

## TRIBUNALE DI PALERMO

### SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RR.GG. Es. 359/2023 – 24/2025

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIANNE SOMMATINO

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

*Piena proprietà di fabbricato residenziale indipendente a tre elevazioni fuori terra – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sito a Partinico (Pa), via Di Stefano n. 56 (in catasto civ. n. 52), piano terra, 1° e 2°, censito al **foglio di mappa MU, p.lla 6671 sub 1** del N.C.E.U., cat. A/4, cl. 5, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 208 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 205 mq, rendita € 339,83; composto al piano terra da cucina, soggiorno, wc e ripostiglio; al piano primo da disimpegno, camera da letto, camera priva di finestre, wc, ripostiglio e balcone sulla via Di Stefano; al piano secondo da ripostiglio, cucina/soggiorno e wc (entrambi da ridurre in pristino) e balcone sulla via Di Stefano; confinante a sud ovest con la via Di Stefano, a nord-ovest, nord-est e sud-est con fabbricati di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 6672, 6670 e 6669.*



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

## PREMESSA

Con provvedimento del 28/11/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, quale esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 05/12/2024 lo scrivente effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marianne Sommatino alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/01/2025.

Facendo seguito al primo accesso del 17/01/2025 in cui il Custode giudiziario nominato si immetteva nel possesso giuridico del bene oggetto di esecuzione, il giorno 18/02/2025 alla presenza dell'esecuta lo scrivente provvedeva ad effettuare il proprio sopralluogo prendendo visione dell'immobile ed eseguendo i demandati rilievi ed accertamenti tecnici (**All. 8**).

## QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI **OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile costituente il **LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, trascritto contro [REDACTED] il 10/08/2023 ai nn. 42113/32596 e contro [REDACTED] il 29/01/2025 ai nn. 4088/3275 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà: *“Fabbricato sito in Partinico, Via Di Stefano, composto da cucina, soggiorno, WC e due ripostigli a piano terra, due camere WC bagno, ripostiglio e disimpegno a piano primo e stenditoio a piano secondo; confinante a NordEst con [REDACTED], a Nord Ovest con [REDACTED], a SudEst con [REDACTED] e a SudOvest con la via Di Stefano; distinto al Catasto Fabbricati al foglio MU, particella 6671 sub 2 – Via Di Stefano n. 52, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, vani 7, sup catastale mq 208 (duecentootto), R.C. € 339,83.”.*

### **Diritti reali:**

Il diritto reale sull'immobile (1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione ordinaria) riportato nell'atto di pignoramento di cui alle due procedure (R.G.E. nn. 359/2023 e 24/2025) riunite con provvedimento del 17/03/2025, corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati, avendolo gli stessi dapprima acquistato in regime di comunione legale dei beni (atto di compravendita del 19/08/2003 in Notar Francesco Allotta di Palermo rep. n. 11697/1414, trascritto a Palermo il 22/08/2003 ai nn. 35732/25792) ed essendo



è privo di ascensore ed è realizzato con struttura portante mista su tre elevazioni fuori terra servite da scala interna e copertura a falda unica.

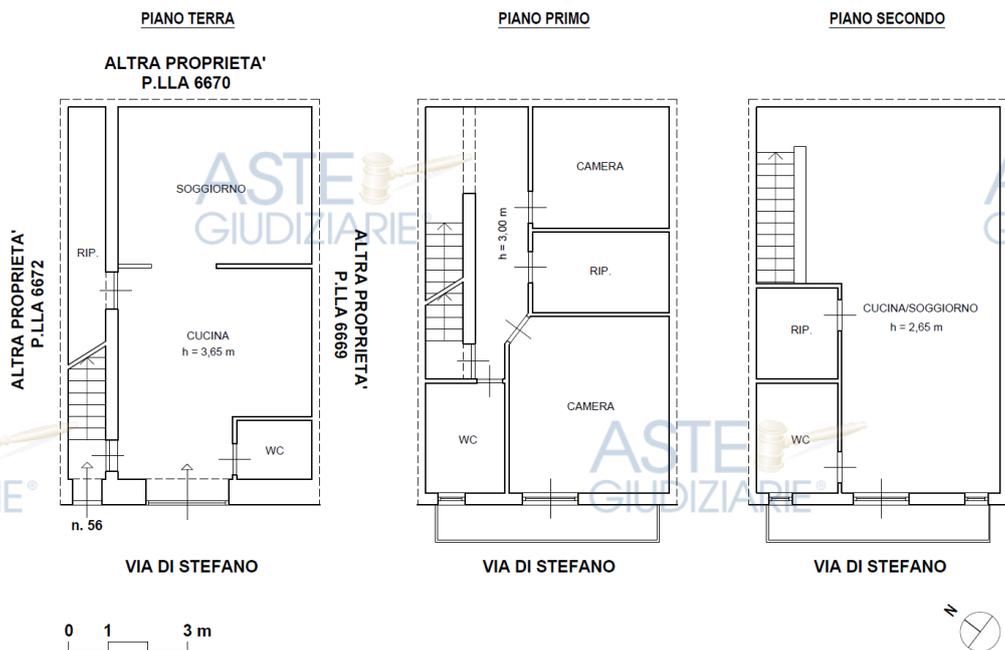


Foto n. 1 – Prospetto su via Di Stefano



Foto n. 2 – Prospetto su via Di Stefano

L'abitazione si estende per una superficie coperta lorda complessiva di circa 193 mq in c.t. ed una superficie interna utile di circa 160 mq e si compone di sei vani principali oltre accessori, così distribuiti sui tre livelli (**All. 3a**):



All. 3a) – Stato di fatto dell'immobile

Piano terra composto da cucina con affaccio sulla via Di Stefano, vano retrostante adibito a soggiorno, servizio igienico con doccia e ripostiglio ricavato nel sottoscala;



Foto n. 3 – Piano terra: cucina



Foto n. 4 – Piano terra: cucina



Foto n. 5 – Piano terra: soggiorno



Foto n. 6 – Piano terra: soggiorno



Foto n. 7 – Piano terra: wc/doccia



Foto n. 8 – Piano terra: ripostiglio sotto scala



Piano primo composto da corridoio di disimpegno, una camera da letto con balcone prospiciente sulla via Di Stefano, una seconda camera priva di finestre, wc/vasca e ripostiglio;



Foto n. 9 – Piano 1°: disimpegno



Foto n. 10 – Piano 1°: disimpegno



Foto n. 11 – Piano 1°: camera



Foto n. 12 – Piano 1°: camera

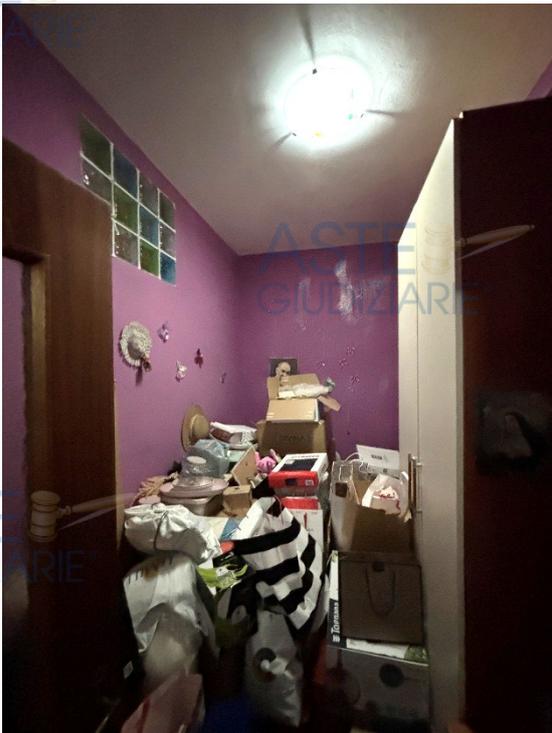


Foto n. 13 – Piano 1°: ripostiglio



Foto n. 14 – Piano 1°: wc/bagno



Piano secondo composto da un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno con annesso wc/doccia e ripostiglio, oltre balcone sulla via Di Stefano.



Foto n. 15 – Piano 2°: cucina/soggiorno



Foto n. 16 – Piano 2°: cucina/soggiorno



Foto n. 17 – Piano 2°: wc/doccia

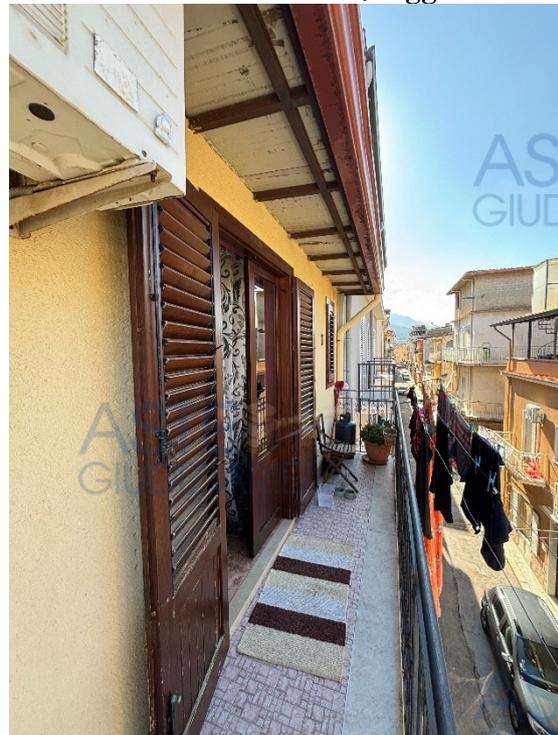


Foto n. 18 – Balcone su via Di Stefano

L'immobile versa complessivamente in condizioni di conservazione e manutenzione "normali" (cioè nella media di quelle di zona della medesima tipologia edilizia) e presenta finiture di medio livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne finite ad intonaco e idropittura, infissi esterni con persiane in legno, porte interne in legno tamburato (in parte con specchiature in vetro martellato).

Relativamente agli impianti tecnologici non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'abitazione è provvista di impianto elettrico, citofonico, idrico ed igienico-

sanitario realizzati sottotraccia; è privo di impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagni ad alimentazione elettrica.

Infine, non è stato rinvenuto, né risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile per la cui redazione si stima un costo presuntivo di € 200,00 che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

### **QUESITO N. 3. 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 dell'immobile al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Partinico **(All. 2)**.

#### **CATASTO FABBRICATI**

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Partinico:

- **FOGLIO MU, PARTICELLA 6671 SUB 1**, via Di Stefano n. 52, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 208 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 205 mq, rendita € 339,83;

#### **Dati derivanti da:**

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2003 Pratica n. 223116 in atti dal 16/04/2003 - Variazione di toponomastica (n. 8891.1/2003);

AMPLIAMENTO del 02/04/2003 Pratica n. 193090 in atti dal 02/04/2003 - Ampliamento (n. 7261.1/2003);

VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987

SOPRAELEVAZIONE del 15/03/1979 in atti dal 09/05/1989 (n. 4386/1979).

#### **Intestazione dal 19/08/2003:**

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
██████████ - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████;

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;



**Dati derivanti da:**

VOLTURA D'UFFICIO del 19/08/2003 Pubblico ufficiale ALLOTTA Sede Partinico (PA) Repertorio n. 11697 - CONVALIDA NOTA TRASCRIZIONE N.25792/2003 Voltura n. 27231.1/2006 - Pratica n. PA0250684 in atti dal 13/09/2006;  
Atto del 19/08/2003 Pubblico ufficiale ALLOTTA FRANCESCO Sede Partinico (PA) Repertorio n. 11697 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25792.1/2003 Reparto PI di Palermo in atti dal 25/08/2003.

**Intestazione dal 02/04/2003:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- Proprietà 1/2 fino al 19/08/2003;  
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
Proprietà 1/2 fino al 19/08/2003.

**Dati derivanti da:**

AMPLIAMENTO del 02/04/2003 Pratica n. 193090 in atti dal 02/04/2003 - Ampliamento (n. 7261.1/2003).

**Intestazione dal 11/08/1989:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- Proprietà 1/2 fino al 02/04/2003;  
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
Proprietà 1/2 fino al 02/04/2003.

**Dati derivanti da:**

Atto del 11/08/1989 Pubblico ufficiale RANDISI G. Sede Partinico (Pa) Repertorio n. 10775 - UR Sede Palermo (PA) Registrazione n. 9384 registrato in data 14/08/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 471.1/1991 - Pratica n. 448073 in atti dal 05/11/2002.

**Intestazione dall'impianto meccanografico:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- fino al 26/07/1979.

**Dati derivanti da:**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987.

**Intestazione da atto del 11/05/1987:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- Proprietà fino al 11/08/1989;

**Dati derivanti da:**

Atto del 11/05/1987 Pubblico ufficiale RANDISI GIUSEPPE Sede Partinico (Pa)  
Repertorio n. 10091 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 9905 registrato in data  
13/05/1987 – Voltura n. 12509/1988 in atti dal 09/05/1989.

**Intestazione da atto del 26/07/1979:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
██████████ - fino al 11/05/1987;  
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - fino al  
11/05/1987.

**Dati derivanti da:**

Atto del 26/07/1979 Pubblico ufficiale DILIBERTO Sede Palermo (Pa) - UR Sede  
Palermo (Pa) Registrazione n. 16755 registrato in data 07/08/1979 - Voltura n.  
21363/1979 in atti dal 09/05/1989.

**CATASTO TERRENI**

Il mappale su cui insiste l'immobile pignorato è così identificato al C.T. di Partinico:

- **FOGLIO 500, PARTICELLA 6671**, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 0,55 are;

**Dati derivanti da:**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 08/03/1988.

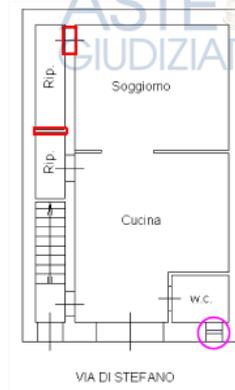
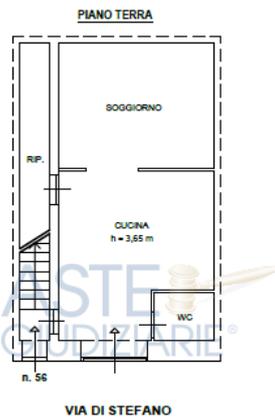
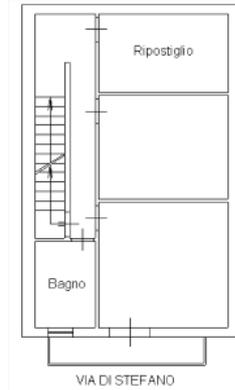
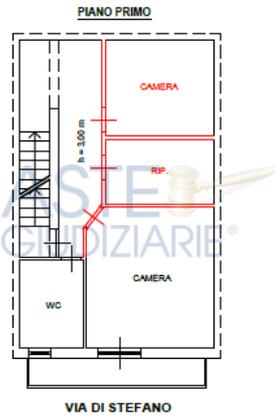
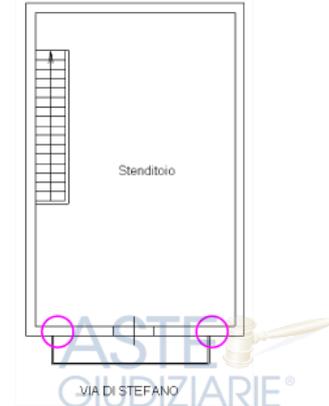
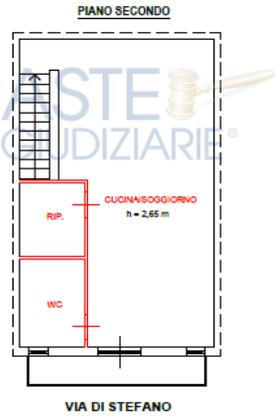
\*\*\*\*\*

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e l'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico in data 02/04/2003 (**All. 2**) – si rilevano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3b**):

- a) Difformità distributive interne: unico ripostiglio al piano terra in luogo dei due vani riportati nel grafico catastale; differente superficie degli ambienti di 1° piano per via della diversa disposizione e giacitura delle tramezzature divisorie; presenza di cucina-soggiorno al 2° piano con annessi servizio igienico e ripostiglio invece dell'unico vano indiviso indicato nella planimetria catastale come “stenditoio”;
- b) Omessa esposizione nel grafico catastale delle due finestre al 2° piano sulla via Di Stefano ed erronea rappresentazione di quella del wc di piano terra (non inesistente).

**STATO DI FATTO**

**PLANIMETRIA CATASTALE 02/04/2003  
(ULTIMA IN ATTI)**



□ Diffomità distributive interne      ○ Erronea/omessa esposizione grafica aperture esterne

0 1 3 m

All. 3b) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale dell'immobile (ultima in atti)

Pertanto - una volta eseguita la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione con

aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di documento Docfa ad opera di un tecnico abilitato. I costi per il riallineamento catastale, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 800,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

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

#### **LOTTO UNICO:**

*Piena proprietà di fabbricato residenziale indipendente a tre elevazioni fuori terra – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sito a Partinico (Pa), via Di Stefano n. 56 (in catasto civ. n. 52), piano terra, 1° e 2°, censito al **foglio di mappa MU, p.lla 6671 sub 1** del N.C.E.U., cat. A/4, cl. 5, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 208 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 205 mq, rendita € 339,83; composto al piano terra da cucina, soggiorno, wc e ripostiglio; al piano primo da disimpegno, camera da letto, camera priva di finestre, wc, ripostiglio e balcone sulla via Di Stefano; al piano secondo da ripostiglio, cucina/ soggiorno e wc (entrambi da ridurre in pristino) e balcone sulla via Di Stefano; confinante a sud ovest con la via Di Stefano, a nord-ovest, nord-est e sud-est con fabbricati di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 6672, 6670 e 6669.*

<b>Comune</b>	Partinico (Pa)
<b>Zona</b>	Centrale
<b>Ubicazione</b>	Via Di Stefano n. 56 (in catasto n. 52)
<b>Destinazione edificio</b>	Residenziale
<b>Epoca costruzione</b>	Piano terra: ante '67 – Piani 1° e 2°: 1972-1983
<b>N° piani</b>	3 piani fuori terra
<b>Titoli edilizi</b>	Concessione Edilizia in sanatoria n. 124 del 25/07/2003
<b>Abitabilità/agibilità</b>	No
<b>Ascensore</b>	No
<b>Condominio costituito</b>	No
<b>Identificazione catastale</b>	Fg. MU, p.lla 6671 sub 1 N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	A/4 - Abitazioni popolari

<b>Piano</b>	Terra - 1° -2°
<b>Confini</b>	Sud-ovest via Di Stefano, nord-ovest, nord-est e sud-est con altri fabbricati p.lle 6672, 6670 e 6669
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà
<b>Stato occupazionale e di possesso</b>	Occupato dalla debitrice esecutata – Libero alla vendita
<b>N° vani e composizione</b>	Piano terra: cucina, soggiorno, wc, ripostiglio; Piano 1°: disimpegno, camera da letto, camera priva di finestre, wc, ripostiglio; Piano 2°: cucina/soggiorno e wc (da ridurre in pristino), ripostiglio.
<b>Pertinenze esterne</b>	Balconi 1° e 2° piano su via Di Stefano
<b>Sup. coperta lorda</b>	193 mq in c.t.
<b>Sup. pertinenze esterne</b>	Balconi = 10 mq in c.t.
<b>Superficie interna utile:</b>	ca. 160 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile:</b>	PT: 3,65 m – 1°P: 3,00 m – 2°P: 2,65 m
<b>Superficie commerciale</b>	196 mq in c.t.
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	Normale
<b>Livello delle finiture</b>	Medio
<b>Impianto di riscaldamento</b>	No
<b>Dichiarazioni conformità impianti</b>	Non reperite
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	No
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

<b>Valore di stima metodo sintetico – comparativo:</b>	€ 112.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 7.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 800,00
A detrarre costi A.P.E.:	- € 200,00
<b>Valore commerciale dell'immobile</b>	<b>€ 104.000,00</b>
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 5.200,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 98.800,00**  
 (euro novantottomilaottocento/00)

## **QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti e dai titoli di provenienza acquisiti dallo scrivente (**All. 5**), si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto agli odierni esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 19/08/2003 in Notar Francesco Allotta di Palermo rep. n. 11697/1414, trascritto a Palermo il 22/08/2003 ai nn. 35732/25792, da potere di [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per il diritto di  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà.

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà dell'immobile così di seguito descritto: *“fabbricato per civile abitazione composto da cucina, soggiorno, WC e due ripostigli a piano terra, due camere, WC bagno, ripostiglio e disimpegno a primo piano e stenditoio a piano secondo; confinante a Nord-Est con Lobelio Gioacchino, a Nord-Ovest con Nasca Salvatore, a Sud-Est con Rizzo Salvatore e a Sud-Ovest con la Via Di Stefano; risulta distinto al Catasto Fabbricati al foglio MU, p.lla 6671 sub 1, Via Di Stefano n. 52, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, vani 7, superficie catastale metri quadrati 208 (duecentootto), rendita euro 339,83”.*

A [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], la quota di  $\frac{1}{3}$  ciascuno del bene era pervenuta per  $\frac{1}{6}$  ciascuno in forza della successione legittima al padre [REDACTED], (denuncia di successione n. 33, vol. 4817 del 09/04/1999 e denuncia aggiuntiva n. 9, vol. 131 del 07/05/2003 trascritta a Palermo il 29/03/2005 ai nn. 16479/9586) e per  $\frac{1}{6}$  ciascuno per successione legittima alla madre [REDACTED] (denuncia di successione n. 34, vol. 4817 del 09/04/1999 e denuncia aggiuntiva n. 8, vol. 131 del 07/05/2003 trascritta a Palermo il 29/03/2005 ai nn. 16478/9585).

Per le suddette successioni risultano:

- Atto di accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] del 19/08/2003 ai rogiti del Notaio Francesco Allotta rep. n. 11697/1414, trascritto a Palermo il 22/08/2003 ai nn. 35731/25791 in favore dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], relativo alla quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile oggi oggetto di pignoramento (All. 6 - Nota di trascrizione del 22/08/2003 contro [REDACTED]);

- Atto di accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] del 02/05/2003 ai rogiti del Notaio Francesco Allotta rep. n. 10582, trascritto a Palermo il 07/05/2003 ai nn. 18944/13871 in favore dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ma RELATIVO AD ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA (All. 6 - Nota di trascrizione del 22/08/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]).

Dunque - a parere dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte del G.E. - AI FINI DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI, OCCORRERÀ PROVVEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DI [REDACTED] [REDACTED] ANCHE RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE PIGNORATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2 DELL'INTERO.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile - nella sua originaria identificazione catastale (fg. MU p.lla 6671) - era a sua volta pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 11/08/1989 in Notar Giuseppe Randisi rep. n. 10775, trascritto a Palermo il 22/08/1989 ai nn. 34292/26115 da potere di [REDACTED].

#### **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso il Settore 4 – Pianificazione e Sviluppo del Territorio – SUE – Ufficio Edilizia Privata e Condono del Comune di Partinico, giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 12295 del 30/04/2025 – si rappresenta quanto segue *(All. 4)*:

- A.** Il fabbricato sottoposto a pignoramento composto da tre elevazioni fuori terra risulta essere stato edificato in fasi successive ed in assenza di titolo edilizio abilitativo: il piano terra in epoca antecedente al 1967, il piano primo nel 1972 ed il piano secondo tra il 1979 ed il 1983.
- B.** In data 30/09/1986 prot. n. 18541 risulta essere stata presentata da parte dell'allora proprietaria, [REDACTED], istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 avente ad oggetto l'intero edificio a tre piani f.t. per una sup. utile abitabile di 99,08 mq ed una sup. non residenziale di 54,49 mq.



C. In data 25/07/2003 il Comune di Partinico rilasciava la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 124/2003** ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] – divenuti proprietari in forza della successione legittima ai genitori [REDACTED] e [REDACTED] ai quali l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del 11/08/1989 in Notar Giuseppe Randisi rep. n. 10775 da potere di [REDACTED] che lo aveva a sua volta acquistato dalle sig. [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita del 11/05/1987 rep. n. 10091/8515.

D. La Concessione in Sanatoria veniva rilasciata per l'intera costruzione così come descritta negli elaborati grafici allegati (piano terra con cucina, soggiorno wc e ripostiglio; 1° piano con disimpegno, due camere, wc e balcone; 2° piano con stenditoio e balcone) ed a condizione che le "camere al buio vengano dotate di climatizzatori" (come prescritto nel parere igienico-sanitario rilasciato dall'AUSL 6 di Partinico in data 09/07/2003 prot. 1738/03/I.P.).

E. L'immobile è **sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità** che non risulta, ad oggi, essere stato richiesto in seguito al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Tuttavia, dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i grafici di progetto di cui alla citata C.E. in sanatoria n. 124/2003 - si rilevano alcune difformità meglio rappresentate nel grafico sottostante, e segnatamente **(All. 3c)**:

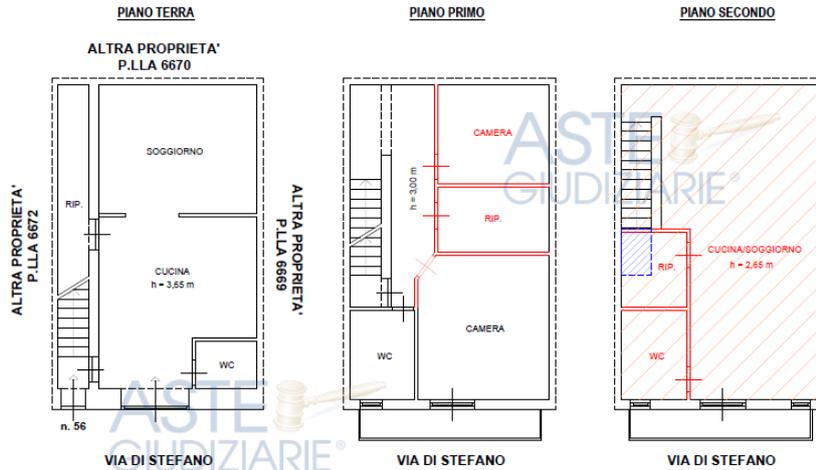
a) **Recupero ad uso abitativo dell'ambiente sottotetto (2° piano) con difformità distributive interne anche con opere di natura strutturale**: l'ultimo piano, assentito in sanatoria come "stenditoio", è oggi invece adibito a "cucina/soggiorno" con annessi vani accessori; sono state realizzate tramezzature interne ed impianti per la realizzazione del servizio igienico e del ripostiglio ed ampliata una porzione del solaio sovrastante la scala;

a) **Difformità distributive interne al 1° piano**: diversa disposizione e superficie degli ambienti con modifica/realizzazione di tramezzature divisorie.

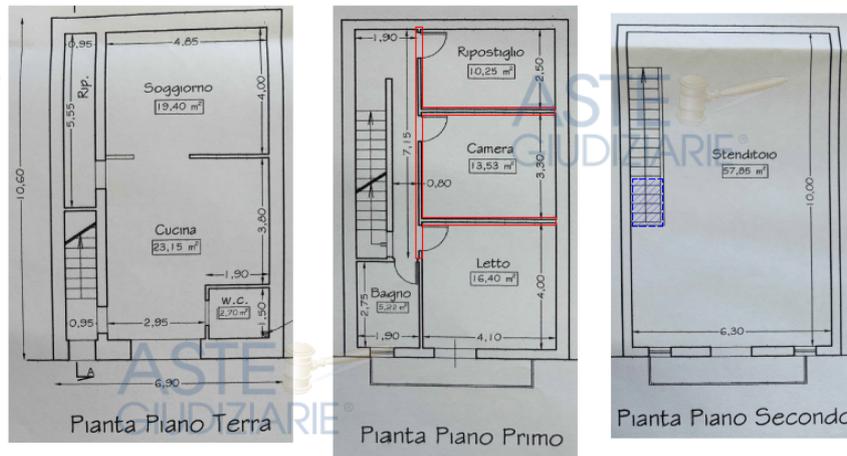
Inoltre, diversamente da quanto riportato nei grafici della sanatoria, il wc di piano terra non è provvisto di aerazione forzata e le camere prive di aperture non risultano essere state dotate di climatizzatori, così come prescritto nel titolo concessorio.

A fronte delle difformità riscontrate - ai fini della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile - si renderà necessario provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, alla riduzione in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato con la citata concessione in sanatoria n. 124/2003.

**STATO DI FATTO**



**GRAFICI C.E. IN SANATORIA N. 124/2003**



- Difformità distributive interne mediante realizzazione/modifica di tramezzature
- Opere strutturali (ampliamento porzione del solaio sulla scala)
- Diversa di destinazione d'uso piano sottotetto

0 1 3 m



**All. 3c) – Grafico comparativo stato di fatto – grafici C.E. in Sanatoria n. 124/2003**

Con specifico riferimento alla diversa destinazione del 2° piano, assentito con condono come “stenditoio” – a parere dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte del Uffici competenti – tale intervento è qualificabile come “recupero abitativo” del piano sottotetto da uso non residenziale (stenditoio) ad abitativo (cucina/soggiorno con annesso wc) e come

tale non è da ritenersi regolarizzabile in quanto non ammesso su immobili, come quello di specie, oggetto di condono edilizio. Infatti, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 così come recepito all'art. 5 della L.R. 16/2016, sono consentite e subordinate a permesso di costruire “le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 “... esistenti alla data del 30 giugno 2023, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria ...” e non, dunque, su immobili regolarizzati con condono “straordinario” ai sensi della L. 47/85 e delle successive 724/94 e 326/2003.

Quanto, invece, alle altre difformità riscontrate (varianti distributive interne con realizzazione di tramezzature al 1° e 2° piano ed ampliamento solaio al 2° piano) queste - essendo state eseguite anche facendo ricorso ad opere di natura strutturale (intervento sul solaio) - si ritengono suscettibili di regolarizzazione mediante Permesso di Costruire in sanatoria (P.D.C.S) o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A. in sanatoria alternativa al P.D.C.S), ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (così come recepiti dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.), previa acquisizione di “*parere di sussistenza*” ex art. 21 L. 64/74 e art. 96 D.P.R. 380/01 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo per le opere strutturali ed a fronte del pagamento in misura doppia degli oneri concessori dovuti (contributo sul costo di costruzione pari al 20% del computo metrico estimativo degli interventi di trasformazione edilizia da redigersi a cura del tecnico che verrà incaricato della presentazione del progetto con un importo minimo di € 1.032,00).

Alla luce di quanto sopra esposto occorrerà, dunque, provvedere: in primo luogo al ripristino della destinazione d'uso del 2° piano mediante la rimozione della cucina e del wc ed all'adeguamento dell'immobile alle prescrizioni igienico-sanitarie (aerazione forzata wc piano terra e climatizzatori camere prive di finestre), in secondo luogo alla regolarizzazione delle varianti distributive interne e delle opere strutturali eseguite (ampliamento solaio) secondo le modalità sopra indicate ed, in ultimo, ad atto di aggiornamento catastale mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio.

Soltanto una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria, infine, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l'immobile è ad 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 sismica dell'intero fabbricato, redatto l'Attestato di

Prestazione Energetica e certificata la conformità degli impianti tecnologici dell'u.i. ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica.

Si precisa che dei costi per le certificazioni impiantistiche, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile mentre quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E. sono stati separatamente quantificati in risposta ai quesiti 2) e 3) e detratti dal valore di stima.

Pertanto, i costi per la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto di vendita sotto il profilo urbanistico-edilizio – che andranno detratti dal suo valore di mercato – possono essere forfettariamente determinati in complessivi € 7.000,00, a fronte dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino da eseguire e di quelle spese per sanzioni, oneri concessori, diritti d'istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche edilizie occorrenti (P.D.C.S. o S.C.I.A. in sanatoria, certificato idoneità sismica, pratica Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A., ecc.).

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Partinico si rileva che questa ricade in Z.T.O. "B" di cui all'art. 16 co. 2 delle N.T.A. che comprende le *"parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq"* ed *"aree di insediamenti residenziali prive in generale di caratteristiche particolari"*.

#### **QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Alla data del primo accesso (17/01/2025) da parte del Custode giudiziario nominato e del successivo sopralluogo effettuato dallo scrivente il 18/02/2025, si è accertato che l'immobile oggetto di esecuzione si trova nella detenzione della debitrice esecutata, [REDAZIONE], che dichiarava di occuparlo quale sua abitazione principale unitamente al proprio nucleo familiare.

#### **QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Si procede 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:

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri che così stimati sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa € 7.000,00 (euro **settemila/00**) come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 800,00 (euro **ottocento/00**) come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad € 200,00 (euro **duecento/00**);

**Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli, oneri giuridici e formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 22/08/2003 ai nn. 35733/6094, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/08/2003 ai rogiti del Notaio Francesco Allotta da Palermo, rep. n. 11698, a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] – C.F. [REDAZIONE], contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] per il diritto di 1/2 della piena proprietà e [REDAZIONE] [REDAZIONE] per il diritto di 1/2 della piena proprietà, per un montante ipotecario di € 64.000,00, un capitale di € 32.000,00 e durata 30 anni, avente ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione sito in Partinico fg. MU p.lla 6671 sub 1.
- ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE della precedente del 21/07/2023 ai nn. 37256/3651;
- ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 del 21/03/2008 ai nn. 16185/3404 derivante da atto del 26/02/2008 rep. n. 118906/2007, a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE] per un capitale di € 64.332,68 oltre ad interessi e spese per un importo complessivo di € 128.665,36, contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] per il diritto di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Partinico fg. MU p.lla 6671 sub 1.
- TRASCRIZIONE del 10/08/2023 ai nn. 42113/32596, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Palermo del 12/07/2023 rep. n. 3869 a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] – C.F. [REDAZIONE], contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] per il diritto di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Partinico fg. MU p.lla 6671 sub 1.



- TRASCRIZIONE del 29/01/2025 ai nn. 4088/3275, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Palermo del 10/01/2025 rep. n. 16741 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Partinico fg. MU p.lla 6671 sub 1.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 19/05/2025 (*All. 6*) non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipotecaria e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile oggetto di vendita è un fabbricato indipendente composto da una singola unità immobiliare e, dunque, non esiste condominio costituito. Non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

**Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni 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 nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “**Kn**” (ricavati da pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (stato conservazione/manutenzione, esposizione, luminosità/aerazione, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate:

Coefficiente qualità e stato di conservazione/manutenzione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle qualità costruttive ed edilizie e dello stato d'uso/manutenzione 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;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sopra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coeff. qualità e stato conserv./manut.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,20
	Ristrutturato	1,30
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/pozzo luce	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama	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
Coeff. di estensione (Sup. utile)	Su $\geq$ 150 mq	0,95
	100 mq $\leq$ Su $\leq$ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05

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”:

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

**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 ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

**S** = Superficie commerciale dell’immobile.

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

#### Determinazione della scala dei prezzi noti:

Il valore di mercato medio unitario “Vmu” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti (**Art. 7**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Partinico – Zona centrale (B1) – Microzona 1 – Centro storico – Abitazioni di tipo economico in stato conservativo “normale”: min. 370,00 €/mq - max 550,00 €/mq;*
- Borsino immobiliare - *Comune di Partinico – Zona: Centro storico – Abitazioni in stabili di fascia media: min. 500,00 €/mq - max 755,00 €/mq.*
- Immobiliare.it - *Annunci immobiliari - Prezzi di vendita rilevati: min 480,00 €/mq - max 580,00.*

Dall’esame delle suddette fonti - in considerazione dell’attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l’immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo economico-popolare), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 600,00 €/mq.

#### Dati metrici e consistenza dell’immobile:

La superficie commerciale dell’immobile **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

$S_p = \Sigma (S_n \times K_{omog.})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

$S_n$  = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

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

La superficie coperta dell'unità immobiliare  $S_c$  è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle 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; 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. La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze  $S_p$  è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se comunicanti all'unità principale ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% della superficie fino a 25 mq + 10% di quella eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino/similare: 10% della superficie fino al quintuplo di quella scoperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>Sup. coperta lorda</b>			
Superficie coperta lorda			$S_c =$ (in c.t.) <b>193 mq</b>
<b>Sup. pertinenze</b>	$S_n$ (mq)	$K_{omog.}$	$S_p = S_n \times K_{omog.}$
Balconi	10 mq	0,30	$S_p =$ <b>3,00 mq</b>

**Superficie commerciale S =  $S_c + S_p =$  (in c.t.) 196 mq**

#### Stima del valore di mercato dell'immobile:

<b>Metodo sintetico - comparativo</b>		
Valore di mercato medio unitario di zona	$V_{mu} =$	600,00 €/mq
Superficie commerciale	$S =$	196 mq

<b>Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile</b>		<b><math>K_n</math></b>
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione	Normale	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
Coeff. di estensione	Su $\geq 150$ mq	0,95

**Coefficiente di differenziazione globale**

**$K_t = 0,95$**

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S =$	€/mq 600,00 x 0,95 x 196 mq =	(in c.t.) <b>€ 112.000,00</b>
<i>(euro centododicimila/00)</i>		

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 7.000,00
Costi regolarizzazione catastale =	- € 800,00
Costi per redazione A.P.E. =	- € 200,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 8.000,00</b>
<i>(euro ottomila/00)</i>	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei suddetti costi, risulta pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 112.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 8.000,00
<b>€ 104.000,00</b>	
<i>(euro centoquattromila/00)</i>	

#### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene 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 stima e l'aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 104.000,00
Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 5.200,00

**PREZZO A BASE D'ASTA = in c.t. € 98.800,00**  
*(euro novantottomilaottocento/00)*

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

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".



**ELENCO ALLEGATI:**

ALL. 1 - Documentazione fotografica

ALL. 2 - Documentazione catastale

ALL. 3 - Elaborati grafici

ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia

ALL. 5 - Titoli di provenienza dell'immobile

ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 19/05/2025

ALL. 7 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

ALL. 8 - Verbale di sopralluogo del 18/02/2025

Palermo, 30/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE  
*Arch. Pietro Riolo*

