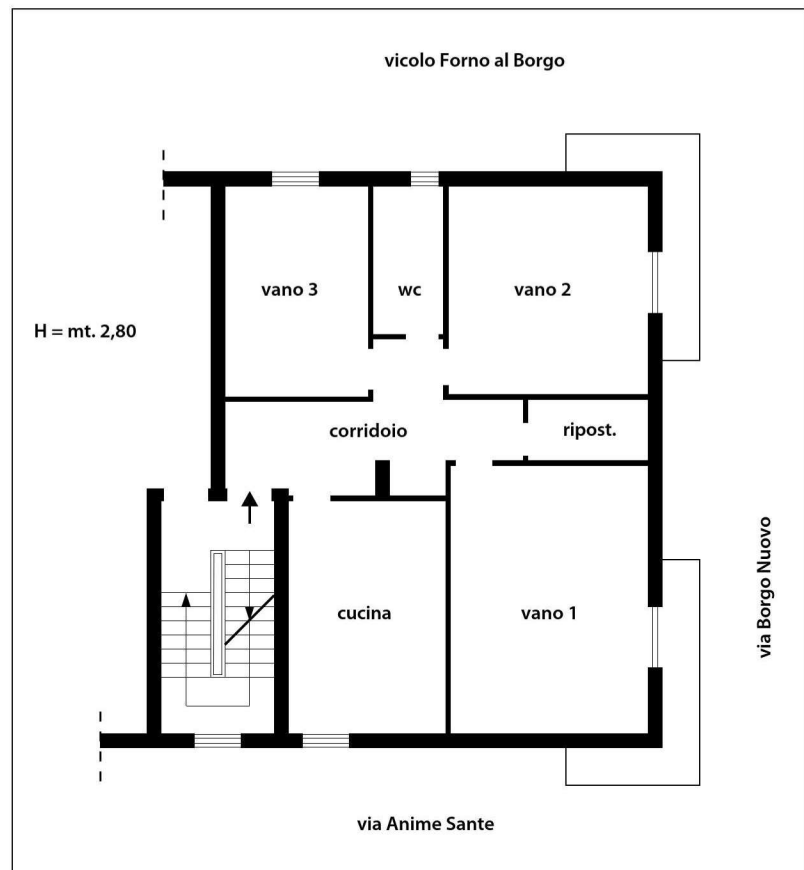
La porta di ingresso.

numero civico 7. Esso introduce immediatamente alle rampe della scala che conduce ai due piani soprastanti. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano a destra salendo le scale.

È esteso circa mq. 107,00, a cui si aggiungono mq. 11,00 circa di balconi, con un'altezza interna utile di mt. 2,80.

È suddiviso in tre vani, cucina, corridoio, wc e ripostiglio; i due balconi, ad angolo, si affacciano rispettivamente sulle vie Anime Sante e Borgo Nuovo, e sulle vie Borgo Nuovo e Forno al Borgo. (Appendice - Planimetria appartamento).

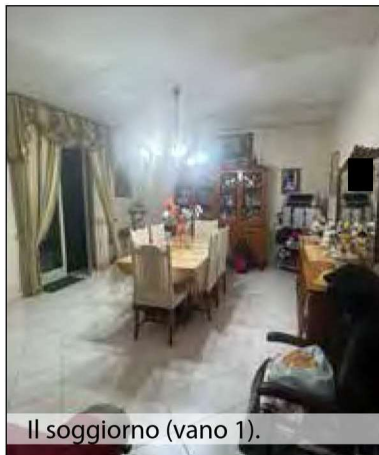


La pavimentazione dell'intero l'appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono definite ad intonaco tinteggiato.

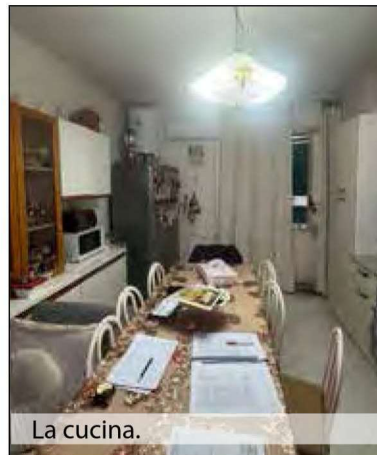
Il wc, le cui pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica, è dotato di lavabo, vaso



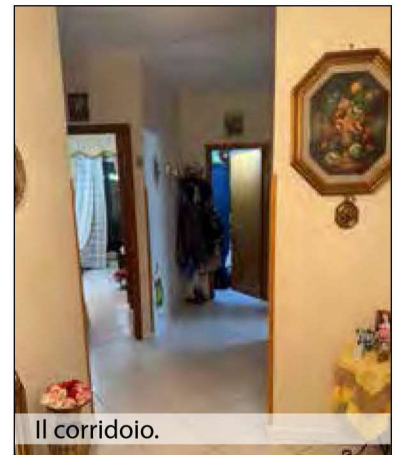




Il soggiorno (vano 1).



La cucina.



Il corridoio.

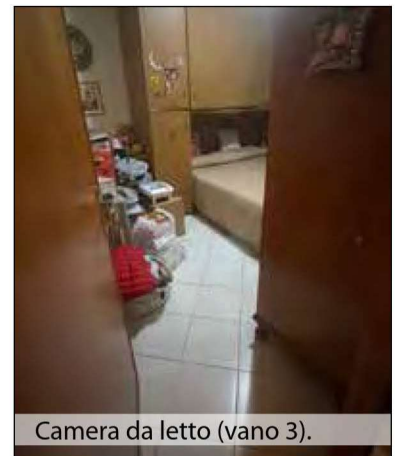
igienico, bidet e vasca da bagno.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato, dotati di vetri-camera, con ante esterne a persiane; la porta di ingresso è di tipo blindato.

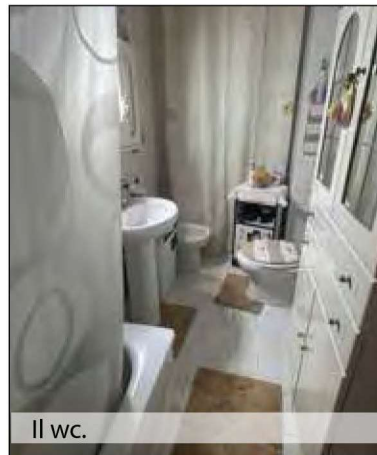
Tutti gli impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono sottotraccia; non è presente l'impianto di riscaldamento e nemmeno quello di gas. La produzione di acqua per uso sanitario è garantita da uno scaldabagno elettrico.



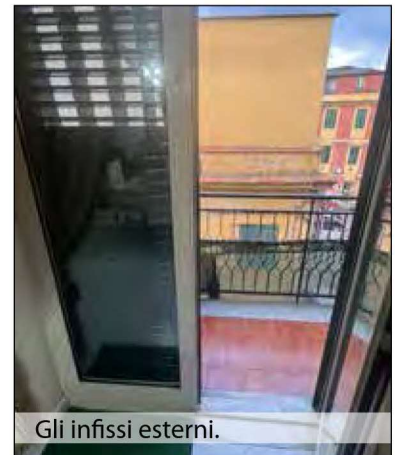
Camera da letto (vano 2).



Camera da letto (vano 3).



Il wc.



Gli infissi esterni.

**Si fa presente che** l'appartamento, oltre le già descritte problematiche riguardanti i balconi, è fortemente interessato da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal soprastante lastrico solare.

Quest'ultimo, come si evince dallo stesso atto di compravendita del 02/02/2006, è



di proprietà della parte venditrice [REDACTED] (nonchè società costruttrice della palazzina) la quale ne ha mantenuto il possesso salvo il diritto dei proprietari degli appartamenti di collocarvi antenne tv e garantire loro l'accesso per eventuali manutenzioni delle stesse.

Durante il sopralluogo effettuato il 09/02/2026 sono apparse evidenti le tracce delle infiltrazioni che nel tempo si sono verificate e gli interventi, sommari, che di volta in volta sono stati eseguiti.

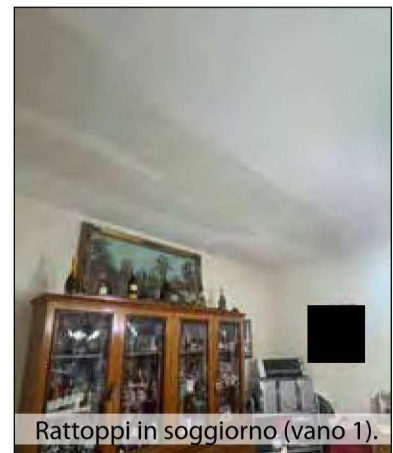
In tutti i vani sono ben visibili, in forma più o meno estesa, macchie, aloni, efflorescenze, riprese di intonaco, tali da dimostrare la ripetitività degli episodi dannosi. Gli stessi proprietari, in quell'occasione, lamentarono il continuo verificarsi, in punti sempre diversi, di nuovi aloni di umidità, nonché l'obbligo, in talune occasioni, di apporre contenitori atti a raccogliere le acque meteoriche infiltratesi.

La causa di questi eventi è da addebitare probabilmente alla cattiva manutenzione del lastrico solare e/o alla non più efficace sua impermeabilizzazione.

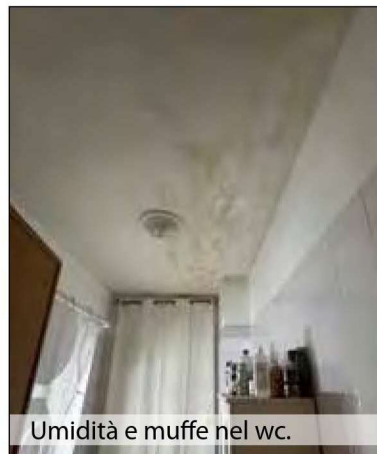
Si evidenzia, pure,



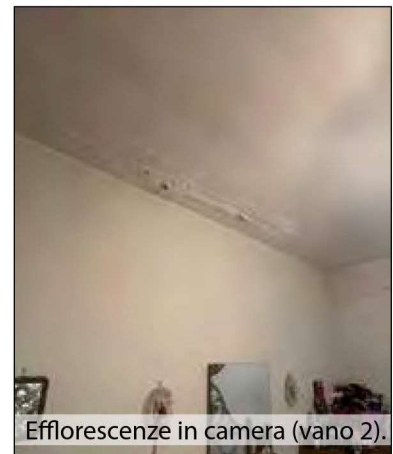
Rattoppi in cucina.



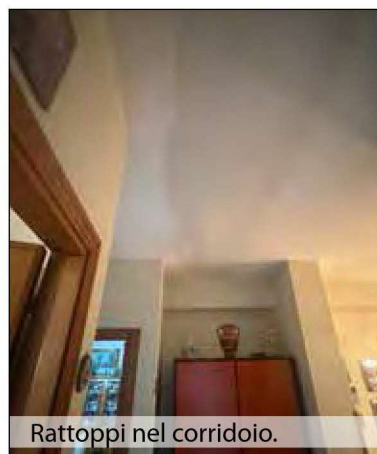
Rattoppi in soggiorno (vano 1).



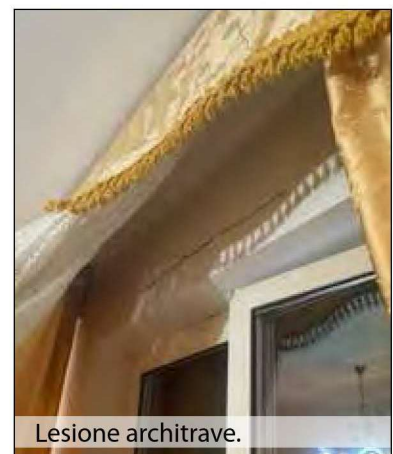
Umidità e muffe nel wc.



Efflorescenze in camera (vano 2).



Rattoppi nel corridoio.



Lesione architrave.





la presenza di piccole lesioni, non strutturali, in alcuni tramezzi (camera e ripostiglio) e una lesione ben più visibile sull'architrave di un accesso ad un balcone, causata dall'ossidazione e rigonfiamento dei ferri di armatura.

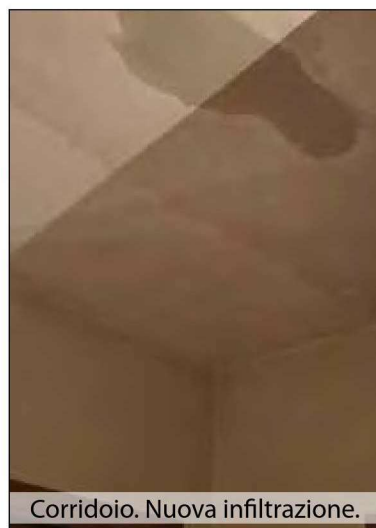
Queste problematiche, pur determinando ambienti insalubri, non pregiudicano in questo momento la sicurezza di chi vi abita, ma la loro risoluzione è auspicabile avvenga in tempi non eccessivamente lunghi, poichè le accelerazioni che questi degradi possono subire sono sempre legate all'andamento delle condizioni metereologiche generali.

A tal proposito, si segnala, che proprio durante la stesura della presente relazione, le recentissime piogge torrenziali hanno determinato un peggioramento della situazione.

Un nuovo sopralluogo, effettuato il giorno 20/04/2026, ha evidenziato la presenza di nuove infiltrazioni sui soffitti del soggiorno (vano 1), del wc e del corridoio.

Si ribadisce che alla data del nuovo sopralluogo non si ravvisano pericoli imminenti per chi abita l'appartamento, tuttavia appare ancor più pressante la necessità di intervenire per la risoluzione del problema.

Le opere da compiere riguardano quindi la terrazza soprastante di proprietà [redacted] ovvero l'individuazione precisa



dei punti da cui traggono origine le infiltrazioni, la verifica della tenuta dell'impermeabilizzazione e la scelta del più idoneo intervento alla luce delle risultanze delle indagini e delle analisi che si effettueranno. In ultimo, il ripristino dei danni subiti all'interno dell'appartamento in oggetto.

In riferimento allo stato dei balconi, si precisa che, alla data attuale, sono tutti posti in sicurezza con rete di protezione per contenere eventuali cadute di materiali distaccati, pertanto non si riscontrano pericoli di crolli. Ad ogni modo, l'intervento da compiere sarà il rifacimento completo dell'intradosso, dei frontalini e, superiormente, la nuova impermeabilizzazione e nuova pavimentazione.

Dalla visura effettuata presso l'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*Allegato n. 9*), **l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.**

La **superficie commerciale dell'appartamento**, così ottenuta

|                    |            |                            |
|--------------------|------------|----------------------------|
| superficie coperta | 107,00 mq. |                            |
| superficie balconi | 11,00 mq.  |                            |
| 25% di 11,00 mq.   | —>         | <u>2,75 mq.</u>            |
|                    |            | 109,75 mq.                 |
|                    |            | <b>è pari a 110,00 mq.</b> |

Relativamente allo stato di manutenzione generale, tenuto conto delle criticità descritte e degli interventi necessari, l'appartamento **si trova in uno stato appena sufficiente.**

Risolte le problematiche sopra evidenziate, esso avrebbe certamente un buon grado di appetibilità.

### **QUESITO N. 3:**

#### ***procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***

L'immobile, del quale si allega la visura catastale, la visura storica, la planimetria catastale e il foglio di mappa (*Allegati nn. 3 - 4 - 5 - 6*), risulta iscritto al N. C. E. U. del **Comune di Palermo**

**foglio 118, particella 712, sub 8**

zona censuaria 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 5 vani, rendita € 335,70

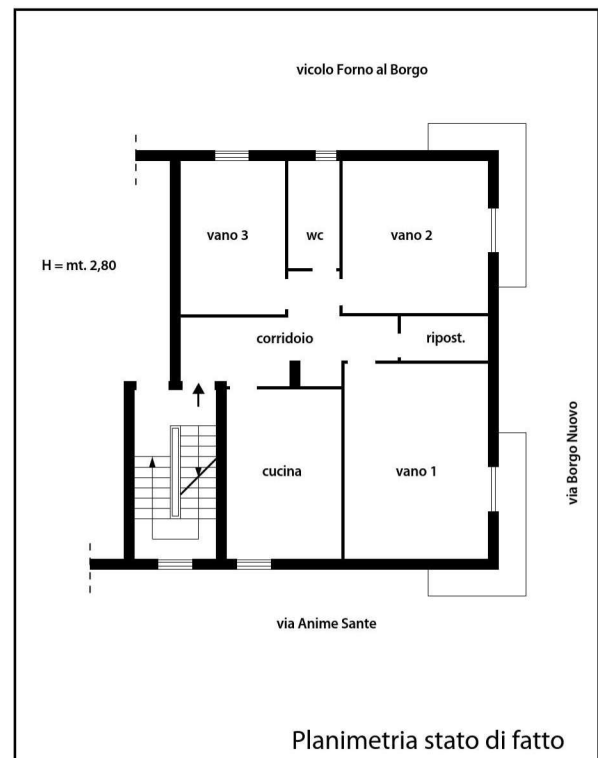
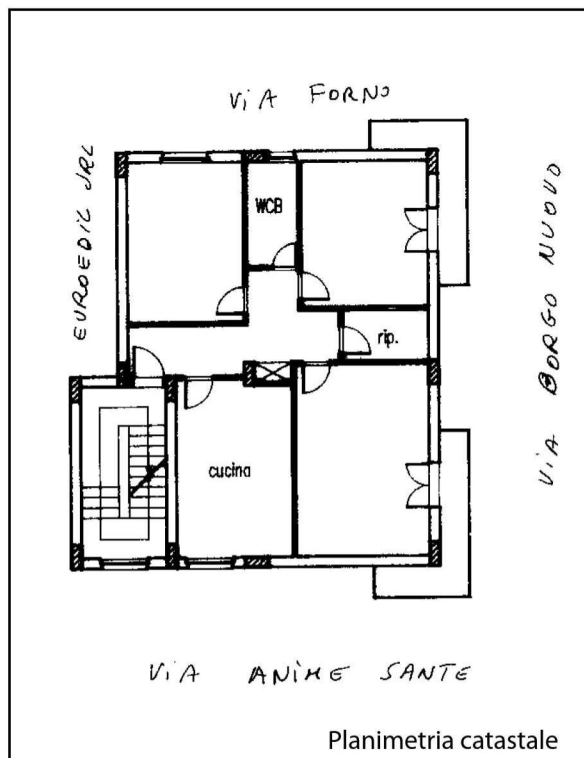


all'indirizzo di via Anime Sante n. 7, piano 2,

intestato a

, entrambi con il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Confrontando la planimetria catastale (*Allegato n. 5*) con quella dello stato di fatto (*Appendici - Planimetria appartamento*) emerge che quella catastale **corrisponde** all'effettivo stato dei luoghi.



#### QUESITO N. 4:

##### *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

**LOTTO UNICO:** – Piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo, via Anime Sante n. 7, piano secondo, esteso complessivamente circa 110,00 mq. commerciali, con una superficie coperta di mq. 107,00, composto da quattro vani (cucina e tre camere), wc, ripostiglio e corridoio; la superficie totale dei due balconi è pari a mq. 11,00; l'altezza media è di mt. 2,80.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 118, particella 712, sub 8; il



descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

*L'appartamento, sotto il profilo urbanistico, non è regolare, in quanto l'intera palazzina di cui fa parte è stata ricostruita tra il 1992 e il 1993 in assenza di autorizzazioni.*

Durante la ricostruzione è stata emessa un'Ordinanza di demolizione mai eseguita.

Il fabbricato è stato portato a compimento e per esso è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, sulla quale le autorità competenti non si sono mai espresse, pertanto l'efficacia dell'Ordinanza è sospesa.

A parere dell'esperto stimatore la palazzina **non è sanabile** poichè le opere realizzate sono in contrasto con la normativa vigente.

**La stima indicata si riferisce al valore d'uso dell'appartamento calcolato per l'arco temporale di dieci anni.**

PREZZO BASE € 47.500,00 (euro quarantesettemilacinquecento)

## **QUESITO N. 5:**

### ***procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

L'immobile pignorato, come detto in risposta al QUESITO N. 1, è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno proprietario per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 02/02/2006, in Notaio Siciliano Anna Maria di Palermo, Repertorio n. 29893 - Raccolta n. 20418, registrato a Palermo il 02/02/2006 al n.835-1T e trascritto a Palermo il 03/02/2006 ai nn. 6791/3359, da potere di [REDACTED] (Allegato n. 10).

Al venditore l'immobile era pervenuto, per l'acquisto dell'intero edificio, con atto di compravendita del 03/05/1990, in Notaio Diliberto Clemente di Bagheria (Pa), Repertorio n. 19312, registrato il 14/05/1990 al n. 333 e trascritto a Palermo il 15/05/1990 ai nn. 19528/14712 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



**QUESITO N. 6:**

**verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'atto di compravendita del 02/02/2006, attraverso cui i debitori eseguiti acquisiscono il possesso dell'appartamento in oggetto (*Allegato n. 10*), all'art. 6 recita:

*"La società venditrice, .... :*

*Con riferimento alle vigenti leggi urbanistiche, dichiara:*

- a) che l'unità immobiliare in oggetto, unitamente all'edificio di cui fa parte, è stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967;*
  - b) che l'intero menzionato edificio è stato successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia e di mutamento della destinazione d'uso;*
  - c) che per la regolarizzazione di tali opere abusive - non comportanti aumento della superficie utile e del volume assentito - è stata presentata al Sindaco del Comune di Palermo - ai sensi della legge 724/94 - la relativa **domanda di concessione in sanatoria in data 13 gennaio 1995, prot. n. 369;***
  - d) che l'**oblazione autoliquidata** in complessive lire 5.000.000 (Euro 2.582,28) - forfettariamente calcolata per l'intero fabbricato - **è stata interamente pagata** mediante versamento in unica soluzione sul c/c postale n.255000, eseguito con bollettino n. 493 del 29 dicembre 1994 - Ufficio Postale di Boccadifalco;*
  - e) che **gli oneri concessori** ammontanti a complessive lire 2.500.000 (Euro 1.291,14) **sono stati anch'essi interamente pagati** giusta versamenti effettuati presso la Tesoreria del Comune di Palermo della Banca Nazionale del Lavoro:*
    - in data 29 marzo 1995, per lire 2.000.000 (Euro 1.032,91), ricevuta n. 03150;*
    - in data 10 maggio 1995, per lire 500.000 (Euro 258,23), ricevuta n. 04183;*
  - f) che i superiori pagamenti sono stati calcolati secondo legge, per la tipologia dell'abuso perpetrato, in connessione al periodo in cui lo stesso è stato commesso;*
  - g) che la costruzione realizzata ha tutti i requisiti previsti dalle attuali disposizioni urbanistiche per l'ottenimento della richiesta concessione e che non ha successivamente subito ulteriori modificazioni suscettibili di concessione edilizia o autorizzazione;*
  - h) che **il Comune competente non ha ancora provveduto al rilascio della concessione in sanatoria**, ma che comunque lo stesso non ha comunicato alcun provvedimento di diniego, nè sono intervenute interruzioni che abbiano influito sul proseguimento del procedimento amministrativo;*
  - i) che non esistono vincoli preclusivi al rilascio della suddetta concessione in sanatoria, ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85;*
  - l) che la predetta domanda di concessione in sanatoria non è dolosamente infedele.*
- La parte acquirente prende atto della superiore dichiarazione e la conferma, asserendo a sua volta di essere a conoscenza della situazione edificatoria di quanto acquistato.*



*Per patto espresso, eventuali ulteriori pagamenti e qualsiasi altra attività fossero in futuro necessari per il rilascio della menzionata concessione in sanatoria e per l'emissione del certificato di abitabilità, dovranno essere effettuati - per la quota afferente l'appartamento in oggetto - dalla parte venditrice, che fin da ora ne assume la correlata obbligazione."*

A partire dalla suddetta domanda di concessione in sanatoria è stata effettuata, attraverso una formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Palermo, la ricerca delle documentazioni depositate riguardanti l'intero edificio. La visione e l'analisi del fascicolo depositato in archivio, condotti a più riprese (il primo appuntamento è stato concesso il 20/03/2026), ha permesso di ricostruire la storia del manufatto.

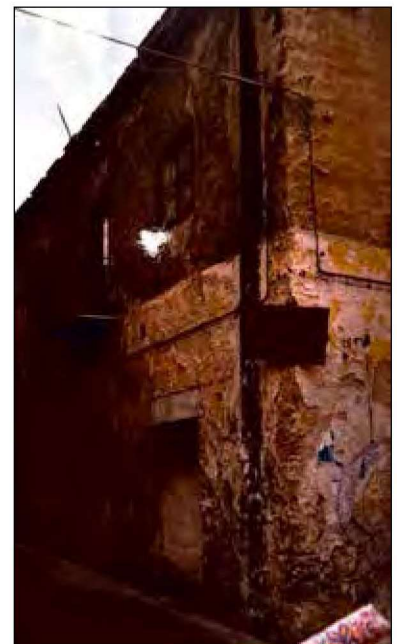
L'edificio, acquistato da Euroedil s.r.l. con atto del 03/05/1990, **era originariamente un antico fabbricato di tre elevazioni fuori terra, piano terra, primo piano e locali sotto tetto, con copertura a falde.**

Nel 1992 la società proprietaria decide di effettuare lavori di ristrutturazione in manutenzione straordinaria comunicandone lo svolgimento all'Assessorato Edilizia Privata del Comune (**Comunicazione prot. n. 3577 del 23/04/1992**).

Durante i lavori di ristrutturazione, come successivamente si dichiara su una relazione tecnica (con allegata documentazione fotografica) firmata dall'arch. Angelo Cannova e depositata presso l'Ufficio Condoni Edilizi nel febbraio 1993, *"le murature in già avanzato stato di degrado accusavano imminenti crolli, così salvate alcune murature del piano terra i proprietari pensavano di potere ripristinare costruendo delle fondazioni e pilastri e nuovi solai in latero cementizio ... "*.

In realtà, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta relazione (le fotografie sono datate 15/05/1992), già all'epoca della comunicazione al Comune dei lavori di manutenzione, il manufatto in oggetto si presentava nella forma di rudere, verosimilmente irrecuperabile.

Demolito il vecchio edificio, i lavori di una nuova costruzione, con struttura in calcestruzzo armato, iniziarono







quindi immediatamente dopo quella comunicazione di manutenzione straordinaria dell'antico manufatto, tanto che in data 28/09/1992 una segnalazione (n. 935/92)



del Nucleo dei VV.UU. del Distaccamento Edilizia Abusiva evidenziava, dopo un accurato sopralluogo, gli abusi in un "*vetusto immobile in muratura ... sventrato ...*", consistenti in un piano di fondazione in c.a. per una superficie di 252,00 mq. circa e alcuni pilastri già realizzati.

Di lì a poco, facendo anche riferimento ad una relazione di servizio della stessa Ripartizione con cui si descriveva l'avvenuta totale demolizione del vecchio manufatto e la sostituzione con un realizzando nuovo edificio composto da tre piani fuori terra, viene emessa l'**Ordinanza 165/93** con cui si ordinava a [REDACTED] di **sospendere e demolire** a propria cura e spese le opere descritte e ripristinare lo stato dei luoghi.

Nel frattempo, lo stato di avanzamento dei lavori giungeva, alla data del 06/02/1993,





all'80% del suo completamento (dato riscontrato sulle annotazioni e pareri dell'Ufficio).

Nel medesimo periodo [redacted] presenta l'**istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 (prot. n. 1327 del 22/02/1993)**. Attraverso la relazione tecnica allegata si può constatare che l'edificio, nella distribuzione interna, nelle dimensioni e nelle finiture, corrisponde esattamente allo stato odierno.

L'istanza, al suo interno contiene le varie relazioni e il parere dell'Ufficio che, in data 14/04/1993, la dichiara **non accolta** poichè le opere realizzate sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il 13/01/1995 viene presentata una nuova **istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 (prot. n. 369)**. Relativamente a questa istanza, sono state versate le somme di 5.000.000 £ (2.582,28 €) a titolo di oblazione autoliquidata, nonché gli oneri concessori ammontanti a 2.500.000 £ (1291,14 €), così come riporta l'art. 6 dell'atto di compravendita citato ad inizio di paragrafo.

L'analisi documentale condotta presso gli uffici del Comune di Palermo si ferma qui, poichè non sono presenti atti successivi, non essendo stato mai emesso alcun provvedimento o comunicazione riferiti alla suddetta istanza.

Oggi, l'iter della richiesta di concessione in sanatoria potrebbe concludersi con la redazione di una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L. R. 16/2016 che attesti il pagamento di oneri e oblazione oltre la verifica del rispetto dei requisiti.

Tale verifica, però, rende evidente un dato incontestabile che di fatto dichiara inaccoglibile l'istanza prodotta: *la cubatura realizzata, per la quale si richiede la sanatoria, supera i 2000 mc.* . La Legge 724/94 consente la regolarizzazione di nuove costruzioni entro i 750 mc.

Il mancato rispetto di questo limite tassativo renderebbe, di per sè, impossibile la redazione della perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/2016.

Alla luce di ciò, si deve concludere che l'**istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 (prot. n. 369 del 13/01/1995)** non può essere accolta.



Pertanto, a parere dell'esperto stimatore, **l'intero edificio nel quale insiste l'appartamento oggetto di analisi non è in alcun modo sanabile.**

Si precisa, infine, che non essendoci un dichiarato rigetto dell'istanza di concessione in sanatoria da parte dell'autorità comunale e rimanendo comunque aperto il procedimento di sanatoria, la sopra citata **Ordinanza 165/93 di demolizione e ripristino dei luoghi è di fatto sospesa.** A tal proposito si evidenzia che l'Ordinanza era stata emessa al tempo in cui l'abuso era costituito dalle sole fondazioni, le successive istanze di concessione in sanatoria si riferiscono ad un edificio concluso in tutti i suoi aspetti e corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

### **QUESITO N. 7:**

***indicare lo stato di possesso dell'immobile***

L'appartamento, come riporta il Verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario avv. Antonina Alerio durante il sopralluogo del 09/02/2026, è occupato dai debitori esecutati.

### **QUESITO N. 8:**

***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Sull'intera palazzina di cui fa parte l'appartamento in oggetto grava una Ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi (n. 165/93) emessa durante la sua ricostruzione. Di fatto, l'efficacia dell'Ordinanza è sospesa poichè l'immobile è oggetto di un'istanza di concessione edilizia in sanatoria (del 13/01/1995 prot. n. 369) ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, sulla quale le autorità competenti non hanno mai espresso alcun parere.

### **QUESITO N. 9:**

***verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



**QUESITO N. 10:**

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO N. 11:**

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Si fa presente che i proprietari di tutti gli immobili all'interno della palazzina non risultano essersi costituiti in condominio, pertanto le spese comuni di gestione, visto l'esiguo numero dei comproprietari, sono affrontate secondo necessità e in maniera "familiare".

Non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso.

**QUESITO N. 12:**

*procedere alla valutazione dei beni*

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, alla luce delle analisi effettuate e delle considerazioni esposte al paragrafo 6 che riportano l'**appartamento facente parte di una palazzina non sanabile**, si procederà stimandone il suo **valore d'uso** nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla propria condizione di insanabilità e di futura incommerciabilità per atto inter vivos.

Nella fattispecie, infatti, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono a trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001) e l'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.



In particolare, nonostante l'esistenza di una Ordinanza di demolizione (del 1993), di fatto sospesa per la sussistenza di una pratica di sanatoria (prot. n. 369 del 13/01/1995) sulla quale l'autorità comunale non si è mai pronunciata, ma che a parere del tecnico scrivente non può essere accolta, l'immobile ha un proprio commercio "praeter legem" e conserva un apprezzabile "valore d'uso" perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica **si procederà alla stima del valore d'uso dell'appartamento per l'arco temporale di un decennio.**

*Si precisa pure che non si quantificherà il valore del suolo e gli ipotetici costi di demolizione, poichè il contesto di cui fa parte l'edificio, in una evidente struttura urbana storicizzata, non renderebbe verosimile l'attribuzione di valori reali. Inoltre, essendo l'edificio realizzato in aderenza ad altre costruzioni queste ultime, per la loro vetustà, difficilmente supererebbero indenni la demolizione dell'edificio in questione.*

Per giungere ad una determinazione coerente, attendibile e reale del valore d'uso dell'appartamento è comunque necessario partire dall'analisi della sua collocazione sul mercato attuale e dalla ricerca del suo valore basato esclusivamente sulle sue caratteristiche specifiche, riferite all'ubicazione, alle dimensioni e allo stato d'uso, prescindendo quindi dalla sua regolarità edilizia.

Per far ciò si è applicato il *metodo "sintetico - comparativo"*, basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell'immobile da stimare con altri aventi caratteristiche simili, dei quali sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Si è fatto, quindi, ricorso a diverse fonti di informazioni (operatori del settore immobiliare, agenti, mediatori, riviste specializzate, ecc.), operando alcuni raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

Si è costruita così una *"maglia di prezzi noti"* attraverso l'applicazione di parametri opportunamente scelti, quali l'ubicazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche di produttività.





Si sono, infine, consultati i dati pubblicati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* ai quali si è attribuito il valore di dati di riferimento.

La valutazione finale, eseguite le opportune comparazioni, pur basandosi sul parametro tecnico di riferimento della superficie (mq.), sarà determinata per arrotondamento ad un valore "a corpo".

Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le quotazioni riferite al II semestre 2025, per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto e per abitazioni di tipo economico, oscillano tra le 800,00 €/mq. e 1.100,00 €/mq (*Allegato n. 17*).

In questo periodo il mercato non propone per la stessa zona un elevato numero di immobili in vendita dalle caratteristiche simili, tuttavia sono stati individuati alcuni casi che potessero comunque rappresentare riferimenti utili (*Allegato n. 18*) :

- Vendite
- 1. Monocale con bagno, via Anime Sante n.27, piano terra, mq. 26,00 da ristrutturare - € 24.000,00
  - 2. Monocale con bagno, piazza E. Ximenes n.4, 1° piano senza ascensore, mq. 27,00 da ristrutturare - € 36.000,00
  - 3. Trilocale, via Archimede n.54, 1° piano senza ascensore, mq. 71,00 buono stato - € 139.000,00
  - 4. Quadrilocale, via E. Ximenes, 4° piano senza ascensore, mq. 80,00 buono stato - € 80.000,00
  - 5. Trilocale, quartiere Borgo Vecchio, 2° piano senza ascensore, mq. 79,00 buono stato - € 85.000,00

Detto ciò, dopo attente analisi dei dati raccolti e operati i giusti confronti, si ritiene congruo attribuire a questo appartamento il *valore al metro quadrato di € 950,00*.

Pertanto, il suo **valore di mercato**, con le premesse sopra enunciate, è  
 $950,00 \text{ €/mq.} \times 110,00 \text{ mq. superficie commerciale} = \mathbf{104.500,00 \text{ €}}$ .

Successivamente si è proceduto alla **determinazione del valore di locazione**.



Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le quotazioni riferite al II semestre 2025, per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto e per abitazioni di tipo economico, oscillano tra 2,7 €/mq. mese e 3,4 €/mq. mese (*Allegato n. 17*).

Fissando come dato di riferimento il valore di 3,2 €/mq x mese, il valore di locazione che si ottiene è  $3,2 \text{ €/mq. mese} \times 110,00 \text{ mq.} = 352,00 \text{ €/ mese}$

L'analisi attuale del mercato mostra però una realtà ben diversa dai dati OMI.

Premesso che la possibilità di confronto con immobili simili è veramente rara, si evidenzia che l'offerta, in questo periodo storico, riguarda per lo più appartamenti dalle dimensioni assai più ridotte, recentemente ristrutturati e quasi sempre arredati, finalizzati ad un uso transitorio e/o prevalentemente turistico.

A tal fine, sono stati individuati alcuni casi che potessero rappresentare riferimenti utili (*Allegato n. 18*):

|         |                                                                          |          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Affitti | - 1. Monocale con bagno, via E. Ximenes n.34, 4° piano terra, mq. 40,00  | € 500,00 |
|         | - 2. Bilocale, via Archimede, 1° piano con ascensore, mq. 52,00          | € 550,00 |
|         | - 3. Bilocale, via D. Scinà, 2° piano con ascensore, mq. 50,00, arredato | € 550,00 |

Con le analisi dei dati raccolti, si ritiene congruo attribuire a questo appartamento il **valore di locazione** pari a 500,00 €/mese, determinando così un valore **annuo** di **6.000,00 €**

Da tale cifra, detraendo le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc.) nella percentuale del 30%, si giunge alla stima di un **reddito annuo netto** pari a **4.200,00 €**.

#### Il valore d'uso.

Si è fissato il *saggio di capitalizzazione* verosimilmente pari al 4%, confortato anche dall'applicazione della seguente formula

$$\text{saggio capitalizzazione} = \frac{\text{reddito netto annuo}}{\text{valore di mercato dell'immobile}} = \frac{4.200,00}{104.500,00} = 0,04$$



Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi **dieci anni**.

La formula adoperata è la seguente  $Af = a (q^n - 1) / r$

dove: Af      valore finale del bene  
a      reddito netto annuo  
q      montante unitario (1+r)  
n      annualità  
r      saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore di locazione annuo netto pari a 4.200,00 €, determinato in precedenza, si avrà:

$$Af = a (q^n - 1) / r \qquad Af = 4.200,00 \text{ €} \times (1,040^{10} - 1) / 0,040 = 50.425,65 \text{ €}$$

in cifra tonda 50.000,00 €

Per quanto sopra detto, **il valore d'uso dell'appartamento** qui descritto e analizzato, **calcolato per il periodo di 10 anni**, è pari a **€ 50.000,00**.

Sulla scorta del valore d'uso determinato, si applica una *riduzione nella misura del 5%* al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

$$50.000,00 \times 0,95 = 47.500,00$$

**Prezzo a base d'asta del valore d'uso € 47.500,00**

### **QUESITO N. 13:**

***procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Il pignoramento ha per oggetto l'intera proprietà.





Per ciò detto, ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione di Codesto Tribunale per eventuali chiarimenti.

Palermo, 30 aprile 2026.

**IL C.T.U.**

**Arch. Antonino Di Maria**







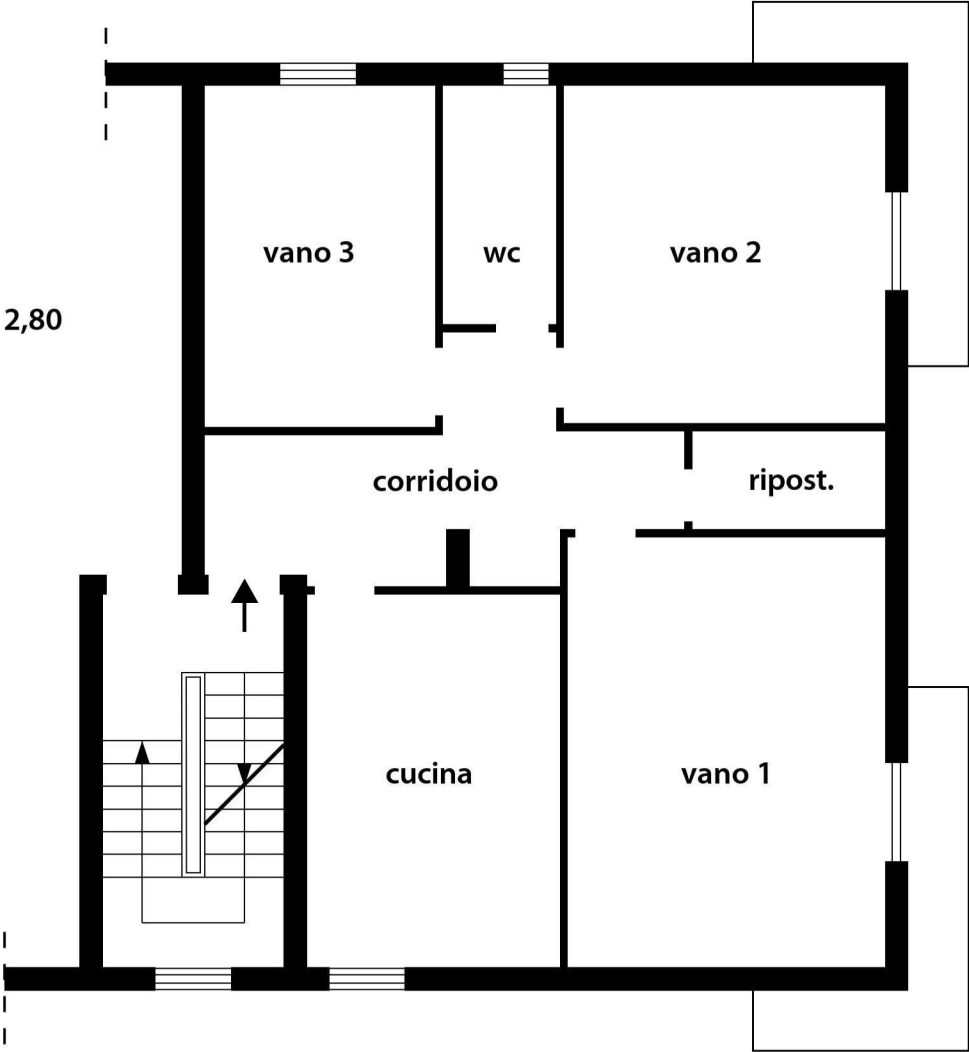
## **APPENDICI**

- **Planimetria appartamento**
- **Fotografie**



vicolo Forno al Borgo

H = mt. 2,80



via Borgo Nuovo

via Anime Sante



scala 1 : 100



Appartamento  
sito in Palermo  
via Anime Sante n° 7  
piano 2° - interno dx





**Foto n. 1:**  
La palazzina, angolo  
tra via Anime Sante e  
via Borgo Nuovo..



**Foto n. 2:**  
La palazzina, angolo  
tra via Borgo Nuovo  
e vicolo Forno al  
Borgo..





**Foto n. 3:**  
La via Anime Sante..



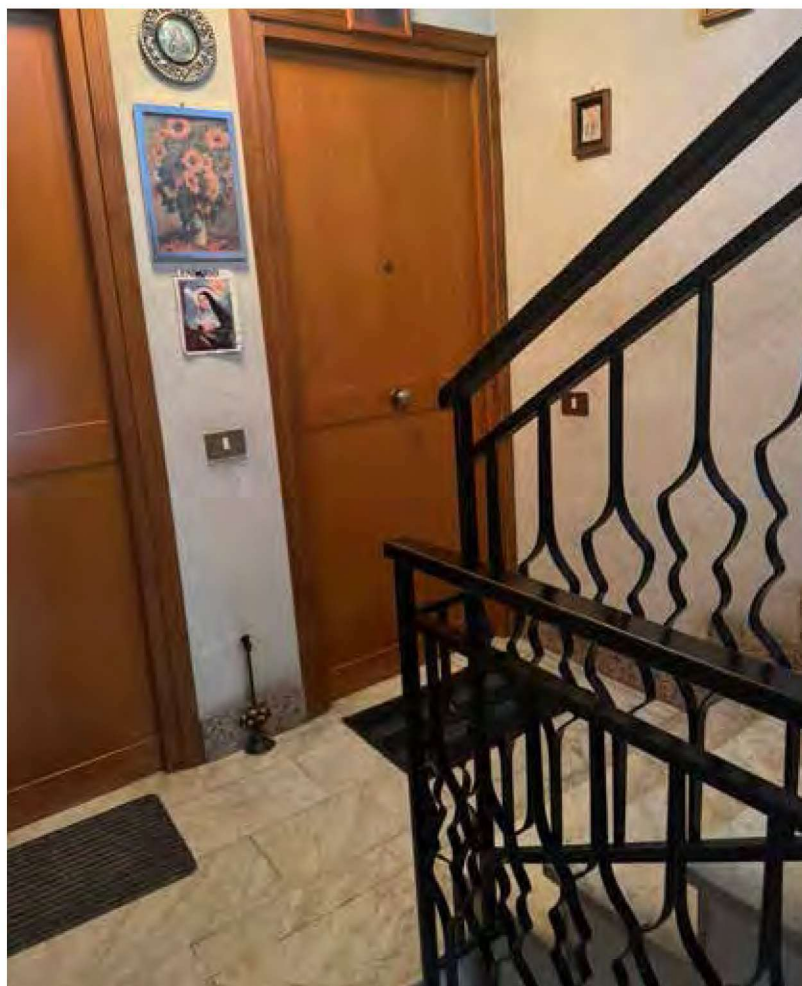
**Foto n. 4:**  
Il portone di ingresso  
alla palazzina.







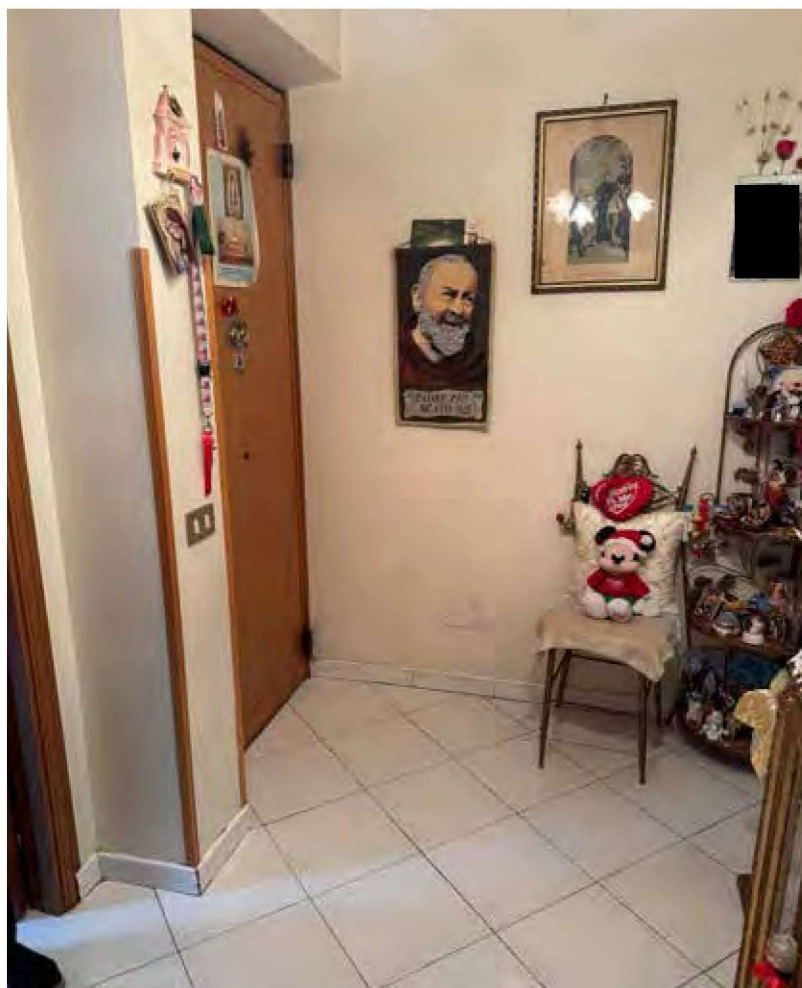
**Foto n. 5:**  
L'androne..



**Foto n. 6:**  
A destra, la  
porta di ingresso  
all'appartamento.







**Foto n. 7:**  
L'ingresso..



**Foto n. 8:**  
Il corridoio.



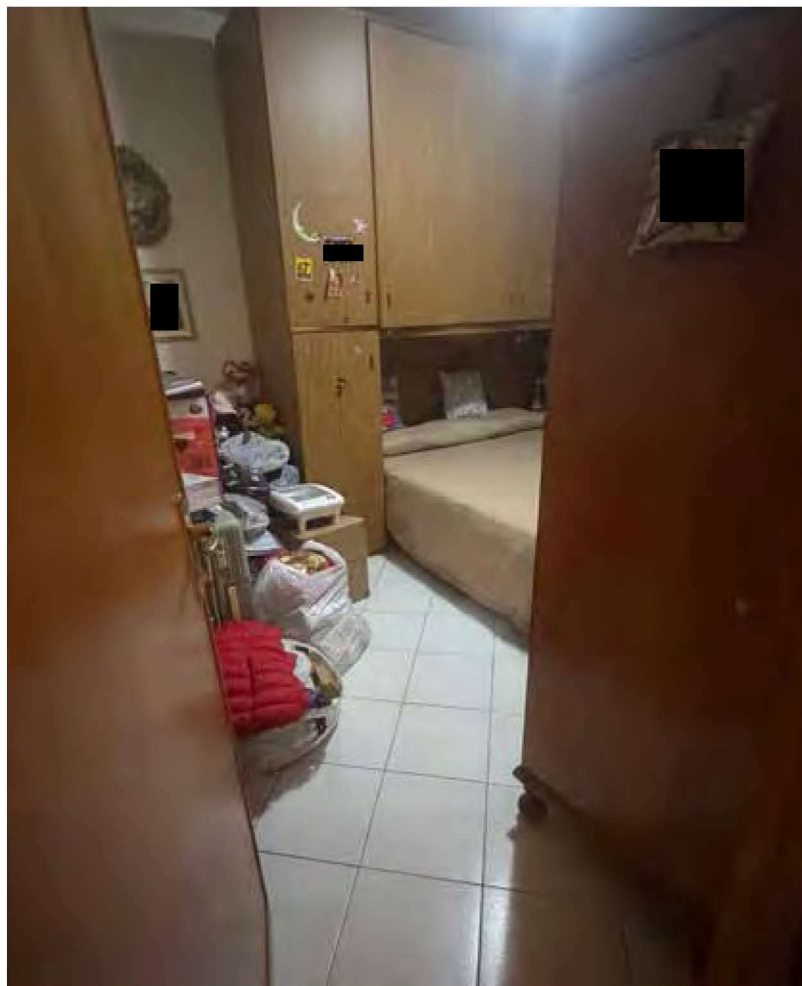


**Foto n. 9:**  
Il soggiorno (vano 1)..



**Foto n. 10:**  
La camera da letto  
(vano 2).





**Foto n. 11:**  
Camera da letto  
(vano 3)..



**Foto n. 12:**  
La cucina.







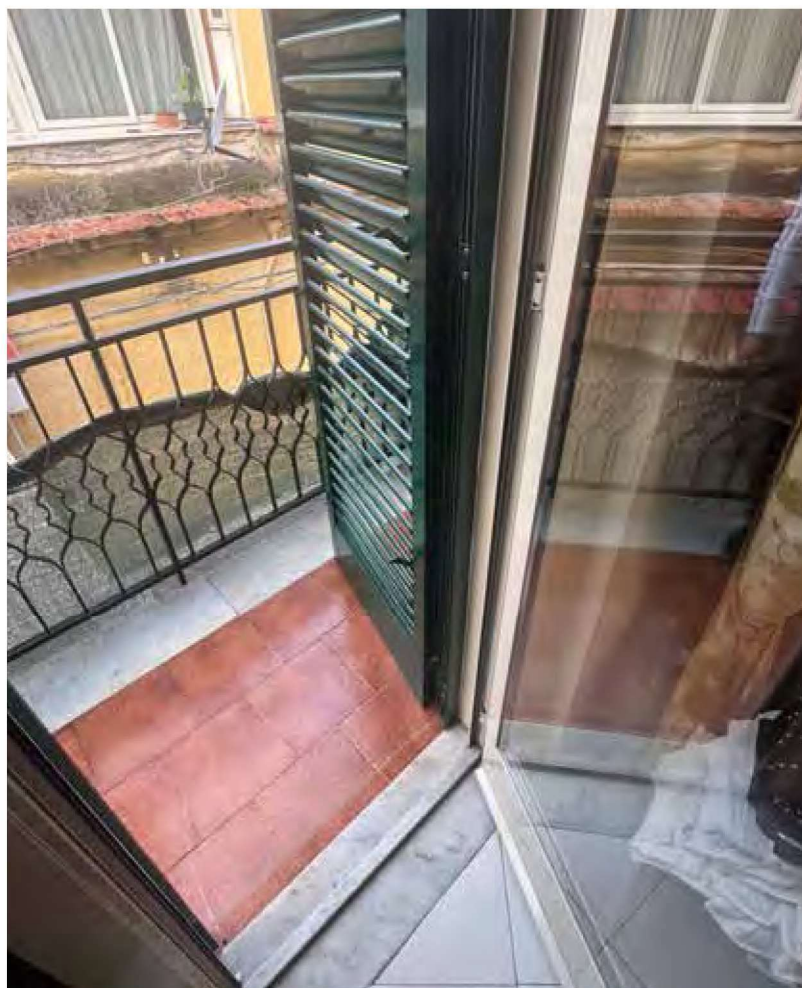
**Foto n. 13:**  
Il wc..



**Foto n. 14:**  
Il ripostiglio.





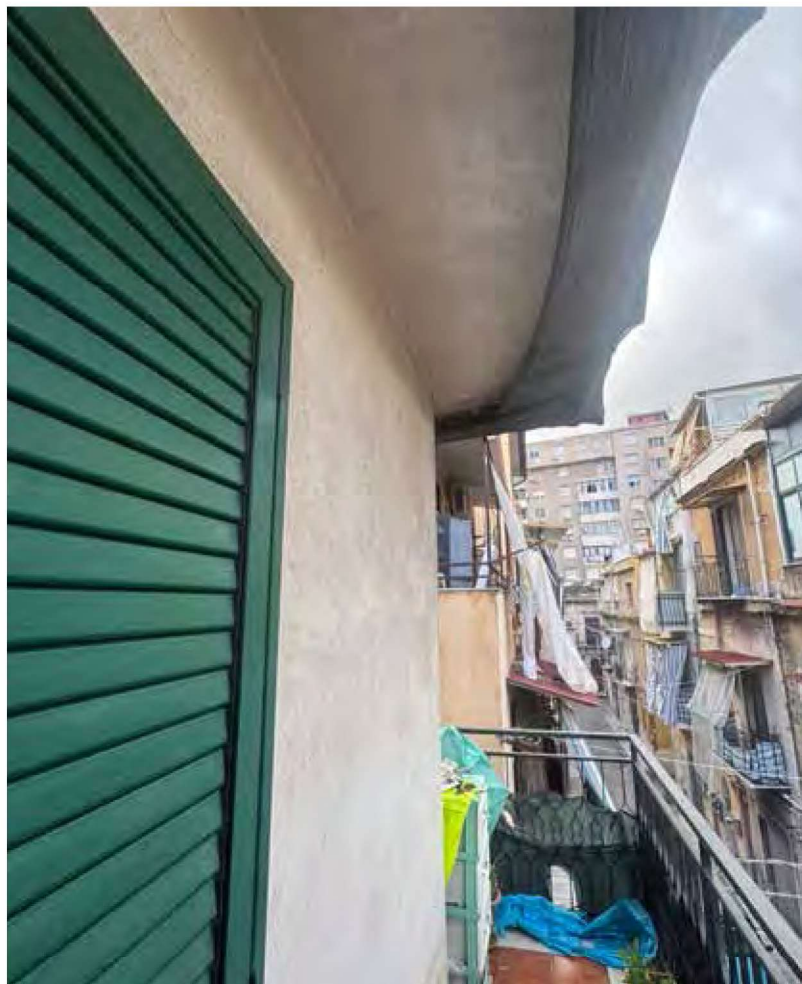


**Foto nn. 15 - 16:**  
Gli infissi esterni.





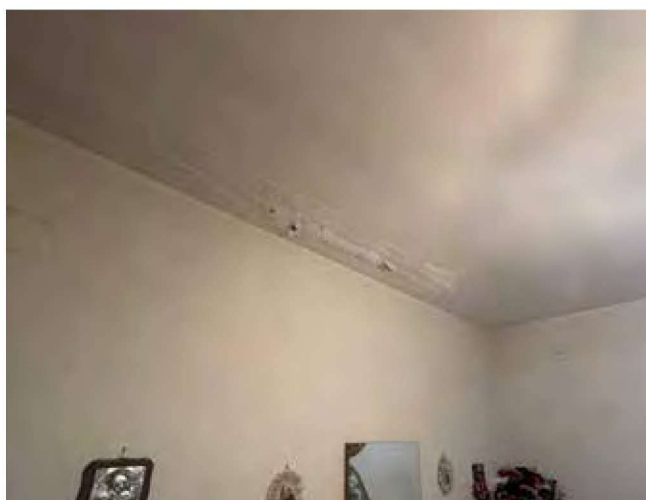
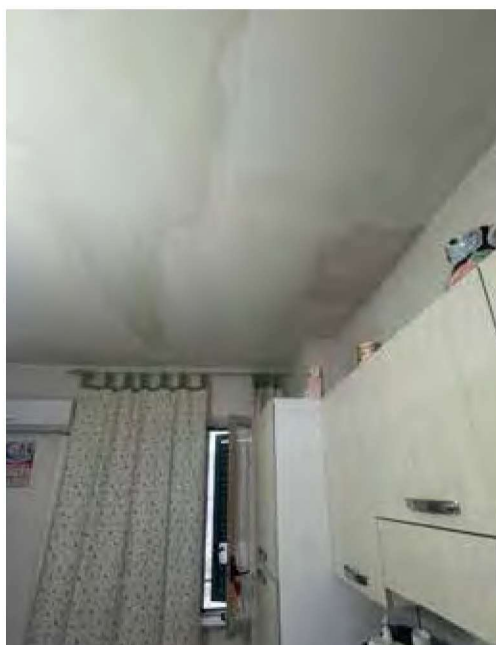
**Foto n. 17:**  
Il balcone. Vista verso  
la via E. Ximenes..



**Foto n. 18:**  
Il balcone. Vista verso  
la via Borgo Nuovo.

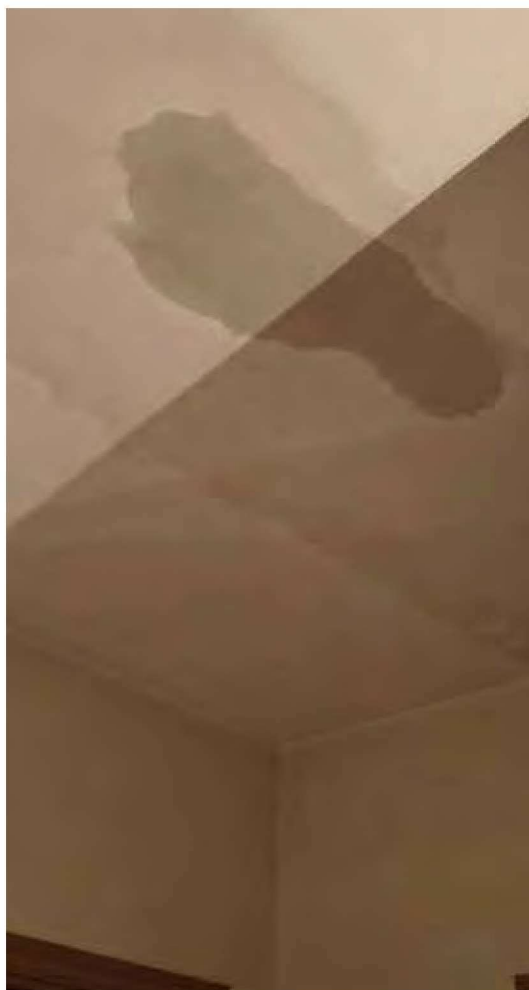






**Foto nn. 19 - 23:**  
I soffitti ammalorati.  
(sopralluogo del 09/02/2026)





**Foto nn. 24 - 26:**  
Nuove infiltrazioni.  
(sopralluogo del 20/04/2026)





## **ALLEGATI**

1. Verbale di primo accesso (09/02/2026)
2. Verbale secondo sopralluogo (20/04/2026)
3. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Palermo fg. 118, part.IIa 712, sub 8)
4. Visura catastale storica (N.C.E.U. di Palermo fg. 118, part.IIa 712, sub 8)
5. Planimetria catastale
6. Foglio di mappa catastale (Palermo 118)
7. Fotografia aerea attuale e sovrapposizione foglio di mappa
8. Fotografia aerea attuale e sovrapposizione planimetria
9. Visura APE
10. Titolo di proprietà  
(Compravendita del 02/02/2006 - Notaio Anna Maria Siciliano)
11. Ordinanza n.165/93
12. Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (prot. n. 1327 del 22/02/1993)
13. Relazione tecnica - Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85  
(prot. n. 1327 del 22/02/1993)
14. Documentazione fotografica - Istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85  
(prot. n. 1327 del 22/02/1993)
15. Perizia giurata - Istanza di sanatoria ex art. 39 L. 724/94  
(prot. n. 369 del 13/01/1995)
16. Planimetrie, piante, prospetti, sezioni - Istanza di sanatoria ex art. 39  
L. 724/94 (prot. n. 369 del 13/01/1995)
17. Tabella Valori OMI
18. Schede per comparazione immobili



## VERBALE DI I ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2026, il giorno 9 del mese di FEBBRAIO alle ore 15.40 io sottoscritto Avv. Antonina Alerio, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva **R.G. Es. 461/2025** del Tribunale di Palermo, promossa contro Parisi Ignazio, con provvedimento reso dal G.E. dott.ssa Grazia Giuffrida in data 16.12.2025 mi sono recato in **Palermo (PA), via Anime Sante n. 7**, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso del mio accesso con raccomandata A/R del 22.1.2026.

**All'interno del compendio pignorato ove mi sono recato unitamente allo stimatore Arch. Antonio Di Maria ho rinvenuto la presenza:**

Ho reso edotto il/i signore/i presente/i:

- dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando una copia del provvedimento di nomina della custodia giudiziaria.

- della data dell'udienza in cui sarà pronunciata **l'ordinanza di vendita: 4.5.2026;** delle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita delegate, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui



nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
- che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

#### **I. Accertamento dell'esistenza di debiti condominiali:**

Ho chiesto al signora ~~PIRELLA~~ PIRELLA se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere e questi mi riferiscono CHE IL CONDOMINIO NON È MAI STATO COSTITUITO E CHE RIPARTISCONO LE SPESE IN VIA FAMILIARE E AMICALE

Ho chiesto al debitore esecutato/occupante il nome e il recapito telefonico dell'amministratore del condominio e questi mi riferisce



**I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.**

Ho, quindi, richiesto al sig. NOM. PRESENTI ..... chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso e/o detenzione:

- del debitore esecutato e della sua famiglia composta ~~da~~  
ESCLUSIVAMENTE DAI SUOI STESSI .....

- del sig. .... nato a .....  
il ....., residente in ....., alla  
Via ..... recapito telefonico n. .... in forza  
di contratto di ..... redatto in data,  
..... registrato a ....., con scadenza al .....

- del sig. .... nato a ..... il  
....., residente in ....., alla  
Via ..... recapito telefonico n. .... il quale  
non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, **entro cinque giorni**, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Il Sig. .... debitore esecutato  
dichiara che l'immobile non è al momento occupato da nessuno e, pertanto, avendone comunque la disponibilità, provvede a consegnare le chiavi dello stesso al custode giudiziario; dichiara, altresì, che l'immobile è vuoto di cose ad eccezione



di quanto segue:.....

## II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al signore presente, se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi hanno risposto:

CHE L'IMMOBILE NECESSITA DI IMPORTANTI OPERE  
DI MANUTENZIONE GENERALE; IN PARTICOLARE DEVONO  
ESSERE RIPRISTINATI I SOFFITTI ANIMALATI DA  
INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA PROVENIENTE DALLA  
TERRAZZA SOVRASTANTE IL BENE; NECESSARIO ANCHE  
PROVEDERE ALLA SISTEMAZIONE DEI BALCONI CHE  
SONO STATI OGGETTO DI NESSA IN SICUREZZA  
CIRCA DUE TRE ANNI FA.....

Ho ammonito il signore presente sul dovere di tempestiva informazione gravante sul debitore e sull'occupante a qualsiasi titolo nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che l'immobile si presenta in buono / discreto / pessimo stato di manutenzione.



Studio legale  
Avv. Antonina Alerio  
Via Mariano Stabile 139 - 90139 Palermo (PA)  
avvninaalerio@gmail.com - 0915082017

**III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti, ed oneri del debitore esecutato, anche in ordine al sopralluogo del CTU.**

Ho, altresì, informato il signore presente che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità dello stesso e/o dell'occupante ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni da concordare preventivamente.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato e/o occupante che oltre alla pubblicazione della pubblicità della vendita, potrò provvedere ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato e/o occupante che dovrà permettere al CTU nominato di effettuare il sopralluogo nel compendio pignorato per la redazione della perizia di stima e/o integrazioni della stessa e questi mi ha autorizzato a fornirgli il proprio recapito telefonico.

Ho invitato, pertanto il/i signore/i presente/i alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o occupante risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore esecutato e/o occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il Signor PRESENTI..... spontaneamente dichiarano  
...CHE È LORO ATTENZIONE PIÙ CHE SODDISFACENTE  
LA POSIZIONE CON IL CREDITORE PRECEDENTE. E CHE DONO  
DI RICEVERE LE FUTURE COMUNICAZIONI, INCLUSA LA RELAZIONE  
TECNICA, AL SEGUENTE INDIRIZZO "  "

SI RILEVA CON L'ESPERTO STIMATORE CHE TUTTI I SOFFITTI SONO  
STATI TRATTATI AL FINE DI TRAMPONARE LE INFILTRAZIONI  
E CHE ALLO STATO SONO VISIBILI LESIONI, SEBBENE NON STRUTTURALI,  
IN VARI PUNTI DELLA TRALIEZZATURA INTERNA; NECESSARIO  
INTERVENIRE CON LA SOSTITUZIONE DELLA RETE DI SICUREZZA  
APPOSITA A PROTEZIONE DEI BALCONI.

Il Sig. \_\_\_\_\_ n.q. di occupante  
sine titolo in forza del suddetto contratto di locazione chiede l'autorizzazione a  
continuare ad abitare l'immobile e si impegna sin d'ora a corrispondere a partire  
dal mese di \_\_\_\_\_ alla custodia giudiziaria l'importo di €  
\_\_\_\_\_ a titolo di indennità di occupazione/canone di locazione da versare  
alla custodia giudiziaria a mezzo assegno bancario/postale circolare non trasferibile  
intestato custodia giudiziaria es. n. \_\_\_\_\_ e fino a nuovi successivi  
provvedimenti emessi del G.E. che potranno disporre diversamente.

A questo punto il Sig. Presenti, su invito del sottoscritto Custode,  
permette al CTU nominato Arch. Antonino Di Maria di effettuare i rilievi  
metrici e fotografici sul compendio pignorato, al fine di adempiere all'incarico  
ricevuto.

Essendo le ore 16:40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra  
descritte, il presente verbale che si compone di n° 6... facciate, su n° 3... fogli,  
viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che parte debitrice firma  
anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Custode Giudiziario

Esperto stimatore

alla  
Antonina Alerio

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

RG 461/2025

L'aus 2026, il primo 20 del mese di  
Febbraio, alle ore 11.30, io sottoscritto avv.  
Alvaro Antonino mp di credite Giudiziarie nell'  
ambito della procedura esecutiva RG. 461/2025

Tribunale di Palermo, mi sono recate unitamente  
all'ARCH. ANTONIO DI ROCCO in Palermo via

Annunziata 7 al fine di effettuare un  
sopralluogo periodico in occasione delle  
ultime precipitazioni.

All'indirizzo <sup>dell'immobile</sup> e' Esperto Simona ha verificato  
lo stato dei lavori colpiti dalle infiltrazioni  
d'acqua e nello specifico quelli relativi  
al locale soggiorno e al bagno e corridoio  
potendo rilevare che gli stessi sembrano evidenzialmente  
assoluti non manifestano rischi di distacco  
e/o crepe, come da documentazione fotografica  
inviata avendo tenuto conto le presenti osservazioni e  
presente verbale viene chiuso alle ore 12.00  
alle presenze dei debitori esecutivi e dell'Esperto  
che meco sottoscrivono il verbale.

*Alvaro Antonino*  
*Antonio Di Rocco*



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/01/2026  
Ora: 16:55:53  
Numero Pratica: T294003/2026  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2026

**Dati identificativi:** Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**

Busta mod.58: **401542**

#### Classamento:

Rendita: **Euro 335,70**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **5 vani**

**Indirizzo:** VIA ANIME SANTE n. 7 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **111 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **107 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2018 Pratica n. PA0192012 in atti dal 11/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53312.1/2018)

### > Dati identificativi

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**

COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal 26/08/1993  
(n. 71797.2/1993)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712**

#### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio **118** Particella **712** Subalterno **3** (BCNC)<sup>a)</sup>

### > Indirizzo

VIA ANIME SANTE n. 7 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2018  
Pratica n. PA0192012 in atti dal 11/10/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
53312.1/2018)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 335,70**  
Zona censuaria **4**,  
Categoria **A/3<sup>b)</sup>**, Classe **8**, Consistenza **5 vani**

COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal 26/08/1993  
(n. 71797.2/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: **111 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>c)</sup>: **107 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
16/07/1993, prot. n. 71797

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

>

Visura telematica

Legenda

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



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/01/2026  
Ora: 17:13:34  
Numero Pratica: T305021/2026  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2026

**Dati identificativi:** Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**Busta mod.58: **401542**

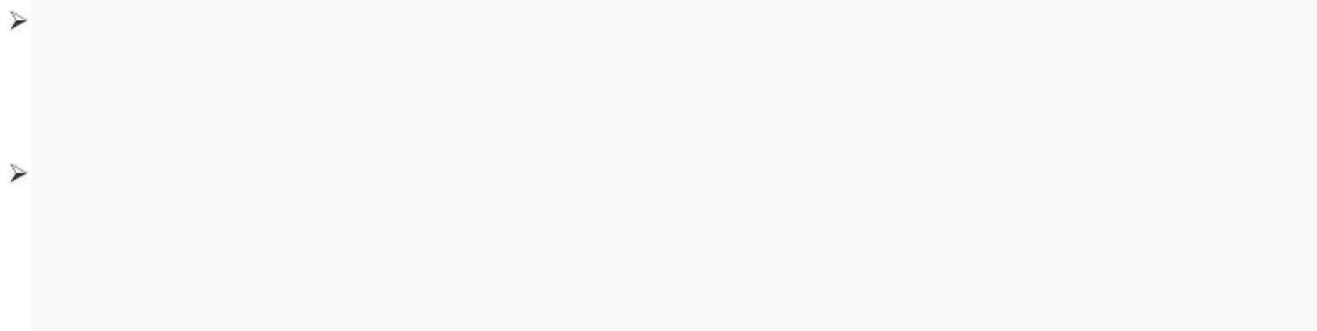
### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **118** Particella **712**

### Classamento:

Rendita: **Euro 335,70**Zona censuaria **4**,Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **5 vani**Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8****Indirizzo:** VIA ANIME SANTE n. 7 Piano 2**Dati di superficie:** Totale: **111 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **107 m<sup>2</sup>****L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**• Foglio **118** Particella **712** Subalterno **3** (BCNC)<sup>c)</sup>

### > Intestati catastali



### > Dati identificativi

 dal **16/07/1993****Immobile attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal 26/08/1993  
(n. 71797.2/1993)

Annotazioni: annotazione n.143471/2008 in atti dal 4/4/2008 - classamento inoppugnabile per sentenza n.437/05/02 della c.t.p. di palermo depositata il 19/11/02 e passata in giudicato (ricorso rigettato prot.n.16988/95 prog.n.294/95 r.g.r. n.3869/95)

## > Indirizzo

 **dal 16/07/1993 al 22/01/2015**

### **Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**  
VIA ANIME SANTE A MOLO Piano 2  
Partita: **300149**  
Busta mod.58: **401542**

COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal 26/08/1993 (n. 71797.2/1993)

Annotazioni: annotazione n.143471/2008 in atti dal 4/4/2008 - classamento inoppugnabile per sentenza n.437/05/02 della c.t.p. di palermo depositata il 19/11/02 e passata in giudicato (ricorso rigettato prot.n.16988/95 prog.n.294/95 r.g.r. n.3869/95)

 **dal 22/01/2015 al 11/10/2018**

### **Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**  
VIA ANIME SANTE Piano 2  
Busta mod.58: **401542**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2015 Pratica n. PA0024255 in atti dal 22/01/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12639.1/2015)

 **dal 11/10/2018**

### **Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**  
VIA ANIME SANTE n. 7 Piano 2  
Busta mod.58: **401542**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2018 Pratica n. PA0192012 in atti dal 11/10/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53312.1/2018)

## > Dati di classamento

 **dal 16/07/1993**

### **Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**  
Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**  
Rendita: **Euro 335,70**  
Rendita: **Lire 650.000**  
Zona censuaria **4**  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **300149**  
Busta mod.58: **401542**

COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal 26/08/1993 (n. 71797.2/1993)

Annotazioni: annotazione n.143471/2008 in atti dal 4/4/2008 - classamento inoppugnabile per sentenza n.437/05/02 della c.t.p. di palermo depositata il 19/11/02 e passata in giudicato (ricorso rigettato prot.n.16988/95 prog.n.294/95 r.g.r. n.3869/95)





## > Dati di superficie

 dal 09/11/2015

### Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **118** Particella **712** Subalterno **8**

Totale: **111 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **107 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
16/07/1993, prot. n. 71797

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **PALERMO (G273)(PA)** Foglio **118** Particella **712** Sub. **8**



1. COSTITUZIONE del 16/07/1993 in atti dal  
26/08/1993 (n. 71797.2/1993)

2. Atto del 02/02/2006 Pubblico ufficiale SICILIANO  
ANNA MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n.  
29893 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 3359.1/2006 Reparto PI di PALERMO  
in atti dal 06/02/2006

Visura telematica

## Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) Bene Comune non Censibile



MODULARIO  
Foglio 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

**5. Planimetria catastale**

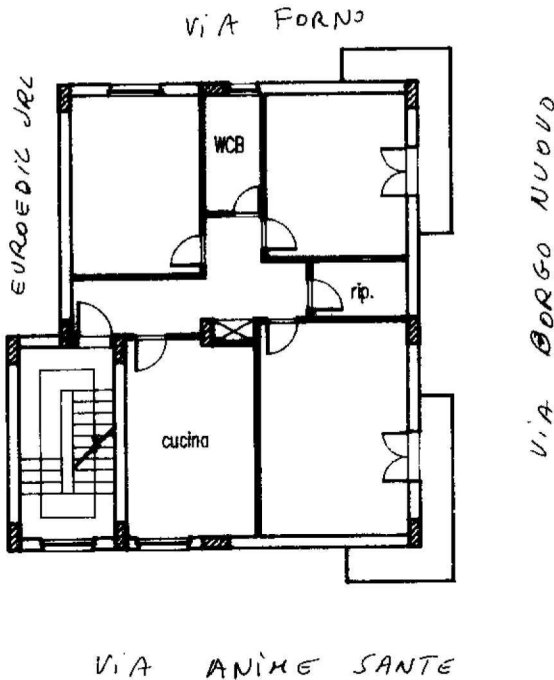
IRE  
500

Planimetria di ulu in Comune di PALERMO via ANIME SANTE

CIV

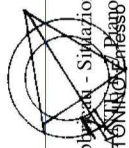
#P1010 100000 100000 100000

Piano secondo  
H.s.= ml 3.00



12/01/2026 - Comune di PALERMO(C273) - < Foglio 118 - Particella 712 - Subalterno 8 >  
Catasto del Tab. 118 - Subalterno 8  
Firmato Da: D.M. ANTONINO RICCIARDI PRESSO D. 118  
Foglio 118 - Particella 712 - Subalterno 8

ORIENTAMENTO



SCALA

Dichiarazione di NC



Compilata da ARCH. CANNOVA

Titolo cognome e nome

ANGELO

Architetto

Palermo

1335

RISERVATO ALL'UFFICIO

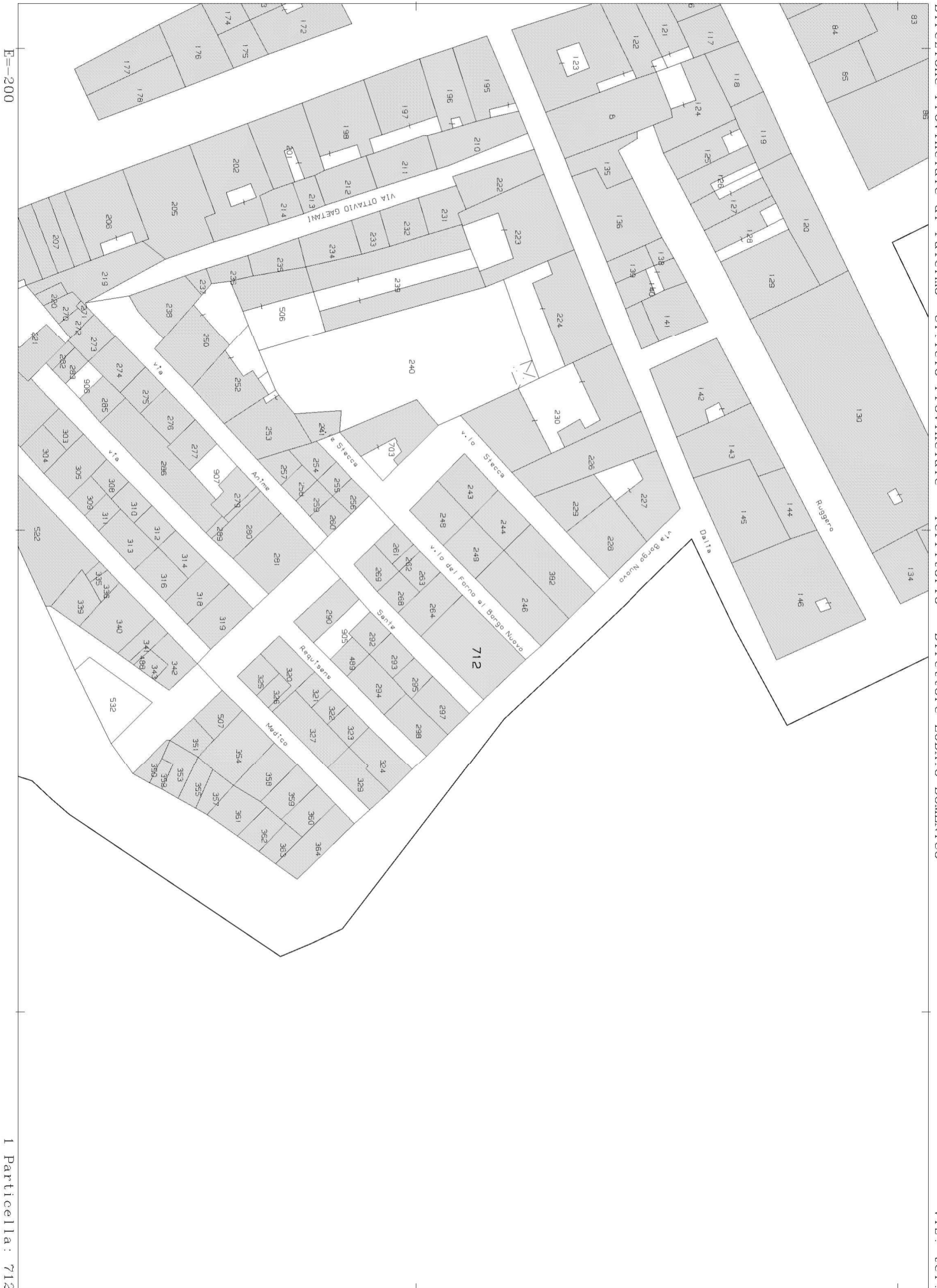
Ultima planimetria di variazione  
Data presentazione: 16/07/1993 - Data: 12/01/2026 - n. T119088 - Richiedente: DMRNNN65L20G273V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di Palermo n. 1335

data Firma

## 6. Foglio di mappa catastale (Palermo 118)

N=1600



E=-200

1 Particella: 712

Comune: (PA) PALERMO  
Foglio: 118

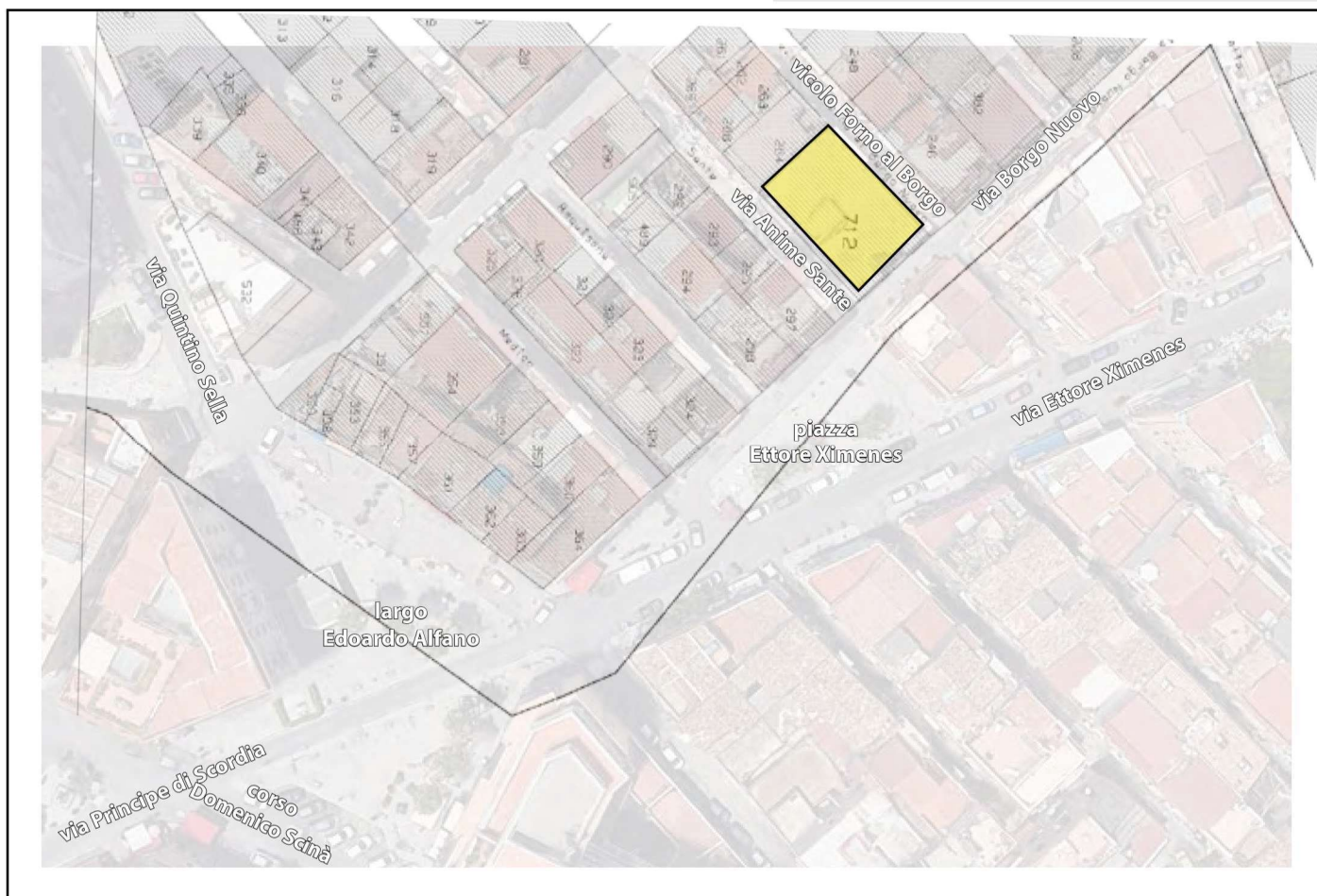
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.001 x 189.000 m. Protocollo pratica T303617/2026

12-Jan-2026 17:11:22

Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LOPATO DOMENICO  
Firmato Da: DIMARIA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6bbddc14c116b8d6a4ac375796b299  
Vis. tel.



## 7. Fotografia aerea attuale e sovrapposizione foglio di mappa





8. Fotografia aerea attuale  
e sovrapposizione planimetria



# SIENERGIA portale siciliano dell'energia

HOME  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/))

NEWS  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/NEWS](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/news))

DOCUMENTI  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/DOCUMENTI](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/documenti))

STRUMENTI  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/STRUMENTI](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/strumenti))

LINK  
([HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/LINK](http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it/index.php/link))

## Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

|                                      |                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| VISURA APE                           |                                               |
| Codice fiscale del richiedente *     | <input type="text" value="DMRNNN65L20G273V"/> |
| Provincia *                          | <input type="text" value="Palermo"/> ▼        |
| Comune *                             | <input type="text" value="Palermo"/> ▼        |
| Riferimenti catastali obbligatori    |                                               |
| Foglio *                             | <input type="text" value="118"/>              |
| Particella *                         | <input type="text" value="712"/>              |
| Subalterno                           | <input type="text" value="8"/>                |
| <input type="button" value="Cerca"/> |                                               |

### VAI ALLA PAGINA

Registrazione nuovi  
certificatori  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/register>)

Abilitazione  
certificatori iscritti  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/enable>)

Visura APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura>)

Consultazione Dati  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/consu>)

Elenco Regionale  
Certificatori  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/albo>)

### AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Caricamento APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/carica>)

Elenco APE  
(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/elenco>)

10. Titolo di proprietà

(Compravendita del 02/02/2006 - Notaio Anna Maria Siciliano)

000336

Rep.n. 29893

Racc.n. 20418

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno Duemilasèi-----

il giorno due-----

del mese di febbraio.-----

In Isola delle Femmine (PA), presso i locali di BANCA NUOVA

S.p.A., siti in via Roma n.106.-----

Innanzi a me dott. ANNA MARIA SICILIANO, Notaio in Palermo,

iscritto nel Ruolo di questo Distretto Notarile.-----

-----SONO PRESENTI I SIGNORI-----



ST  
Cinquecentoquattro  
835  
02/02/2006  
504,00  
168,00  
PER TOSCANE

-----PARTE VENDITRICE-----





-----PARTE ACQUIRENTE

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:-----

ARTICOLO 1 - La \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, con le più ampie garanzie di legge, anche per il caso di evizione e molestie, vende e trasferisce ai coniugi \_\_\_\_\_, i quali congiuntamente ed in regime di comunione legale, in compra accettano ed acquistano la seguente unità immobiliare, facente parte di un piccolo edificio di vetusta costruzione sito nel Comune di Palermo, tra la via Anime Sante, la via Borgo Nuovo e il vicolo (o via) Forno e, precisamente:-----

- appartamento - avente accesso dal civico n.7 della predetta via Anime Sante - ubicato al piano secondo a destra salendo la scala unica, composto da n.5 vani catastali, distribuiti come graficamente raffigurati nella planimetria che - debitamente vidimata dalle parti e da me Notaio - si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----



Confinante: con la via Anime Sante, con la via Borgo Nuovo,  
con la via Forno, con vano scala e con appartamento compla-  
nare di proprietà di terzi.-----

Censito nel C.U. del Comune di Palermo - alla partita 300149,  
regolarmente intestata alla società venditrice - foglio 118,  
particella:<sup>+</sup>-----

- 712 sub 8, via Anime Sante, p.2, z.c.4, cat.A/3, cl.8, vani  
5, R.C. Euro 335,70.-----

ARTICOLO 2 - Il prezzo è stato convenuto tra le parti in  
complessivi Euro

zero)----- oltre I.V.A. che la società venditrice, come  
sopra rappresentata, dichiara di avere già ricevuto dalla  
parte acquirente, alla quale con il presente atto per la  
predetta somma, rilascia ampia e liberatoria quietanza, ri-  
nunziando alla iscrizione dell'ipoteca legale.-----

ARTICOLO 3 - La parte acquirente dichiara di essere già sta-  
ta immessa nella detenzione e nel possesso di fatto dell'im-  
mobile in oggetto. Pertanto acquista da oggi tutti i diritti  
inerenti alla proprietà e al possesso giuridico, con imputa-  
zione pure da oggi di tutti gli utili e gli oneri relativi.--

ARTICOLO 4 - L'unità immobiliare in oggetto viene trasferita  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte  
le sue accessioni e pertinenze, con tutte le inerenti ser-  
vità attive e con quelle passive solo se legalmente costi-  
tuite e trascritte e altresì con la comproprietà per quota



proporzionale di tutto quanto per legge, uso, patto e destinazione è comune tra i proprietari del piccolo edificio in condominio in cui la stessa ricade, con la sola esclusione della terrazza di copertura che permane di proprietà della società venditrice, salvo il diritto degli acquirenti di collocarvi antenne TV e, altresì, il diritto di accedervi per le relative opere di installazione e manutenzione. -----

La vendita procede, infine, con tutti i diritti, le limitazioni, le esclusioni, le azioni e le ragioni, nascenti dalla situazione dei luoghi, dalla costruzione, dagli originari titoli di provenienza e in particolare dal contratto Rep.n.19312 appresso citato sub articolo 5, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, intendendone qui ripetute e trascritte le relative, pertinenti clausole.-----

ARTICOLO 5 - La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce:-----

a) che l'unità immobiliare in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, per avere acquistato l'intero edificio in cui la stessa ricade mediante il precitato atto di compravendita Rep.n.19312, ricevuto in data 3 maggio 1990 dal notaio Clemente Diliberto di Bagheria, ivi registrato il 14 maggio 1990 al n.333 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 15 maggio 1990 ai nn.19528/14712;-----



b) che detto immobile è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da qualsiasi altro vincolo, onere o passività che possa limitarne o impedirne la disponibilità o l'utilizzazione, risultando ancora accesa - ma solo formalmente - presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo soltanto la seguente afficienza e, precisamente:-----

- ipoteca iscritta in data 15 giugno 2001 ai nn.25523/2908, in favore della Banca INTESABCI S.p.A. e contro essa stessa società venditrice Euroedil s.r.l., in dipendenza di contratto di mutuo Rep.n.101671, ricevuto in data 14 giugno 2001 dal notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, ivi registrato il 21 giugno 2001;-----

c) che tale formalità - relativamente all'immobile in oggetto - è di natura puramente cartolare, essendo stato lo stesso svincolato da tale ipoteca, giusta atto di assenso a svincolo ipotecario Rep.n.23239/4163, ricevuto in data 12 gennaio 2006 dal notaio Maria Daniela Morello di Palermo, in corso di registrazione;-----

d) che resta a carico di essa stessa società venditrice l'obbligo di effettuare - a propria cura e spese - il conseguente annotamento presso l'indicato Ufficio dei RR.II. di Palermo, nonchè ad esibirne copia agli acquirenti, entro 6 mesi da oggi.-----

**ARTICOLO 6** - La società venditrice, come sopra rappresentata, da me Notaio richiamata all'osservanza di quanto disposto





dagli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e pertanto resa edotta sulle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti:-----

Con riferimento alle vigenti leggi urbanistiche, dichiara:-----

a) che l'unità immobiliare in oggetto, unitamente all'edificio di cui fa parte, è stata edificata anteriormente all'1 settembre 1967;-----

b) che l'intero menzionato edificio è stato successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia e di mutamento della destinazione d'uso;-----

c) che per la regolarizzazione di tali opere abusive - non comportanti aumento della superficie utile e del volume assorbito - è stata presentata al Sindaco del Comune di Palermo - ai sensi della legge 724/94 - la relativa domanda di concessione in sanatoria in data 13 gennaio 1995, prot.n.369;-----

d) che l'oblazione autoliquidata in complessive lire 5.000.000 (Euro 2.582,28) - forfettariamente calcolata per l'intero fabbricato - è stata interamente pagata mediante versamento in unica soluzione sul c/c postale n.255000, eseguito con bollettino n.493 del 29 dicembre 1994 - Ufficio Postale di Boccadifalco;-----

e) che gli oneri concessori ammontanti a complessive lire 2.500.000 (Euro 1.291,14) sono stati anch'essi interamente pagati giusta versamenti effettuati presso la Tesoreria del Comune di Palermo della Banca Nazionale del Lavoro;-----



000339

- in data 29 marzo 1995, per lire 2.000.000 (Euro 1.032,91),

ricevuta n.03150;-----

- in data 10 maggio 1995, per lire 500.000 (Euro 258,23),

ricevuta n.04183;-----

f) che i superiori pagamenti sono stati calcolati secondo legge, per\*la tipologia dell'abuso perpetrato, in connessione al periodo in cui lo stesso è stato commesso;-----

g) che la costruzione realizzata ha tutti i requisiti previsti dalle attuali disposizioni urbanistiche per l'ottenimento della richiesta concessione e che non ha successivamente subito ulteriori modificazioni suscettibili di concessione edilizia o autorizzazione;-----

h) che il Comune competente non ha ancora provveduto al rilascio della concessione in sanatoria, ma che comunque lo stesso non ha comunicato alcun provvedimento di diniego, nè sono intervenute interruzioni che abbiano influito sul proseguimento del procedimento amministrativo;-----

i) che non esistono vincoli preclusivi al rilascio della suddetta concessione in sanatoria, ai sensi degli artt.32 e 33 della legge 47/85;-----

l) che la predetta domanda di concessione in sanatoria non è dolosamente infedele.-----

La parte acquirente prende atto della superiore dichiarazione e la conferma, asserendo a sua volta di essere a conoscenza della situazione edificatoria di quanto acquistato.---





Per patto espresso, eventuali ulteriori pagamenti e qualsiasi altra attività fossero in futuro necessari per il rilascio della menzionata concessione in sanatoria e per l'emissione del certificato di abitabilità, dovranno essere effettuati - per la quota afferente l'appartamento in oggetto - dalla parte venditrice, che fin da ora ne assume la correlata obbligazione.

ARTICOLO 7 - Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad IVA e che la relativa imposta in rivalsa è già stata pagata dalla parte acquirente.-----

ARTICOLO 8 - Le spese del presente atto e conseguenti tutte  
sono a carico della parte acquirente.-----

Quest'ultima richiede le agevolazioni disposte dalla legge  
23 dicembre 1999 n. 448, che ha modificato l'art.1 nota II  
bis della Tariffa parte 1^ di cui al D.P.R. 26 aprile 1986  
n. 131, sulla "prima casa", con l'applicazione dell'IVA ri-  
dotta nella misura del 4% e delle imposte ipotecarie e cata-  
stali in misura fissa, trattandosi di trasferimento di por-  
zione di fabbricato non di lusso, ai sensi dell'art. 13 del-  
la l.2 luglio 1949 n. 408, nonchè del D.M. 2 agosto 1969.----

A tal fine gli acquirenti dichiarano:-----

a) di essere residenti in Palermo, ove non sono titolari, nè in via esclusiva, nè in comunione tra di loro, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione,-----

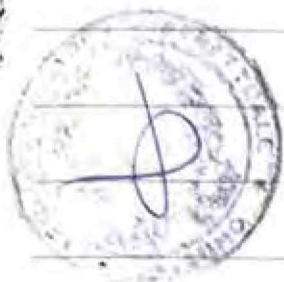


000340

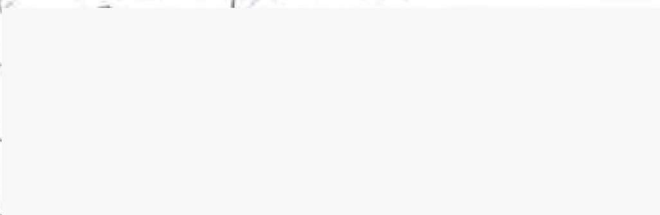
b) di non essere titolari su tutto il territorio nazionale - nè in via esclusiva, nè per quote, neppure in regime di comunione legale fra di loro - di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione ovvero del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla normativa sulla prima casa, disposte dalle norme richiamate nel comma 1^, lettera c), della predetta nota II/bis.-----

ARTICOLO 9 - Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, nonché della legge 27 febbraio 1985 n. 52, gli acquirenti confermano di essere coniugati in regime di comunione legale.-----

*Handwritten signature and text:*  
Io sottoscritto, io sottoscritto, io sottoscritto  
ho il piacere di firmare  
questa nota e  
certificare che è vero.



1) c. l. m. de p. m. n.  
m. p. l. m. de m. n. e. y. p. m.  
p. l. m. de m. n. e. y. p. m.  
m. p. l. m. de m. n. e. y. p. m.  
p. l. m. de m. n. e. y. p. m.

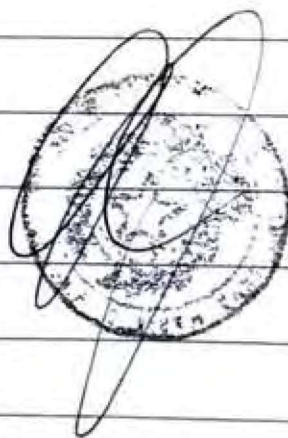


Q. c. l. m. de p. m. n.

Trascritta alla Camera di Commercio di Palermo, il 2/2/2006

Palermo, il 2/2/2006

6791/3359







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

MOD. 100 (CEI)

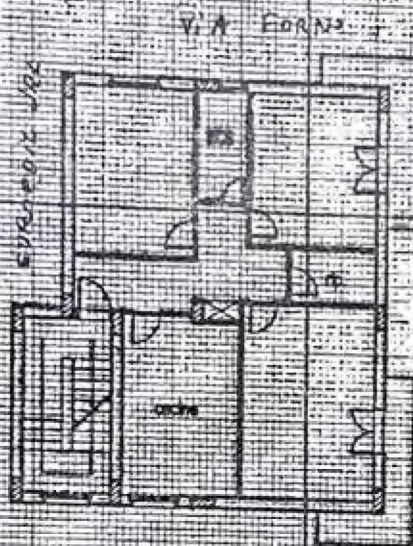
341  
LIRE  
500

Simetria di u.i.u. in Comune di **PALEOMO** via **ANIME SANTE**

civ.

Piano secondo  
A.B. = m. 3.00

A  
74813/20418



VIA ANIME SANTE

ORIENTAMENTO



SCALA 0:1205

Variazione di N.C. ☒  
Variazione ☐

Segnificativi catastali

12 sub. 8

Compilata dall'ARCH. **CANNOVA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**ANGELO**

Iscritto all'albo de **Architetti**  
della provincia di **Palerma** n. **1335**  
data **19/11/1954** Firma **Canova**



RISERVATO ALL'UFFICIO



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PALERMO

La presente copia fotostatica retro riprodotta, composta di n. 11 facciate, è conforme all'originale depositato in questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo per uso **PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO**  
a richiesta di **DI MARA ANTONINO**  
Palermo, **13/02/26**

|               |            |
|---------------|------------|
| Bolletta n.   | 662        |
| del           | 10/02/2026 |
| Riscosse €    | 40,50      |
| Supplemento € | /          |
| Bolletta n.   | /          |
| del           | /          |



IL CONSERVATORE  
(dott.ssa Paola Cucchiara)



N. N° 165/93 E.P.

MUNICIPIO DI PALERMO  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA  
IL SINDACO

ORDINANZA N° \_\_\_\_\_

-Visto la segnalazione N° 935/92 del 28-9-1992  
redatta dal Nucleo dei V.V. Distrettamento  
Edilizia Abusiva, con la quale è stato segna-  
to che tra le Vie BORGO NUOVO, VICOLO DEL FORNO  
e VIA ANIME SANTE (BORGO VECCHIO), alla parte

sono state eseguite opere abusive  
consistenti in: Su un retesto incombente  
in muratura, costruito in origine da fausto terre,  
piano primo e sottotetto, con copertura a doppia  
falda, risulta sventrato, mancante di copertura,  
tramittere interno, e parzialmente su Via  
Anime Sante della muratura perimetrale della  
quota del primo piano; he realizzato un po-  
sto di fondazione in c.a. per l'intera superficie  
di inf. 252 circa. He altresì realizzato n° 11



filastri in c.a. intercalati nelle murature  
perimetrali alti mediamente mt. 3,00 e  
nelle murature altri n°5 filastri in c.a.,  
di cui n°2 gettati -

- Viste la relazione di servizio emessa  
da questa Riformazione in seguito al sopralluogo  
eseguito, si è accertato che l'immobile  
verificato in oggetto è stato totalmente demolito  
ed in suo vece si sta realizzando un nuovo  
edificio composto da 3 piani fuori terra  
più una terrazza di copertura praticabile.

In Caruso della Presidenza Comunale:

- Viste la L.R. n°57 del 10-08-1985
- Viste la Legge n°47 del 28-02-1985
- Viste la Legge n°10 del 28-01-1977
- Viste la L.R. n°71 del 27-12-1978

ORDINA

di SOSPENDERE E DEMOLIRE  
e proficua e spese le spese descritte  
in premessa e di ripristinare lo stato



dei luoghi entro gg. 20 dalle notifiche  
della prefettura, con avvertenza che in caso  
di inadempienza si procederà a termine di  
legge -

L'ufficio muni di notificazione presso la Prefettura  
Generale è incaricato delle notifiche del  
prefetto provvedimento -

Avverso le prefette ordinanze è ammesso  
ricorso giurisdizionale innanzi al T. A. R.  
entro gg. 60 dalle notifiche delle stesse  
e i ricorsi amministrativi previsti dalla  
legge -

PACERNO L.

IL SINDACO -



Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Palermo c/o

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

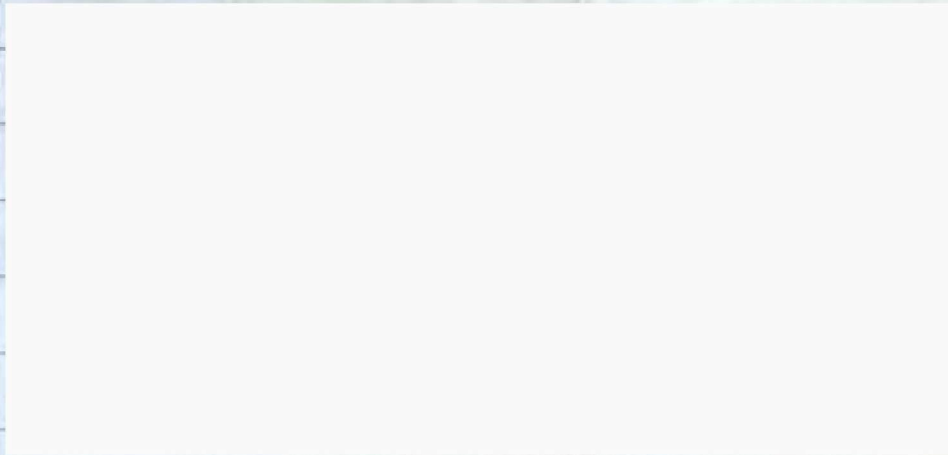
Via Notabartolo n° 21/a Palermo

D'Ordine  
del Capo Ripartizione

*Sen. P. Sc.*

*10-2-93*

OGGETTO: RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA (ART. 13 LEGGE  
47/85)



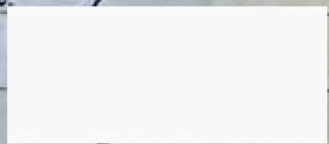
*Scor. 10° per la parte  
di competenza -  
Firma 24/2/93*

CHIEDE

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ( Giusta legge n° 47/85  
art. 13), per le opere già realizzate, e di cui allega:

- n° 7 copie progetto architettonico.
- n° 7 copie relazione tecnica illustrativa, completa di dati metrici.
- documentazione fotografica dell'edificio esistente precedentemente.
- documentazione catastale del vecchio edificio esistente.
- copia atto di proprietà.

In attesa di vs comunicazione saluto cordialmente.



*Sig. Dr. Alessandro  
3-5-93*

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Ripartizione Edilizia Privata |                |
| ★                             | 22 FEB. 1993 ★ |
| Prot.                         | 1327           |
| Sec.                          | di Fasc.       |

*3-5-1332*

*Archivio  
Si rimette al Suv. I  
con allegati fotocopia  
e relazioni e relazioni  
sottoscritte Suv. II  
10-3-93  
15-3-93*



Data

RELAZIONE PARERI

ANNOTAZIONI

3/4/93

L'immobile di cui alla particella n. 266 Fg 118 del catasto di Polignano, secondo il PRG. scala 1:2000 Tav. 10 approvato con DPRS del 28-6-62, recode in dimensioni con destinazione F3 - L'immobile

- recode in zona A2 con variaz. della cartografia allegata alle delib. del Comm. ad ota n° 94/92. Non interessa il PEEP.

- Recode all'interno della perimetrazione dei Cinti Storici (Del. e.c. 223/70) ed all'interno della perimetrazione dei cinti edificati (L. 305/74 art. 13).

Recode all'esterno della perimetrazione delle aree soggette a vincolo della legge 1498/39 e fu effetto della legge 431/85, secondo le favorevoli osservazioni delle Soprintendenze ai BB.PC.AA. con nota n. 7888 del 31.10.87.

Non è interessato dalla perimetrazione degli agglomerati storici ai sensi dell'art. 14 della L.R. 37/85 (Ods n. 11 del 17.5.82)

Recode all'esterno della perimetrazione relative alle aree omologate ai sensi del rimpio delle R.U. (Ods n. 20 del 13.10.80)

Non è individuato tra le aree di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed operata, determinate con Del. del Comm. ad ota nn. 306 e 307 dell' 8.6.90 (Circ. n° 64/90).

Sig. Arch. Monteleone

10/4/93 HOF

3/4/93

Faccendo seguito alle inferiori referte si esprime che trattandosi della richiesta di con-



| Data | RELAZIONI - PARERI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ANNOTAZIONI |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|      | <p> omone ai sensi dell' art. 13 della L.N. 47/85<br/> per i lavori eseguiti nell' immobile sito in via<br/> Borso Nuovo. — </p> <p> Tali lavori, con come risulta dall' esito del<br/>  sopralluogo effettuato dall' Ufficio Contratti, nella<br/> detta dimissione delle condanne esistenti, di<br/>  cui viene fornita documentazione fotografica,<br/>  e nella ricostruzione di un unico edificio<br/>  composto da n° 3 elevazioni sopra terra e<br/>  tre ete di superficie produttibile e cui si<br/>  accede tramite un terrazzo coperto, nonché<br/>  tenuto che alla data del sopralluogo (6/2/83)<br/>  i lavori risultavano completi per circa l' 80%<br/>  si fa inoltre presente che è stato elevato<br/>  verale da parte della Polizia Municipale<br/>  (prot. P35 del 28/1/82) dal quale si evince<br/>  che a quella data i lavori erano in corso. </p> <p> L' Immobile ricostruito comunque non risulta<br/> regolarmente esistente delle norme comunali<br/> re urbanistica (art. 57 della P.A.A.) né fa<br/> presente alcuna delle norme che rego-<br/> la, l'altezza delle strade <del>abitato</del> multiple<br/> cate per il collegamento previsto di 1,20, né<br/> per l'intersezione del piano terra rispetto a<br/> 4,00 ml, e considerando che la costruzione<br/> tecnica, dove è mte 2611,16 mte quella<br/> normale consentita da mte 1589,00. </p> <p> Non vengono altresì rispettate le norme di cui<br/> al D.M. n° 236/81 nell' regolamento delle bar-<br/> riere, architettoniche (vedi W.C. e rampa delle<br/> scale). — </p> <p> La documentazione fornita risulta molto<br/> formale degli elaborati ed atti ai sensi della<br/> L.N. 47/81 e delle disposizioni fotografiche </p> |             |



dell'immobile richiesto e del V.O. da parte  
della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

Si fa inoltre presente che l'immobile in oggetto  
secondo la cartografia di cui alla Del. del Comm.  
al n. 10/12/82 recede in zona "A2" e che secondo  
le N.T. in tali zone tutti gli interventi sono  
in subordine alla redazione e all'approva-  
zione di un apposito P.P.T. —

Per quanto sopra evidenziato, si ritiene che  
la presente istanza non possa essere accolta,  
poiché le due richieste sono in contrasto con  
gli strumenti urbanistici vigenti e che pertanto  
non sono verificate le condizioni previste  
dall'art. 13 della L.N. 47/85, per il rilascio  
della concessione in questione.

Si rimette la presente per le mie determinazioni  
con l'ulteriore iter delle stesse.

14/4/83

Il sottoscritto progettista delle opere  
dice che problemi non si  
elaborano più in sostituzione  
di quelle già prodotte, in quanto  
essi sono già stati approvati dall'ente competente  
e quindi è logico che siano stati approvati.

Comune di 12-05-93

Lettera inviata giorno 2/6/83

Arrivata lettera inviata in quanto probante  
nuove opere 3/2/83



(prot. n. 1327 del 22/02/1993)

Progetto di un edificio a tre elevazioni fuori terra, già edificato  
su presistente edificio, in via Borgo Nuovo  
( legge n. 47/85 art. 13 )

DITTA:

COMUNE DI PALERMO

Dati catastali: F. 118 P.IIa 266 sub 1 a sub 13

## RELAZIONE TECNICA

IL TECNICO



IL PROPRIETARIO

Ripartizione Edilizia Privata  
Serv. II E - CONDONO EDILIZIO

Istanza di condono n. 1327

Documentazione integrativa prodotta  
il 22 FEB. 1993

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'oggetto di cui fa presente la relazione è un immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, di proprietà della

acquistava in data 03/05.1990 un immobile in condizioni disastrose, sito in Palermo tra le vie Borgo Nuovo, via Anime Sante, e via Forno. Esso era composto da tre elevazioni fuori terra, di cui la terza era con copertura spiovente (vedi foto allegate). L'immobile in questione catastato nel territorio del comune di Palermo al foglio di mappa urbano n° 118 P.lla n° 266 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, copriva una superficie di mq 230, e sviluppava una superficie utile abitabile di mq 700 circa, con la cubatura di mc 2616. I proprietari della società nel Aprile del 1992 decisero di ristrutturare e rendere abitabile gli appartamenti di cui era provvisto l'immobile, fecero la comunicazione all'assessorato all'edilizia privata per lavori di manutenzione straordinaria del 23/04/1992 assunta al protocollo n° 3577. Successivamente durante i lavori le murature in già avanzato stato di degrado accusavano imminenti crolli, così salvate alcune murature del piano terra i proprietari pensavano di potere ripristinare costruendo delle fondazioni e pilastri e nuovi solai in latero cementizio. Essi così ricostruirono con strutture in c.a. e solai sulla stessa superficie dell'immobile originario e seguendo le stesse altezze, realizzando così un piano terra portico, adibito a parcheggio, un piano primo con tre unità immobiliari e un secondo piano con due unità, e la copertura a terrazzo. Il nuovo immobile è realizzato in struttura di cemento armato, secondo le norme antisismiche vigenti, con travi di fondazioni rovesce, pilastri, solai laterocementizio piani e spioventi. Le murature diOMPAGNAMENTO, sono realizzati in tufo, le tramezzature invece sono del tipo in cemento pomice. Gli intonaci esterni sono realizzati in traversato di calce e definiti con intonaco del tipo Li Vigni, invece gli intonaci interni realizzati allo stesso modo di quelli esterni sono definiti con gesso scagliola, sia sulle pareti che sui soffitti. Il piano terra lasciato a portico per parcheggio copre una superficie di mq 227, da cui si può accedere al primo piano tramite una scala in c.a. Al primo piano vi si trova tre unità immobiliari una prospiciente via Borgo Nuovo e la stessa come superficie e distribuzione del piano secondo ed è così composta: un ingresso, cucina, due camere da letto, un salone ed un ripostiglio, coprendo una





superficie di mq 106.84. Dal lato opposto si trova un'altra unita di superficie minore, ed è così composta: un ingresso, cucina, letto, e ripostiglio, con superficie di mq 57.60. Ed un'altro appartamento di mq 44 composto da soggiorno cucina, ripostiglio e camera da letto. Al secondo piano si trovano due appartamenti di cui uno uguale come vani e superficie dell'appartamento di sotto che si affaccia su via Borgo, ed un'altro sul lato opposto, uguale per superficie ma diverso come numero di vani, ( gode di una camera da letto in più). Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di prima scelta, le soglie finestre e i gradini delle scale interne sono in marmo. Nei servizi gli impianti idrici sono realizzati in materiale resistente e conforme alle norme ( in tubi di rame da 14 mm di diametro, ) a collettore, i tubi di scarico sono in tubi di pvc rigido da cui 100 per gli scarichi dei water, e in tubi di pvc rigido di mm 40 per gli altri pezzi ( docce, lavabi, bidet, lavelli, etc ). Gli scarichi convogliano i reflui ad un pozzetto di convogliamento verso la fognatura comunale. L'impianto elettrico è realizzato conforme alle norme CEI-UNEL, con tubi in materiale plastico duro passato sotto traccia alle pareti, e a terra con tubi antischiaccio, con filo di terra collegato ad un paletto sottomesso nel terreno secondo le norme. Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato, secondo i tradizionali disegni ( a persiane ). Le porte interne sono in legno tamburato tradizionale. La copertura a terrazzo è pavimentata con piastrelle a scaglia di cemento. Gli intonaci esterni definiti ad impasto del tipo LIVIGNI sono di colore bianco.

#### DATI METRICI

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Superficie coperta</b>                                                              | <b>mq 227</b>  |
| <b>P:R:G zona F.3 densità fondiaria</b>                                                | <b>7 mc/mq</b> |
| <b>Cubatura realizzabile</b>                                                           | <b>mc 1589</b> |
| <b>Cubatura originaria vecchio edificio esistente</b>                                  | <b>mc 2616</b> |
| <b>Cubatura realizzata nuova costruzione</b>                                           | <b>mc 1568</b> |
| <b>Superficie a parcheggio consentita <math>0.10 \times mc 1568 = mq 156.80</math></b> |                |
| <b>Superficie a parcheggio realizzata mq 208.58</b>                                    |                |

#### SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO (A)

Superficie cucina mq 17.40





Superficie salone mq 21.84

Superficie letto mq 15.91

Superficie letto mq 15.98

Superficie ripostiglio mq 3.75

Superficie web mq 4.65

Superficie corridoio ed ingresso mq 11.10

**TOTALE Superficie utile Mq 90.63**

Superficie non residenziale mq  $10.80 \times 0.6 =$  mq 6.48

**SUPERFICIE COMPLESSIVA appartamento (A) = mq 97.11**

---

**SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO (B)**

Superficie cucina mq 16.92

Superficie web mq 4.80

Superficie letto mq 16.97

Superficie ripostiglio mq 5.47

Superficie corridoio mq 8.58

**TOTALE Superficie utile mq 52.74**

Superficie non residenziale mq  $5.40 \times 0.6 =$  mq 3.24

**SUPERFICIE COMPLESSIVA appartamento (B) = mq 55.98**

---

**SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO (C)**

Superficie cucina mq 14.52

Superficie web mq 4.32

Superficie letto mq 13.50

Superficie ripostiglio mq 4.38

**TOTALE Superficie utile mq 36.72**

Superficie non residenziale mq  $5.40 \times 0.6 =$  mq 3.24

**SUPERFICIE COMPLESSIVA appartamento (C) = mq 39.96**

---

**SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO SECONDO (D)**



Superficie cucina mq 17.40

Superficie salone mq 21.84

Superficie letto mq 15.91

Superficie letto mq 15.98

Superficie ripostiglio mq 3.75

Superficie web mq 4.65

Superficie corridoio ed ingresso mq 11.10

**TOTALE Superficie utile Mq 90.63**

Superficie non residenziale mq  $12.60 \times 0.6 = 7.56$

**SUPERFICIE COMPLESSIVA appartamento (D) = mq 98.19**

---

**SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO SECONDO (E)**

Superficie cucina mq 16.92

Superficie salone mq 21.58

Superficie letto mq 14.80

Superficie letto mq 14.28

Superficie letto mq 7.36

Superficie web mq 4.35

Superficie corridoio e ingresso mq 10.86

**TOTALE Superficie utile Mq 90.15**

Superficie non residenziale mq  $10.80 \times 0.6 = \text{mq } 6.48$

**SUPERFICIE COMPLESSIVA appartamento (E) = mq 96.63**

---

**TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVE MQ 387.82**





(prot. n. 1327 del 22/02/1993)

Progetto di un edificio a tre elevazioni fuori terra, già edificato  
su preesistente edificio, in via Borgo Nuovo  
( legge n. 47/85 art. 13 )

DITTA:

COMUNE DI PALERMO

Dati catastali: F. 118 P.IIa 266 sub 1 a sub 13

Documentazione Fotografica  
VECCHIO - EDIFICIO

IL TECNICO

*[Handwritten signature]*  


IL PROPRIETARIO

*[Handwritten signature]* 14/4/93



|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Ripartizione Edilizia Privata</b><br><b>Serv. II E - CONDONO EDILIZIO</b> |             |
| Istanza di condono n.                                                        | <u>1324</u> |
| Documentazione integrativa prodotta<br>il <b>22 FEB. 1993</b>                |             |





VISTA DA VIA ANIME SANTE

7



VISTA AD ANGOLO VIA ANIME SANTE E VIA BORGO





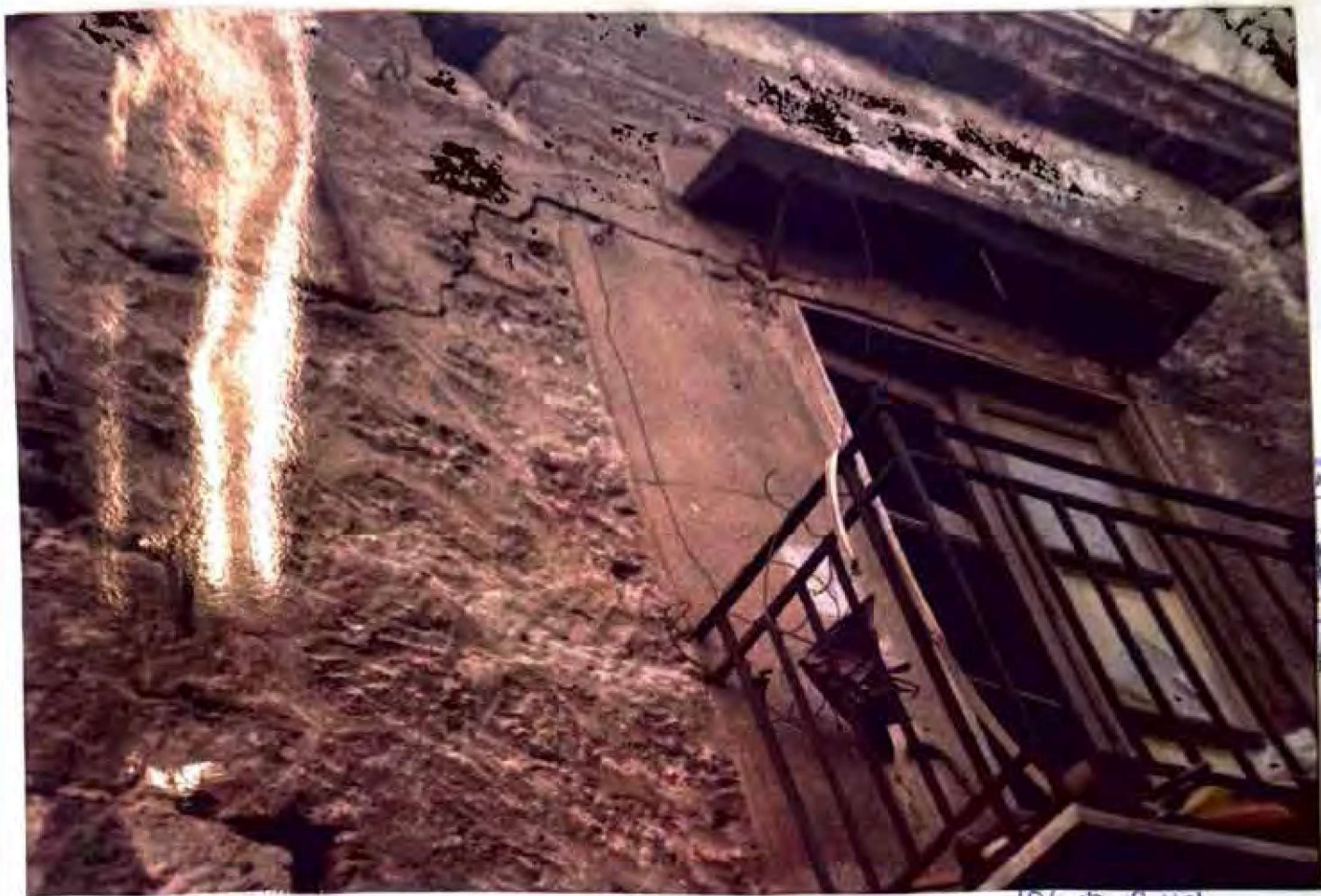
PARTICOLARI





PARTICOLARI



















15. Perizia giurata  
Istanza di sanatoria  
ex art. 39 L. 724/94

(prot. n. 369 del 13/01/1995)

## COMUNE DI PALERMO

**Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere richieste per  
fabbricati abusivi ai sensi della legge 724/94 .**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

### PREMESSA:

[REDACTED]

di un manufatto sito in Palermo Via Anime Sante n° 7, ha dato incarico allo scrivente di redigere la presente perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere da accludere, insieme al resto della documentazione, alla domanda per la richiesta della concessione edilizia in sanatoria presentata in data 13/01/1995 prot.369 a norma dell'art.39 della L.724/94.

Il sottoscritto Dott. Ing. Pasquale Lo Bosco consulente tecnico residente in Palermo con studio in Via Riccardo da San Germano civ.2, iscritto all'Ordine professionale degli ingegneri della provincia di Palermo al n.4081, per assolvere a quanto richiesto dalla predetta Ditta si è recato sul posto ove è sita la costruzione realizzata illegalmente e dopo avere espletato gli accertamenti e le misurazioni del caso è in grado di redigere il seguente rapporto peritale.

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| Ripartizione Edilizia Privata<br>Serv. II E - CONDONO EDILIZIO |          |
| Istanza di concessione                                         | 369      |
| Documentazione integrativa prodotta                            |          |
| il                                                             | 19/05/98 |





### **DESCRIZIONE DELL'OPERA, CONSISTENZA, DIMENSIONAMENTO**

L'opera abusiva per la quale si chiede, con separata domanda il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è ubicata nel Comune di Palermo tra le vie Borgo Nuovo, Via Anime Sante e Via Forno, consistente in un manufatto a tre elevazioni fuori terra. Esso ricade in un lotto di terreno esteso mq. 230,00 ed è distinto al N.C.T. di Palermo al foglio 118 particella 266 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.

L'immobile oggetto della presente perizia di antica realizzazione costruito in muratura portante nell'anno 1992 giusta comunicazione al comune di Palermo della ditta proprietaria assunta al protocollo n°3577 del 23/04/1992 veniva ristrutturato al fine di rendere utilizzabile l'intero immobile.

Durante i lavori si è reso necessario procedere ad un intervento più particolare e precisamente un consolidamento dell'intero manufatto realizzando una struttura in c.a. e orizzontamenti in latero cemento.

Con detto intervento si realizzavano un piano terra suddiviso in quattro unità immobiliari, un primo piano composto da tre unità immobiliari ed infine un secondo piano con due unità immobiliari.

Il suddetto immobile così ristrutturato occupa una superficie coperta di mq. 227,00 ed una superficie utile complessiva di mq. 619,53.

L'altezza massima fuori terra è di ml.9,30 sviluppando così un volume di mc. 2700 contro i mc. 2616 precedentemente realizzati





### GRADO DI FINIMENTO ATTUALE

La costruzione risulta definita in ogni sua parte con rifiniture di medio pregio, e precisamente le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle di ceramica di prima scelta, gli infissi esterni sono a persiane di colore verde in alluminio elettro verniciato, mentre quelli interni sono in tamburato di legno.

Gli intonaci esterni sono definiti con intonaco di tipo Li Vigni e quelli interni in gesso.

L'immobile risulta allacciato alla rete idrica cittadina, mentre lo smaltimento delle acque nere avviene tramite rete fognante dinamica cittadina di Via Anime Sante.

Palermo li

Il Tecnico

nr. 4005

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

Il giorno 10/05 1999 avanti il Cancelliere sottoscritto è comparso il Sig. Pasquale Lo Bosco il quale ha chiesto di voler asseverare con giuramento la presente perizia.

Ammonito ai sensi di legge presta giuramento ripetendo:

"Giuro di aver fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi nel solo scopo di far conoscere la verità"

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Cancellierei

Direttore di Cancce.....  
Dr. G. Liuta

Il Tecnico





RILIEVO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA  
Ristrutturazione in sanatoria ex D.L. 469/94

DITTA:

COMUNE DI PALERMO

Dati catastali: F. 118 P.lla 266 sub 1 a sub 13

DISEGNATO

Planimetria, piante, prospetti, sezione,

IL TECNICO



IL PROPRIETARIO

Ripartizione Edilizia Privata  
Serv. II E - CONDONO EDILIZIO

Istanza di condono n. 369

Documentazione integrativa prodotta

il 19/05/99



## DATI METRICI

Superficie coperta mq 227  
PRG zona F.3 di espansione con densita' sino a 7 mc/mq  
Volume realizzabile per nuova costruzione mc 1589  
Volume esistente della costruzione originaria mc 2616









# LEGENDA

limite del piano particolare

demolizione e nuovo allineamento

edilizia da risanare

metropolitana

R<sub>1</sub> edilizia regolata dal P.R.

F<sub>1</sub> " a densità fondiaria 14 mc/mq ←

E<sub>1</sub> nuova a densità fondiaria 10-15 mc/mq  
media 125 mc/mq

zona industriale

attrezzature

zona ferroviaria

verde attrezzato

verde pubblico

vincolo a negozi

vincolo a portici





Via Forno

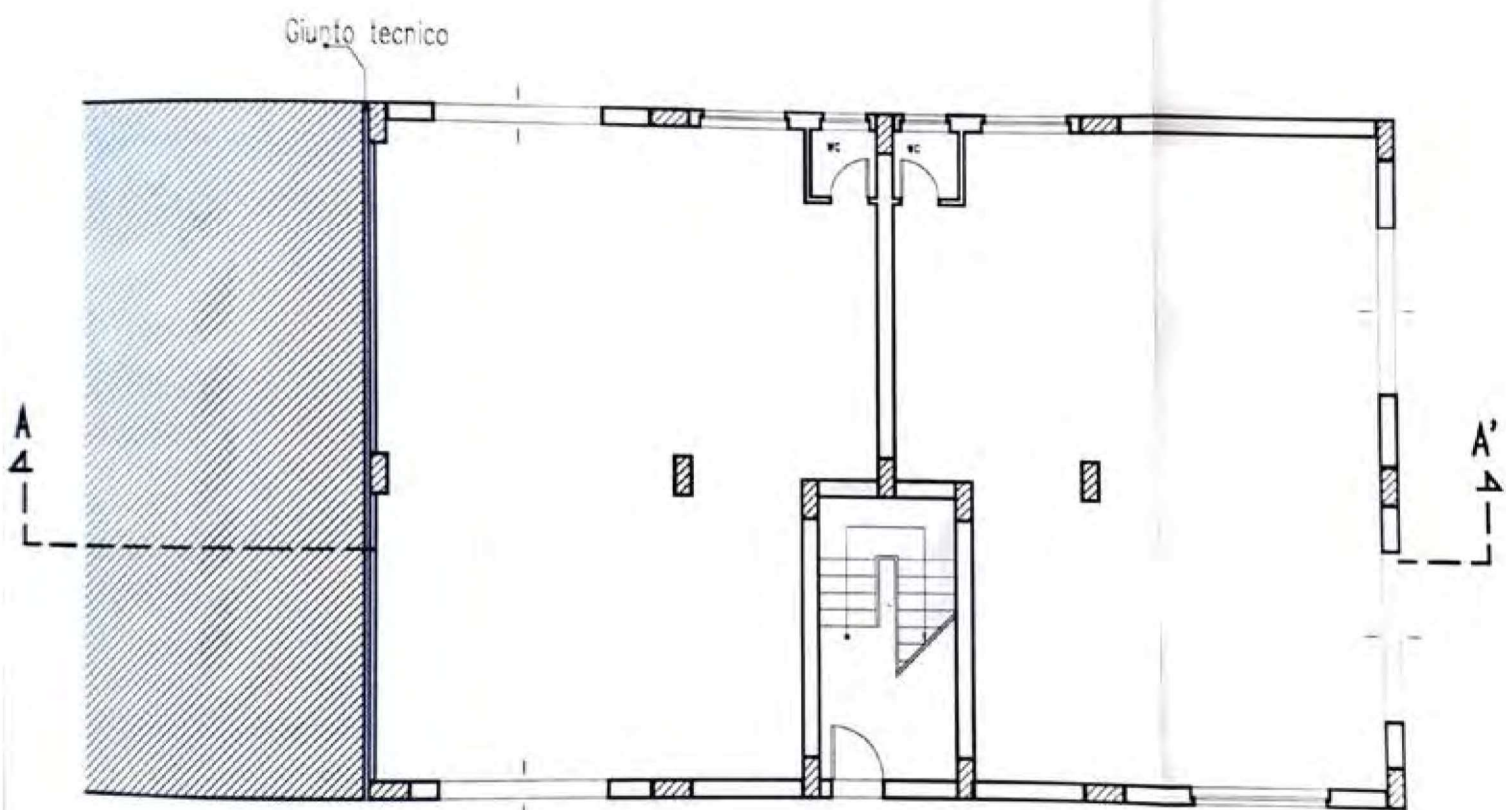
ml 800

Via Borgo Nuovo

Via Anime Sante

Planimetria scala 1:200

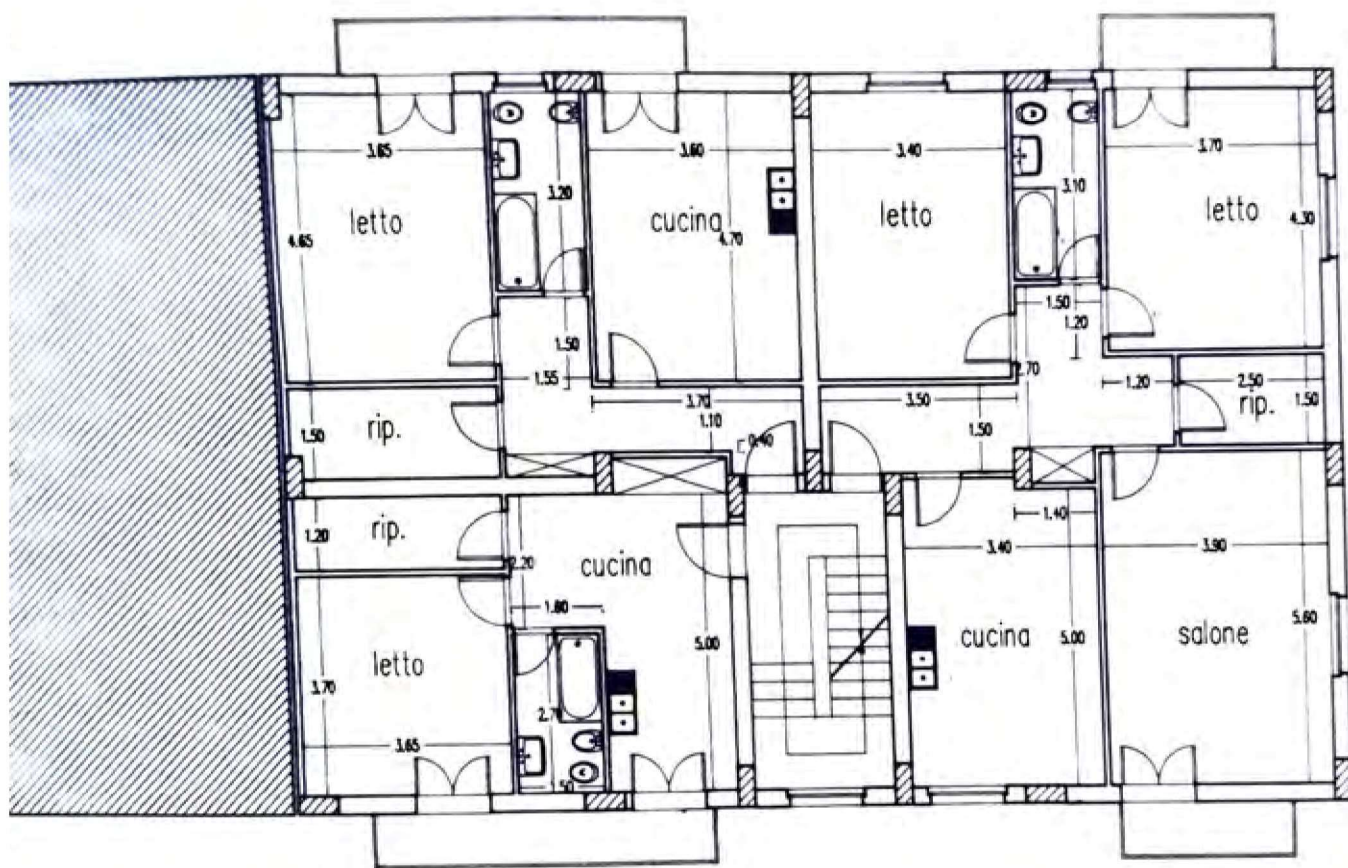




Pianta piano terra scala 1:100

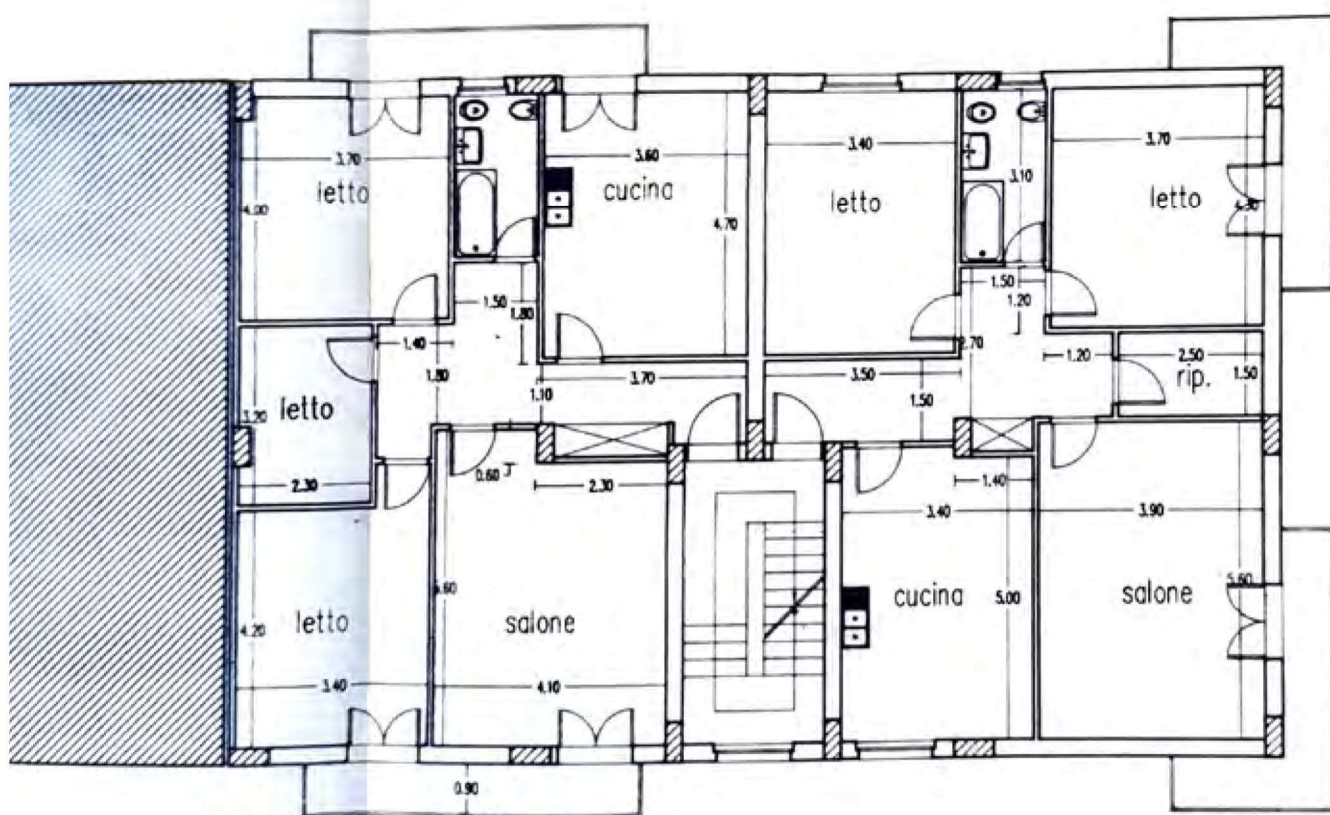






Pianta piano primo

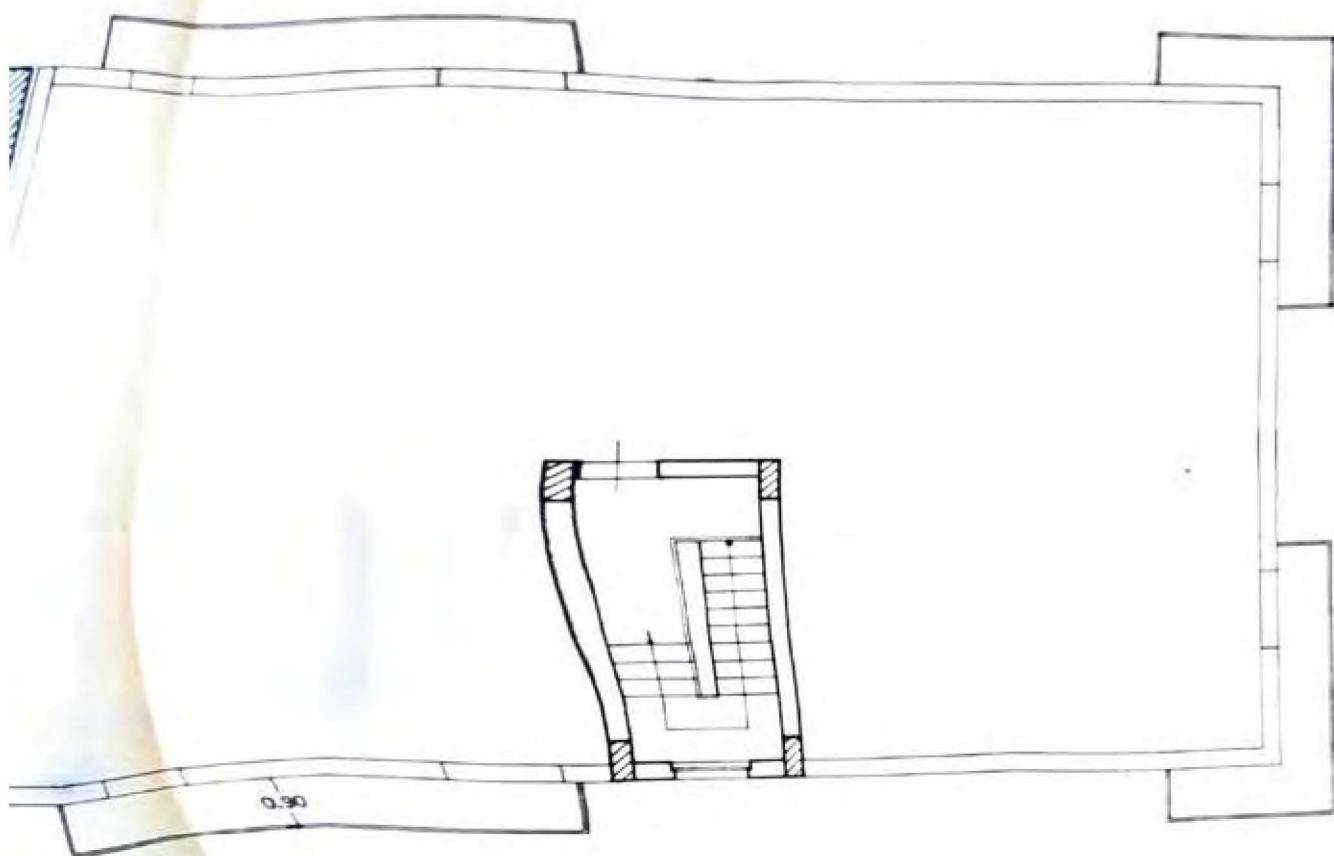




Pianta piano secondo







Pianta piano terzo (terrazzo)





Prospetto lato (via Forno)

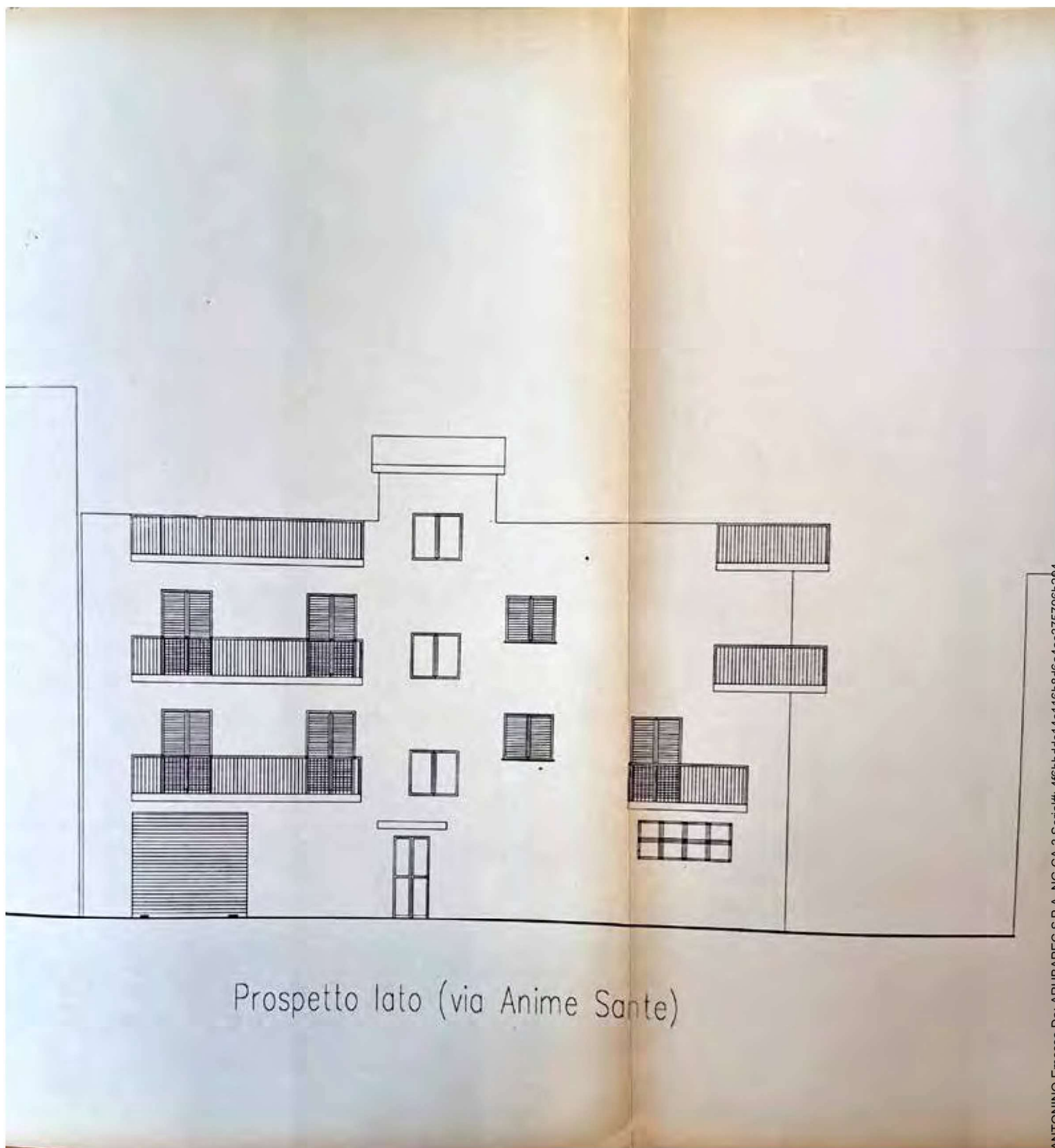






Prospetto lato (via Borgo Nuovo)

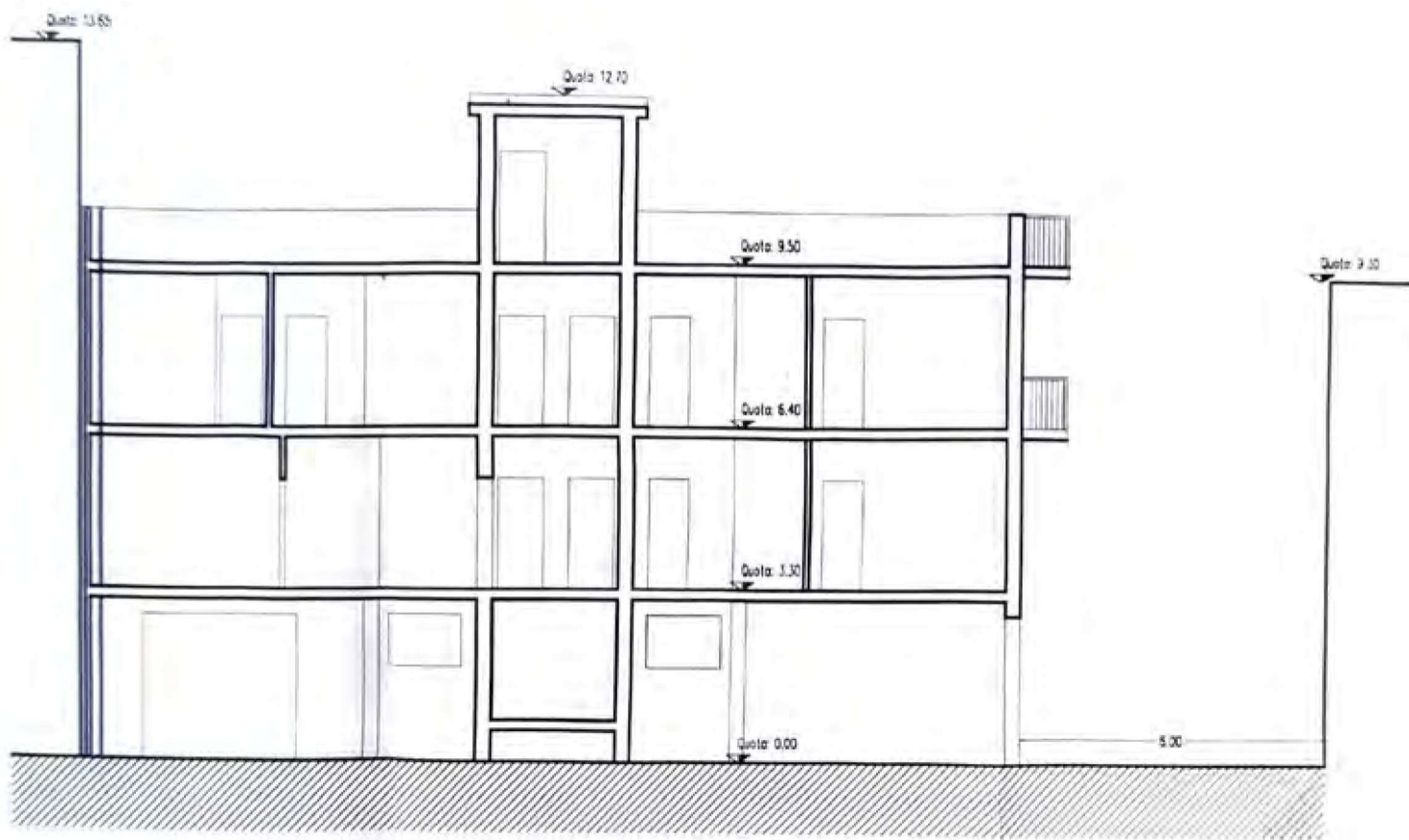




Prospetto lato (via Anime Sante)







Sezione A-A'





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: PALERMO  
Fascia/zona: Centrale/BORGIO VECCHIO  
Codice di zona: B7  
Microzona catastale n.: 7  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                         | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 900                         | 1250 | L                | 2,8                            | 4,1 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 800                         | 1100 | L                | 2,7                            | 3,4 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 770                         | 1100 | L                | 3,5                            | 5,2 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



## Monocale in vendita in Cortile Anime Sante, 27

Borgo Vecchio, Palermo

**24.000 €**

26 m2 | 1 locale | Piano terra senza ascensore



Condividi

### Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue ▾

Nel cuore del centro storico di Palermo, a soli tre minuti da via Libertà e dal lungomare, ReHome Immobiliare propone in vendita un caratteristico monocale di 26 mq situato al piano terra di una palazzina d'epoca risalente al 1890 in Cortile Anime Sante n. 27.

L'immobile si presenta come un unico ambiente con bagno finestrato, tetti alti 4,5 metri e pavimentazione a tappeto. Gli infissi sono in legno e vetro, e gli impianti necessitano di adeguamento alle normative vigenti.

Grazie all'altezza interna e alla posizione tranquilla del cortile, il monocale si presta a una ristrutturazione creativa che può valorizzarne il fascino originario. Ideale come punto d'appoggio, studio privato o per investimento nel settore turistico, in una zona ricca di storia e cultura, perfettamente inserita nell'atmosfera autentica della città.

Contattaci per maggiori informazioni o per fissare una visita!

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **REHOME Immobiliare** via chat.

### Caratteristiche specifiche

26 m<sup>2</sup> commerciali

1 locale

1 bagno

Da ristrutturare

Costruito nel 1890

Senza riscaldamento

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (175 kWh/m<sup>2</sup> anno)

### Costruzione

Piano terra

Senza ascensore







## Monolocale in vendita in Piazza Ettore Ximenes, 4

Borgo Vecchio, Palermo

**36.000 €**

27 m2 | 1 locale | 1° piano senza ascensore



Condividi

### Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue ▾

PIAZZA ETTORE XIMENES

Nel cuore pulsante del Borgo Vecchio, centro nevralgico di molteplici attività commerciali e quadrivio di quartieri in quanto frapposta tra il centro città e l'area portuale, la piazza da cui ha inizio via Ettore Ximenes è ideale per realizzare investimenti rivolti al settore turistico.

La palazzina, edificata nel 1939, consta di tre piani ed è stata ristrutturata nel 2010; l'ammontare delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa 5 euro mensili.

L'immobile oggetto di vendita è posto al primo piano, ha una superficie di 27 mq commerciali, e si articola in un unico ambiente cucina-soggiorno, il servizio igienico con doccia ed il balcone con affaccio sul prospetto principale. Nell'appartamento sono stati fatti dei lavori di ristrutturazione nel 2015.

Attualmente l'abitazione è locata con regolare contratto "3+2" in decorrenza dal 2022.

Previo appuntamento è possibile visitare l'immobile nei seguenti giorni ed orari, salvo diversi avvisi e comunicazioni:

Dal Lunedì al Venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 15:30 alle 20:00

Il Sabato dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 19:00

Per ulteriori chiarimenti e per fissare un appuntamento potete contattarci chiamando il numero fisso oppure mandando un messaggio Whatsapp scrivendo al numero

Seguiteci e lasciate un "like" sulla nostra Local Page Facebook "Tecnorete Libertà Politeama"

e sul nostro profilo Instagram "tecnorete\_liberta\_politeama"

Il sito ufficiale della nostra agenzia, dove poter visionare tutti gli immobili che gestiamo nella zona Libertà, Politeama, Ruggero Settimo, Porto e Borgo vecchio, sia in vendita che in locazione, è "palermo10. tecnorete. it".

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Affiliato Tecnorete: LIBERTA' POLITEAMA Sas** via chat.

### Caratteristiche specifiche

27 m² commerciali

1 locale

1 bagno

Balcone

Da ristrutturare

Costruito nel 1939

Riscaldamento autonomo: Gas propano/butano

Classe energetica: (175 kWh/m² anno)

### Costruzione

1° piano

Senza ascensore





## Trilocale in vendita in Via Archimede, 54

Borgo Vecchio, Palermo

**139.000 €**

71 m2 | 3 locali | 1° piano senza ascensore



### Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

Privato vende lussuoso comodo trivani, attualmente arredato, poichè locato fino a marzo 2027, con rendita mensile di Euro 500,00.

L'appartamento è dotato di infissi vetrocamera, parquetato, condizionato con porta blindata e predisposizione allarme così composto: ingresso, camera da letto con bagno in camera, cucina soggiorno collegata ad uno studio o cameretta con porta scorrevole la caratteristica di questo immobile è che il bagno ha due ingressi sia dalla camera da letto che dal pranzo soggiorno.

L'appartamento, attualmente locato fino a marzo 2027, è in una posizione strategica che permette di raggiungere in 5 minuti a piedi: piazza politeama, via libertà, il porto, la metro b giachery e i bus di linea per la stazione e l'aeroporto per cui è ideale come investimento anche per casa vacanze con la possibilità di creare da 6 ad 8 posti letto.

💬 Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Crimi** via chat.

### Caratteristiche specifiche

71 m² commerciali  
3 locali  
1 bagno  
Balcone  
Buono stato  
Riscaldamento autonomo: Pompa di calore/freddo-caldo  
Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)

### Costruzione

1° piano  
Senza ascensore

### dotazioni

Aria condizionata

**i** Annuncio aggiornato 11 giorni fa

⏪ [Case a Borgo Vecchio](#)

### Posizione

Via Archimede, 54  
Complesso residenziale Centro  
Quartiere Borgo Vecchio  
Zona Montepellegrino - Libertà - Politeama  
Palermo





## Quadrilocale in vendita in Via Ettore Ximenes

Borgo Vecchio, Palermo

**80.000 €**

80 m2 | 4 locali | 4° piano senza ascensore



Condividi

### Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

RIF: H2129 Appartamento in Vendita a Palermo - Via Ettore Ximenes

Cerchi un appartamento in una zona centrale di Palermo, vicino al cuore pulsante della città? Ecco un'opportunità interessante!

Dettagli dell'Appartamento:

- Posizione: Via Ettore Ximenes, Borgo Vecchio, Palermo
- Piano: quarto piano senza ascensore
- Superficie: circa 80 mq
- Camere: 2 (camera da letto e cameretta)
- Cucina: cucina abitabile con soggiorno
- Bagno:
- Vantaggi:
  - Centralità: posizione ideale per chi lavora o studia nel centro di Palermo
  - Vicinanza ai servizi: vicino a negozi, ristoranti e servizi pubblici
  - Casa vacanza: perfetto come seconda casa per brevi soggiorni a Palermo
  - Prezzo: competitivo rispetto alla zona e alle condizioni dell'immobile

Prezzo: contattaci per conoscere il prezzo di vendita

Se sei interessato a questo appartamento o vuoi maggiori informazioni, contattaci!

💬 Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **HOME ITALIA GROUP** via chat.

### Caratteristiche specifiche

- 80 m<sup>2</sup> commerciali, 79 m<sup>2</sup> calpestabili
- 4 locali
- 1 bagno
- Buono stato
- Senza riscaldamento
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): **G** (IPE non indicato)

### Costruzione

- 4° piano
- Senza ascensore

📌 Annuncio aggiornato più di un mese fa

⏪ [Case a Borgo Vecchio](#)

### Posizione

Via Ettore Ximenes  
Quartiere Borgo Vecchio  
Zona Montepellegrino - Libertà - Politeama  
Palermo  
Palermo, Palermo







## Trilocale in vendita a Borgo Vecchio

Montepellegrino - Libertà - Politeama, Palermo

**85.000 €**

79 m2 | 3 locali | 2° piano senza ascensore



### Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

NO AGENZIE, TRATTATIVE ESCLUSIVAMENTE IN PRIVATO E IN PRESENZA NO PERDITEMPO

A due passi dal centro, dal Teatro Politeama e dal porto.

Vendesi appartamento di 79 mq commerciali, ottimo investimento, anche per uso residenziale nel quartiere di Borgo Vecchio.

L'immobile è posto al secondo e ultimo piano di un edificio senza ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, un soggiorno accogliente, la camera matrimoniale, il terrazzo e il bagno nuovo.

Gli spazi sono una buona base per un progetto di ristrutturazione adatto ad un B&B o all'affitto per studenti, con la possibilità di ricavare una seconda stanza dalla zona giorno.

L'appartamento si presenta pronto per essere abitato, ristrutturato recentemente, con infissi in alluminio a doppio vetro, con impianto gas metano e riscaldamento autonomo a gas e radiatori.

Classe energetica G.

Prezzo trattabile.

No Agenzie, no perditempo.

### Caratteristiche specifiche

79 m<sup>2</sup> commerciali, 75 m<sup>2</sup> calpestabili

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Buono stato

Orientamento sud

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): **G** (IPE non indicato)

### Costruzione

2° piano

Senza ascensore

**i** Annuncio aggiornato 20 giorni fa





## Monocale via Leonardo Ximenes 34, Borgo Vecchio, Palermo

Palermo • Borgo Vecchio • Via Leonardo Ximenes, 34

€ 500/mese

- 1 locale
- 40 m<sup>2</sup>
- 1 bagno
- Piano T
- No Ascensore

**Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Desiderio Di Casa**. [Invia messaggio](#)

Di solito risponde entro **2 giorni**

### Caratteristiche

- Tipologia**  
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica
- Piano**  
Piano terra
- Ascensore**  
No
- Locali**  
1
- Bagni**  
1
- Balcone**  
No

- Contratto**  
Affitto
- Piani edificio**  
1
- Superficie**  
40 m<sup>2</sup>
- Cucina**  
Cucina semi abitabile
- Arredato**  
No
- Terrazzo**  
No

### Altre caratteristiche

Esposizione esterna

[VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE](#)

### Dettaglio superficie



#### Abitazione

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Piano            | Piano terra         |
| Superficie       | 40,0 m <sup>2</sup> |
| Coefficiente     | 100%                |
| Tipo superficie  | Principale          |
| Sup. commerciale | 40,0 m <sup>2</sup> |



Bilocale in Affitto in Via archimede a Palermo

Condividi

Borgo Vecchio

€ 550 52 m² 2 locali 1 bagno 1° piano



Foto



Mappa

Italiano

English

Español

Français

REPLAT: 0003

VIA ARCHIMEDE

BIVANI ARREDATO

Appartamento in locazione di 52 Mq ca sito a Palermo in Via Archimede (Borgo Vecchio), posto al piano ammezzato di un Edificio di 9 piani totali con ascensore. L immobile è composto da: ingresso su disimpegno, cucina soggiorno con finestre, camera matrimoniale con finestra, ripostiglio e bagno ceco. Ristrutturato, presenta infissi in alluminio vetrocamera/ pvc, pavimentazione in ceramica. Totalmente arredato. Tipologia contratto 4+4. Rivolto a referenziati con reddito dimostrabile. Ape G. Per info Frimm Leonardo Da Vinci (Viale Regione Siciliana Nord Ovest, 2555), Tel. Cell **331/...**

N. B. I dati tecnici dell'immobile, riportati in questa scheda informativa, in riferimento alle superfici, alla volumetria e/o altro sono da ritenersi puramente indicativi e descrittivi, pertanto si rimanda alla documentazione catastale dell'immobile.

Caratteristiche

Superficie 52 m²

Locali 2

Bagni 1

Piano 1°

Ascensore sì

Arredamento completamente arredato

Stato e efficienza energetica

Condizioni immobile ristrutturato

Anno di costruzione 1950

Aria condizionata assente

Classe energetica **G** DL 192 del 19/08/05

Costi

Durata contratto **a lungo termine**  
es. 4+4, 3+2 o altri contratti simili

Canone affitto € 550 /mese  
cauzione 1 mese

Spese condominiali € 30 /mese  
l'immobile ha ascensore





€ 550/...  
2

Foto

Descrizione

Caratteristiche

Mappa



NASCONDI



SALVA



**Bilocale via Domenico Scinà 27, Borgo Vecchio, Palermo**  
Palermo • Borgo Vecchio • Via Domenico Scinà, 27

€ 550/mese

- 2 locali
- 50 m<sup>2</sup>
- 1 bagno
- Piano 2
- Ascensore
- Arredato



**Contatta l'inserzionista**  
Invia la tua richiesta per aumentare le possibilità di ricevere una risposta.

Caratteristiche

- Tipologia**  
Appartamento
- Piano**  
2
- Ascensore**  
Sì
- Locali**  
2
- Bagni**  
1
- Riscaldamento**  
Autonomo

- Contratto**  
Affitto
- Piani edificio**  
3
- Superficie**  
50 m<sup>2</sup>
- Camere da letto**  
1
- Arredato**  
Sì
- Climatizzazione**  
Freddo/caldo

Altre caratteristiche

- Cucina
- Infissi esterni in doppio vetro / metallo

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

Dettaglio superficie



|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Appartamento     |                     |
| Piano            | 2                   |
| Superficie       | 50,0 m <sup>2</sup> |
| Coefficiente     | 100%                |
| Tipo superficie  | Principale          |
| Sup. commerciale | 50,0 m <sup>2</sup> |

Dettaglio dei costi

- Spese condominio**  
€ 50/mese
- Cauzione**  
€ 600

Efficienza energetica

- Stato**  
Ottimo / Ristrutturato
- Riscaldamento**  
Autonomo
- Climatizzatore**  
Freddo/caldo

Informazioni sul prezzo

- Prezzo**  
€ 550/mese

- Prezzo al m<sup>2</sup>**  
11 €/m<sup>2</sup>



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

