TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa VALENTINA IMPERIALE

R.G.E. n. **634/2017**

SARE SUD S.R.L.
contro
[redacted]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2021

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 8

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo Santa Maria maggiore nn. 14-16-18 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

***IMMOBILE "A"** - **Piena proprietà** di **abitazione** sita in Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) e vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al **fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12** (graffate) del N.C.E.U**,** z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita € 134,80; composta da tre vani, disimpegno e servizio igienico (entrambi ricadenti entro volume edilizio in ampliamento da ridurre in pristino), due balconi a prospetto e balcone verandato sulla corte interna (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).*

***IMMOBILE "B"** - **Quota indivisa pari ad 1/3** dell'intero di **laboratorio** con accesso da via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, composto dalle seguenti unità immobiliari "B.1"-"B.2"-"B.3" unite di fatto, con fusione e cambio di destinazione d'uso da regolarizzare ed opere non sanabili da ridurre in pristino (dismissione struttura al piano terra sulla corte comune, ripristino pozzo luce piano terra u.i. "B.3", demolizione sopraelevazione 2°-3° piano e scala esterna u.i. "B.2"):*

***"B.1"** - Quota indivisa **8/24** di **locale terrano**, via Gianluca Barbieri nn 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14 (in catasto n. 20), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 21**, z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 55 mq, sup. catastale 68 mq, rendita € 119,30; composto da due vani e confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con via Gian Luca Barbieri.*

***"B.2"** - Quota indivisa **8/24** di **unità immobiliare,** piano T-2°, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7) e vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18, censita al **fg. 139, p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53; composta al piano terra da due vani e servizi igienici, al piano secondo da due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21).*

***"B.3"** - Quota indivisa **4/12** di **locale terrano**, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76; composto da un vano e pozzo luce parzialmente coperto (da ripristinare); confinante a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 06.06.2019 (notificato il 26.08.2019) nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 634/2017 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo dalla **SARE SUD s.r.l.** contro la [redacted] ed i sigg.ri [redacted] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1*: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2*: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3*: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4*: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

Quesito n. 5*: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Quesito n. 6*: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

Quesito n. 7*: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8*: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9*: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10*: verificare l'esistenza di 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;*

Quesito n. 12*: procedere alla valutazione dei beni;*

Quesito n.13*: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto dei beni pignorati attraverso l'estratto per riassunto atti di matrimonio acquisito in data 16.10.2019;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 05.12.2019 l'accesso agli immobili alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv. Silvia Speciale, che si immetteva nel possesso giuridico dei beni;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso l'Ufficio Città Storica ed il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo - giuste istanze di accesso agli atti trasmesse a mezzo mail/p.e.c. in data 16.07.2020 e 19.02.2021;
- acquisito il certificato di destinazione urbanistica della p.lla che identifica il fabbricato entro cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

ricadono gli immobili pignorati, giusta istanza del 14.07.2020 prot. n. 713808;

– verificato l'attuale stato di possesso degli immobili e la loro titolarità in capo agli esecutati attraverso l'acquisizione e l'esame dei titoli di provenienza;

– eseguita in data 01-30.03.2021 ispezione ipotecaria sui beni ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti ed ispezione sul nominativo dei coniugi non debitori comproprietari dell'immobile "A";

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. **RISPOSTA AI QUESITI**
2. **SCHEDA RIEPILOGATIVA**
3. **CONCLUSIONI**

ALLEGATI

Allegato A. **Documentazione fotografica**

A.1 - Documentazione fotografica immobile "A"

A.2 - Documentazione fotografica immobile "B"

Allegato B. **Documentazione catastale**

B.1 - Visure storiche immobile "A" N.C.E.U

B.2 - Planimetrie catastali immobile "B"

B.3 - Visure storiche immobile "B" N.C.E.U

B.4 - Planimetrie catastali d'impianto immobile "B"

B.5 - Estratto foglio di mappa fg. 139

B.6 - Visura storica N.C.T. fg. 139 p.lle 568 - 579 - 581

Allegato C. **Elaborati grafici**

C.1 - Rilievo stato di fatto immobile "A"

C.2 - Grafico difformità urbanistico-edilizie immobile "A"

C.3 - Rilievo stato di fatto immobile "B"

C.4 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali immobile "B"

C.5 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali impianto immobile "B"

C.6 - Comparazione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. **Documentazione urbanistico-edilizia**

D.1 - Stralcio carta tecnica O.M.I.R.A. 1939 e I.R.T.A. 1956

D.2 - Istanza presa visone atti S.U.E. Palermo del 16/07/2020

D.3 - Comunicazione del 23/02/2021 - Servizio Condono Edilizio Comune di Palermo

D.4 - Richiesta Aut. Edilizia sanatoria ex art. 13 L.47/85 n.6390/CS del 10/01/2006

D.5 - Certificato destinazione urbanistica fg.139 p.lle 568-579-581 del 05/08/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Allegato E. **Titoli di provenienza degli immobili**

E.1 - Atto compravendita del 27.07.2007 Notaio La Spina, rep. 28982 (Immobile A)

E.2 - Atto compravendita del 09.03.1976 Notaio Pennisi rep. 42873 (Immobili A - B.2)

E.3 - Nota trascrizione atto del 04.03.1981 Notaio Catania, rep. 45784 (Immobile B.1)

E.4 - Nota trascrizione atto del 20.11.1973 Notaio Ribaudo (Immobile B.3)

Allegato F. **Ispezione ipotecaria Immobile "A" del 01/03/2021**

Allegato G. **Ispezione ipotecaria Immobile "B" del 30/03/2021**

Allegato H. **Ispezione ipotecaria sui coniugi non debitori comproprietari immobile "A"**

Allegato I. **Documentazione a supporto della stima immobiliare**

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 06.06.2019.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 06-15.09.2017 e dalla relativa nota di trascrizione del 29.09.2017 ai nn. 37975/29423, sono i beni immobili così di seguito descritti:

IMMOBILE "A"

Piena proprietà di **"***Appartamento in Palermo, Via Santa Maria Maggiore 16, piano primo, vani 4,5 (già Vicolo Rancatore), iscritto nel catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate), cat.A/4, classe 3, vani 4,5, R.C, € 134,80".*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** *(cfr.* ***Allegato B.2****).*

L'immobile risulta effettivamente censito al fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa ai debitori esecutati [redacted] ciascuno per le quote di 1/24 della proprietà e di 5/24 in regime di comunione dei beni ed a [redacted] per la complessiva quota di 6/24 in regime di separazione dei beni.

Il bene, infatti, è pervenuto a [redacted] per la quota di 1/24 ciascuno per successione legittima alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177) - giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990 ed accettazione tacita di eredità con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo di Bagheria, rep. n. 1486,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226; per la restante quota di 5/24 indivisi ciascuno a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted], a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted], a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] ed a [redacted] in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 27.07.2007 in Notar La Spina Salvatore, rep. n. 28982 trascritto a Palermo il 02.08.2007 ai nn. 58267/37521 da potere dei fratelli e del padre [redacted].

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto (nella sua originaria identificazione catastale (p.lla 579 sub 12 1°-2° piano) per acquisto in regime di comunione legale dei beni con atto del 09.03.1976 in Notar Matteo Pennisi, rep. n. 42873, registrato a Palermo il 24.03.1976 al n. 5359 ed ivi trascritto il 22.03.1976 ai nn. 10192/8394.

Dunque, **il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

Trattandosi, infatti, di immobile acquistato in parte (per la quota di 5/24 indivisi ciascuno) dagli esecutati [redacted] in regime di comunione legale dei beni, risulta correttamente sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà e l'espropriazione procederà sull'intero, rimanendo comunque salvo il diritto dei coniugi non debitori di percepire, in sede di distribuzione, la metà pro quota del ricavato della vendita.

IMMOBILE B

"B.1" – Quota indivisa pari a 8/24 (in ragione di 2/24 indivisi per ciascuno) *di "Unità immobiliare sita in Palermo, Via Gianluca Barbieri 5-7 e Vicolo Santa Maria Maggiore 20, piano T, iscritta nel catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lla 579 sub 21, cat. C/3, classe 5, mq. 55, R.C. €119,30, il tutto come pervenuto dalle successioni in morte di* [redacted] *e* [redacted] *".*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** *(cfr. **Allegato B.4**).*

L'immobile risulta effettivamente identificato al fg. 139 p.lla 579 sub 21 del Catasto Fabbricati Comune di Palermo in testa ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 2/24 ciascuno, agli stessi così' pervenuto:

– per 1/24 ciascuno in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

– per l'altro 1/24 ciascuno in forza della successione al padre [redacted], giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 22.02.2011 al n. 651 vol. 9990, trascritta a Palermo il 27.10.2011 ai nn. 51167/37142.

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto (nella sua originaria identificazione catastale (p.lla 579 subb. 2 e 4) per acquisto in regime di comunione legale dei beni con atto del 04.03.1981 in Notar Catania Francesco, rep. n. 45784, registrato a Palermo il 10.03.1981 al n. 5762 ed ivi trascritto il 27.03.1981 ai nn. 12546/10195.

Dunque, **il diritto reale pignorato (quota di 8/24) corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

Con specifico riferimento alla successione di [redacted] si rimanda a quanto già evidenziato nel modulo di controllo della documentazione agli atti della procedura depositato in data 17/10/2019 circa la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità o di atto che importi accettazione tacita ex art. 2648 c. 3 c.c. in favore dei debitori esecutati.

"B.2" – Quota indivisa pari a 8/24 (in ragione di 2/24 indivisi per ciascuno) di *"Unità immobiliare sita in Palermo, Via Gianluca Barbieri 7 e Vicolo Santa Maria Maggiore 16-18, piano T-2, iscritta nel catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lle 568 sub 4 e 579 sub 22 (graffate), cat. C/3, classe 5, mq. 80, R.C. € 173,53, il tutto come pervenuto dalle successioni in morte di* [redacted] *e* [redacted] *".*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** *(cfr.* ***Allegato B.4****).*

L'immobile risulta effettivamente identificato al fg. 139 p.lle 568 sub 4 e 579 sub 22 (graffate) del Comune di Palermo in testa ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 2/24 ciascuno agli stessi così pervenuta:

– per 1/24 ciascuno in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226;
– per l'altro 1/24 ciascuno in forza della successione al padre [redacted], giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 22.02.2011 al n. 651 vol. 9990, trascritta a Palermo il 27.10.2011 ai nn. 51167/37142.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto (nella sua originaria identificazione catastale - p.lle 568 sub 1 e 579 sub 8 (piano terra) e p.lla 579 sub 12 (1°-2° piano) - per acquisto in regime di comunione legale dei beni con atto del 09.03.1976 in Notar Matteo Pennisi, rep. n. 42873, registrato a Palermo il 24.03.1976 al n. 5359 ed ivi trascritto il 22.03.1976 ai nn. 10192/8394. Dunque, **il diritto reale pignorato (quota di 8/24) corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

Con specifico riferimento alla successione di [redacted] si rimanda a quanto già evidenziato nel modulo di controllo della documentazione agli atti della procedura depositato in data 17/10/2019 circa la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità o di atto che importi accettazione tacita ex art. 2648 c. 3 c.c. in favore dei debitori esecutati.

"B.3" – Quota indivisa pari a 4/12 (in ragione di 1/12 indiviso per ciascuno) di *"Unità immobiliare sita in Palermo, Via Gianluca Barbieri 7, piano T, iscritta al catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lle 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate), cat. C/3, classe 5, mq. 40, R.C. € 86,76, il tutto come pervenuto dalla successione in morte di* [redacted]*".*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** *(cfr. **Allegato B.4**).*

L'immobile risulta effettivamente identificato al fg. 139 p.lle 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate) del Comune di Palermo in testa ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 1/12 ciascuno agli stessi pervenuta in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226.

A [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto nella sua originaria identificazione catastale (p.lle 579 sub 7 – 581 graffate) con atto di compravendita del 20.11.1973 in Notar Nicolò Ribaudo trascritto a Palermo il 03.12.1973 ai nn. 47773/39348. Dunque, **il diritto reale pignorato (quota di 4/12) corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

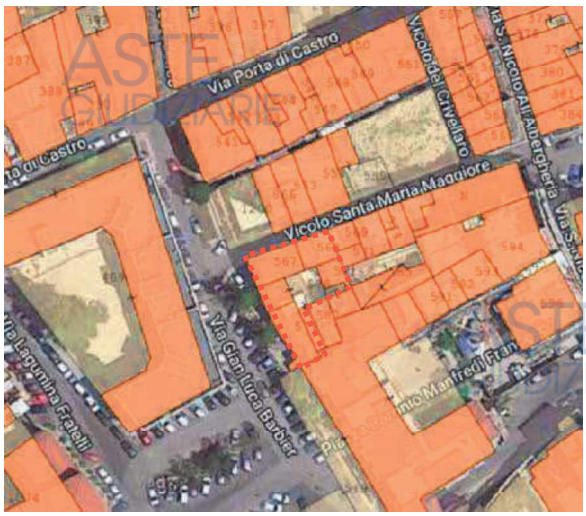
*****

Ai fini della completa individuazione dei beni si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 139 del Comune di Palermo dove ricade il fabbricato entro cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento e ad effettuarne la comparazione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps *(cfr. **Allegato C.6**)*:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Foto satellitare



Stralcio foglio di mappa 139

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto degli immobili, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

*****

In risposta al presente quesito, si procede all'elencazione dei beni costituenti il lotto di vendita per la cui formazione si è tenuto conto dei loro legami reciproci in termini di accessibilità e, soprattutto, delle problematiche comuni relative alla loro regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritte in risposta al quesito n. 6, cui si rimanda:

LOTTO N. 8

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo Santa Maria maggiore nn. 14-16-18 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

***IMMOBILE "A"** - **Piena proprietà** di **abitazione** sita in Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) e vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al **fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12** (graffate) del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita € 134,80; composta da tre vani, disimpegno e servizio igienico (entrambi ricadenti entro volume edilizio in ampliamento da ridurre in pristino), due balconi a prospetto e balcone verandato sulla corte interna (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).*

***IMMOBILE "B"** - **Quota indivisa pari ad 1/3** dell'intero di **laboratorio** con accesso da via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, composto dalle seguenti unità immobiliari "B.1"-"B.2"-"B.3" unite di fatto, con fusione e cambio di destinazione d'uso da regolarizzare ed opere non sanabili da ridurre in pristino (dismissione struttura al piano terra sulla corte comune, ripristino pozzo luce piano terra u.i. "B.3", demolizione sopraelevazione 2°-3° piano e scala esterna u.i. "B.2"):*

***"B.1"** - Quota indivisa **8/24** di **locale terrano**, via Gianluca Barbieri nn 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14 (in catasto n. 20), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 21**, z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 55 mq, sup. catastale 68 mq, rendita € 119,30; composto da due vani e confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

sud con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con via Gian Luca Barbieri.

***"B.2"** - Quota indivisa **8/24** di **unità immobiliare,** piano T-2°, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7) e vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18, censita al **fg. 139, p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53; composta al piano terra da due vani e servizi igienici, al piano secondo da due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21).*

***"B.3"** - Quota indivisa **4/12** di **locale terrano**, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76; composto da un vano e pozzo luce parzialmente coperto (da ripristinare); confinante a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20.*

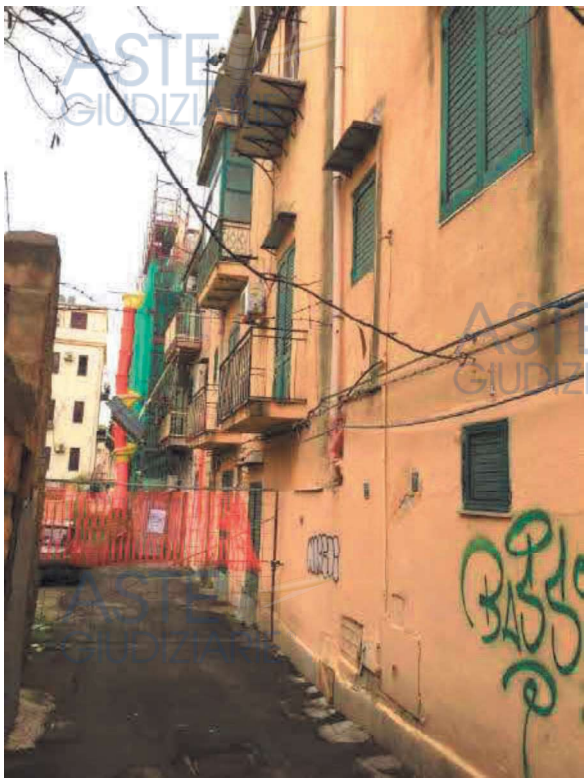
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'edificio entro cui ricadono gli immobili costituenti il lotto, è un fabbricato di antica costruzione ubicato nel centro storico di Palermo nell'ambito del quartiere Alberghiera, all'interno dell'isolato ad angolo tra la via Gian Luca Barbieri ed il vicolo santa Maria Maggiore. Il fabbricato, realizzato con struttura muraria portante e copertura a doppia falda, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed è costituito da unità immobiliari con destinazione a laboratorio e magazzino al piano terra e da abitazioni ai piani superiori, disposte intorno alla corte comune accessibile attraverso l'androne d'ingresso al civ. n. 5 della via Barbieri. L'edificio, privo sia di ascensore che di servizio di portierato, versa complessivamente in "mediocri" condizioni di conservazione e manutenzione.

Prospetto su via Gian Luca Barbieri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d



Prospetto su vicolo Santa Maria Maggiore

Si provvede di seguito alla descrizione materiale dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto del presente lotto di vendita.

IMMOBILE "A" (fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 graffate)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è distinta al fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate) del N.C.E.U. ed è ubicata al primo piano del corpo di fabbrica con accesso dalla scala esterna che si diparte dalla corte comune con ingresso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri.

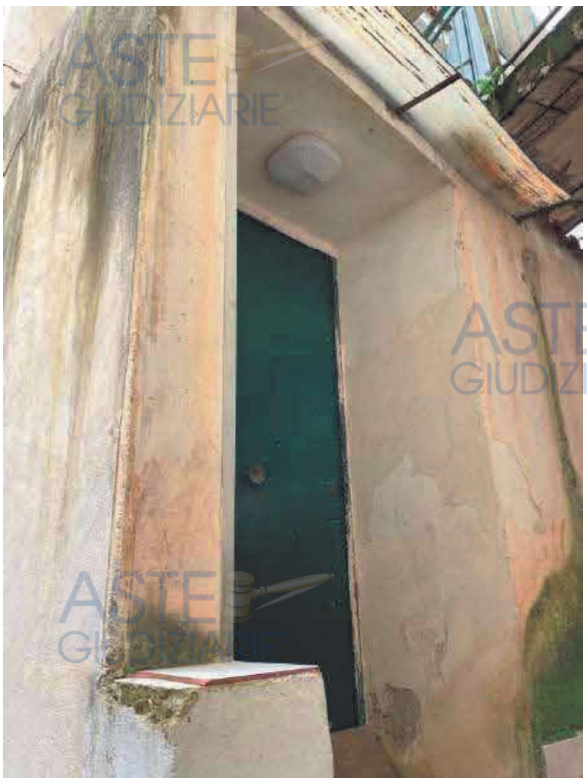
L'abitazione è munita anche di un secondo ingresso attraverso il vano scala (da cui si ha accesso anche al 2° piano dell'u.i. "B.2" p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22) con ingresso dal civ. n. 18 di vicolo S. Maria Maggiore e confina a nord con detto vicolo, a sud con la corte comune, ad est con altro fabbricato di proprietà aliena (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altro appartamento complanare (p.lla 579 sub 13) con cui è, allo stato, collegata attraverso il balcone verandato prospiciente sulla corte interna.

Balcone verandato sulla corte (da dismettere)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Scala esterna di accesso al 1° piano dalla corte



Ingresso immobile “A” dalla corte

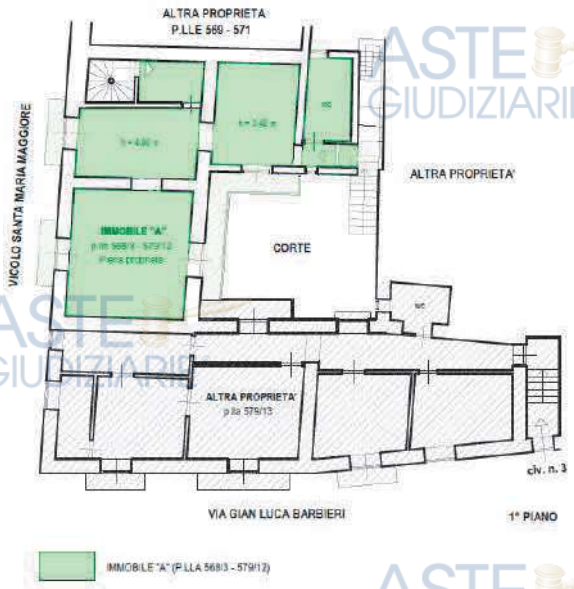
Scala d’accesso dal civ. n. 18 di vicolo S.M. Maggiore

Ingresso immobile “A” dal vano scala

L’immobile si estende per una superficie coperta lorda di circa 82 mq ed è composto da tre vani, oltre disimpegno e servizio igienico ricadenti entrambi all’interno del volume edilizio da ridurre in pristino perché realizzato in ampliamento in difformità dallo stato legittimo originario; è altresì, dotato di due balconi sul fronte prospiciente vicolo S. Maria Maggiore della superficie complessiva di circa 4 mq e di un balcone chiuso a veranda sulla corte interna da dismettere (*cfr. quesito n. 6).*

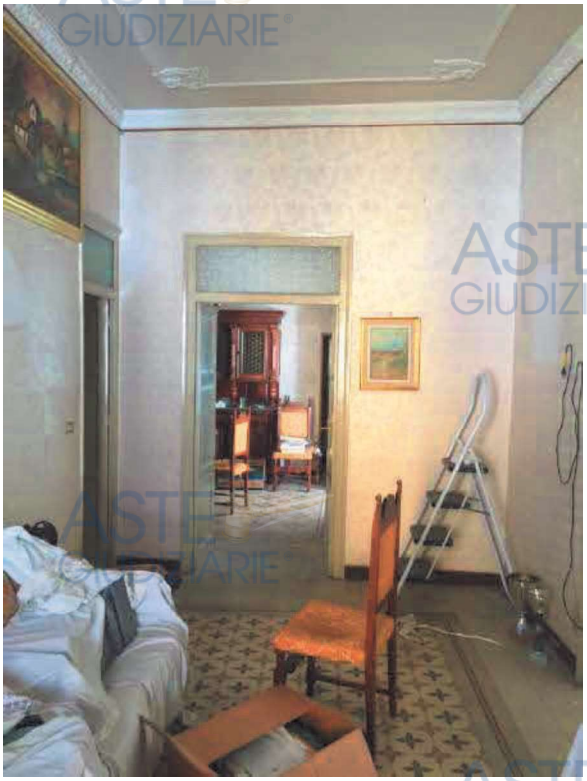
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d



Allegato C.1 – Rilievo stato di fatto immobile "A"

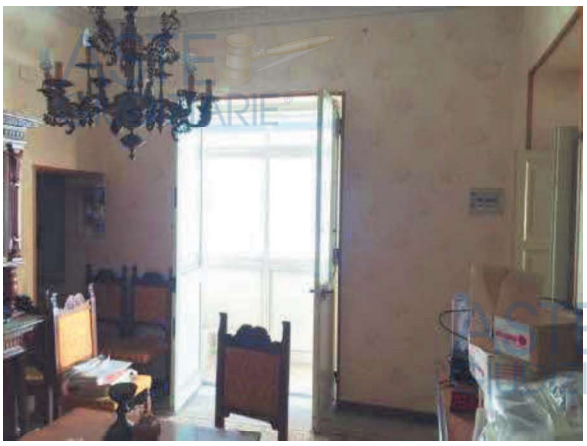
Camera con affaccio sulla corte e v.lo S.M. Maggiore



Camera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d



Camera

Servizio igienico (da ridurre in pristino)

Balcone verandato sulla corte interna (da dismettere)

L'unità immobiliare, così come il fabbricato entro cui ricade, versa complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione (rispetto a quelle tipiche di zona) e presenta le seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura.

Finiture interne:

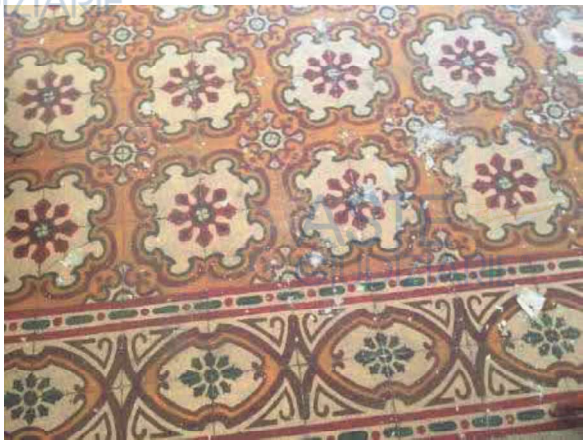
Le finiture interne sono di medio livello qualitativo: pavimenti con mattoni di graniglia di cemento decorate con disegno a "tappeto", rivestimenti con piastrelle ceramiche nei servizi, pareti interne con carta da parati, porte interne in legno con sopraluce in vetro, infissi esterni e persiane in alluminio.

Infissi esterni	Tipologia: **battente ad anta singola/doppia;** Materiale: **alluminio;** Protezione: **persiane;** Materiale: **alluminio;**
Infissi interni	Tipologia: **battente;** Materiale: **legno;**
Pareti interne	Materiale/finitura: **carta da parati** e **intonaco**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Pavimenti/rivestimenti Materiale: **graniglia di cemento** con disegno a "tappeto" e **piastrelle ceramiche;**



Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e privi delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico realizzati sottotraccia ed è privo di impianto di riscaldamento.

Elettrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità**: non reperita**;

Idrico Tipologia: **sottotraccia;** Epoca realizzazione: **non specificato;** Dichiarazione di conformità**: non reperita**;

Termico/climatizzazione Presenza: **no**.

Prestazione energetica

L'immobile, infine, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal suo valore di stima.

*****

IMMOBILE "B" (fg. 139 p.lle 579 sub 21, 568 sub 4 - 579 sub 22 e 579 sub 19 - 581 sub 1)

Trattasi di un compendio immobiliare (sottoposto a pignoramento per la quota indivisa pari ad 1/3) un tempo adibito a laboratorio di produzione dolciaria, composto dalle unità immobiliari "B.1", "B.2" e "B.3", unite di fatto ma autonomamente identificate in Catasto rispettivamente con la p.lla 579 sub

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

21, con la p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22 (graffate) e con la p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate). L'immobile, avente accesso dalla via Gian Luca Barbieri nn. 3-5 e dal vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, si estende per una superficie coperta lorda complessiva di circa 180 mq; i locali si sviluppano in maggior consistenza al piano terra intorno alla corte comune ed in parte al piano secondo con accesso dal vano scala al civ. n. 18 di vicolo S. Maria Maggiore, che ospita due vani ed accessori a servizio dell'attività di laboratorio.

Allegato C.3 – Rilievo stato di fatto immobile "B"

Su porzione della corte comune insiste, inoltre, una struttura in alluminio con copertura a pannelli coibentati e lamiera grecata della superficie di circa 30 mq, realizzata illegittimamente in ampliamento dei locali del laboratorio che, come meglio esposto in risposta al quesito n. 6), dovrà essere sottoposta a completa dismissione.

Accesso androne comune civ n. 5 di via Barbieri

Androne

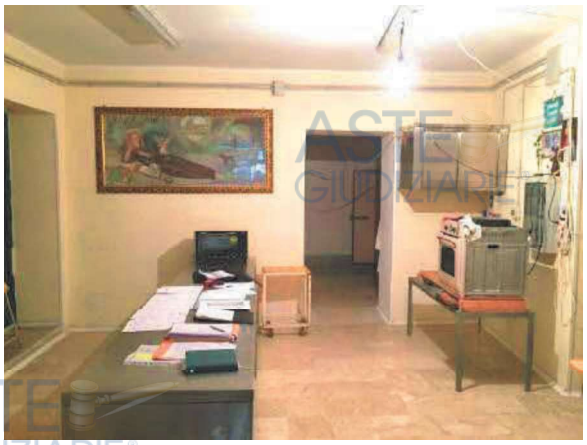
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Struttura in ampliamento sulla corte comune

L'unità immobiliare **"B.1"** (p.lla 579 sub 21) - avente accesso sia dalla strada (via Gian Luca Barbieri n. 7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14) che dall'androne e corte comuni al civ. n. 5 di via Barbieri - è costituita da due vani terrani confinanti a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con androne e corte comuni, ad est con l'unità immobiliare comunicante "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con la stessa via Barbieri.

U.i. "B.1"- Vano con ingresso da via Barbieri, 7



U.i. "B.1"- Vano con ingresso da v.lo S. Maggiore, 14

L'unità immobiliare **"B.2"** (p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22 graffate) - avente accesso da vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18 e dalla corte comune al civ. n. 5 di via Barbieri - confina a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare comunicante "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad ovest con la corte comune ed l'unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21) e ad est con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

altri fabbricati di proprietà aliena (p.lle 569 - 571); è costituita da due vani e servizio igienico al piano terra e da due vani, wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere) al piano secondo.

U.i. "B.2"- vano con ingresso da v.lo S. M.Maggiore 16

U.i. "B.2"- Vano con ingresso dalla corte comune

U.i. "B.2"- Vano d'ingresso 2° piano

Uno dei due vani della seconda elevazione, e segnatamente quello prospiciente il retroprospetto dell'u.i., deriva da un intervento edilizio con incremento volumetrico consistente nell'ampliamento sul lato sud dell'originario 2° piano – realizzato previa dismissione della falda di copertura dell'unità sottostante (immobile "A") – e nella sopraelevazione di un ulteriore terzo livello, entrambi con accesso tramite la scala esterna in ferro che si diparte dalla corte. Poiché alla luce di quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 6) tale intervento risulta essere stato eseguito in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

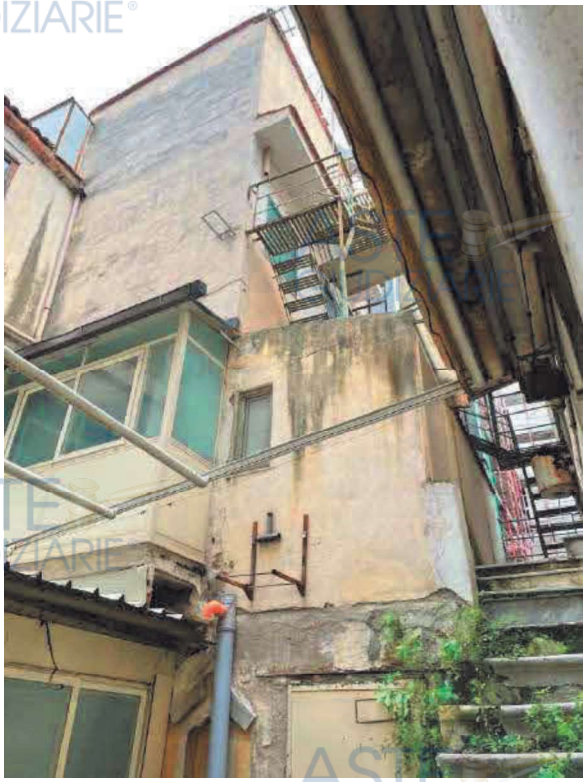
Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

assenza di titolo abilitativo, si dovrà provvedere alla regolarizzazione del bene attraverso le riduzione in pristino sia della porzione abusivamente realizzata alla quota del 2° piano (vano su retroprospetto), che dell'intero 3° piano, ivi inclusa la rimozione della scala esterna di collegamento.

U.i. "B.2"- Veranda 2° piano (da dismettere)

U.i. "B.2"- Servizio igienico 2° piano

U.i. "B.2"- Vano in ampliamento 2° piano

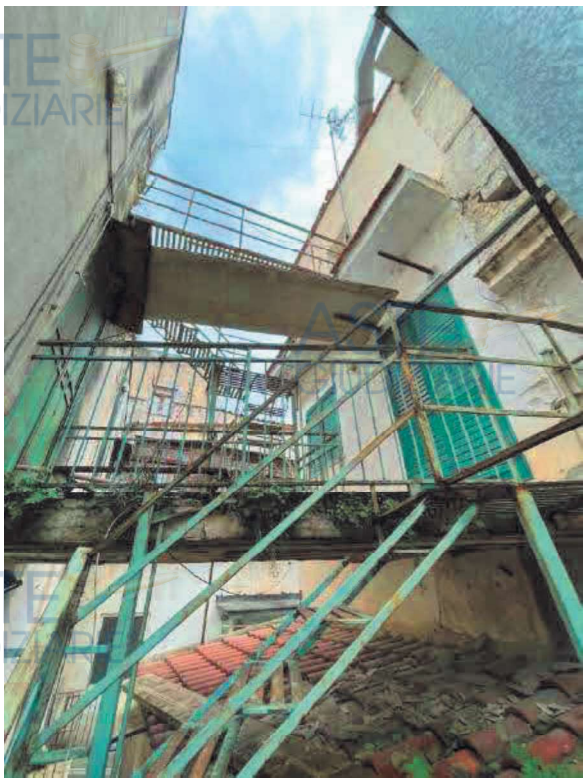


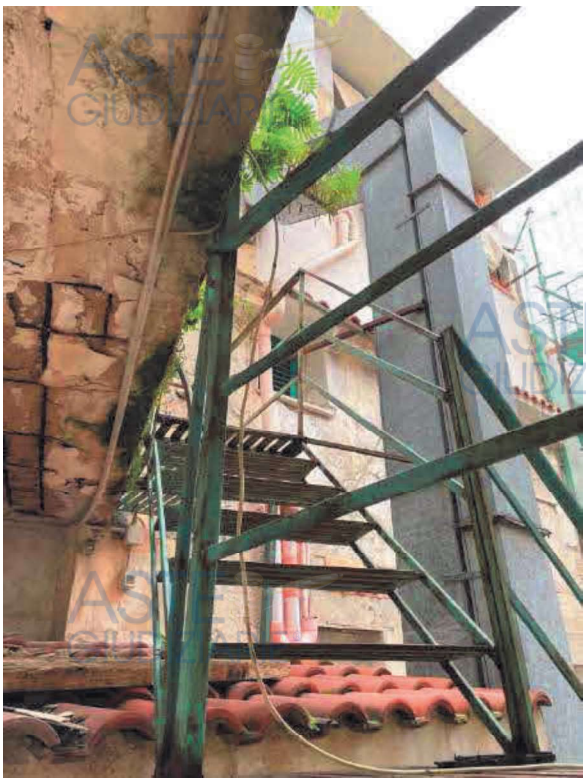
Sopraelevazione abusiva 2°-3° piano

Scala esterna di accesso dalla corte al 2°-3° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d





Scala esterna di accesso dalla corte al 2°-3° piano

Scala esterna di accesso dalla corte al 2°-3° piano

L'unità immobiliare **"B.3"** (p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1 graffate), avente unico accesso dalla corte comune, confina a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene, ad ovest con la corte e con altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20; è, allo stato, composta da due vani, uno dei quali ottenuto dalla chiusura con solaio latero-cementizio (peraltro in precarie condizioni di manutenzione) di un preesistente "pozzo luce" di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

pertinenza esclusiva (parzialmente coperto) che dovrà essere ripristinato in conformità allo stato legittimo originario del bene (cfr. risposta al quesito n. 6).

U.i. "B.3"- Ingresso dalla corte comune

U.i. "B.3"- Vano ex pozzo luce (da ripristinare)

U.i. "B.3"- Vano ex pozzo luce (da ripristinare)

U.i. "B.3"- Vano preesistente

U.i. "B.3"- Vano preesistente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

L'immobile "B" nel suo complesso versa in stato di conservazione e manutenzione "normale" (nella media di quello tipico di zona) e presenta le seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura.

Finiture interne:

Le finiture interne sono di medio livello qualitativo: pavimenti in marmo, rivestimenti con piastrelle ceramiche nei servizi, pareti interne finite ad intonaco o rivestite con piastrelle ceramiche, porte interne in legno o alluminio, infissi esterni e persiane in alluminio.

Infissi esterni	Tipologia: **battente ad anta singola/doppia;** Materiale: **alluminio;**
Infissi interni	Tipologia: **battente;** Materiale: **legno/alluminio;**
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: **marmo e ceramica;**
Pareti interne	Materiale/finitura: **intonaco e piastrelle ceramiche.**

Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline e cassette esterne in pvc.

Elettrico	Tipologia: **sottotraccia e canaline esterne**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità**: non reperita**;
Idrico	Presenza: **no**;
Termico/climatizzazione	Presenza: **no**;

Prestazione energetica

Le tre unità immobiliari, infine, sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima presuntivamente un costo complessivo **€ 750,00** che andrà detratto dal valore dell'immobile.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici degli immobili costituenti il lotto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo *(cfr. **Allegato B**)*.

IMMOBILE "A"

Catasto Fabbricati - **Foglio 139, particelle 568 sub 3 e 579 sub 12**

Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano 1°, z.c. 1, categ. A/4, cl. 3, cons. 4,5 vani, rendita € 134,80;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

1/24 e per 5/24 in regime di comunione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 e per 5/24 in regime di comunione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 e per 5/24 in regime di separazione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 e per 5/24 in regime di comunione dei beni;

Intestazione dal 27.07.2007: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 5/24 in regime di comunione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 5/24 in regime di comunione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 5/24 in regime di separazione dei beni;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 5/24 in regime di comunione dei beni;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2007 Repertorio n.: 28982 Rogante: La Spina Salvatore Sede: Palermo Registrazione: Sede: Compravendita (n. 37521.1/2007);

Intestazione dal 21.01.2004: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 12/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 27/07/2007;

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 31/01/2004 protocollo n. PA0269015 in atti dal 10/10/2005 Registrazione: UU Sede: Palermo Volume: 289 n: 18 del 04/10/2005 di [redacted] (n. 22301.1/2005);

Intestazione dall'imp. mecc. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 31/01/2004;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni - **Foglio 139, particella 568**

Dall'imp. meccanografico: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 40 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

- **Foglio 139, particella 579**

Dal 14/05/2014: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

IMMOBILE "B"

"B.1" - **Foglio 139, particella 579, subalterno 21**

Catasto Fabbricati - Comune di Palermo, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7, vicolo Santa Maria Maggiore n. 20, piano T, z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 55 mq, sup. catastale totale 68 mq, rendita € 119,30 *(porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.139 n. 579 sub 19-20 e 22);*

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 04/07/2016 protocollo n. PA0175009 in atti dal 04/07/2016 Variazione di toponomastica - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 50659.1/2016);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066462 in atti dal 09/03/2005 Fus- Vde da A/5 a C/3 - Dich porz U.I. (n. 4872.1/2005);

Intestazione dal 28.02.2010: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28/02/2010 protocollo n. PA0128686 in atti dal 15/03/2011 Registrazione: UR Sede: Palermo Volume: 9990 n: 651 del 22/02/2011 Succ. di [redacted] (n. 9547.1/2011);

Intestazione dal 09.03.2005: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 31/01/2004;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 31/01/2004;

Derivante da: Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066462 in atti dal 09/03/2005 Registrazione: Fus-Vde da A/5 a C/3- Dich porz U.I. (n. 4872.1/2005);

Intestazione dal 31.01.2004: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 12/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 31/01/2004 protocollo n. PA0269015 in atti dal 10/10/2005 Registrazione: UU Sede: Palermo Volume: 289 n: 18 del 04/10/2005 di [redacted] (n. 22301.1/2005);

La p.lla 579 sub 21 si è originata dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari p.lla 579 subb. 2-4, giusta variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066462 in atti dal 09/03/2005 Fus - Vde da A/5 a C/3 - Dich porz U.I. (n. 4872.1/2005).

- **<u>Foglio 139, particella 579, subalterno 2</u>**

Da 01.01.1992 al 09.03.2005 Comune di Palermo, vicolo Santa Maria Maggiore n. 18, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 6, cons. 1 vano, rendita € 34,09;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intest. da atto 04.03.1981: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

Derivante da: Del 04/03/1981 Voltura in atti dal 18/05/1989 Repertorio n.: 45784 Rogante: Catania Registrazione: UR Sede: Palermo n: 5762 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

10/03/1981 (n. 6573/1981);

Intestazione dall'imp. mecc.: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - fino al 04/03/1981

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Foglio 139, particella 579, subalterno 4**

Da 01.01.1992 al 09.03.2005 Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 7, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 7, cons. 1 vano, rendita € 39,77;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Voltura del 04/03/1981 in atti dal 18/05/1989 (n. 6573/1981) Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intest. da atto 04.03.1981: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

Derivante da: Del 04/03/1981 Voltura in atti dal 18/05/1989 Repertorio n.: 45784 Rogante: Catania Registrazione: UR Sede: Palermo n: 5762 del 10/03/1981 (n. 6573/1981);

Intestazione dall'imp. mecc.: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - fino al 04/03/1981

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Catasto Terreni - **Foglio 139, particella 579**

Dal 14/05/2014: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

"B.2" - Catasto Fabbricati - **Foglio 139, particelle 568 sub 4 e 579 sub 22 (graffate)**

Comune di Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 7 e vicolo Santa Maria Maggiore nn. 16-18, piano T-2°, z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53 (*porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg. 139 n. 579 sub19-20 e 21);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 04/07/2016 protocollo n. PA0175010 in atti dal 04/07/2016 Variazione di toponomastica - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 50660.1/2016);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066478 in atti dal 09/03/2005 Fus- Amp- Vde da A5 a C3 - Dich porz. UI (n. 4875.1/2005);

Intestazione dal 28.02.2010: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 2/24;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28/02/2010 protocollo n. PA0128686 in atti dal 15/03/2011 Registrazione: UR Sede: Palermo Volume: 9990 n: 651 del 22/02/2011 Succ. di [redacted] (n. 9547.1/2011);

Intestazione dal 09.03.2005: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 31/01/2004;

Derivante da: Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066478 in atti dal 09/03/2005 Fus- Amp- Vde da A5 a C3 - Dich porz. UI (n. 4875.1/2005);

Intestazione dal 31.01.2004: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 12/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1/24 fino al 28/02/2010;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 31/01/2004 protocollo n. PA0269015 in atti dal 10/10/2005 Registrazione: UU Sede: Palermo Volume: 289 n: 18 del 04/10/2005 di [redacted] (n. 22301.1/2005);

La p.lla 579 sub 20 si è originata dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari p.lla 568 sub 1 e p.lla 579 sub 8, giusta variazione per fusione - ampliamento e cambio di destinazione d'uso del 09/03/2005 n. PA0066478 - Dich porz. UI (n. 4875.1/2005).

- **Foglio 139, particelle 568 sub 1**

Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Santa Maria Maggiore n. 16, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 5, cons. 1 vano, rendita € 28,92;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione da imp. mecc.: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 09/03/2005;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **Foglio 139, particelle 579 sub 8**

Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 5, cons. 1 vano, rendita € 28,92;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione da imp. mecc.: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 09/03/2005;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Catasto Terreni - **Foglio 139, particella 568**

Dall'imp. mecc.: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 40 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988,

Foglio 139, particella 579

Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

"B.3" - **Foglio 139, particelle 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate)**

Catasto Fabbricati - Comune di Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 7, piano T, z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76 *(porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg. 139 n. 579 sub 20-21 e 22);*

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066439 in atti dal 09/03/2005 Vde da A/5 a C/3 - Dich porz UI - Vto (n. 4869.1/2005);

Intestazione: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

Intestazione dal 09.03.2005: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 31/01/2004;

Derivante da: Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066439 in atti dal 09/03/2005 Registrazione: Vde da A/5 a C/3 – Dich. porz. U.I. - Vto (n. 4869.1/2005);

Intestazione dal 21.01.2004: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/12;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 31/01/2004 protocollo n. PA0269015 in atti dal 10/10/2005 Registrazione: UU Sede: Palermo Volume: 289 n: 18 del 04/10/2005 di [redacted] (n. 22301.2/2005);

Le p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate) è derivata dalla soppressione della p.lla 579 sub 7 e 581 (graffate), giusta variazione per cambio di destinazione d'uso - dich. porz. U.I. e vto del 09/03/2005 n. PA0066439;

- **<u>Foglio 139, particella 579 sub 7 e 581 (graffate)</u>**

Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 5, cons. 1 vano, rendita € 28,92;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestaz. da imp. mecc.: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà per 1000/1000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

fino al 09/03/2005;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto Terreni - <u>Foglio 139, particella 579</u>

Dal 14/05/2014: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

- **<u>Foglio 139, particella 581</u>**

Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 65 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Con riferimento alla verifica di conformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale degli immobili costituenti il lotto si rappresenta quanto segue:

IMMOBILE "A"

Non si è reperita agli atti del Catasto la planimetria catastale attuale, né quella di primo impianto, dell'unità immobiliare "A". Pertanto, ai fini della conformità catastale dell'immobile - eseguiti preliminarmente gli adempimenti per la sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo quanto indicato in risposta al successivo quesito n. 6 - si renderà necessario provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento per planimetria mancante, mediante elaborazione e deposito di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore del bene, si stimano presuntivamente e forfettariamente in complessivi **€ 750,00** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

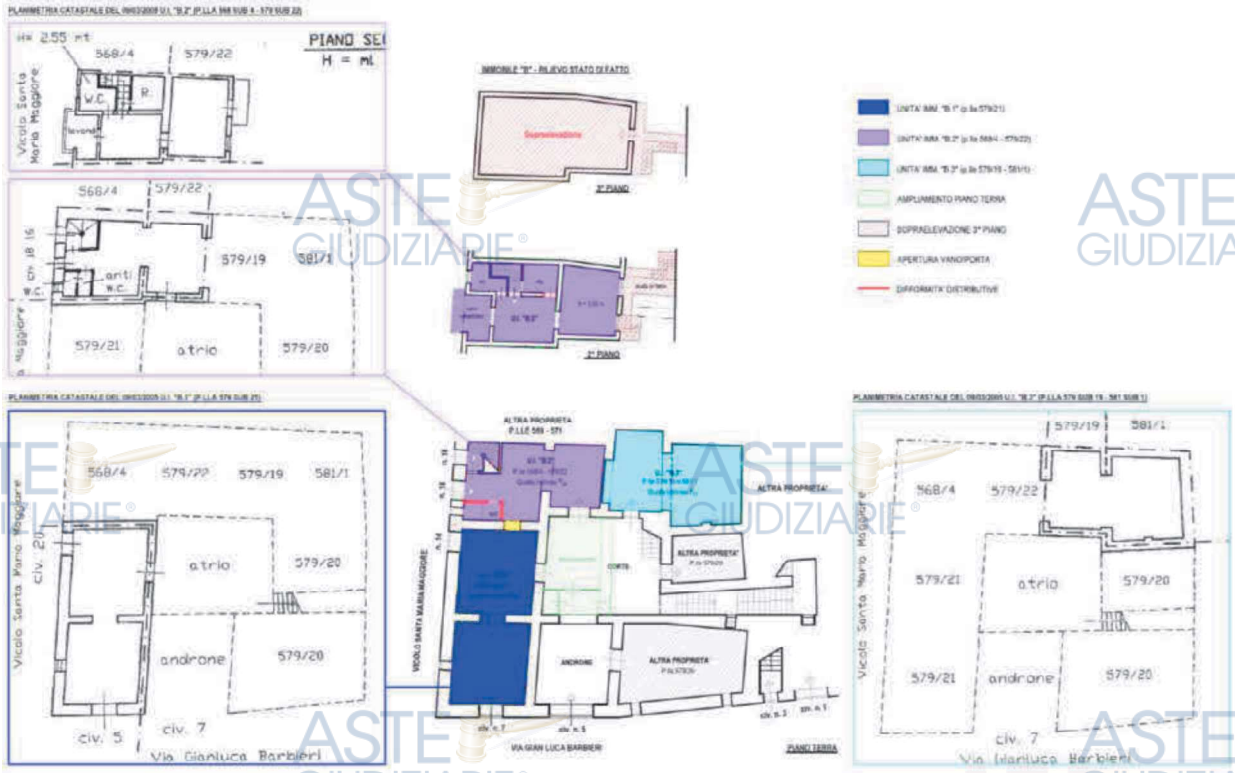
IMMOBILE "B"

Dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dallo scrivente e le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari unite di fatto che compongono l'immobile "B" ("B.1" p.lla 579 sub 21, "B.2" p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 e "B.3" p.lla p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1), si rileva una sostanziale rispondenza tra lo stato effettivo degli immobili ed i grafici catastali fatta eccezione per alcune lievi difformità distributive interne all'u.i. "B.2" (diversa consistenza del servizio igienico al piano terra e presenza porta d'ingresso al ripostiglio al 2° piano), per la sopraelevazione abusiva al 3° piano che non risulta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

denunciata in Catasto e per la struttura illegittimamente realizzata al piano terra sulla corte comune non riportata nei grafici catastali *(cfr.* ***Allegato C.4****)*.



Allegato C.4 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali immobile "B"

Orbene – considerato che l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità e gli interventi di riduzione in pristino delle opere abusive/non sanabili appresso descritti in risposta al quesito n. 6 – si renderà necessario provvedere, all'esito di tali adempimenti, anche alla sua regolarizzazione catastale con l'aggiornamento dei dati identificativi, della consistenza e delle planimetrie, mediante elaborazione e deposito di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato. I costi di tali adempimenti, che andranno detratti dal valore di stima del bene, possono essere presuntivamente e forfettariamente quantificati in complessivi **€ 1.250,00** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO N. 8

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo Santa Maria maggiore nn. 14-16-18 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" *-* ***Piena proprietà*** *di* ***abitazione*** *sita in Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) e vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al* ***fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12*** *(graffate) del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita € 134,80; composta da tre*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

vani, disimpegno e servizio igienico (entrambi ricadenti entro volume edilizio in ampliamento da ridurre in pristino), due balconi a prospetto e balcone verandato sulla corte interna (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).

IMMOBILE "B" *- **Quota indivisa pari ad 1/3** dell'intero di **laboratorio** con accesso da via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, composto dalle seguenti unità immobiliari "B.1"-"B.2"-"B.3" unite di fatto, con fusione e cambio di destinazione d'uso da regolarizzare ed opere non sanabili da ridurre in pristino (dismissione struttura al piano terra sulla corte comune, ripristino pozzo luce piano terra u.i. "B.3", demolizione sopraelevazione 2°-3° piano e scala esterna u.i. "B.2"):*

"B.1" *- Quota indivisa **8/24** di **locale terrano**, via Gianluca Barbieri nn 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14 (in catasto n. 20), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 21**, z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 55 mq, sup. catastale 68 mq, rendita € 119,30; composto da due vani e confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con via Gian Luca Barbieri.*

"B.2" *- Quota indivisa **8/24** di **unità immobiliare,** piano T-2°, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7) e vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18, censita al **fg. 139, p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53; composta al piano terra da due vani e servizi igienici, al piano secondo da due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21).*

"B.3" *- Quota indivisa **4/12** di **locale terrano**, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76; composto da un vano e pozzo luce parzialmente coperto (da ripristinare); confinante a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20.*

EDIFICIO

Comune:	Palermo
Zona urbana:	Centro storico
Quartiere:	Albergheria
Ubicazione:	via Gian Luca Barbieri - vicolo Santa Maria Maggiore
N° piani edificio:	3 piani fuori terra
Ascensore:	No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Epoca costruzione edificio: Ante 1939

Titolo edilizio abilitativo: Privo di titolo edilizio perché edificato ante 1942

Certificato di abitabilità/agibilità: No

Servizio portierato: No

Dotazioni comuni: Androne e corte con accesso da via Gian Luca Barbieri n.5

Condominio costituito: No

Stato di conservazione: Mediocre

IMMOBILE "A"

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale: A/4

Dati Catastali: Fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate)

Indirizzo: Via Gian Luca Barbieri n. 5 e vicolo S. Maria Maggiore n. 18

Piano: Primo

Confini: A nord con vicolo Santa Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571), ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).

Quota e tipologia diritto: Piena proprietà (1/1)

Comproprietari: [redacted], [redacted] e [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni comproprietarie della sola quota di 5/24 con i debitori esecutati [redacted], [redacted] e [redacted]

Stato di possesso: Debitori esecutati

Servitù: Non specificato

Composizione: Tre vani, disimpegno e servizio igienico (da ridurre in pristino)

Pertinenze esterne: N° 2 balconi su vicolo Santa Maria Maggiore e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino)

Sup. coperta lorda: 82 mq in c.t.

Sup. lorda pertinenze esterne: Balconi su vicolo S. Maria Maggiore = 4 mq in c.t.

Superficie interna utile: 62 mq in c.t.

Altezza interna utile: 4,00 m

Superficie commerciale: 83 mq

Stato d'uso e manutenzione u.i.: Mediocre

Livello delle finiture: Medio

Imp. riscaldamento/climatizzazione: No

Attestato prestazione energetica: No

Dichiarazioni conformità impianti: Non reperite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Conformità catastale u.i.: No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito n. 3)

Conformità urbanistico-edilizia u.i.: No - difformità da regolarizzare ed opere abusive da ridurre in pristino (cfr. quesito n. 6)

IMMOBILE "B"

Destinazione: Laboratorio

Categoria catastale: C/3

Dati Catastali: Fg. 139, p.lla 579 sub 21 ("B.1"), p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate ("B.2"), p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate ("B.3")

Indirizzo: via Gian Luca Barbieri nn. 3-5 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18

Piano: Terra – 2°

Confini: "B.1" a nord vicolo S. Maria Maggiore, a sud androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), ad ovest via Gian Luca Barbieri;

"B.2" a nord vicolo S. Maria Maggiore, a sud unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est altre proprietà (p.lle 569 - 571), ad ovest corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21);

"B.3" a nord unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est proprietà aliene, ad ovest corte comune ed altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 20).

Quota e tipologia diritto: Quota indivisa pari ad 1/3 (1/12 ciascuno tra gli esecutati)

Comproprietari: [redacted], nato a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nato a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted]

Stato di possesso: Debitori esecutati

Servitù: Non specificato

Composizione: "B.1" due vani al piano terra; "B.2" due vani e servizi igienici al piano terra, due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

	al piano secondo; "B.3" un vano al piano terra;
Pertinenze esterne:	"B.2" balcone al 2° piano (con veranda da dismettere); "B.3" pozzo luce da ripristinare;
Sup. coperta lorda:	180 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne:	"B.2" balcone al 2° piano = 2,20 mq; "B.3" pozzo luce da ripristinare = 16 mq in c.t.
Superficie interna utile:	128,00 mq in c.t.
Altezza interna utile:	3,00 - 3.20 m
Superficie commerciale:	185 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione u.i.:	Normale
Livello delle finiture:	Medio
Attestato prestazione energetica:	No
Dichiarazioni conformità impianti:	Non reperite
Conformità catastale u.i.:	No – difformità da regolarizzare (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia u.i.:	No – difformità da regolarizzare ed opere abusive da ridurre in pristino (cfr. quesito n. 6).

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo IMMOBILE "A":	€	75.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- €	8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- €	750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- €	250,00
Valore commerciale IMMOBILE "A"	**€**	**66.000,00**
Valore di stima metodo sintetico – comparativo IMMOBILE "B":	€	77.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- €	38.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- €	1.750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- €	250,00
Valore commerciale piena proprietà IMMOBILE "B"	**€**	**37.000,00**
Valore quota indivisa (1/3) IMMOBILE "B"	**€**	**12.300,00**
Valore commerciale IMMOBILE "A" (piena proprietà) **+ "B"** (quota indivisa 1/3)	**€**	**78.300,00**
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-15%)	- €	11.700,00
PREZZO A BASE D'ASTA	**€**	**66.600,00**

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Salvatore Li Puma Notaio in Palermo e dai titoli di provenienza acquisiti dallo scrivente, si ricava che le unità immobiliari costituenti il lotto sono pervenute ai debitori esecutati in virtù dei seguenti titoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

IMMOBILE "A"

L'immobile, oggi identificato al fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 graffate (piano 1°) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, è così pervenuto ai debitori esecutati [redacted]

- per la quota di 1/24 indiviso ciascuno per successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226;
- per la quota di 5/24 indivisi ciascuno (a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted], a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted], a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted], a [redacted] in regime di separazione dei beni), giusta atto di compravendita del 27.07.2007 in Notar La Spina Salvatore, rep. n. 28982 trascritto a Palermo il 02.08.2007 ai nn. 58267/37521, da potere del padre [redacted] per la quota di 12/24 (acquistata con atto del 09.03.1976 Notar Pennisi) e dei fratelli [redacted] per la quota di 1/24 ciascuno, a questi pervenuta per successione alla madre [redacted] del 31.01.2004. Oggetto di trasferimento era la quota indivisa pari a 20/24 dell'intera proprietà dell'immobile così descritto: *"casa di tipo economico ad uso abitazione sita in Palermo vicolo Santa Maria Maggiore n. 12, oggi n. 16, (già vicolo Rancatore), ubicata al primo piano e composta da quattro vani e mezzo catastali; confinante con la via Gian Luca Barbera, col vicolo Santa Maria Maggiore, con proprietà Di Bartolo, con proprietà Ferrera e con proprietà Errante o loro aventi causa. Iscritta nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa alla parte venditrice ed alla parte acquirente, foglio 139, particella 568 subalterno 3 e particella 579 subalterno 12, z.c. 1, ctg. A/4, classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 134,80, vicolo Rancatore n. 12, piano 1." (cfr.* ***Allegato E.1****).*

Ai coniugi [redacted] e [redacted] il bene era a sua volta pervenuto nella sua originaria identificazione catastale (p.lla 579 sub 12 piano 1°-2°), per acquisto effettuato in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del 09.03.1976 in Notar Matteo Pennisi, rep. n. 42873, registrato a Palermo il 24.03.1976 al n. 5359 ed ivi trascritto il 22.03.1976 ai nn. 10192/8394, da potere di [redacted] e [redacted] Oggetto di detto trasferimento era *"la casetta di vecchia costruzione sita nello abitato di Palermo, via Gian Luca*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

*Barbera n. 5 già vicolo Rancatore n. 12 con altro ingresso dal vicolo Santa Maria Maggiore n. 16 e 18 composta da due vani ed accessori a pianterreno, tre vani ed accessori a primo piano con soprastante vano e terrazzino a seconda elevazione, il tutto con la corrispondente area libera, confinante con la via Gian Luca Barbera e col vicolo Santa Maria Maggiore, con proprietà Di Bartolo e con proprietà Ferrera e con proprietà Errante. Riportata nel NCEU di Palermo alla partita 44061 fg. 139 part. 568/1 vicolo S. Maria Maggiore 16 terrano categ. A/5 classe 5 vani 1, con la R.C. L. 411; part. 579/12 vicolo Rancatore 12, 1° piano categ. A/4, classe 3, vani 4,5, con la R.C. L. 1.197 e part. 579/8 vicolo Rancatore 12 terrano, categ. A/5, classe 5 vano uno con la R.C. di L. 411." (cfr. **Allegato E.2**).*

IMMOBILE "B"

"B.1" - L'unità, oggi identificata al fg. 139 p.lla 579 sub 21 (piano terra) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo è così pervenuta ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 2/24 ciascuno:

- per 1/24 ciascuno in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226;
- per l'altro 1/24 ciascuno in forza della successione al padre [redacted] giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 22.02.2011 al n. 651 vol. 9990, trascritta a Palermo il 27.10.2011 ai nn. 51167/37142.

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto (nella sua originaria identificazione catastale (p.lla 579 subb. 2 e 4) per acquisto in regime di comunione legale dei beni effettuato con atto del 04.03.1981 in Notar Catania Francesco, rep. n. 45784, registrato a Palermo il 10.03.1981 al n. 5762 ed ivi trascritto il 27.03.1981 ai nn. 12546/10195, da potere di [redacted]. Oggetto di detto trasferimento era la piena proprietà di *"due vani terrani contigui di antica costruzione in pessimo stato di abitabilità siti in Palermo aventi accesso sia dal vicolo S. Maria Maggiore n. 18 che dal vicolo Rancatore n. 7, confinanti, oltre che con dette vie, con lo stesso compratore già di proprietà Di Maria e con l'androne Erranti e Consorti. Al N.C.E.U. di Palermo iscritti all'art. 30026 foglio 139 p.lle 579/2 – 579/4, categ. A/5 con la R.C. di L. 1082"* (cfr. **Allegato E.3**).

"B.2" - L'unità, oggi identificata al fg. 139 p.lle 568 sub 4 e 579 sub 22 graffate (piano terra e piano 2°) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo è così pervenuta ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 2/24 ciascuno:

- per 1/24 ciascuno in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226;

– per l'altro 1/24 ciascuno in forza della successione al padre [redacted] giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 22.02.2011 al n. 651 vol. 9990, trascritta a Palermo il 27.10.2011 ai nn. 51167/37142.

Ai coniugi [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, l'immobile era a sua volta pervenuto, nella sua originaria identificazione catastale (p.lle 568 sub 1 e 579 sub 8 piano terra), in forza del medesimo titolo con cui è stato trasferito l'immobile "A" e cioè con atto di compravendita del 09.03.1976 in Notar Matteo Pennisi registrato a Palermo il 24.03.1976 al n. 5359 ed ivi trascritto il 22.03.1976 ai nn. 10192/8394, da potere di [redacted] *(cfr.* ***Allegato E.2****).*

"B.3" - L'unità immobiliare, oggi identificata al fg. 139 p.lle 579 sub 19 e 581 sub 1 graffate (piano terra) del Comune di Palermo, è pervenuta ai debitori esecutati [redacted] per la quota di 1/12 ciascuno in forza della successione alla madre [redacted] (alla cui eredità il coniuge superstite [redacted] aveva rinunziato con verbale del 14/06/2005 del Tribunale di Palermo registrato a Palermo il 29/07/2005 al n. 2177), giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 03.10.2005 al n. 18 vol. 289, trascritta a Palermo il 12.05.2007 ai nn. 35933/22990, ed accettazione tacita di eredità eseguita con atto del 16.12.2015 in Notar Di Giacomo Lorenzo di Bagheria, rep. n. 1486, trascritta il 21.12.2015 ai nn. 53922/39226.

A [redacted] l'immobile era a su volta pervenuto nella sua originaria identificazione catastale (p.lle 579 sub 7 e 581 graffate) con atto di compravendita del 20.11.1973 in Notar Nicolò Ribaudo trascritto a Palermo il 03.12.1973 ai nn. 47773/39348, da potere di [redacted]

Oggetto del trasferimento era la piena proprietà di *"un piccolo vano terrano detto "catodio" interno, sito in Palermo nel vicolo Rancatore, oggi via Gianluca Barbieri n. 5, al quale si perviene attraversando l'atrio comune e passando per una porticina a destra che immette nel piccolo andito scoperto aggregato allo stesso catodio, andito che resta incluso nella vendita. Il tutto confinante con proprietà del venditore sia di sopra che da un lato, con proprietà di Di Maria Calogero, con atrio comune e con altri. Detto caditoio è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 12523 in testa al venditore Di Bartolo Carmelo fu Giacomo, foglio 139 particelle 579/7 e 581, vicolo Rancatore n. 12, terrano, di vano I, zona cens. 1^, Categ A/5, classe 5^, con la rendita catastale di L. 411 … Sono compresi nella vendita, oltre alla proprietà esclusiva dell'andito scoperto aggregato al catodio, la comproprietà dell'atrio, ogni altro accessorio, accessione, attinenza e pertinenza, le servitù attive e passive legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso" (cfr.* ***Allegato E.4****).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica degli immobili pignorati – sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Città Storica ed il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo – giuste istanze di accesso agli atti trasmesse a mezzo mail/p.e.c. in data 16.07.2020 e 19.02.2021 – si rappresenta quanto segue:

A. Gli immobili, oggetto del presente lotto di vendita, fanno parte di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942. L'edificio, infatti, è identificabile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939 *(cfr. **Allegato D.1**)* e si sono reperite agli atti del Catasto le planimetrie di primo impianto in parte risalanti agli anni '39-'40 *(cfr. **Allegato B.4**)*.

B. In merito all'**IMMOBILE "A"** (fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 graffate) non è stata reperita presso gli archivi del Servizio Condono Edilizio e dell'Ufficio Città Storica del Comune di Palermo alcuna pratica di sanatoria, né alcuna documentazione relativa ad interventi edilizi realizzati successivamente al '42 *(cfr. **Allegato D.2-D.3**)*.

Riguardo, invece, alle unità immobiliari che compongono l'**IMMOBILE "B"** si è rinvenuta presso gli archivi dell'Ufficio Città Storica del Comune di Palermo richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 6390/CS del 10/01/2006 per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per fusione e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio" delle uu.ii. facenti parte del compendio immobiliare con ingresso dalla via Barbieri n. 5, all'epoca adibito a laboratorio di produzione dolciaria. Detta istanza veniva diniegata dall'Ufficio con parere contrario del 28/08/2006 *(cfr. **Allegato D.4**)* a causa della presenza di opere non sanabili perché in contrasto con le prescrizioni del P.P.E. (chiusura di un pozzo luce con aumento di volumetria e modifica della destinazione d'uso dell'androne a laboratorio).

All'interno del medesimo fascicolo si sono rinvenuti, altresì, alcuni atti relativi ad una precedente pratica di abusivismo edilizio n. 346/96 a carico del dante causa degli odierni esecutati, [redacted], per la realizzazione delle seguenti opere abusive:

a) *Struttura in alluminio, pannelli e copertura coibentata, della superficie di mq 30 circa comprensiva di cella frigorifera ubicata nell'atrio interno all'androne del civ. n. 5;*

b) *Realizzazione di un piano terzo a sopraelevazione di un preesistente piano secondo, composto da due vani di cui uno in muratura e copertura in latero-cemento della superficie di mq 16 circa, l'altro attiguo, realizzato con strutture portanti in ferro, pannelli e copertura con elementi coibentati, avente una superficie di mq 25 circa. Alla predetta unità si accede da una scala in ferro che si diparte dall'atrio di cui al punto a);*

c) *Rifacimento dei prospetti e coloritura degli stessi, previa ripresa parziale degli intonaci ammalorati, sostituzione di alcuni infissi esterni in legno con altri similari in alluminio delle stesse dimensioni e caratteristiche.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

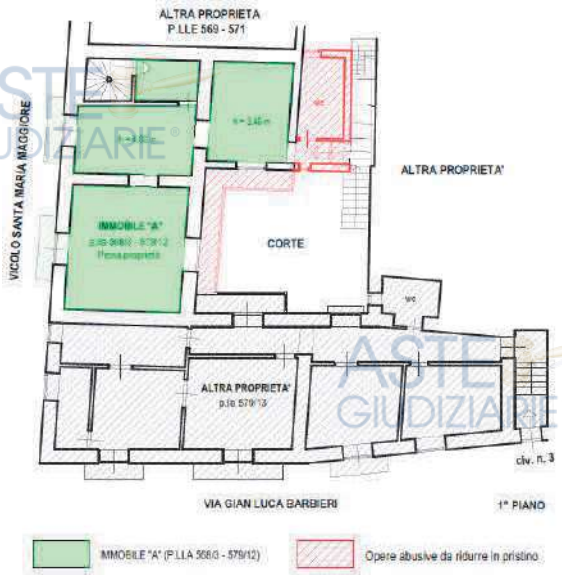
Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

A fronte di tali interventi, realizzati in assenza di concessione, veniva emessa ordinanza di n. 2019/OS del 21/08/1996 per la demolizione degli abusi ed il ripristino della situazione preesistente.

C. Vista, dunque, l'assenza di titoli abilitativi relativi agli immobili in esame, si è proceduto alla verifica di rispondenza della loro situazione attuale con quella risalente allo stato legittimo originario (ante 1942) – attraverso l'esame degli atti di provenienza, la consultazione delle riprese aeree disponibili presso la S.A.S di Palermo e, soprattutto, mediante la comparazione tra il rilievo eseguito dallo scrivente e le planimetrie catastali di primo impianto reperite agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, giusta istanza del 15/07/2020 – accertando quanto segue.

IMMOBILE "A" (fg. 139 p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12 graffate)

Nonostante non si sia reperita agli atti del Catasto la planimetria d'impianto dell'u.i. di primo piano (p.lla 579 sub 12), questa è stata certamente oggetto di un intervento di ampliamento sul fronte sud consistente nella realizzazione del volume edilizio ad una elevazione dove insistono il servizio igienico ed il disimpegno d'ingresso dalla corte comune.



Allegato C.2 - Grafico difformità urbanistico – edilizie immobile "A"

Si rileva, infatti, che detto corpo aggiunto non poteva essere preesistente al '42 in quanto interamente sovrastante all'originario "pozzo di luce" di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sottostante (u.i. "B.3" p.lla **579 sub 19 - 581 sub 1** graffate) rappresentato nella planimetria d'impianto (datata 30/12/1939) di detta unità e descritto come *"andito scoperto"* ancora nel titolo di proprietà del 20.11.1973 Notaio Ribaudo (cfr. ***Allegato E.4).*** Ne consegue che tale intervento di ampliamento sia stato eseguito successivamente al novembre del 1973, in assenza di legittimo titolo abilitativo, previa chiusura con solaio latero-cementizio del pozzo luce originariamente appartenente all'unità immobiliare di piano terra (u.i. "B.3").

L'unità immobiliare risulta, altresì, collegata all'appartamento complanare (p.lla 579 sub 13) - non oggetto del presente lotto di vendita - attraverso un balcone chiuso a veranda che si sviluppa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

sui fronti interni prospicienti la corte comune. Anche tale struttura costituisce evidentemente una "superfetazione" abusiva; circostanza questa desumibile sia dalle sue caratteristiche costruttive (soletta aggettante in c.a. e chiusura con infissi e pannellatura in alluminio) che per confronto con la planimetria d'impianto dell'u.i. confinante (p.lla 549 sub 12) che non riporta sulla corte interna alcun balcone aggettante ma soltanto una finestra ed un piccolo balcone "a petto".

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile "A" occorrerà provvedere - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti - alla riduzione in pristino delle opere abusive riscontrate, mediante la demolizione del corpo realizzato in ampliamento sul lato sud e la completa dismissione del balcone verandato sulla corte interna con ripristino delle finestrature "a petto" in analogia a quelle, presumibilmente originarie, ancora visibili sui fronti dell'edificio prospicienti sulla corte.

Soltanto, all'esito di tali interventi di ripristino e di quelle opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessarie per via del mediocre stato conservativo in cui versa l'unità immobiliare (rimasta, peraltro, sprovvista dell'unico servizio igienico in quanto ricadente nel corpo abusivo da assoggettare a demolizione), potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui il bene è privo; e ciò mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente. Pertanto, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che andranno detratti dal suo valore di stima, possono essere quantificati presuntivamente ed a corpo in complessivi **€ 8.000,00**, comprensivi dei costi delle opere di demolizione e ripristino, dei diritti e dei compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche necessarie all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Sono, invece, esclusi dalla suddetta quantificazione i costi delle opere di ristrutturazione interna dell'immobile (rifacimento/adeguamento impianti tecnologici, finiture, dichiarazioni di conformità, ecc.) e delle pratiche edilizie occorrenti, della cui incidenza si è tenuto comunque conto nella valutazione del bene con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo "stato d'uso e manutenzione" (cfr. quesito n. 12).

IMMOBILE "B"

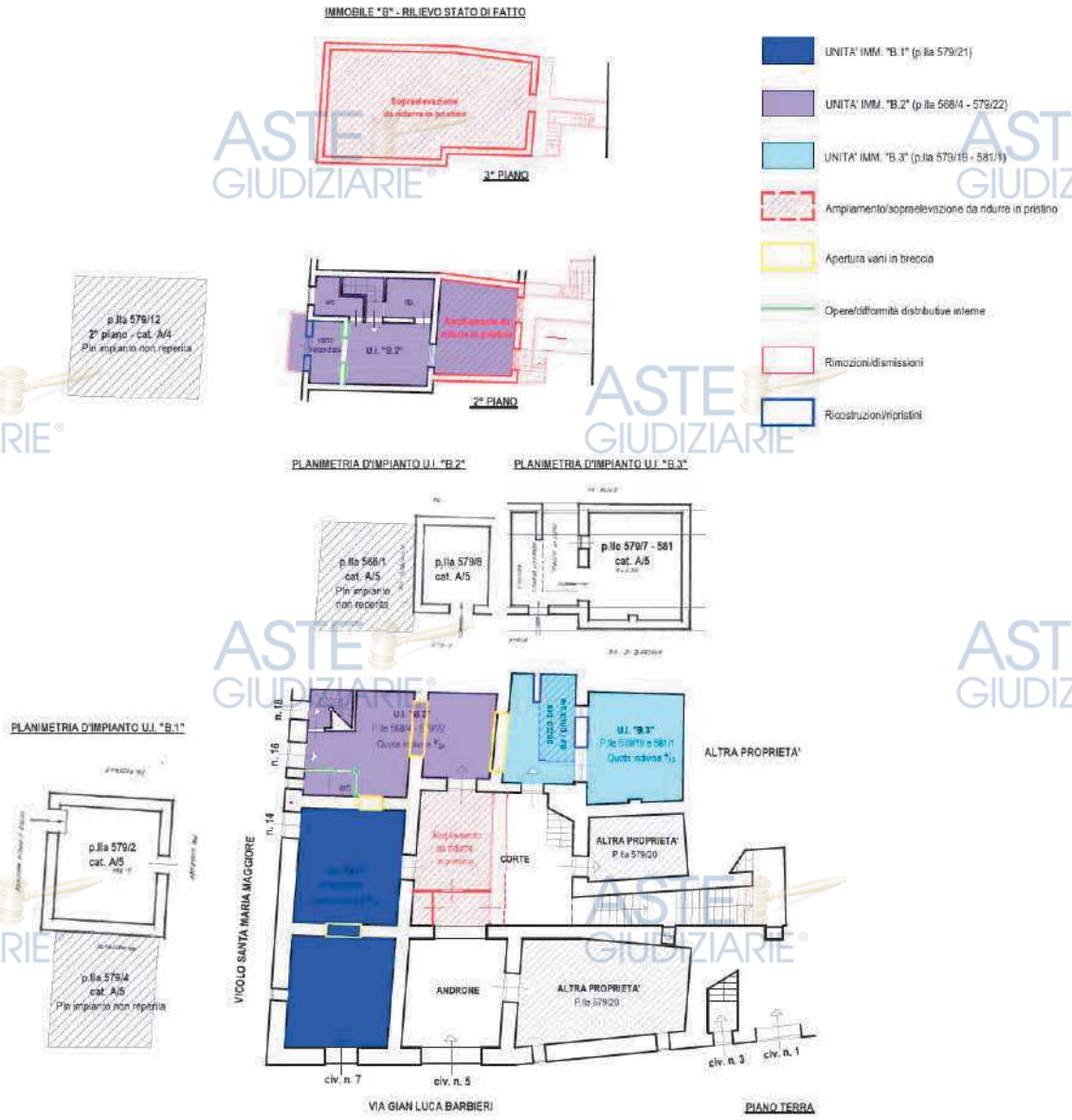
L'immobile "B" è composto dalle unità immobiliari "B.1", "B.2" e "B.3" che, seppur catastalmente distinte, sono state unite di fatto mediante la realizzazione di vani di collegamento su muratura portante, a costituire sostanzialmente un unico locale indiviso con destinazione a laboratorio.

L'unità immobiliare **"B.1"** (p.lla 579 sub 21) è derivata dalla fusione - mediante apertura di un vano in breccia nel setto murario di confine - dei due vani terrani contigui originariamente a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

destinazione abitativa (A/5), identificati in catasto con la p.lla 579 subb. 2 e 4 (planimetria d'impianto sub 4 non rinvenuta) ed aventi accessi indipendenti rispettivamente dal civ. n. 14 di vicolo Santa Maria Maggiore e dal civ. n. 7 di via Gian Luca Barbieri.



Allegato C.5 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali d'impianto immobile "B"

L'unità immobiliare **"B.2"** (p.lla 568/4 - 579 sub 22 graffate), composta due vani al piano terra e due gli ambienti ubicati al 2° piano, è derivata:

- in parte dalla fusione - mediante apertura di un vano in breccia nel setto murario di confine - dei due vani terrani contigui originariamente indipendenti ed a destinazione abitativa (A/5), rispettivamente identificati in catasto con la p.lla 568 sub 1 (planimetria d'impianto non rinvenuta) avente accesso dal civ. n. 16 di vicolo Santa Maria Maggiore e con la p.lla 579 sub 8 avente accesso dalla corte comune con ingresso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri;
- in parte dal frazionamento dei locali posti al 2° piano da quelli dell'appartamento sottostante di 1° piano (p.lla 579 sub 12 - Immobile "A") e loro fusione catastale e funzionale ai vani terrani (p.lla 568 sub 1 e p.lla 579 sub 8) facenti parte del laboratorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Come si evince, infatti, dall'atto di compravendita del 09.03.1976 in Notar Matteo Pennisi rep. n. 42873, la seconda elevazione - accessibile attraverso il vano scala con ingresso dal civ. n. 18 di vicolo Santa Maria Maggiore - era originariamente parte integrante dell'unità immobiliare di 1° piano censita con la p.lla 579/12 (immobile "A" del presente lotto) composta da *"… tre vani ed accessori a primo piano e soprastante vano e terrazzino a seconda elevazione, il tutto con la corrispondente area libera"*. Inoltre, dall'esame dello stato dei luoghi e dalla consultazione delle foto aeree S.A.S. (anni 1955 – 1974), si rileva che l'immobile è stato interessato da un intervento di ampliamento con nuova volumetria sia alla quota del piano secondo con la realizzazione di un vano aggiuntivo in luogo della falda di copertura dell'unità sottostante, che in sopraelevazione con l'edificazione di un ulteriore livello (3° piano), entrambi accessibili attraverso una scala in ferro che si diparte dalla corte.

Sempre al 2° piano, infine, si riscontra la realizzazione di alcune opere murarie interne, nonché la chiusura a veranda del balcone prospiciente su vicolo Santa Maria Maggiore con parziale demolizione della muratura di tamponamento e rimozione dell'infisso preesistente.

L'unità immobiliare **"B.3"** (p.lla 579/19 - 581 sub 1 graffate), oggi composta da due vani con accesso dalla corte comune, deriva dalla p.lla 579 sub 7 - 581 (graffate) originariamente costituita da un unico vano a destinazione abitativa (A/5) con "pozzo di luce", in parte coperto, di pertinenza esclusiva. Allo stato, il pozzo luce risulta interamente chiuso e coperto con solaio latero-cementizio con conseguente incremento volumetrico dell'u.i. originaria e costituzione di un ulteriore vano interno unito a quello preesistente attraverso la parziale demolizione della muratura su cui si aprivano gli accessi originari.

Si evidenzia, infine, che al piano terra su porzione della corte comune è stata realizzata illegittimamente ad ampliamento dei locali del laboratorio una struttura in alluminio con copertura a pannelli coibentati e lamiera grecata della superficie di circa 30 mq.

Orbene, considerato che agli atti degli Uffici non si è rinvenuta alcuna documentazione comprovante la regolarità di tali interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio, si deve concludere che questi siano stati eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo e che, pertanto, occorrerà provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, al ripristino dello *status quo ante* in conformità allo stato legittimo originario dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti – ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile "B" occorrerà provvedere:

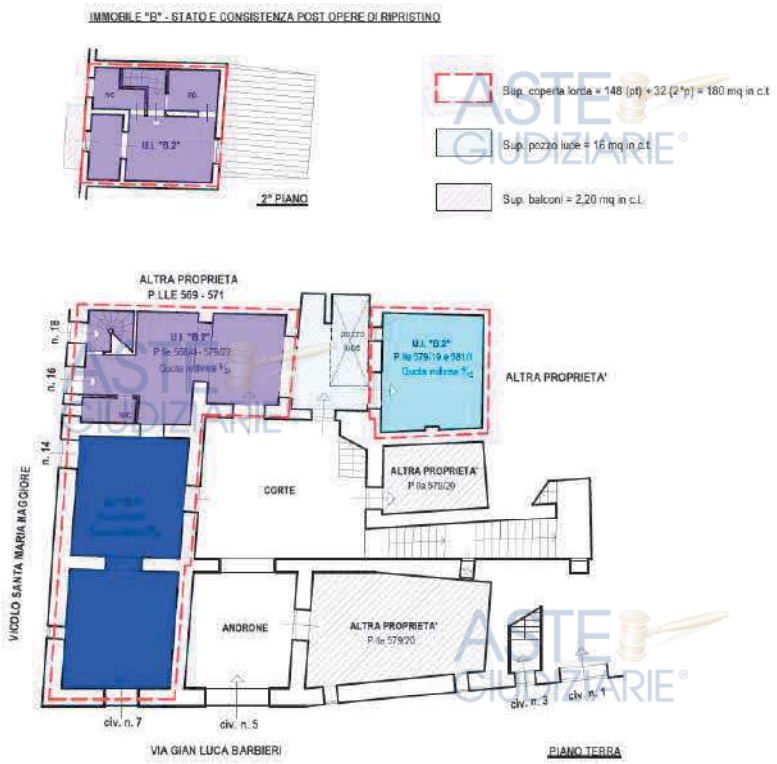
a) alla riduzione in pristino delle opere abusive e non sanabili perché in contrasto con le prescrizioni del P.P.E., attraverso i seguenti interventi:
   - dismissione della struttura in alluminio realizzata in ampliamento sulla corte comune;
   - ripristino del pozzo luce dell'u.i. "B.3" mediante la demolizione del solaio latero-cementizio,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

la ricostruzione delle porzioni murarie e delle aperture preesistenti (si evidenzia che tale intervento è subordinato alla riduzione in pristino del volume edilizio sovrastante realizzato in ampliamento dell'immobile "A");

- demolizione della sopraelevazione al 3° ed al 2° piano (u.i. "B.2") con conseguente ripristino della falda preesistente a copertura dell'abitazione di piano primo (Immobile "A") e dismissione della scala esterna in ferro;
- rimozione della veranda al 2° piano (u.i. "B.2") realizzata a chiusura del balcone su vicolo S. Maria Maggiore e ricostruzione della muratura di tamponamento completa di serramento esterno;



Allegato C.5 - Grafico stato e consistenza post opere di ripristino immobile "B"

b) alla regolarizzazione degli interventi edilizi suscettibili di sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, così come recepito all'art. 14 della L.R. 16/2016, a fronte del pagamento in misura doppia degli oneri concessori dovuti: fusione delle uu.ii. con apertura di vani in breccia e cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio, opere distributive interne e frazionamento del 2° piano (porzione dell'u.i. "B.2") dall'unità immobiliare di piano 1° (Immobile A").

Soltanto all'esito di detti interventi di ripristino ed una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria per le opere regolarizzabili, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l'immobile è oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Per quanto sopra esposto, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che andranno detratti dal suo valore di stima, possono essere quantificati presuntivamente ed a corpo in complessivi **€ 38.000,00**, comprensivi dei costi delle opere di riduzione in pristino degli abusi non sanabili e delle spese per diritti, oneri concessori e compensi tecnico-professionali relativi alle pratiche edilizie per la sanatoria degli interventi suscettibili di legittimazione (fusione, cambio d'uso, opere interne, ecc.) e per l'ottenimento della certificazione di agibilità.

Sono, invece, esclusi dalla suddetta quantificazione i costi delle opere di ristrutturazione interna dell'immobile (rifacimento/adeguamento impianti tecnologici, finiture, dichiarazioni di conformità, ecc.) e delle pratiche edilizie occorrenti, della cui incidenza si è comunque tenuto conto nella valutazione del bene con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo "stato d'uso e manutenzione" (cfr. quesito n. 12).

*****

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica delle particelle 568, 579 e 581 del foglio di mappa 139 del Comune di Palermo che identificano il fabbricato entro cui ricadono le unità immobiliari pignorate ed al regime vincolistico gravante su di esse, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05/08/2020 si rileva *(cfr. **Allegato D.5**)*:

a) che le p.lle 568, 579 e 581 ricadono in **Z.T.O. A2** *"*Tessuti urbani storici*"* della Variante Generale al P.R.G. approvata D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana e nel Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò approvato con D.A.R.T.A n. 582 del 06/08/1993 secondo cui:

b) la p.lla 568 ricade in porzione di unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Ristrutturazione" per n° 3 piani fuori terra come da profili regolatori allegati;

c) la p.lla 579 ricade in parte in unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Risanamento conservativo" ed in parte in unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Demolizione" e "Ricostruzione" per n° 3 piani fuori terra come da profili regolatori allegati;

d) la p.lla 581 ricade in unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione" per n° piani fuori terra come da profili regolatori allegati.

Strumenti urbanistici approvati:	Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvato con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana**;** Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò approvato con D.A.R.T.A n. 582 del 06/08/1993;
Zona Territoriale Omogenea:	"A2" – Tessuti urbani storici";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Classificazione P.P.E. Albergheria Ballarò:	P.lla 568 - "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Ristrutturazione"; P.lla 579 "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Risanamento conservativo", "Demolizione" e "Ricostruzione"; P.lla 581 - "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione";
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 8, 11, 15, 18, 31 delle N.T.A
Vincoli di carattere urbanistico:	Non specificato

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 05/12/2019 gli immobili costituenti il lotto si trovavano nel possesso dei debitori esecutati.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Salvatore Li Puma di Palermo, si evince che sugli immobili "A" e "B" ("B.1", "B.2", "B.3") - nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per cui si procede - non gravano pesi, censi, canoni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,

Dall'ispezione ipotecaria sugli immobili effettuata dallo scrivente in data 01.03.2021 (Immobile "A") e 30.03.2021 (uu.ii. "B.1", "B.2", "B.3") ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti, non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti diversi da quello da cui si è originata la presente procedura espropriativa: *Trascrizione contro del 29.09.2017 ai nn. 37975/29423, derivante da atto di pignoramento immobiliare del 15.09.2017 rep. n. 534/2017 emesso dal Tribunale di Palermo,* a favore di SARE SUD S.R.L. contro [redacted] *(cfr.* ***Allegato F - G****)*.

Inoltre con specifico riferimento all'immobile "A" - essendo stato in parte (quota di 5/24 ciascuno) acquistato dagli esecutati [redacted] in regime di comunione legale dei beni - si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria sui nominativi dei coniugi comproprietari non debitori, dalla quale non risultano a carico degli stessi, a far data dall'atto di acquisto del bene (atto di compravendita del 10.05.2004 Notaio La Spina rep. n. 24774), formalità ipotecarie pregiudizievoli né atti dispositivi compiuti sull'immobile *(cfr.* ***Allegato H****)*.

Non risulta, inoltre, che sui beni pignorati siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili costituenti il lotto;

Convenzioni matrimoniali: NESSUNA;

Atti di asservimento urbanistico: NON SPECIFICATO;

Altre limitazioni d'uso: NESSUNA;

Servitù: NON SPECIFICATO;

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie: NO;

Pignoramenti: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 29.09.2017 NN. 37975/29423 - derivante dal pignoramento immobiliare del 15.09.2017 da cui si è originata la presente procedura esecutiva;

Altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili costituenti il lotto;

Difformità edilizie e catastali: SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie degli immobili sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima dei beni al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che gli immobili oggetto di pignoramento ricadano su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, ai titoli di acquisto, alle risultanze catastali ed al certificato di destinazione urbanistica - non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili costituenti il lotto fanno parte di un fabbricato non costituito in Condominio. Non si è venuti a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** degli immobili in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quelli oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (*cfr.* ***Allegato I***):

a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2020 - Comune di Palermo – Zona centrale (B15) - Microzona 1 – Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero – Abitazioni di tipo economico stato conservativo "normale": min. 630,00 €/mq – max. 920,00 €/mq*; *Laboratori in stato conservativo "normale": min. 330,00 €/mq - max 420,00 €/mq*;

b) Borsino immobiliare - *Quotazioni 2020 - Comune di Palermo – Zona centrale - Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero - Abitazioni in stabili di fascia media: min. 737,51 €/mq - max. 1.124,03 €/mq*; *Laboratori: min. 218,13 €/mq - max 379,89 €/mq*;

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui ricadono i beni - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quelli in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.000,00 €/mq per le abitazioni e ad 450,00 €/mq per i laboratori. Al valore medo unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* "**Kn**" (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento e/o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;
Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (senza ascensore) Abitazioni:	Piano terra o rialzato	0,97
	1° piano	1,00
	2° piano	0,95
Laboratori:	Piano terra	1,00
Coeff. qualità e stato conserv./manutenzione edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte interna	0,95
	Su strada	1,00
	Su giardino/paesaggio	1,05
Coeff. di estensione (Su = superficie utile)	Su ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ Su ≤180 mq	0,97
	100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale "**S**" dell'immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato "**Vms**":

Vms = **Vmu** x **Kt** x **S**

Vms = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;
Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);
Kt = Coefficiente di differenziazione globale; **S** = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell'immobile e quelli per la redazione dell'A.P.E. precedentemente stimati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

S = Sc + Sp

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = Σ (Sn x $K_{omog.}$) = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (D.P.R. n. 138/1998, UNI 10750).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva degli stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata sulla base dei seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, posti auto, box, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

IMMOBILE "A"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			**Sc = 82,00 mq**
Superficie pertinenze e locali accessori	Sn (mq)	$K_{omog.}$	Sp = (Sn x $K_{omog.}$)
Balconi	4,00 mq	0,30	1,20 mq
			Sp = 1,20 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) **83,00 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	83,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		**Kn**
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale **Kt = 0,90**

Valore di stima metodo sintetico - comparativo			
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.000,00 x 0,90 x 83 mq =	(in c.t.)	**€ 75.000,00**

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	**- € 9.000,00**

Valore commerciale IMMOBILE "A"	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 75.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 9.000,00
	€ 66.000,00

IMMOBILE "B"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda piano terra (uu.ii. "B.1" - "B.2" - "B.3")			**148 mq**
Superficie coperta lorda 2° piano (u.i. "B.2")			**32 mq**
			Sc = 180 mq
Superficie pertinenze e locali accessori	Sn (mq)	$K_{omog.}$	Sp = (Sn x $K_{omog.}$)
Pozzo luce piano terra (u.i. "B.3")	16 mq	0,30	4,80 mq
Balcone 2° piano (u.i. "B.2")	2,20 mq	0,30	0,66 mq
			Sp = 5,46 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) **185 mq**

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	450,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	185 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		**Kn**
Coeff. di piano	Terra	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Normale	1,00
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada/corte	0,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	100 ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale **Kt = 0,93**

Valore di stima metodo sintetico - comparativo			
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 450,00 x 0,93 x 185 mq =	(in c.t.)	**€ 77.000,00**

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 38.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 1.250,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 750,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	**- € 40.000,00**

Valore commerciale IMMOBILE "B"	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 77.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 40.000,00
	€ 37.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Considerato che l'immobile "B" del presente lotto di vendita è pignorato per la sola quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero - precisamente le uu.ii "B.1" e "B.2" per la quota di 8/24 e l'u.i. "B.3" per la quota di 4/12 - si provvede alla valutazione della quota di comproprietà e successivamente alla determinazione del valore del lotto e del prezzo da porre a base d'asta.

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA IMMOBILE "B"

IMMOBILE "B"	
Valore commerciale stimato (piena proprietà)	€ 37.000,00
Valore quota di diritto	1/3
(in c.t.)	**€ 12.300,00**

Il valore del lotto è, pari, dunque alla sommatoria del valore commerciale del diritto di piena proprietà dell'immobile "A", sopra stimato in complessivi € 64.000,00, e di quello della quota indivisa di comproprietà dell'immobile "B" pari ad € 12.300,00. Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta deve essere, inoltre, applicato un ulteriore deprezzamento, fissato dal Giudice dell'Esecuzione in misura pari al 15%, che tenga conto della vendita forzosa dei beni e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene), da cui:

VALORE DEL LOTTO		
Valore commerciale immobile "A"	(piena proprietà)	€ 66.000,00
Valore commerciale immobile "B"	(quota indivisa 1/3)	€ 12.300,00
	Sommano	**€ 78.300,00**
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-15%)		- € 11.700,00

PREZZO A BASE D'ASTA = € 66.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Quanto, infine, alla questione della divisibilità dell'immobile "B" (pignorato per la sola quota di 1/3), considerato il numero degli aventi diritto ed il valore delle rispettive quote di spettanza (1/12 cadauno) non si ritiene che il bene sia comodamente divisibile in tante porzioni separate ognuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente, né che sussistano le condizioni materiali per la separazione in natura di una porzione di valore pari a quello della quota sottoposta a pignoramento. Ad avviso dello scrivente, infatti, la presenza degli abusi edilizi riscontrati sull'immobile in comunione (immobile "B") costituisce motivo ostativo alla separazione in natura di una singola porzione dello stesso.

L'immobile, invero, sebbene composto da tre uu.ii. catastalmente distinte, costituisce di fatto un unico compendio immobiliare interessato da abusi edilizi, tra loro interconnessi e gravanti reciprocamente sulle singole unità immobiliari, la cui regolarizzazione dovrà riguardare necessariamente il bene nella sua unitarietà. Questa, infatti, è subordinata non soltanto alla sanatoria dell'intervento di fusione e cambio di destinazione d'uso delle uu.ii. ma, soprattutto, all'esecuzione di rilevanti opere di riduzione in pristino che coinvolgono congiuntamente ed a vario titolo tutte e tre le unità pignorate. L'eventuale separazione in natura e la conseguente vendita di una sola porzione dell'intero pregiudicherebbe, dunque, la possibilità all'aggiudicatario di provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile a lui trasferito.

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO N. 8

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo Santa Maria maggiore nn. 14-16-18 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

***IMMOBILE "A"** - **Piena proprietà** di **abitazione** sita in Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) e vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al **fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12** (graffate) del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita € 134,80; composta da tre vani, disimpegno e servizio igienico (entrambi ricadenti entro volume edilizio in ampliamento da ridurre in pristino), due balconi a prospetto e balcone verandato sulla corte interna (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).*

***IMMOBILE "B"** - **Quota indivisa pari ad 1/3** dell'intero di **laboratorio** con accesso da via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, composto dalle seguenti unità immobiliari "B.1"-"B.2"-"B.3" unite di fatto, con fusione e cambio di destinazione d'uso da regolarizzare ed opere non sanabili da ridurre in pristino (dismissione struttura al piano terra sulla corte comune, ripristino pozzo luce piano terra u.i. "B.3", demolizione sopraelevazione 2°-3° piano e scala esterna u.i. "B.2"):*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

*"B.1" - Quota indivisa **8/24** di **locale terrano**, via Gianluca Barbieri nn 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14 (in catasto n. 20), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 21**, z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 55 mq, sup. catastale 68 mq, rendita € 119,30; composto da due vani e confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con via Gian Luca Barbieri.*

*"B.2" - Quota indivisa **8/24** di **unità immobiliare,** piano T-2°, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7) e vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18, censita al **fg. 139, p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53; composta al piano terra da due vani e servizi igienici, al piano secondo da due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21).*

*"B.3" - Quota indivisa **4/12** di **locale terrano**, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76; composto da un vano e pozzo luce parzialmente coperto (da ripristinare); confinante a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20.*

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Centro storico
Quartiere	Albergheria
Ubicazione	Via Gian Luca Barbieri – Vicolo S. Maria Maggiore

EDIFICIO

Destinazione	Mista
Epoca costruzione	Ante 1939
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Privo di titolo edilizio perché edificato ante 1942
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Dotazioni comuni	Androne e corte con accesso da via Gian Luca Barbieri n. 5
Condominio costituito	No
Stato di conservazione e manutenzione	Mediocre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

IMMOBILE "A"

Destinazione	Residenziale
Identificazione catastale	Fg. 139, p.lle 568 sub 3 - 579 sub 12 (graffate)
Categoria catastale	A/4
Indirizzo	Via Gian Luca Barbieri n. 5 e vicolo S. Maria Maggiore n. 18
Piano	1°
Confini	A nord con vicolo Santa Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571), ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	[redacted], [redacted] e [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni comproprietarie della sola quota di 5/24 con i debitori esecutati [redacted]
Stato di possesso	Debitore esecutato
Servitù	Non specificato
N° vani e composizione	Tre vani, disimpegno e servizio igienico (da ridurre in pristino)
Pertinenze esterne	N° 2 balconi su vicolo Santa Maria Maggiore e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino)
Sup. coperta lorda	82 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balconi su vicolo S. Maria Maggiore = 4 mq in c.t.
Superficie interna utile	62 mq in c.t.
Altezza interna utile	4,00 m
Superficie commerciale	83 mq
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No - difformità da regolarizzare ed opere abusive da ridurre in pristino (cfr. quesito 6)

IMMOBILE "B"

Destinazione	Laboratorio
Identificazione catastale	Fg. 139, p.lla 579 sub 21 ("B.1"), p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate ("B.2"), p.lla 579 sub 19 - 581

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

	sub 1 graffate (“B.3”)
Categoria catastale	C/3
Indirizzo	Via Gian Luca Barbieri nn. 3-5 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18
Piano	Terra – 2°
Confini	“B.1” a nord vicolo S. Maria Maggiore, a sud androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est unità immobiliare “B.2” (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), ad ovest via Gian Luca Barbieri; “B.2” a nord vicolo S. Maria Maggiore, a sud unità immobiliare “B.3” (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est altre proprietà (p.lle 569 - 571), ad ovest corte comune ed unità immobiliare “B.1” (p.lla 579 sub 21); “B.3” a nord unità immobiliare “B.2” (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est proprietà aliene, ad ovest corte comune ed altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 20).
Quota e tipologia diritto	Quota indivisa pari ad 1/3 (in ragione di 1/12 ciascuno tra gli esecutati)
Comproprietari	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
Stato di possesso	Debitori esecutati
Servitù	Non specificato
N° vani e composizione	“B.1” due vani al piano terra; “B.2” due vani e servizi igienici al piano terra, due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio al piano secondo; “B.3” un vano al piano terra;
Pertinenze esterne	“B.2” balcone al 2° piano (con veranda da dismettere); “B.3” pozzo luce da ripristinare;
Sup. coperta lorda	180 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	“B.2” balcone al 2° piano = 2,20 mq; “B.3” pozzo luce da ripristinare = 16 mq in c.t.
Superficie interna utile	128,00 mq in c.t.
Altezza interna utile	3,00 - 3.20 m
Superficie commerciale	185 mq in c.t.
Stato d’uso e manutenzione	Normale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d

Livello delle finiture	Medio
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – difformità da regolarizzare ed opere abusive da ridurre in pristino (cfr. quesito 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo IMMOBILE "A"	€ 75.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale IMMOBILE "A"	**€ 66.000,00**

Valore di stima metodo sintetico/comparativo IMMOBILE "B"	€ 77.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 38.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 1.750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale piena proprietà IMMOBILE "B"	€ 37.000,00
Valore quota indivisa (1/3) IMMOBILE "B"	**€ 12.300,00**

Valore commerciale IMMOBILE "A" (piena proprietà) **+ "B"** (quota indivisa 1/3)	**€ 78.300,00**
A detrarre riduzione vendita giudiziaria (-15%)	- € 11.700,00
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 66.600,00**

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione *"C": Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 58 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo (file denominato "Perizia" contenente i dati sensibili del debitore e di terzi e file "Perizia per pubblicità" contenente la relazione epurata dai dati sensibili). La perizia, inoltre, è stata trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, ai procuratori costituiti del creditore procedente, degli intervenuti e dei debitori esecutati a mezzo posta elettronica certificata, come da ricevute depositate in atti.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 12.04.2021

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIOLO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e0bf467e23adbc45d2b8a0d75cd654d