TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 495/2025

Creditore procedente: [redacted]

Debitore esecutato: [redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPINA BUTTAFUOCO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1_LOTTO UNICO:

Quota 1/1 di appartamento sito in Palermo, via Casalini n. 294, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 38, Particella 921, Sub. 4, Zona Censuaria 2, Categoria A 3, Classe 5, Consistenza vani 5 e ½, Superficie Catastale Totale: 108 mq – Totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita Euro 267,01



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SALVATORE NOTARO

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

PREMESSA

Con provvedimento del 11/02/2026 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa VALENTINA IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. SALVATORE NOTARO, iscritto all'OAPPC della provincia di Palermo al n. 3162 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13/02/2026 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. GIUSEPPINA BUTTAFUOCO, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26/02/2026.

In data 14/04/2026 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. *(all.n.1)*

<u>QUESITO N. 1</u> IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1. La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto unico di vendita n. 1**

L'immobile del **LOTTO UNICO n. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

Quota 1/1 *di* ***appartamento*** *sito in* ***Palermo***, ***via Casalini n. 294***, *identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al* ***Foglio 38***, ***Particella 921***, ***Sub. 4***, *Zona Censuaria 2, Categoria A 3, Classe 5, Consistenza vani 5 e ½, Superficie Catastale Totale: 108 mq – Totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita Euro 267,01*

1.1 Diritti reali

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

[redacted], per la **piena proprietà**, [redacted], del **17/11/2020** in Notaio [redacted] **rep. n. 8654/6614**, trascritto il 19/11/2020 ai nn. 47839/34473, da potere di [redacted], [redacted] a Palermo il [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] a Palermo il [redacted], [redacted] e [redacted], [redacted] a Palermo il [redacted], [redacted]. *(all.n.8)*

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

1.2 Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali *(all.n.3)*

1.3 Individuazione e ubicazione dell'immobile

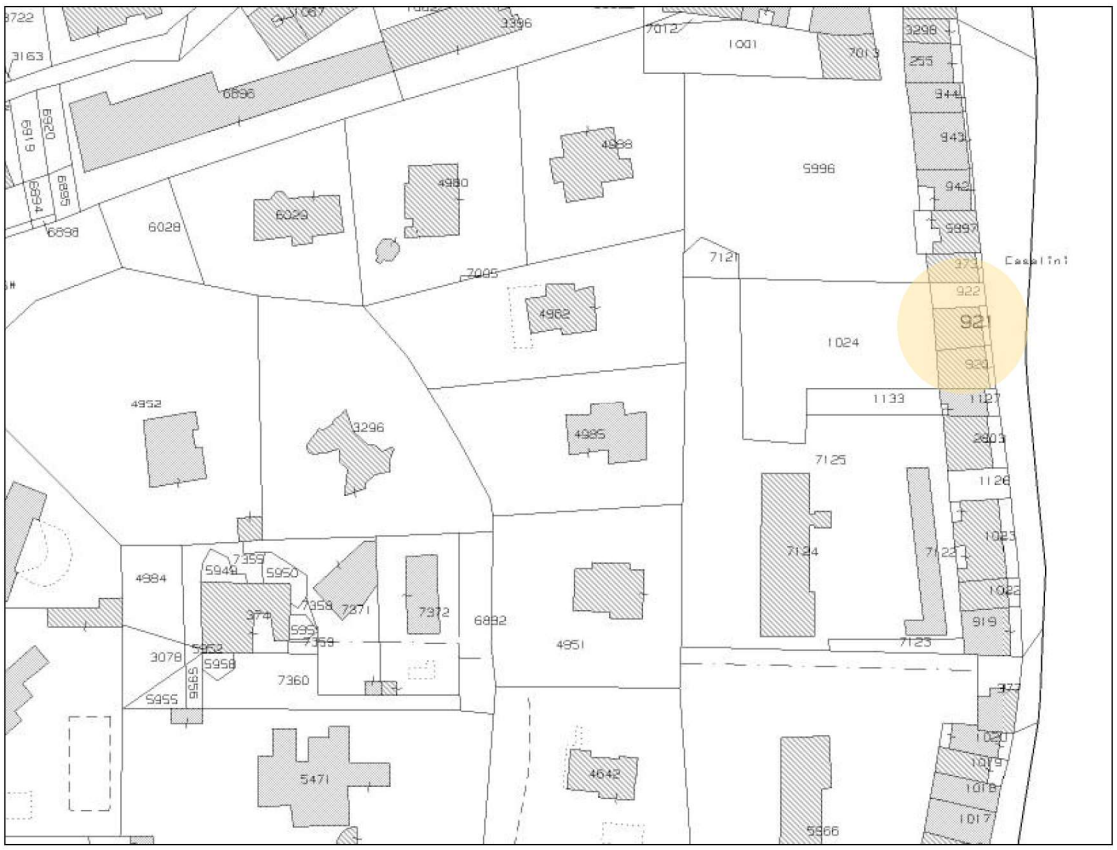
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps,* riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



ortofoto attuale tratta da Google Earth (all.n.4)

****

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63



estratto di mappa catastale (all.n.4)



sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (all.n.4)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

QUESITO N. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è costituito da un **appartamento**, rifinito in ogni sua parte, censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Palermo (PA)**, al **foglio 38**, **particella 921**, **sub 4**, cat. catastale **A/3**, classe **5**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale totale **108 m²**, totale escluse aree scoperte **101 m²**

2.1 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

Oggetto della presente relazione è una **unità immobiliare**, ad **uso residenziale**, ubicata in un edificio costituito da tre livelli fuori terra.

L'edificio è situato nel Comune di Palermo, via Casalini n. 294, nel quartiere *Uditore–Passo di Rigano*, settore centro-occidentale della città. La via costituisce un asse di collegamento tra viale Leonardo da Vinci e viale Michelangelo, arterie primarie della viabilità cittadina, che conferiscono all'area un'elevata accessibilità veicolare e un ruolo di nodo urbano consolidato.

Il contesto territoriale, originariamente agricolo fino alla prima metà del Novecento, è stato oggetto di una profonda trasformazione edilizia tra gli anni '60 e '70, con la progressiva sostituzione del tessuto rurale mediante l'edificazione di edifici residenziali a media e alta densità. L'assetto attuale presenta una morfologia eterogenea, caratterizzata dalla compresenza di edifici condominiali multipiano, palazzine di minore altezza e residui nuclei edilizi storici dell'originaria struttura della borgata. La localizzazione risulta strategica sotto il profilo della mobilità, l'incrocio tra via Casalini e viale Leonardo da Vinci è servito dalla *Linea 2* del Tram, che garantisce collegamenti diretti con la stazione ferroviaria *Notarbartolo*, al contempo la prossimità al viale della Regione Siciliana assicura un rapido accesso alle principali direttrici urbane ed extraurbane.

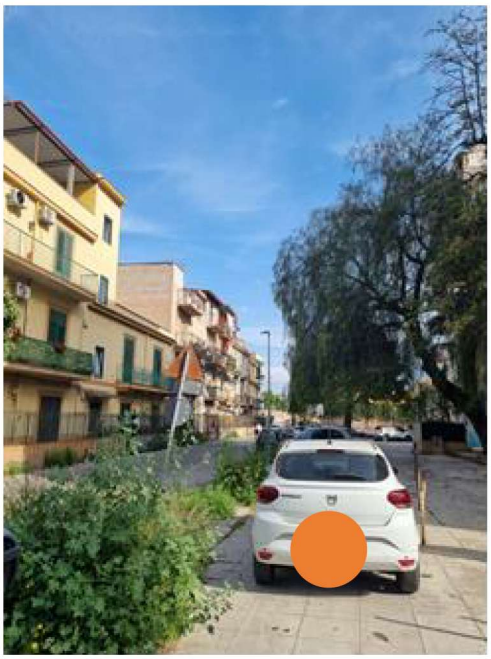
Allo stato attuale l'area si presenta come zona urbana mista a prevalente destinazione residenziale e commerciale, dotata di un'elevata dotazione di servizi pubblici e privati, attività di vicinato, istituti scolastici e infrastrutture di quartiere.

La presenza del *Parco Uditore*, situato nelle vicinanze, contribuisce alla qualità ambientale del contesto. Nel complesso, il settore presenta un mercato immobiliare attivo e caratterizzato da una domanda stabile.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63



contesto urbano _via Casalini



contesto urbano _via Casalini

2.2 Descrizione del fabbricato *(all.n.2)*

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato nei primi anni 60 del secolo scorso.

La struttura portante verticale del fabbricato presenta un organismo del tipo a telaio multipiano in conglomerato cementizio armato, configurato secondo una maglia regolare di travi e pilastri gettati in opera. Le tamponature perimetrali esterne sono realizzate in muratura di conci squadrati di calcarenite tufacea allettati con malta cementizia.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai misti in latero-cemento. Le tipologie costruttive dell'epoca di edificazione permettono di ricondurre la composizione degli stessi a un'orditura di travetti in cemento armato, interposti a elementi di alleggerimento in laterizio (*pignatte*) e completati da un getto di finitura superiore in calcestruzzo strutturale. Sotto il profilo statico e dinamico, tale configurazione assicura sia l'efficace ripartizione dei carichi verticali verso i telai principali, sia una funzione di controventatura di piano, trasferendo correttamente le sollecitazioni ai nodi strutturali dell'edificio.

La copertura a lastrico solare piano, strutturalmente analoga ai solai d'interpiano, è una superficie non calpestabile e accessibile esclusivamente per finalità di manutenzione.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

Il **prospetto est** dell'edificio è rifinito con intonaco civile per esterni e si presenta in **buono stato di conservazione** generale, privo di evidenti fenomeni di degrado, distacchi o fessurazioni significative. Il **prospetto nord**, visibile a partire dal secondo livello fuori terra, si presenta allo **stato grezzo**, con lo strato di rinzaffo ancora esposto e privo di finitura superficiale. Il **prospetto sud**, visibile dalla terza elevazione fuori terra, presenta superfici intonacate e tinteggiate con finitura civile uniforme che non mostrano segni di dissesto nelle porzioni osservabili, anche lo strato di intonaco non presenta fenomeni di degrado significativi. Lo **stato di conservazione** generale può definirsi **discreto**.

Il **prospetto ovest** costituisce il retro dell'edificio e presenta caratteristiche meno uniformi rispetto ai fronti principali, in esso si riscontrano evidenti segni di vetustà, disomogeneità cromatica, microfessurazioni diffuse, tratti in cui il rinzaffo è visibile. Lo **stato di conservazione** può essere definito **mediocre**, principalmente per l'assenza di finitura completa e per l'invecchiamento naturale dei materiali.

I prospetti est e ovest presentano serramenti esterni tipologicamente eterogenei, costituiti principalmente da infissi in alluminio preverniciato. Lo stato manutentivo è discreto. I balconi aggettanti sul prospetto est sono costituiti da piattaforme in calcestruzzo e ringhiere in metallo verniciato. Lo stato di conservazione è complessivamente buono. Sul prospetto est, al terzo livello fuori terra, in corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è presente una veranda chiusa realizzata mediante struttura leggera in profilati di alluminio estruso con tamponamenti in vetro singolo. La copertura della stessa è realizzata con pannelli *sandwich* coibentati, fissati a una sottostruttura metallica di supporto.

L'accesso all'edificio, sulla via Casalini al civico 294, avviene tramite un portone in alluminio che si affaccia su un'area esterna comune, delimitata da una recinzione in ferro battuto installata su un muretto in calcestruzzo e dotata di due cancelli pedonali/carrabili.

Il portone d'ingresso immette direttamente nel **vano scala** condominiale, pavimentato con piastrelle in marmo, dal quale si sviluppa la scala che conduce ai piani primo e secondo dello stabile. La scala è realizzata in calcestruzzo armato, con gradini rivestiti in lastre di marmo e ringhiera metallica. Le pareti perimetrali del vano scala presentano un rivestimento in *lambris* di marmo che segue lo sviluppo della rampa fino a raggiungere il primo pianerottolo e prosegue come zoccolatura fino al termine della stessa. Le **condizioni di conservazione** possono definirsi **discrete**, la scala

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

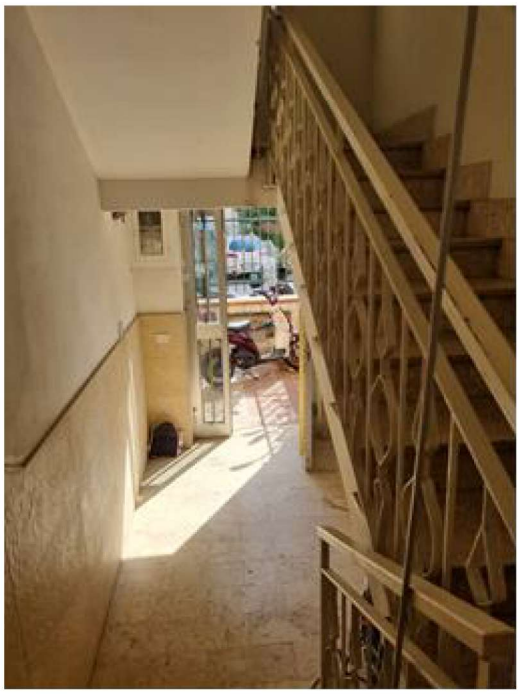
non mostra evidenti fenomeni di degrado strutturale e le pareti tinteggiate presentano lievi irregolarità e ingiallimenti, compatibili con l'età dello stabile.



prospetto est_ via Casalini



prospetto nord_ via Casalini



vano scala



scala condominiale

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

2.3 Copertura vano scala

La **copertura** del **vano scala** è costituita da travi lignee principali con correnti secondari metallici. Su tali elementi è posato un manto in lastre ondulate di fibrocemento (***Eternit***), materiale contenente amianto in matrice compatta, presumibilmente installato in epoca antecedente il divieto di produzione.

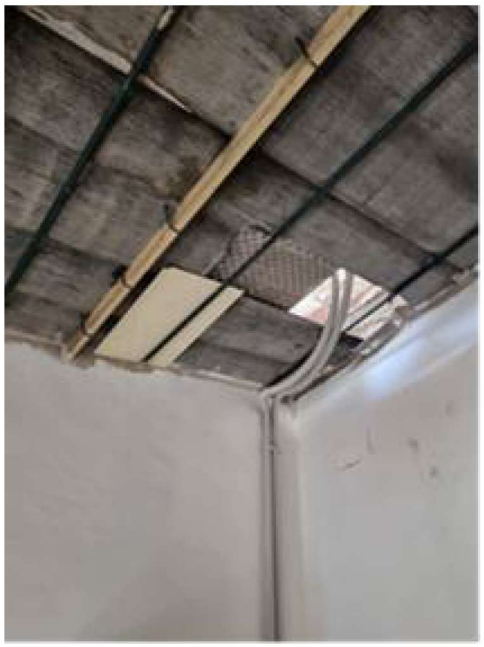
L'ispezione visiva eseguita in sede di sopralluogo ha evidenziato un **leggero degrado superficiale delle lastre**, caratterizzato da microfessurazioni diffuse ed erosione iniziale del legante cementizio, sebbene in assenza di fratture passanti, cedimenti strutturali o sfaldamenti macroscopicamente evidenti.

Tuttavia, sotto il profilo della valutazione del rischio, risulta opportuno rilevare una **criticità** rappresentata dall'assenza di un controsoffitto o di una barriera di confinamento tra l'intradosso delle lastre e gli ambienti sottostanti del vano scala. Tale condizione espone l'area comune a un **rischio potenziale** di **aerodispersione delle fibre** all'interno della stessa. Sebbene in condizioni ordinarie il rilascio di fibre può considerarsi basso, esso può diventare medio/alto in presenza di infiltrazioni meteoriche, correnti d'aria forzate nel vano scala o sollecitazioni meccaniche.

Per quanto sopra rappresentato, la copertura deve essere classificata a tutti gli effetti un ***manufatto contenente amianto (MCA)*** sottoposto, pertanto, agli obblighi di censimento, controllo e monitoraggio periodico stabiliti dalla normativa nazionale (*L. n. 257/1992*, *D.M. 06/09/1994*) e regionale (*L.R. 29 aprile 2014, n. 10*).



copertura vano scala



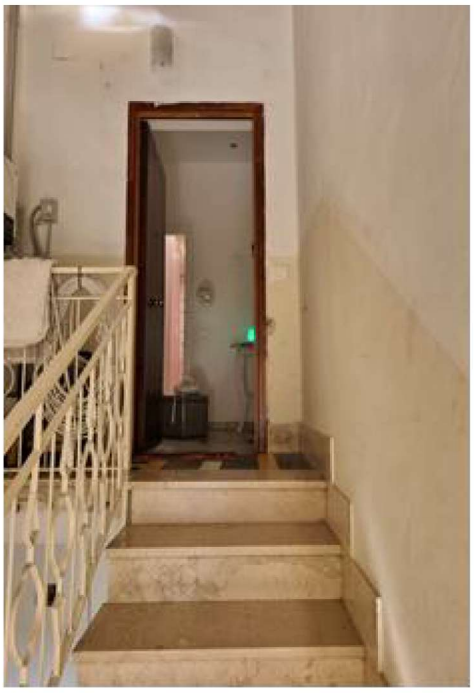
copertura vano scala (part.)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

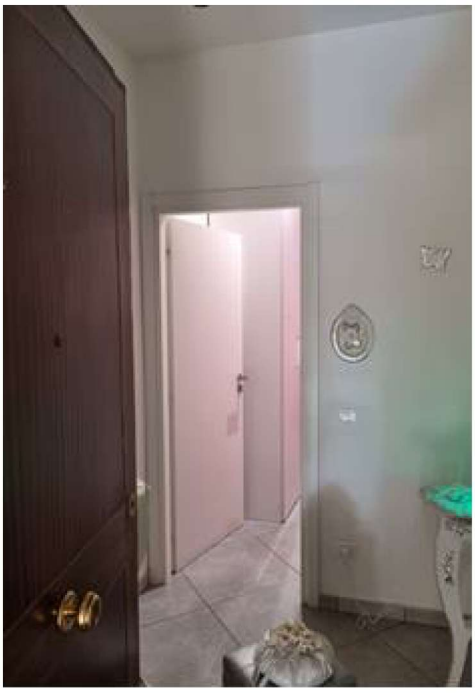
Non risultando, allo stato attuale, un condominio formalmente costituito con nomina di un amministratore *pro tempore*, tutti i derivanti obblighi di custodia, responsabilità civili e penali, oneri economici rimangono in solido e *pro quota* in capo ai singoli comproprietari degli immobili.

2.4 Descrizione del bene *(all.n.2)*

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al **piano secondo** dell'edificio sopra descritto. Ad esso si accede per mezzo della porta situata di fronte al punto di arrivo della rampa della scala condominiale sul pianerottolo di accesso al piano.



porta di ingresso



vano ingresso

L'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, è composto di vano **ingresso**, dal quale si accede direttamente a un locale adibito a **camera da letto**. Dall'ingresso si sviluppa un **corridoio/disimpegno**, che consente l'accesso a un **vano ripostiglio**, una seconda **camera da letto**, la **camera da letto principale** e, mediante una porta scorrevole in vetro esterno muro, a un ampio vano soggiorno/salone.

Il **soggiorno/salone** costituisce il principale ambiente di rappresentanza e, mediante una apertura priva di infisso, da esso si accede a una **veranda coperta**.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

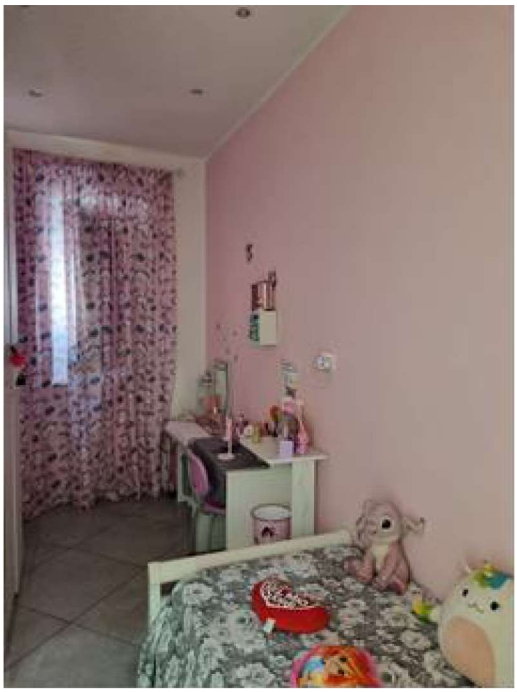
Tale veranda, allo stato dei luoghi, risulta **adibita a cucina abitabile**, completa di arredi fissi e impianti funzionali alla destinazione d'uso. Dal medesimo soggiorno/salone si accede inoltre al **servizio igienico-sanitario**.

L'appartamento è dotato di un **balcone** esposto a est che si affaccia sulla via Casalini e al quale si può accedere sia dalla veranda/cucina sia dalla camera da letto principale.

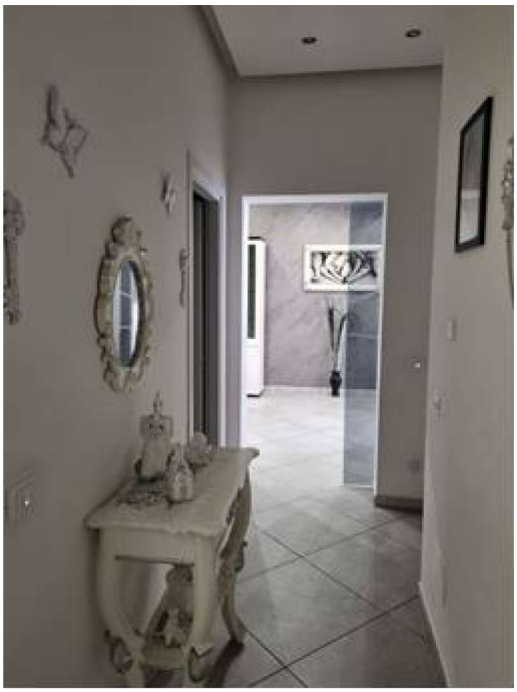
L'appartamento è di media estensione, presenta un pianta regolare ed è dotato di discreta luminosità, gli ambienti principali, fatta eccezione per la seconda camera da letto, presentano aperture che permettono di fruire di illuminazione diretta naturale adeguata alla destinazione d'uso.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di grès porcellanato del tipo commerciale, le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile per interni, strato di finitura e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile.

La cucina, ricavata all'interno della veranda coperta stabilmente chiusa, presenta pareti rifinite con intonaco civile per interni, strato di finitura e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile, rivestite di piastrelle di ceramica del tipo commerciale effetto pietra. Il servizio igienico è dotato di elementi del tipo standard e di rivestimenti in ceramica del tipo commerciale effetto marmo.



camera da letto_1

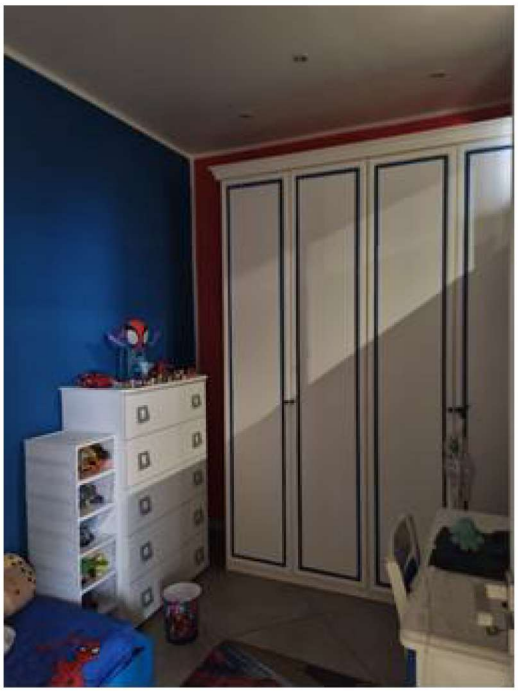


corridoio/disimpegno

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63



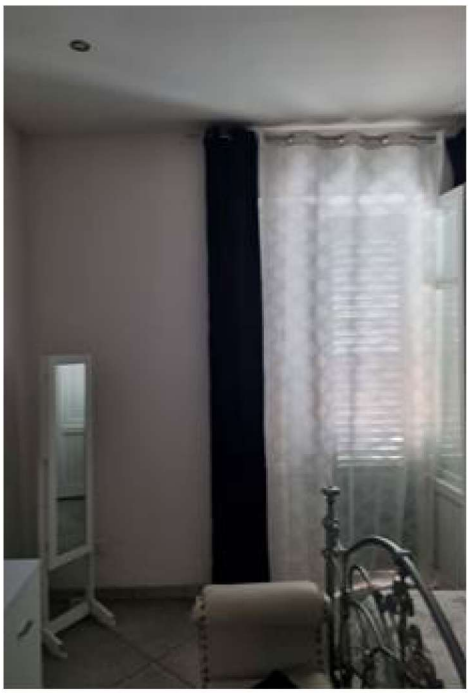
ripostiglio



camera da letto_2

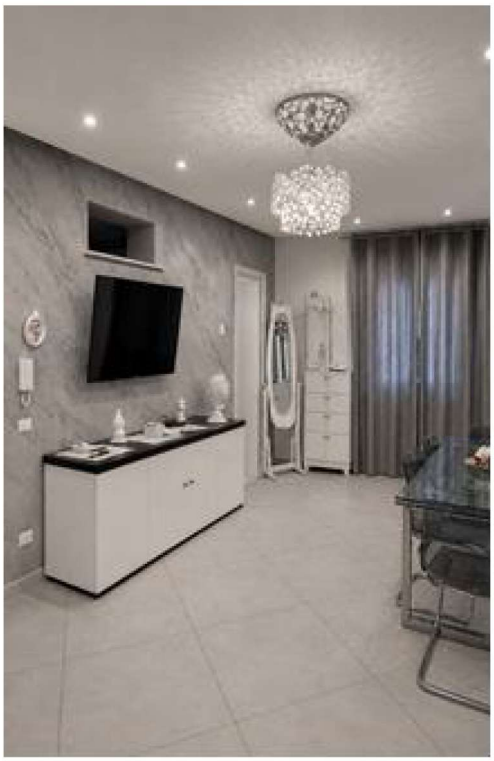


camera da letto principale

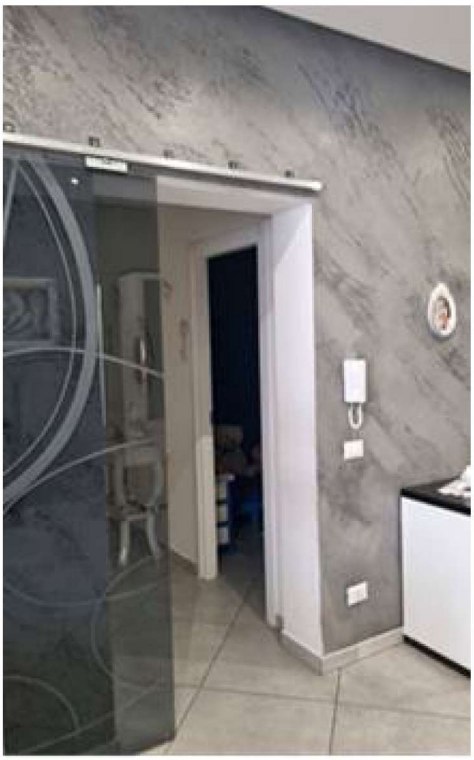


camera da letto principale

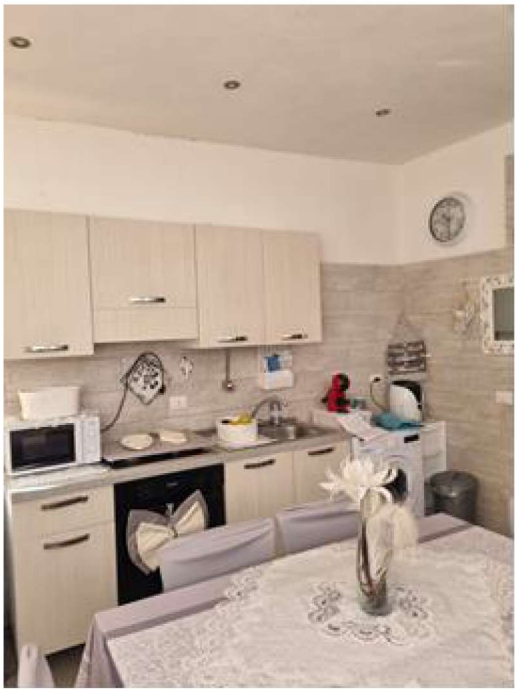
Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63



soggiorno/salone



soggiorno/salone

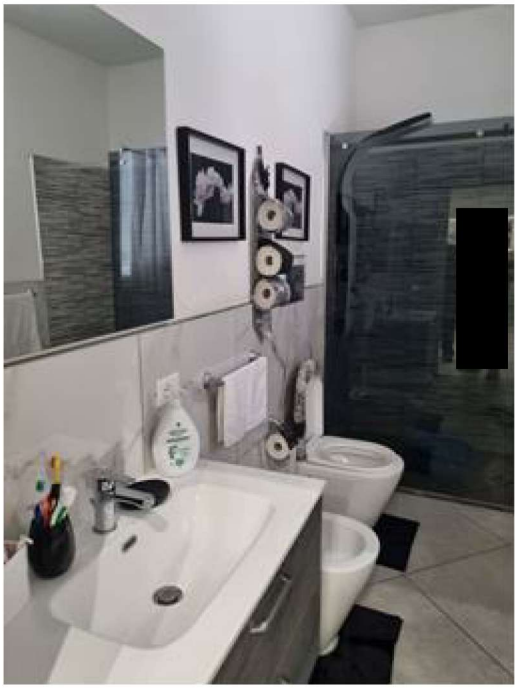


veranda/cucina

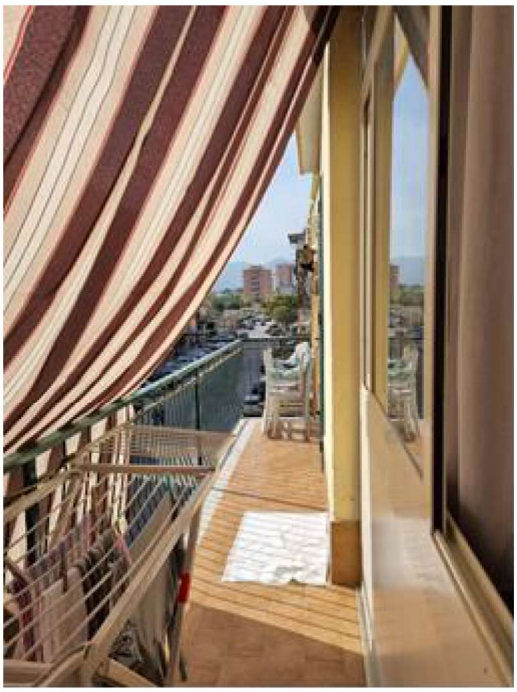


veranda/cucina

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63



servizio igienico



balcone

I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono costituiti da infissi in legno non a taglio termico, dotati di vetro singolo, con persiane in alluminio. Fa eccezione l'infisso del servizio igienico, realizzato in alluminio a taglio termico e munito di vetrocamera, anch'esso corredato da persiane in alluminio.

La veranda è realizzata mediante profilati di alluminio estruso, con tamponamenti in vetro singolo. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, con finitura standard e ferramenta ordinaria.

Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia. L'impianto elettrico, pur presentando caratteristiche conformi alla normativa tecnica vigente al momento della sua realizzazione, non risulta corredato della dichiarazione di conformità prevista dalla *Legge n. 46/1990* e dal *D.M. 37/2008*.

La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) avviene tramite bollitore elettrico installato nell'unità. L'impianto idrico, realizzato con distribuzione a collettore, risulta regolarmente collegato alla rete municipale, così come gli impianti di scarico.

L'approvvigionamento di gas metano avviene mediante bombola autonoma, collocata secondo l'uso domestico corrente.

L'unità immobiliare **non** risulta attualmente **dotata** di **impianto di riscaldamento**, è tuttavia presente una predisposizione impiantistica idonea all'eventuale installazione di un sistema fisso di climatizzazione invernale. Sulla copertura dell'edificio sono

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

installati pannelli solari termici, che allo stato attuale risultano disattivati e non collegati a un sistema di produzione energetica funzionante.
Nel vano soggiorno/salone e nella camera da letto principale sono installati condizionatori a parete del tipo *monosplit* a pompa di calore completi di unità esterna.
Alla data del sopralluogo del 14/04/2026, alla semplice ispezione visiva, effettuata senza strumenti di misura e/o prove funzionali, gli impianti tecnologici risultavano apparentemente funzionanti e privi di evidenti anomalie manifeste. Tuttavia, non è stata resa disponibile la documentazione attestante la regolare condizione d'uso e la conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente. In particolare, non è stata fornita né la Dichiarazione di Conformità (*Di.Co.*) né la Dichiarazione di Rispondenza (*Di.Ri.*) prevista per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del *D.M. 37/2008*.
L'immobile risulta **dotato** di Attestato di Prestazione Energetica **(APE)** in corso di validità. Il documento è stato rilasciato in data 20/02/2018 da un tecnico abilitato ed è contraddistinto dal codice identificativo 6470/3-2018, **valido** fino **al 19.02.2028**; la trasmissione dello stesso alla Regione Siciliana è avvenuta formalmente, in data coerente con la prassi amministrativa del tempo, a mezzo PEC all'indirizzo *certificazione.energetica@regione.sicilia.it*. *(all.n.8)*
Tutte le finiture interne dell'immobile risultano in **buono stato di conservazione**.
Nel complesso, l'unità immobiliare risulta essere in **buono stato di manutenzione** generale, non manifestando vizi, difetti strutturali apparenti e/o fenomeni di degrado.
Le condizioni generali attuali dell'immobile risultano adeguate all'ordinaria fruizione residenziale, senza la necessità di interventi di ripristino immediati.
L'appartamento **confina** a **NORD** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 922**, a **SUD** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 920,** a **EST** con la **via Casalini,** a **OVEST** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 1024**.

2.4 Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo del 14/04/2026

La determinazione delle consistenze immobiliari è stata effettuata in conformità ai criteri previsti dal *D.P.R. 138/98* e sono state ricavate sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/04/2026.
Esse si riferiscono all'unità immobiliare nello stato di fatto riscontrato alla medesima data, considerando integralmente la configurazione planimetrica e distributiva dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo, comprensiva delle superfici e dei

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

manufatti esistenti, indipendentemente dalla loro eventuale regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio. Sono definite come segue:

- **Superficie utile o netta**: **101,00 m²**

[determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri]

- **Superficie coperta o lorda: 118,00 m²**

(determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non)

- **Superficie commerciale: 120,00 m²**

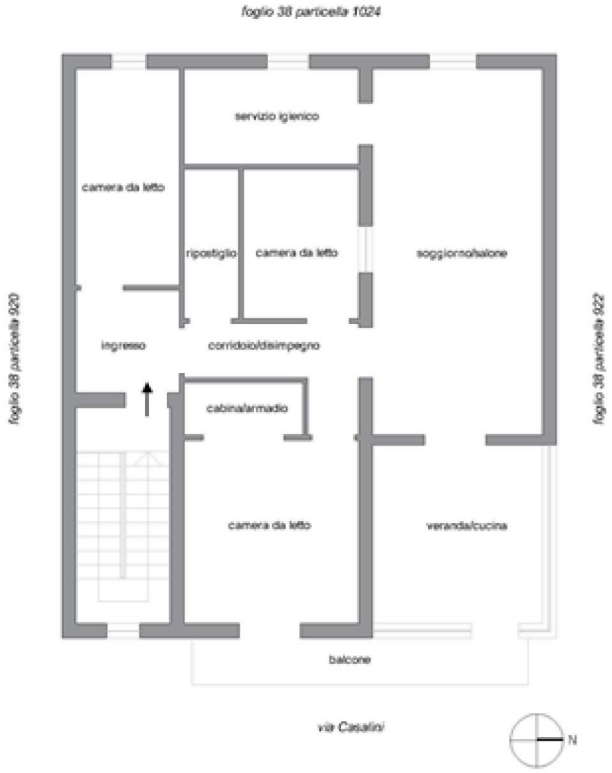
[determinata, nel caso di immobile ad uso residenziale, dalla somma delle superfici coperte, ove muri interni e perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e muri in comune nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)]

	superficie lorda m²	*coefficiente di ragguaglio*	*superficie commerciale m²*
vani principali e accessori diretti	*118,00m²*	*1.00*	*118,00 m²*
balconi	*7,00 m²*	*30% fino a m² 25*	*2,10 m²*

- **Altezza utile netta: 3,20 m**

(distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63



planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 14/04/2026 (all.n.5)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Palermo (PA)**, al foglio **38**, particella **921**, sub. **4**, **via Casalini n. 294**, piano **2**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza **5 1/2 vani**, Superficie Catastale Totale: **108 m²** – Totale escluse aree scoperte: **101 m²**.

Le visure catastali attuale e storica mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto. *(all.n.3)*

3.1 Intestatari catastali dell'immobile

[redacted] a [redacted] il [redacted]; Diritto di **Proprietà per 1/1** [redacted].

3.2 Storia catastale dell'immobile

Dalla visura storica dell'unità immobiliare, alla data del 17/02/2026, essa risulta censita come di seguito riportato. *(all.n.3)*

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

Dati identificativi:

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Partita: **150792**

Busta mod.58: **150792**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

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

Foglio **38** Particella **921**

Classamento:

Rendita: **Euro 267,01**

Rendita: **Lire 517.000**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Indirizzo:

VIA CASALINI n. 294 Piano 2

Dati di superficie:

Totale: **108 m²** ; Totale escluse aree scoperte : **101 m²**

Intestati catastali

[redacted]

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/1** [redacted]

Dati identificativi

dall'impianto*

Immobile attuale

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

* Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo

dal 01/06/2000*

Immobile attuale

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

VIA CASALINI n. 294 Piano 2

Partita: **150792**

Busta mod.58**: 150792**

* VARIAZIONE del 01/06/2000 in atti dal 01/06/2000 CLASSAMENTO (n. 2220/1981)

Annotazioni: in corso di definizione

Dati di classamento

dall'impianto al 15/12/1999*

Immobile attuale

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Partita: **150792**

Busta mod.58: **150792**

* Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 15/12/1999 al 01/06/2000*

Immobile attuale

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Categoria **F/4**, Consistenza **0 m2**

Partita: **150792**

Busta mod.58: **150792**

* VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1999 in atti dal1 5/12/1999 CLASSAMENTO ART. 14 COMMA 13 L. 449/97 (n. 150792.1/1999)

dal 01/06/2000*

Immobile attuale

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 267,01**

Rendita: **Lire 517.000**

Zona censuaria **2** Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **150792**

Busta mod.58**: 150792**

* VARIAZIONE del 01/06/2000 in atti dal 01/06/2000 CLASSAMENTO (n. 2220/1981)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

Annotazioni: in corso di definizione

Dati di superficie

Dal 09/11/2015*

Immobile attuale

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

Foglio **38** Particella **921** Subalterno **4**

Totale: **108 m2**

*Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/02/1981, prot. n. 000002220

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **PALERMO (G273) (PA)** Foglio **38** Particella **921** Sub. **4**

dall'impianto al 30/06/1987

[redacted]

Diritto di: *

[redacted]

Diritto di: *

[redacted]

Diritto di: *

[redacted]

Diritto di: *

* Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 30/06/1987 al 28/03/2015

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000***

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd907950 3b63

* VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale ISTANZA 90777/2005 - RETTIF. INTESTAZ. PER ERRATA DICHIARAZ. Voltura n. 14018.1/2005 - Pratica n. PA0169905 in atti dal 16/06/2005

dal 28/03/2015 al 16/03/2018

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/5***

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/5***

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/5***

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/5***

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/5***

* [redacted] del 28/03/2015 - UU Sede [redacted] Registrazione n. 535 registrato in data 16/02/2016 [redacted] Voltura n. 8126.1/2016 - Pratica n. PA0043348 in atti dal 16/03/2016

dal 16/03/2018 al 17/11/2020

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/3*** [redacted]

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/3*** [redacted]

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/3*** [redacted]

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

* [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 158 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8985.1/2018 Reparto [redacted] in atti dal 23/03/2018

dal 17/11/2020

[redacted]

Diritto di: **Proprietà per 1/1*** [redacted]

* [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 8654 - [redacted] Nota presentata con Modello Unico n. 34473.1/2020 Reparto [redacted] in atti dal 19/11/2020

3.3 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

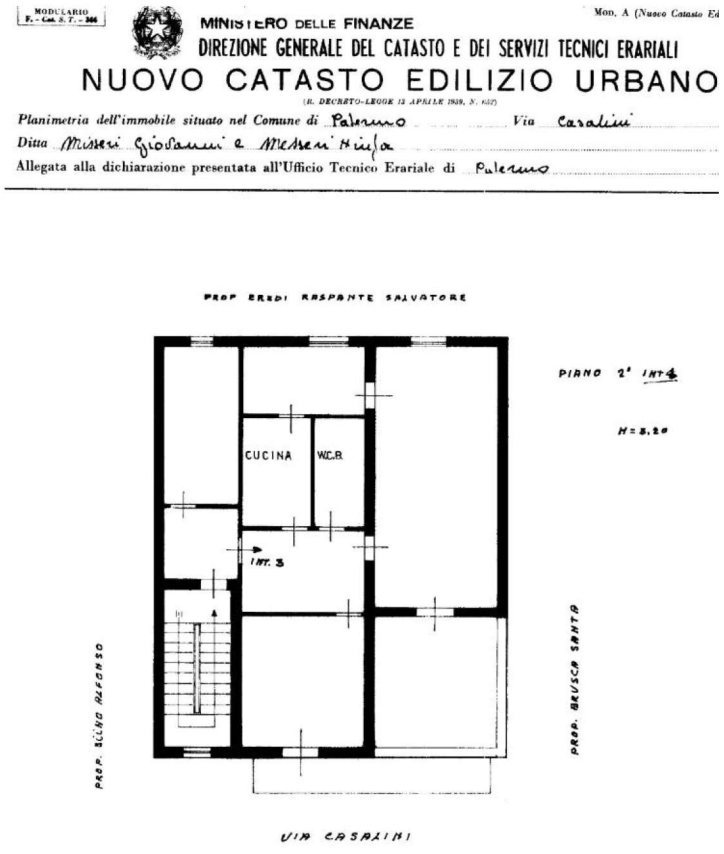
Nel corso del sopralluogo del 14/04/2026 lo scrivente ha rilevato che lo **stato dei luoghi non** è **conforme** a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA), la cui presentazione data 11/02/1981 prot. n. 000002220.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie e distributive:

- **chiusura** di una **porzione** del **terrazzo** antistante il vano soggiorno/salone **mediante** la realizzazione di una **veranda** costituita da struttura leggera in profilati di alluminio estruso, tamponamenti verticali in vetro singolo, copertura realizzata con pannelli sandwich coibentati fissati a sottostruttura metallica, all'interno della quale è stata inoltre ricavata una **cucina** completa, dotata di arredi fissi, piano di lavoro, rivestimenti, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e scarichi funzionali. Tale trasformazione conferisce all'ambiente una **destinazione d'uso stabile e permanente**. Tale intervento, in quanto determina un incremento di superficie utile e modifica il prospetto principale dell'edificio, non può essere ricondotto alla disciplina dell'*art. 20 L.R. Sicilia n. 4/2003*. In base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente, **tale difformità** edilizia **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario** il **ripristino *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1)*;
- differente distribuzione interna derivante da **costruzione di nuovi tramezzi** in calcestruzzo alleggerito nel corridoio/disimpegno, **demolizione** parziale del **tramezzo**

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

della camera da letto principale allo scopo di realizzare un vano cabina/armadio in sostituzione della precedente configurazione, **costruzione di nuovo tramezzo** in calcestruzzo alleggerito, **demolizione** del **tramezzo** e **tamponamento** di un vano porta esistenti allo scopo di realizzare una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni. Tali opere consistono in interventi di manutenzione straordinaria che non comportano aumento di superficie o volume, né modifiche strutturali. In quanto eseguiti senza titolo, essi **possono essere regolarizzati** mediante presentazione di pratica edilizia ***CILA*** *(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)* ***tardiva*** e il pagamento della relativa **sanzione amministrativa** (*art. 6-bis D.P.R. 380/2001*). Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare si dovrà presentare la pratica ***DOCFA*** *(Documenti Catasto Fabbricati)* per dichiarare aggiornamento della categoria, classe e consistenza catastale della stessa. Il **costo totale per la regolarizzazione catastale dell'immobile (*DOCFA*)**, il cui ammontare è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile, è stimato pari a **€ 600,00** (euro seicento/00), comprensivo di competenze e tasse per i servizi ipotecari e catastali.


MODULARIO F. - Cat. S. T. - 266

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Ed

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Carabini

Ditta Misseri Giovanni e Misseri Luisa

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

PROP. EREDI RASPANTE SALVATORE

PIANO 2° INT. 4

H = 2,80

CUCINA

W.C.B.

INT. 3

PROP. BUCCA ALFONSO

PROP. BRUSCA SANTO

VIA CARABINI

estratto planimetria catastale in atti, presentazione 11/02/1981 prot. n. 000002220 (all.n.6)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63



planimetria difformità riscontrate al 14/04/2026 rispetto alla planimetria catastale (all.n.7)

QUESITO N. 4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO **: PIENA PROPRIETÀ** di un **APPARTAMENTO**, ubicato in **PALERMO (PA)**, via **CASALINI n. 294**, **piano secondo**, senza ascensore.

Composto da vano **ingresso**, **disimpegno/corridoio, camera da letto principale**, **due camere** da letto singole, vano **soggiorno/salone**, **servizio igienico, ripostiglio**, ampio **balcone.**

Confinante a **NORD** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 922**, a **SUD** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 920**, a **EST** con la **via Casalini**, a **OVEST** con **particella** distinta al Catasto Terreni al **foglio 38 particella 1024**.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

L'immobile è dotato di **concessione edilizia in sanatoria assentita per silenzio assenso** del 14/10/2020 prot. n. 900325, ai sensi dell'*art. 28 L.R. 16/2016* e dell'*art. 20 L. 241/1990*. L'immobile **non** è **dotato** di **Certificato di Agibilità**.

L'immobile **è dotato** di Attestato di Prestazione Energetica **(APE)**, **classe** energetica **G** EPgl,nren 159.91 kWh/m²anno.

Lo **stato dei luoghi non corrisponde** alla planimetria di **progetto di cui al titolo concessorio**. Per la **regolarizzazione catastale** e **edilizio-urbanistica** dell'immobile è **necessario** il **ripristino dei luoghi** *in statu quo ante*, presentazione pratica edilizia ***CILA tardiva***, presentazione pratica edilizia ***SCA***, presentazione pratica catastale ***DOCFA***.

Il **costo totale** per la **regolarizzazione catastale** e **edilizio-urbanistica** dell'immobile, il cui ammontare è stato detratto dal valore di mercato dello stesso, è di **€ 8.300,00** (euro ottomilatrecento/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 93.000,00 (euro novantatremila/00)

<u>QUESITO N. 5</u> RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

A [redacted] l'**immobile** oggetto del pignoramento è **pervenuto** per la quota dell'intero in piena proprietà, [redacted] rep. n. 8654/6614, trascritto il 19/11/2020 ai nn. 47839/34473, **da potere** di [redacted] (*all.n.8)*

A [redacted] l'immobile è **pervenuto** in ragione [redacted], rep. n 158/120, trascritto il 23/03/2018 ai nn. 11487/8985, **da potere** [redacted]

La suddetta [redacted] n. 535 volume 9990/16, presentata all'Ufficio di Registro [redacted] il 16/02/2016, trascritta il 06/07/2017 ai nn. 26089/19925.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

[redacted], è stata **trascritta,** in data **28/05/2018** ai nn. 20357/15541, [redacted].

A [redacted] l'**immobile** pignorato era **pervenuto**, [redacted], trascritto il 31/10/1968 ai nn. 34956/28782, [redacted].

QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

A seguito delle consultazioni documentali e delle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo (PA) – Ufficio Autonomo *SACE*, relative all'immobile oggetto del pignoramento, lo scrivente ha rilevato quanto segue:

L'**edificio** di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata era, in origine, composto da due elevazioni fuori terra. La costruzione è stata realizzata in forza di **Atto autorizzativo all'edificazione** (*Licenza di costruzione*) **n. 395**, rilasciata dal Comune di Palermo in data **16/04/1959**. *(all.n.9)*

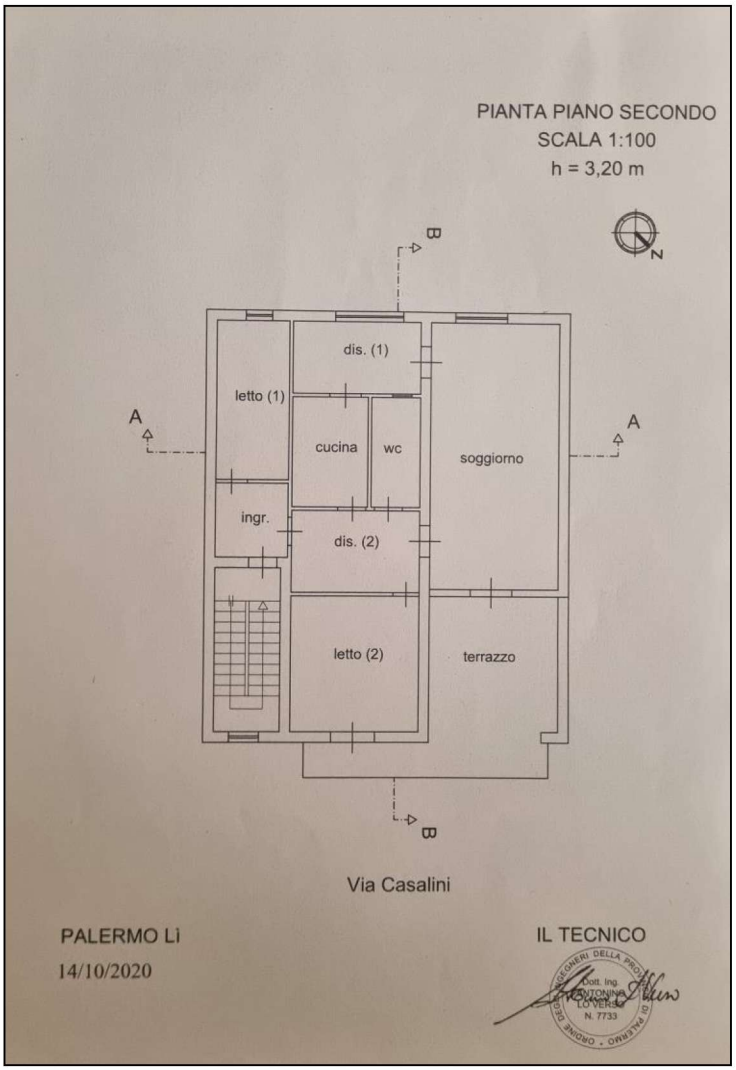
In epoca **ante**cedente al **01/09/1967**, è stata realizzata una **sopraelevazione** del fabbricato originario, eseguita in **assenza** di **titolo concessorio** o abilitativo, consistente nella costruzione di una ulteriore unità immobiliare, coincidente con l'**appartamento** oggi **oggetto di pignoramento**. Tale circostanza è attestata dalla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà (*art. 4 legge 4 gennaio 1968 n. 15*) sottoscritta in data 02/01/1986 [redacted].

Per lo stesso immobile in data **29/03/1986 prot. n. 6718** è stata successivamente presentata **Istanza di Sanatoria Edilizia** ai sensi dell'*art. 31 della legge 47/85* presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo.

In data **14/10/2020 prot. n. 900325** [redacted], ha depositato presso il Comune di Palermo-*Settore urbanistica ed edilizia-Assessorato edilizia privata-Ufficio condono edilizio*, una **perizia giurata** ai sensi dell'***art. 28 della L.R. 16/2016*** redatta da un tecnico abilitato, finalizzata alla definizione della suddetta pratica di condono. Essendo decorsi i 90 giorni previsti

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

dalla normativa regionale senza che risulti agli atti alcun provvedimento espresso di diniego, si ritiene perfezionato il **titolo abilitativo tacito** per silenzio assenso ai sensi dell'*art. 20 della legge 241/1990*. La **concessione edilizia** in sanatoria assentita risulta **consolidata** e può essere rimossa esclusivamente in presenza di false dichiarazioni definitivamente accertate ai sensi dell'*art. 21-nonies, comma 2-bis, L. 241/1990*. *(all.n.9)*



estratto grafico del progetto di cui al titolo concessorio assentito (all.n.10)

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 14/04/2026 sono state riscontrate, **in difformità** al progetto di cui al **titolo concessorio** assentito, le seguenti **opere** eseguite **in assenza di titolo abilitativo**:

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

- **chiusura** di una **porzione** del **terrazzo** antistante il vano soggiorno/salone **mediante** la realizzazione di una **veranda** costituita da struttura leggera in profilati di alluminio estruso, tamponamenti verticali in vetro singolo, copertura realizzata con pannelli sandwich coibentati fissati a sottostruttura metallica, all'interno della quale è stata inoltre ricavata una **cucina** completa, dotata di arredi fissi, piano di lavoro, rivestimenti, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e scarichi funzionali.

Tale trasformazione conferisce all'ambiente una **destinazione d'uso stabile e permanente** e, in quanto determina un incremento di superficie utile e modifica il prospetto principale dell'edificio, non può essere ricondotto alla disciplina dell'*art. 20 L.R. Sicilia n. 4/2003*. Esso costituisce pertanto intervento di nuova costruzione ai sensi dell'*art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001*, eseguito **in assenza di titolo edilizio**. In base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente, **tale difformità** edilizia **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario** il **ripristino *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1)*;

- differente distribuzione interna derivante da **costruzione di nuovi tramezzi** in calcestruzzo alleggerito nel corridoio/disimpegno, **demolizione** parziale del **tramezzo** della camera da letto principale allo scopo di realizzare un vano cabina/armadio in sostituzione della precedente configurazione, **costruzione di nuovo tramezzo** in calcestruzzo alleggerito, **demolizione** del **tramezzo** e **tamponamento** di un vano porta esistenti allo scopo di realizzare una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni. Tali opere consistono in interventi di manutenzione straordinaria che non comportano aumento di superficie o volume, né modifiche strutturali. In quanto eseguiti senza titolo, essi **possono essere regolarizzati** mediante presentazione di pratica edilizia ***CILA*** *(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)* ***tardiva*** e il pagamento della relativa **sanzione amministrativa** (*art. 6-bis D.P.R. 380/2001*)

A seguito delle consultazioni documentali e delle verifiche effettuate dallo scrivente, l'**immobile** oggetto del pignoramento **non** risulta **dotato** di **Certificato di agibilità.**

6.1 Osservazioni

L'unità immobiliare presenta **difformità** edilizie e **igienico-sanitarie** derivanti dalla modifica delle destinazioni d'uso e della distribuzione interna dei vani rispetto allo stato assentito con la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 9003251 del 14/10/2020**,** rilasciata ai sensi della *L.R. 16/2016*. In particolare:

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

- il **servizio igienico** è stato realizzato con **accesso diretto** dal **soggiorno**, configurazione non conforme all'*art. 7 del D.M. 5/7/1975*, che impone la presenza di un disimpegno o corridoio quale spazio filtro tra w.c. e ambiente abitabile. Per l'adeguamento dell'accesso al servizio igienico sarà necessario realizzare un disimpegno o corridoio idoneo. Tale intervento risulta indispensabile per il conseguimento dell'agibilità dell'immobile ai sensi del *D.P.R. 380/2001*;
- la **cucina** è stata ricavata sul balcone chiuso a **veranda**, determinando una variazione non assentita della destinazione d'uso del vano e una trasformazione edilizia non compatibile con la normativa vigente. Una volta eseguito il ripristino *in stau quo ante*, mediante eliminazione della veranda e della cucina ivi installata, la funzione cucina dovrà essere ricollocata all'interno dell'appartamento, in locale conforme ai requisiti igienico-sanitari del *D.M. 5/7/1975*.



planimetria schematica con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui al titolo concessorio assentito (all.n.11)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

6.2 Stima dei costi per regolarizzazione immobile

Importo lavori per il ripristino dei luoghi in *statu quo ante* (*a stima*)	€ 4.000,00
Pratica edilizia *CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva*	€ 1.200,00
Sanzione amministrativa *CILA tardiva*	€ 1.000,00
Diritti di segreteria *CILA tardiva*	€ 150,00
Pratica edilizia *SCA (Segnalazione Certificata Agibilità)*	€ 1.200,00
Diritti di segreteria *SCA*	€ 150,00
	€ 7.700,00
SOMMANO a stima	**€ 7.700,00**

QUESITO N. 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato [redacted] occupa l'immobile [redacted] in forza [redacted]. *(all.n.18)*

QUESITO N. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- **regolarizzazione edilizio-urbanistica**, il cui costo è pari a circa **€ 7.700,00** (euro settemilasettecento/00), come determinato in risposta al quesito n. 6;
- **regolarizzazione** delle **difformità catastali** il cui costo è pari a circa **€ 600,00** (euro seicento/00) come determinato in risposta al quesito n. 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

8.2 Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto al 20.08.2026 *(all.n.12)* sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **TRASCRIZIONE** del 06/07/2017 - Registro Particolare 19925 Registro Generale 26089 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 535/9990 del 16/02/2016 [redacted];

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

- **TRASCRIZIONE** del 23/03/2018 - Registro Particolare 8985 Registro Generale 11487 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158/120 del 16/03/2018 _ [redacted];
- **TRASCRIZIONE** del 28/05/2018 - Registro Particolare 15541 Registro Generale 20357 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158/120 del 16/03/2018 _ [redacted];
- **TRASCRIZIONE** del 19/11/2020 - Registro Particolare 34473 Registro Generale 47839 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8654/6614 del 17/11/2020 _ [redacted];
- **ISCRIZIONE** del 20/11/2020 - Registro Particolare 4718 Registro Generale 48072Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8655/6615 del 17/11/2020 _ [redacted];
- **TRASCRIZIONE** del 29/12/2025 - Registro Particolare 52197 Registro Generale 66588 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 14308 del 04/12/2025 _ [redacted].

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale *(all.n.13)*

QUESITO N. 10 ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da uso civico *(all.n.13)*

QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non vi è un condominio costituito con nomina di un amministratore *pro tempore* e predisposizione di un regolamento.

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

12.1 Criterio di stima

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima *"sintetica"* o *"comparazione diretta".* Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano come parametro di riferimento il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima.

Sulla scorta delle predette indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, informazioni assunte da agenzie immobiliari e pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/m²). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi (Coefficienti di Merito, in questa sede desunti dal *"Codice delle Valutazioni Immobiliari" _ Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa) che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, lo stato d'uso etc.., e secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *m², ove

VALRIF = dato dalla media dei valori rilevati

m² = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima

Pertanto si avrà:

Dati desunti per l'abitazione

1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

1.a <u>Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2º semestre 2025</u> *(all.n.14)*

Provincia: Palermo Comune: Palermo Codice di zona: E20 Fascia /zona: Suburbana /BADIA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Destinazione: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale

<u>valore minimo € 830,00; valore medio € 965,00; **valore massimo € 1.100,00**</u>

fonte :www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

1.b. Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- luglio 2026 *(all.n.15)*

Provincia: Palermo Comune: Palermo Posizione/zona: Periferia/ BADIA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Abitazioni in stabili di fascia media (di qualità nella media di zona)

valore minimo € 906,00; **valore medio € 1.124,00**; valore massimo € 1.342,00

fonte: www.borsino immobiliare.it/quotazioni-immobiliari

1.c. Valori desunti da indagine di mercato effettuata mediante il confronto tra immobili simili per caratteristiche, presi a riferimento e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della stima *(all.n.16)*

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative a immobili in vendita ubicati nei dintorni dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili, in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra esse n. 3 immobili, come di seguito rappresentati: *(ricerca effettuata nel periodo 01.06.2026-31.07.2026)*

1) *Appartamento in Palermo (PA) via Casalini n.218, distante circa 170m dal bene oggetto di stima*

Superficie commerciale: 86 m²; Richiesta: 73.000,00 euro; Valore: ***849,00 €/m²***

fonte: www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/44154/remax-palermo/

2) *Appartamento in Palermo (PA) via Mammana n.258, distante circa 210m dal bene oggetto di stima*

Superficie commerciale: 90 m²; Richiesta: 118.000,00 euro; Valore: ***1.311,00 €/m²***

fonte: www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/417047/tecnorete-palermo-uditore/

3) *Appartamento in Palermo (PA) via Badia n.19/B, distante circa 850m dal bene oggetto di stima*

Superficie commerciale:105 m²; Richiesta: 130.000,00 euro; Valore: ***1.238,00 €/m²***

fonte: www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/37097/immobiliare-massimo-palermo/

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il **valore medio** per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, ammonta a ***1.133,00 €/m²***

1.d. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati *(all.n.17)*

Tale indagine si basa sulla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

l'*Adempimento Unico* di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona *OMI E20* del comune di Palermo (PA) di riferimento dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I **dati** di riferimento consultati prendono in esame l'intervallo di tempo disponibile, compreso tra il **01/09/2025** e il **31/03/2026**, all'interno del quale sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita stipulati per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili:

1) Atto di compravendita *stipulato nel mese di* ***ottobre*** *anno* ***2025****; immobile ad uso* ***residenziale*** *sito nel Comune di* ***Palermo (PA)****; zona OMI* ***E20*** *Periferia/ BADIA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO; categoria* ***A3****; superficie* ***82 m²****; quota trasferita* ***100%****; corrispettivo dichiarato* ***€ 85.000,00****; valore* ***1.037,00 €/m²***

2) Atto di compravendita *stipulato nel mese di* ***gennaio*** *anno* ***2026****; immobile ad uso* ***residenziale*** *sito nel Comune di* ***Palermo (PA)****; zona OMI* ***E20*** *Periferia/ BADIA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO; categoria* ***A3****; superficie* ***111 m²****; quota trasferita* ***100%****; corrispettivo dichiarato* ***€ 170.000,00****; valore* ***1.531,00 €/m²***

3) ***Atto di compravendita*** *stipulato nel mese di* ***febbraio*** *anno* ***2026****; immobile ad uso* ***residenziale*** *sito nel Comune di* ***Palermo (PA)****; zona OMI* ***E20*** *Periferia/ BADIA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO; categoria* ***A3****; superficie* ***105 m²****; quota trasferita* ***100%****; corrispettivo dichiarato* ***€ 100.000,00****; valore* ***953,00 €/m²***

Applicando la media dei valori €/m² sopra riportati si è determinato che il **valore** immobiliare dichiarato **medio** per compravendita di immobili simili per caratteristiche e consistenza al bene oggetto di stima, è pari a **1.174,00 €/m²**

fonte: www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

Pertanto si avrà:

VALRIF unità immobiliare = media dei valori di cui al punto 1.a massimo € 1.100,00; 1.b medio € 1.124,00; 1.c medio € 1.133,00; 1.d medio € 1.174,00 = (€ 1.100,00 + € 1.124,00 + 1.133,00 + 1.174,00) / 4 = **1.133,00 €/m²**

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad 1.133,00 €/m² lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari_ Italian Property Valuation Standard* edito da *Tecnoborsa*, come di seguito specificati.

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

K1 - Coefficiente di piano (*piano secondo senza ascensore*) -15% (0,85)

K2 - Coefficiente stato locativo (*libero*) 100% (1,00)

K3 - Coefficiente impianto di riscaldamento (*presente la sola predisposizione impiantistica*) -3% (0,97)

K4 - Coefficiente di posizione ed esposizione (*esposizione esterna*) +5% (1,05)

K5 - Coefficiente per stato di manutenzione (*in buono stato*) 0% (1,00)

K6 - Coefficiente di luminosità (*mediamente luminoso*) 0% (1,00)

Coefficienti di merito applicati all'edificio:

K7 - Coefficiente di vetustà (*20-40 anni_ stato di conservazione normale*) 0% (1,00)

Pertanto $\mathbf{K_{tot}}$ (0,85*1,00*0,97*1,05*1,00*1,00*1,00) = **0,86**

Si avrà pertanto:

€ 1.133,00*(0,86) = **974,00 €/m²** valore assunto per l'unità abitativa

12.2 Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal *D.P.R. 138/1998*, la **superficie** commerciale **legittima** dell'immobile oggetto della valutazione è pari a **109 m²** così calcolati:

	superficie lorda m²	*coefficiente di ragguaglio*	*superficie commerciale m²*
vani principali e accessori diretti	*102 m²*	*1.00*	*102 m²*
balconi	*22 m²*	*30% fino a m² 25*	*6,60 m²*

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

Pertanto:

VALRIF = **974,00 €/m²**

m² (*superficie commerciale*): [**108,60 m²**] = **109 m²**

Valore stimato dell'immobile: 974,00 €/m² * 109 m² = **€ 106.166,00**

(euro centoseimilacentosessantasei/00)

12.3 Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2º semestre 2025 (*www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione*);
- Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- luglio 2026 (*www.borsino immobiliare.it/quotazioni-immobiliari*);
- Valori desunti da indagine di mercato mediante confronto di immobili simili per caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato (*www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/44154/remax-palermo/; www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/417047/tecnorete-palermo-uditore/; www.immobiliare.it/agenzie-immobiliari/37097/immobiliare-massimo-palermo/*);
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (*www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/ consultazione-valori-immobiliari-dichiarati*).

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE è di **€ 106.166,00** (euro centoseimilacentosessantasei/00)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.700,00 circa;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa.

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di **€ 8.300,00**

V = € 106.166,00 – € 8.300,00 = **€ 97.866,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 97.866,00** (euro novantasettemilaottocentosessantasei/00)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd90795503b63

12.4 Prezzo a base d'asta dell'intero

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 97.866,00 – € 4.893,30 (5% di € 97.866,00) = € 92.972,70 [che si arrotondano in **€ 93.000,00** (euro novantatremila/00)]

QUESITO N. 13 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

****

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: **Verbale sopralluogo del 14/04/2026**
- ALLEGATO 2: **Documentazione fotografica**
- ALLEGATO 3: **Documentazione catastale**
  visura attuale immobile
  visura storica immobile
  planimetria catastale in atti
- ALLEGATO 4: **Individuazione e ubicazione dell'immobile**
  ortofoto attuale tratta da Google Earth
  estratto di mappa catastale
  sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 5: **Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 14/04/2026**
- ALLEGATO 6: **Planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 7: **Planimetria delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 8: **Passaggi di proprietà del bene**
  atto di compravendita del 17/11/2020
- ALLEGATO 9: **Regolarità edilizia e urbanistica del bene**

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63

atto autorizzativo all'edificazione (licenza edilizia) n. 395 del 16/04/1959

concessione edilizia in sanatoria assentita del 14/10/2020 prot. n. 900325

- ALLEGATO 10: **Estratto grafico del progetto di cui all'Atto di Concessione Edilizia in Sanatoria assentita**
- ALLEGATO 11: **Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui all'Atto di Concessione Edilizia in Sanatoria**
- ALLEGATO 12: **Ispezione ipotecaria al 20/08/2026**
- ALLEGATO 13: **Nota** *_Agenzia del Demanio_ Direzione Regionale Sicilia Servizi Territoriali Palermo 1*; **Nota** *_Regione Siciliana _ Servizio 5 Demanio Trazzerale e Usi Civici*
- ALLEGATO 14: **Banca dati delle quotazioni immobiliari_** *Agenzia Delle Entrate-2º Semestre 2025*
- ALLEGATO 15: **Borsino immobiliare.it_** *Quotazioni e Rendimenti- Luglio 2026*
- ALLEGATO 16: **Valori desunti da indagine di mercato**_ *periodo 01/06/2026-31/07/2026*
- ALLEGATO 17: **Banca dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate -** *Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*
- ALLEGATO 18: [redacted]

Palermo,31 agosto 2026

L'Esperto stimatore
arch. Salvatore Notaro
(firma digitale)

Firmato Da: SALVATORE NOTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ac7882d51d316cc0c11dd9079503b63