

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024

Giudice Delegato

[REDACTED]

Curatore Fallimentare

Avv. [REDACTED]

Allegati alla relazione di consulenza tecnica di ufficio

LOTTI

F

Consulente: ing. Alessandro Benigno

[REDACTED]

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E/O ACQUISITA



Dott.ssa [REDACTED]
NOTAIO

Repertorio N. 602

Raccolta N. 448

=====
COMPRAVENDITA
=====

=====
REPUBBLICA ITALIANA
=====

L'anno duemilaventitré, il giorno undici del mese di dicembre

(11/12/2023)

In [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Innanzi a me, Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Palermo, con studio in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritta al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese

=====
sono comparsi
=====

- [REDACTED] [REDACTED] nata a Terrasini (Palermo) il 24 luglio 1956, C.F. [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] la quale dichiara di essere di stato civile libero, identificata a mezzo carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Terrasini il 19 febbraio 2019 e con scadenza il 24 luglio 2029,

d'ora innanzi anche indicata quale "parte venditrice";

- [REDACTED] [REDACTED] nato a Palermo il 28 aprile 1982, C.F. [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] identificato a mezzo carta d'identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Terrasini il giorno 8 luglio 2013 e con scadenza il 28 aprile 2024, il quale dichiara di essere di stato civile libero,

d'ora innanzi anche indicato quale "parte acquirente";

- [REDACTED] [REDACTED] nata a Palermo il 13 dicembre 1984, C.F. [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] la quale dichiara di essere di stato civile libero, identificata a mezzo carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Terrasini il 3 giugno 2013 e con scadenza il 13 dicembre 2023, la quale interviene al presente atto in qualità di terzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1180 c.c..

I suddetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue.

=====
Articolo 1 - Consenso e oggetto
=====

La signora [REDACTED] [REDACTED] vende e trasferisce al signor [REDACTED] [REDACTED], che accetta e acquista, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto:

- appartamento sito nel Comune di Partinico (Palermo) nella Via Scalisi n. 19, composto da tre vani catastali ai piani terra, primo e secondo, con area libera soprastante, confinante con la detta Via Scalisi, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o migliori confini.

Detto immobile è attualmente identificato nel Catasto Fabbri-
cati del Comune di Partinico al foglio MU, particella 3279,
subalterno 2, Via Scalisi n. 19, piano T-1-2, categoria A/4,
classe 3, vani 3, superficie catastale mq.75, R.C.Euro 105,36.

=====
Articolo 2 - Conformità catastale
=====

Registrato all'Agenzia del-
le Entrate Ufficio Territoria-
le di Palermo
il 15/12/2023
n. 40970
serie1T

Trascritto all'Agenzia del
Territorio Ufficio Provincia-
le di Palermo
il 18/12/2023
ai nn. 61741 / 48000

Ai sensi dell'art. 29 co. 1-bis, L. 27 febbraio 1985 n. 52, la parte venditrice - e parte acquirente ne prende atto - dichiara che: =====

- i dati di identificazione catastale dell'immobile in oggetto risultano indicati in Catasto in riferimento alla Planimetria, ivi da ultimo regolarmente depositata in data 6 giugno 1988, raffigurante il medesimo, che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; =====

- i suddetti dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. =====

===== **Articolo 3 - Prezzo e Mediazione** =====

La presente compravendita è convenuta per il prezzo complessivo di Euro 13.300,00 (tredicimilatrecento virgola zero zero).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e successive modifiche e integrazioni, le parti, consapevoli delle responsabilità e sanzioni previste in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in via sostitutiva di atto di notorietà, dichiarano: =====

- che non avendo le stesse, ai sensi della Legge n. 124 del 04/08/2017, richiesto il "deposito prezzo", il pagamento del prezzo è stato regolato come segue: a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 0422049021-04 tratto il 7 dicembre 2023 sul conto corrente tenuto presso la [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] io [REDACTED] [REDACTED] intestato alla parte venditrice, dichiarando la signora [REDACTED] [REDACTED] unitamente alla parte acquirente, che la provvista di cui sopra è stata interamente corrisposta dalla medesima signora [REDACTED] [REDACTED] in qualità di terzo ai sensi dell'art. 1180 cc. per spirito di liberalità nei confronti del proprio fratello signor [REDACTED] [REDACTED] =====

- per la stipula del presente contratto le parti non si sono avvalse dell'attività di mediazione. =====

===== **Articolo 4 - Quietanza e ipoteca legale** =====

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo e rinuncia all'ipoteca legale. =====

===== **Articolo 5 - Precisazioni immobiliari** =====

L'immobile in oggetto si intende a partire da oggi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente e dalla stessa accettato, con ogni diritto, ragione, azione, accessioni, accessori e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite e ad esso inerenti e con tutti i diritti, patti, clausole, riserve e condizioni contenuti negli atti di provenienza di cui infra che qui si intendono ripetuti e trascritti. =====

Sono compresi nel presente atto a favore della parte acquirente i diritti proporzionali sulle parti del maggior fabbricato che, a norma dell'art. 1117 c.c., sono comuni negli edifici. =

Parte venditrice dichiara che per l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto non è prevista la costituzione di alcun Condominio e che peraltro non risultano spese comuni pendenti di carattere né ordinario né straordinario. =====

===== **Articolo 6 - Possesso e godimento** =====

Parte acquirente viene immessa a partire da oggi nel possesso giuridico e godimento materiale di quanto in oggetto ad ogni effetto utile e oneroso. =====

===== **Articolo 7 - Provenienza e garanzie** =====

Per ogni caso di evizione, molestia o vizi dell'immobile in oggetto, la parte venditrice assume le garanzie di legge e dichiara di essere titolare di quanto oggi trasferito per averlo acquistato con atto di compravendita ai miei rogiti del 24 febbraio 2020, Repertorio n. 32, Raccolta n. 19, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 26 febbraio 2020 al n. 5739 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo il 27 febbraio 2020 ai nn. 9507/6167, da potere dei signori [redacted] nato a Partinico (Palermo) il 10 marzo 1962 e Di Fabio Barbara, nata a Roma il 21 settembre 1965. =====

Ai predetti signori l'immobile in oggetto era pervenuto: =====

- quanto alla quota di 19/21 (diciannove ventunesimi) in favore dei coniugi [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato con atto di compravendita del 22 dicembre 2003 ai rogiti del [redacted] di Partinico, Repertorio n. 16.199, Raccolta n. 5.406, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 16 gennaio 2004 al n. 167 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 17 gennaio 2004 ai nn.2009/1669; =====

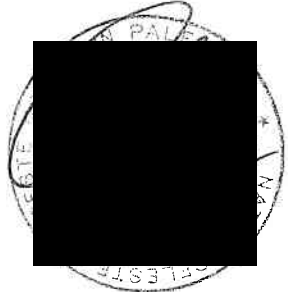
- quanto alla quota di 2/21 (due ventunesimi), in favore del solo signor [redacted] per averlo acquistato in virtù di successione legittima in morte del proprio padre signor [redacted], nato a Partinico (Palermo) il 21 ottobre 1928, deceduto a Partinico il 28 agosto 2001 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Registro di Palermo 1 in data 1 febbraio 2002, registrata al n. 22 vol. 65, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 27 luglio 2009 ai nn.58811/41078). =====

Al predetto de cuius, signor [redacted], l'immobile pervenne per acquisto fatto con atto del 29 gennaio 1961 ai rogiti del Notaio [redacted] allora di Partinico, Repertorio n. 48.092, Raccolta n. 1.944, registrato a Partinico il 18 febbraio 1961 al n. 1409 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 9 febbraio 1961 ai nn. 4168/3388. ==

Parte venditrice dichiara che l'immobile è libero da pesi, vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere. =====

===== **Articolo 8 - Urbanistica** =====

Parte venditrice, in riferimento a quanto previsto dalla leg-



ge n. 47 del 28 febbraio 1985, da me Notaio resa edotta delle responsabilità derivanti da omesse, incomplete o mendaci indicazioni dei dati, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, in via sostitutiva di atto notorio, dichiara: =====

- che la costruzione dell'edificio di cui l'appartamento in oggetto fa parte è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, nel rispetto della normativa allora vigente; =
- che successivamente allo stesso appartamento non sono state apportate modifiche che comportino il rilascio di licenza o concessione edilizia ed altri titoli abilitativi, neppure in sanatoria, rimanendo il relativo stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato dall'ultima planimetria depositata, sopra citata, stante che la medesima parte venditrice dichiara e garantisce che la denuncia presentata in catasto il 6 giugno 1988 (n. 12936/1988) in atti dal 9 maggio 1989 (in conformità della quale è stata presentata la medesima planimetria), corrisponde alla esatta rappresentazione grafica e catastazione dell'unità immobiliare in oggetto sin dalla sua originaria conformità risalente alla costruzione anteriore alla menzionata data del 1 settembre 1967, senza che siano stati compiuti per essa interventi urbanisticamente rilevanti; =====

- che non si è in possesso della certificazione attestante l'agibilità dell'unità in oggetto ma non sono intervenuti sino ad oggi provvedimenti di diniego e sussistono tutte le caratteristiche per il relativo ottenimento. =====

La parte acquirente, di tutto quanto sopra esposto, prende atto, avendo preso personalmente visione dello stato dei luoghi ed essendosi avvalsa di ausilio tecnico di propria fiducia e dichiarandosi adeguatamente edotta, unitamente alla parte venditrice, anche da me Notaio, con esonero di qualunque responsabilità al riguardo, in merito ai relativi effetti, sulla base delle prescrizioni di legge vigenti in materia urbanistica, catastale e di agibilità, ben conscie che, come da orientamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, eventuali abusi successivi o difformità dai titoli edilizi originari, pur non ostando alla validità del presente acquisto, non esonerano parte venditrice da conseguenti responsabilità in qualunque sede giurisdizionale. =====

===== **Articolo 9 - Prestazione energetica** =====

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, e successive modifiche e integrazioni, parte acquirente dichiara che, in ordine alla prestazione energetica dell'appartamento in oggetto, ha ricevuto tutte le informazioni, nonché, in consegna, la relativa documentazione, comprensiva dell'**Attestato di Prestazione Energetica**, redatto dal Geometra [REDACTED] tecnico abilitato, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici al n. [REDACTED] ad oggi vigente, dal quale risulta che la classe energetica globale dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto è "F", che, per estratto da me No-

taio certificato conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera "B".

Parte venditrice dichiara che all'interno di quanto oggi alienato i relativi impianti sono tutti presenti e ben funzionanti, per quanto non ne garantisce la piena conformità alla normativa ad oggi vigente.

Di ciò parte acquirente prende atto con esonero di eventuali responsabilità al riguardo.

Articolo 10 - Dichiarazioni fiscali

Parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art.1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, chiede che, per il presente atto, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile sopra descritto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito, ed a tal fine, la parte acquirente dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; tale valore ammonta ad Euro 13.280,00 (tredicimila- duecentottanta virgola zero zero).

Parte acquirente pertanto richiede le agevolazioni fiscali di cui all'art. 3, comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modificazioni.

Articolo 11 - Privacy

I componenti edotti da me Notaio, ai sensi dell'art.11 della Legge 675/1996 con riferimento al D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (codice in materia di trattamento dei dati personali) al G.D.P.R. Regolamento U.E. 2016/679 e al D.Lgs. n. 56 del 20 febbraio 2004 (antiriciclaggio), conferiscono il loro consenso al trattamento dei loro dati personali.

Articolo 12 - Spese

Spese e imposte del presente atto cedono come per legge.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai componenti, che lo approvano e confermano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia, con mezzi meccanici e in parte di pugno da me Notaio, su tre fogli di cui occupa dodici facciate fin qui.

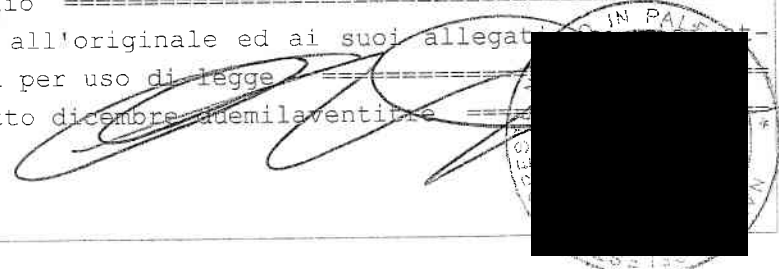
Si sottoscrive alle ore undici e minuti tredici.

F.to: [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted]

[redacted] Notaio

Copia conforme all'originale ed ai suoi allegati. Si rilascia per uso di legge

Palermo, ventotto dicembre duemilaventitre





PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE

DELLA CASA DEL SIG. [REDACTED]

IN VIA SCALISI N° 18 PARTINICO

8 MAG. 1956

SCALA 1:100

IL TECNICO

[REDACTED]

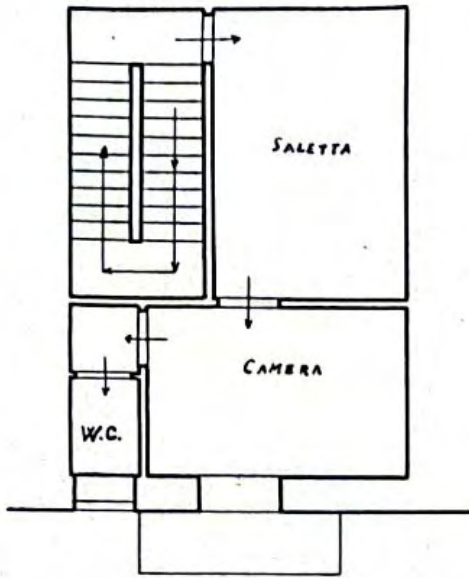


L'Assessore ai Lavori Pubblici

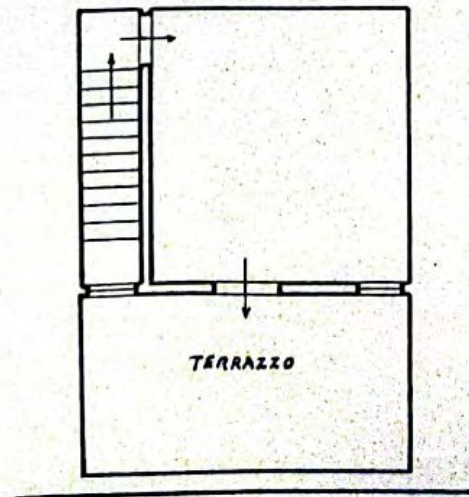
[REDACTED]

Il Tecnico Comunale

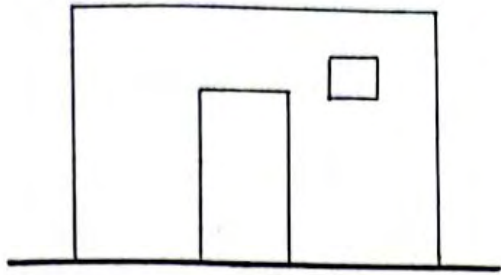
[REDACTED]



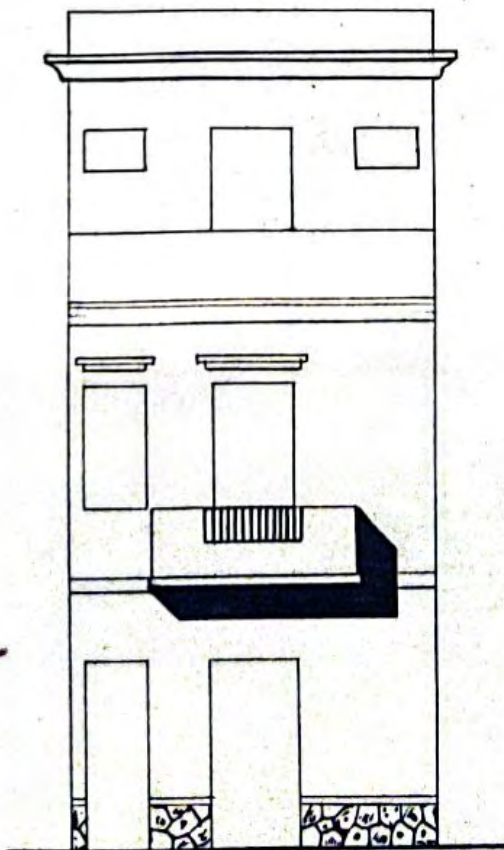
I PIANO



II PIANO



STATO ATTUALE



PROSPETTO

STRALCIO P.R.G. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Partinico

Zone A

Art. 16

1. Zone territoriali omogenee "A"
Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale.
- 1.1 Le zone "A" in prospettiva dovranno essere disciplinate con appositi Piani Particolareggiati Esecutivi. La presente normativa ha carattere provvisorio, in attesa dei futuri PPE, e si propone di tutelare il patrimonio storico ed artistico; perciò da corso, a norma di legge, soltanto ad interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai sensi della L. 457/78 le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni. In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20, ad eccezione della ristrutturazione edilizia e urbanistica.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PARTINICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	830	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,9	2,3	L
Box	Normale	480	670	L	2,3	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni

