

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 144/2024

CREDITORE PROCEDENTE **Z**

contro

DEBITORI ESECUTATI **A, B**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE D'ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Villetta unifamiliare ubicato nel Comune di Palermo, in Via Agnetta n. 62

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: foglio di mappa n. 81, particella 1303 subalterno 7



Esperto stimatore: Ing. Massimiliano Di Liberto

Sommario

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	3
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	6
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	17
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	20
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	21
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	22
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	25
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	26
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	27
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	27
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	28
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	28
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	34
ELENCO ALLEGATI.....	34

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/10/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Massimiliano Di Liberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, quale esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 22/10/2024 il sottoscritto ha provveduto al deposito telematico del verbale di accettazione incarico *ex art. 569, comma 1°, c.p.c.* e, preliminarmente all'avvio delle operazioni di consulenza, ha proceduto congiuntamente al nominato Custode, avv. Giuseppe D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., depositando con esito positivo, in data 19/11/2024, il relativo modulo di controllo.

In data 06/12/2024 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile in questione.

QUESITO N. 1.

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile. La presente relazione è dunque relativa ad un lotto unico per la vendita costituito da tale immobile.

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

- piena proprietà di una *“casetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra sita in Palermo, località Villagrazia, via Agnetta n.62, composta da: due vani, ampia cucina-soggiorno, ripostiglio e due wc oltre portico, confinante con corte comune da ogni lato. Riportato al NCEU di Palermo al foglio 81, p.lla 1303 sub 7 (cat. A/7, P.T)”*.

Nel medesimo atto si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata il già menzionato immobile *“con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, condomini, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso”*.

Diritti reali:

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano rispettivamente l'*ALLEGATO 1* e l'*ALLEGATO 2*), nonché dell'atto di provenienza dell'immobile (in *ALLEGATO 3*), si evince che il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati medesimi in forza del seguente atto:

➤ atto di compravendita del 30/07/2003 in Notaio Pietro Ferraro di Palermo, rep. n. 11194, racc. n. 2066, trascritto a Palermo il 05/08/2002 ai nn. 23698/30768, con il quale gli esecutati acquisivano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà dell'immobile, in regime di comunione legale dei beni, da potere di Y, pieno proprietario del bene.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (si veda l'*ALLEGATO 1*), evidenziati nel prosieguo in risposta al Quesito n. 3, per cui non si rilevano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Si evidenziano invece alcune lievi "difformità sostanziali" tra la situazione di fatto dell'immobile e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale (in *ALLEGATO 4*), come verrà descritto in risposta al Quesito n. 3. Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (*Figura 1*) e la mappa catastale (*Figura 2*), con l'ausilio del portale Stimatrix® forMaps. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *ALLEGATO 5*, è mostrato nella successiva *Figura 3*.



Figura 1: Ortofoto attuale, tratta da Google Earth™, del fabbricato in cui sorge l'immobile oggetto di stima (nell'ovale rosso)



Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 81 del Comune di Palermo

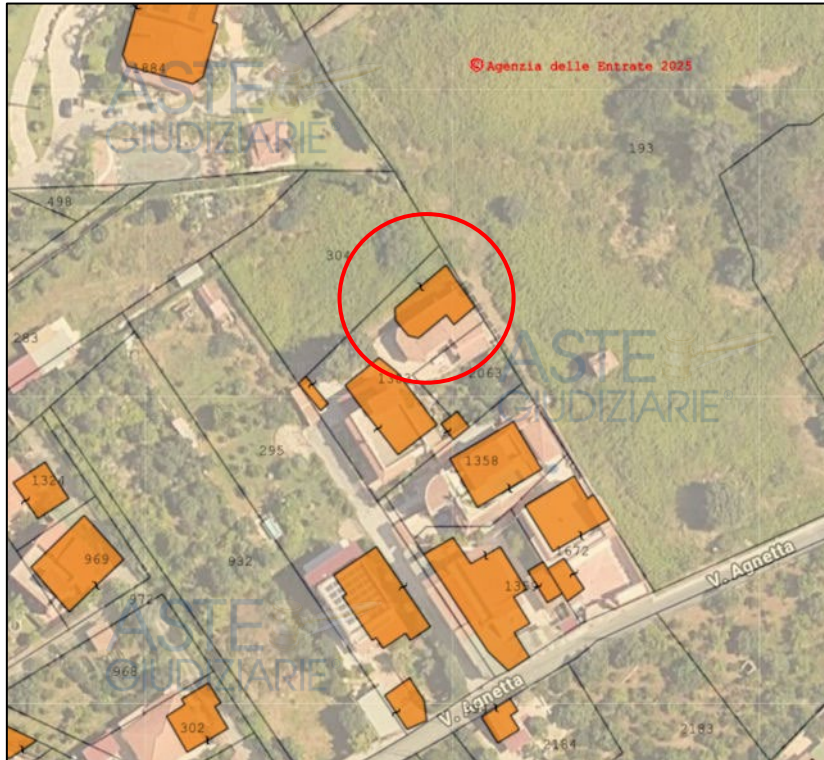


Figura 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix® forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito dall'unico immobile pignorato, oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 81, p.lla 1303 sub 7, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), classe 5, superficie catastale totale mq 99.

Tipologia. Il suddetto immobile è costituito da una casetta unifamiliare, ad uso abitativo, a una elevazione f.t.

Ubicazione. Il bene è situato nel territorio del Comune di Palermo, all'interno del quartiere Villagrazia-Falsomiele, in Via Agnetta, località Villagrazia di Palermo (cfr. Foto 1 e 2 dell'*ALLEGATO 6*). L'area si colloca nella periferia sud-orientale del Comune, in una zona

prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici a una o due elevazioni fuori terra e da ampi spazi destinati a verde (cfr. la precedente *Figura 1*). Il contesto urbanistico in cui sorge l'immobile è dotato delle principali utenze (rete idrica, energia elettrica), ma risulta carente in termini di servizi al cittadino, quali attività commerciali, trasporti pubblici, supermercati, scuole e uffici pubblici, *etc.* La zona in questione gode comunque di una relativa accessibilità, trovandosi a breve distanza dal Viale della Regione Siciliana Sud-Est, asse viario che collega le autostrade A19 Palermo-Catania e A29 Palermo-Mazara del Vallo.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai piani in latero-cemento, compattature in muratura intonacate e copertura a due falde.

Accessi. Il bene pignorato è accessibile dalla pubblica Via Agnetta tramite una stradella privata (cfr. Foto 3(a)-(b) dell'*ALLEGATO 6*), sulla quale è costituita una servitù di passaggio in favore dell'immobile (si veda l'atto di provenienza in *ALLEGATO 3*). Tale stradella ha origine dal civico 62 della suddetta via e si sviluppa in parte sulla p.lla 1360 del foglio di mappa 81 del Comune di Palermo, e in parte sulla p.lla 1303 (si vedano l'estratto del foglio di mappa e le visure catastali in *ALLEGATO 1*). In corrispondenza al civico 62/D della citata stradella è presente un cancello d'ingresso, che immette in una corte comune ad alcuni fabbricati (cfr. Foto 4(a)-(b)), attraversando la quale si raggiunge l'immobile pignorato (cfr. Foto 5(a)-(b), 6 e 7).

Da tale corte, l'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene da due ingressi posti sul lato sud (Foto 5(a)-(b)).

Confini. Il cespite confina su tutti i fronti con la corte comune che ricade sulla particella 1303 del foglio di mappa 81 del Comune di Palermo.

Composizione interna. Con riferimento alle foto dell'*ALLEGATO 6*, l'immobile pignorato è composto da: un disimpegno (Foto 8(a)-(c)), una cucina-soggiorno (Foto 9(a)-(c)), un vano lavanderia (Foto 10), una camera da letto principale (Foto 11(a)-(b)) con annesso piccolo servizio igienico (W.C.2 – Foto 12), un servizio igienico principale con

doccia (W.C.2 – Foto 13(a)-(b)), due ulteriori camere da letto (Camera 2 – Foto 14(a)-(b) e Camera 3 – Foto 15(a)-(b)).

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Nella tavola planimetrica n. 1 in *ALLEGATO 7*, relativa allo stato di fatto attuale dell'immobile (riprodotta in *Figura 4*), sono evidenziate le suddette distribuzioni spaziali dell'unità immobiliare identificata dal sub 7 della p.lla 1303.

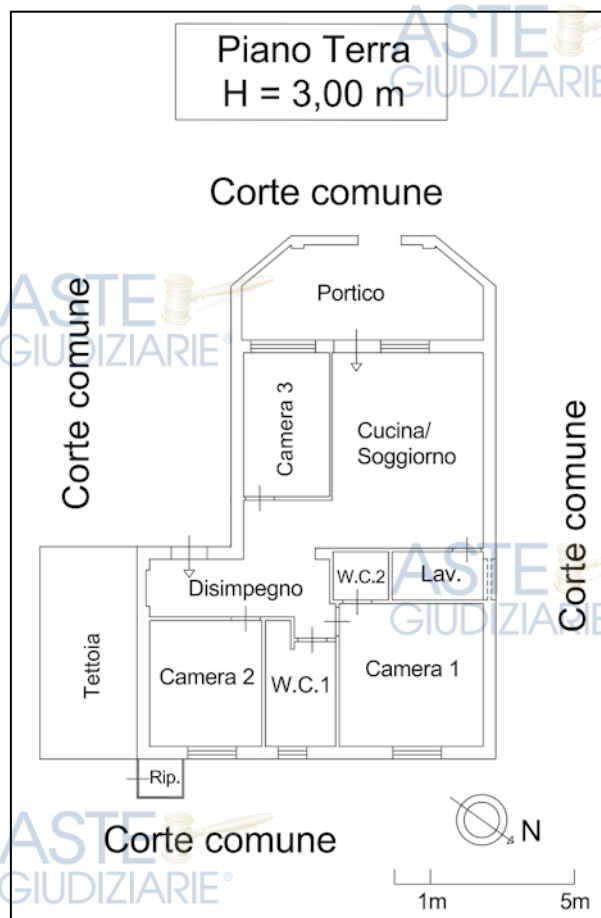


Figura 4: Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Pertinenze. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare la porzione di corte comune immediatamente circostante l'immobile, non recintata, per una superficie di circa 60 mq (si veda l'atto di provenienza in *ALLEGATO 3*). Su tale area sono stati realizzati una tettoia con struttura metallica (sul fronte sud-est dell'immobile – Foto 5(b)) e un piccolo vano in legno, adibito a ripostiglio/servizio igienico esterno (sul fronte nord-est – Foto 7).

Fotografie dei luoghi. Per agevolare la comprensione della descrizione fornita dell'immobile, nelle seguenti figure sono riprodotti alcuni fotogrammi dei sopracitati elementi.



Figura 5: Particolari del cancello di accesso dalla stradella privata e della corte comune su cui sorge l'immobile pignorato



Figura 6: Ripresa del prospetto principale sud-ovest dell'immobile pignorato



Figura 7: *Particolare del prospetto sud-est dell'immobile pignorato*



Figura 8: *Particolare del retroprospetto nord-est*



Figura 9: Inquadratura del disimpegno con accesso dal portoncino d'ingresso principale dell'immobile



Figura 10: Fotogramma della cucina/ soggiorno dell'immobile



Figura 11: Altro fotogramma della cucina/ soggiorno dell'immobile



Figura 12: Particolare del vano lavanderia con accesso diretto dalla cucina/ soggiorno



Figura 13: Ripresa della camera da letto ("Camera 1" in planimetria) nell'angolo nord dell'immobile.



Figura 14: Particolare del servizio igienico indicato come "W.C.2" in planimetria



Figura 15: Fotogramma del servizio igienico principale dell'immobile, indicato nella planimetria come "W.C.1"



Figura 16: Fotogramma della camera da letto nell'angolo est dell'immobile, indicata come "Camera 2"



Figura 17: Ripresa della camera da letto sul lato sud-est dell'immobile, indicata come "Camera 3"

Dotazioni condominiali. L'unità immobiliare non risulta fare parte di un Condominio costituito.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Il fabbricato si mostra esternamente in uno stato di conservazione mediocre. Internamente, l'unità immobiliare presenta globalmente finiture di medio livello e da abitazione non di lusso, con porte tamburate in legno e infissi esterni con telaio in alluminio e vetro camera. I servizi igienici, il locale lavanderia e, parzialmente, la zona adibita a cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale è stata rinvenuta una dichiarazione di conformità redatta in data 11/06/2018 ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n. AREG-2018/0978358-A dell'11/07/2018, appare comunque parzialmente da adeguare alle norme vigenti.

Sui luoghi è stato riscontrato un impianto di riscaldamento con termosifoni, la cui caldaia a gas, tuttavia, all'atto del sopralluogo non risultava funzionante. La produzione di acqua calda

sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico, mentre la climatizzazione dell'immobile viene effettuata mediante pompe di calore installate negli ambienti principali.

Sempre in relazione agli impianti, come detto, l'impianto elettrico appare solo parzialmente rispondente alla vigente normativa e i costi necessari per l'adeguamento e la certificazione dello stesso possono essere quantificati in € 500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Nel complesso, l'intero immobile si presenta attualmente in uno stato di uso e di conservazione in generale mediocre, con la necessità di interventi manutentivi in alcuni punti in basso delle pareti, dove si sono rilevati segni di ammaloramenti legati ad umidità di risalita (si vedano ad es. le Foto 16(a)-(c)).

Attestato di prestazione energetica. L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, APE, allegato alla S.C.A. (riportato in *ALLEGATO 8*).

Inoltre, da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in *ALLEGATO 8*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati in classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale pari a 130,29 kWh/(m²×anno).

Superficie utile interna. Con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile interna dell'immobile, calcolata secondo la tabella seguente, è pari a circa 83 mq.

TABELLA SUPERFICIE UTILE	
Vano	[mq]
Cucina/soggiorno	22,8
Disimpegno	12,7
W.C. 1	15,9
W.C. 2	10,9
Camera 1	9,6
Camera 2	6,1
Camera 3	2,1
Lavanderia	3,4

TOTALE	83,5
--------	------

Tabella 1: *Superficie utile calpestabile dell'immobile*

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri meglio specificati in risposta al Quesito n. 12 (si veda più avanti) risulta pari a circa 111 mq.

Altezza utile interna. L'altezza interna utile dell'immobile è di circa 3,00 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio di mappa 81, p.lla 1303 sub 7, indirizzo “*VIA AGNETTA n. 62 Piano T*”, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 99 mq (93 mq, escluso le aree scoperte), rendita catastale € 395,09.

Si evidenzia che l'immobile ricade all'interno di un lotto attualmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Palermo con la particella 1303 del foglio 81, rappresentata in mappa e censita con qualità “Ente Urbano” e superficie catastale totale pari a 810 mq (cfr. le visure storiche e l'estratto di mappa in *ALLEGATO 1*).

Dall'esame delle visure catastali attuale e storica non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorato tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza, e quanto agli atti del Catasto.

Intestatari catastali dell'immobile. L'immobile pignorato risulta oggi catastalmente in testa a *A*, nato a *Omissis*, e *B*, nata a *Omissis*, entrambi con il diritto di “*proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*”.

Planimetria catastale. La planimetria catastale attuale (in *ALLEGATO 4*), presentata in Catasto in data 13/09/2000, evidenzia alcune “difformità sostanziali” tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto il 06/12/2024.

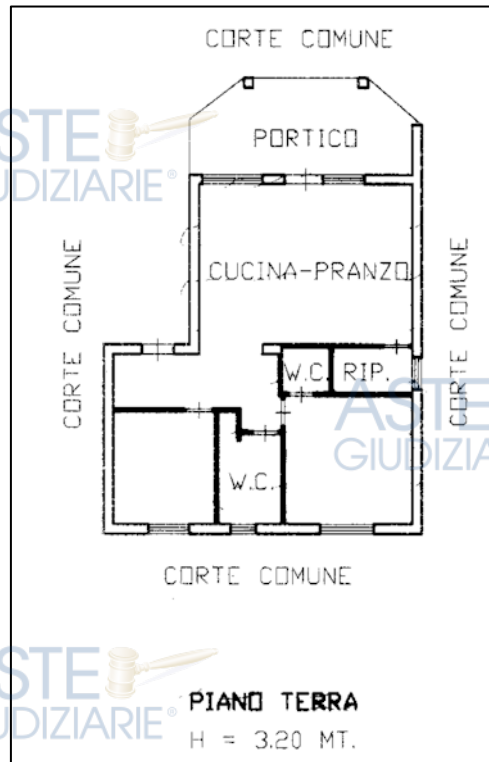


Figura 18: Estratto planimetria catastale (ALLEGATO 4)

In *ALLEGATO 9* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 19*.

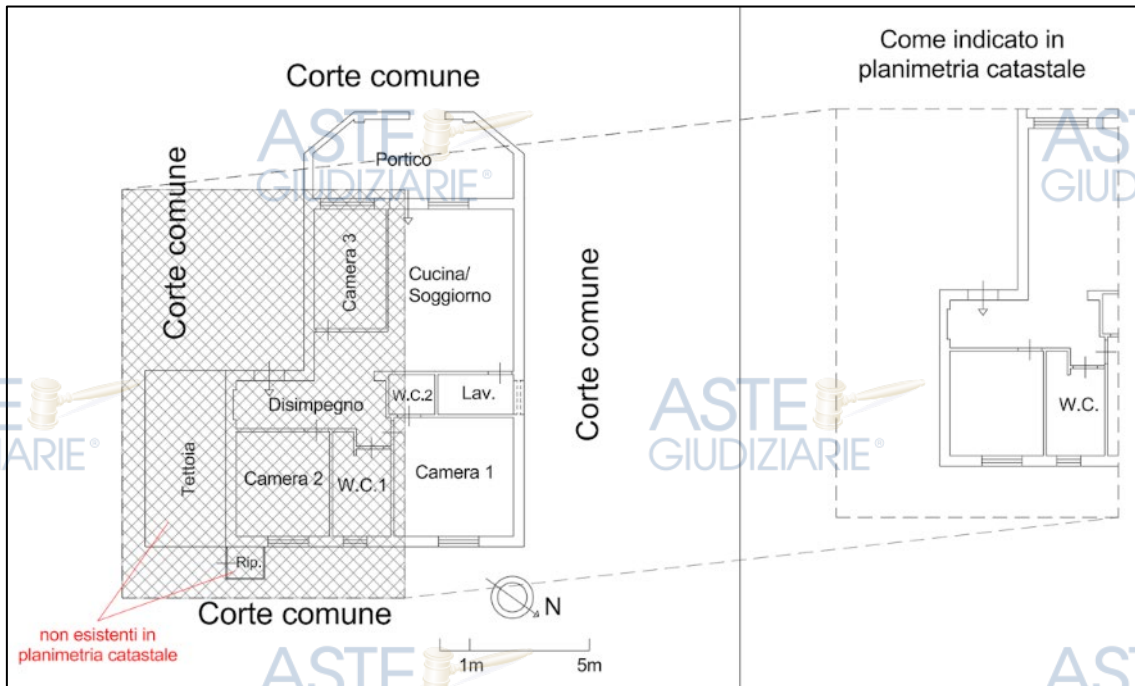


Figura 19: Rilevamento attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO 9)

Dall'esame comparativo effettuato emerge che le difformità riscontrate attengono primariamente ad una diversa distribuzione planimetrica interna dell'unità immobiliare, legata in particolare alla creazione, mediante tramezzi in cartongesso, di una camera da letto nell'originario ambiente unico cucina/soggiorno. Ulteriori difformità riguardano la realizzazione nella porzione di corte comune di pertinenza dell'immobile, di una tettoia con struttura metallica (sul fronte sud-est) e di un piccolo vano in legno (sul fronte nord-est), entrambi non rappresentati nella planimetria catastale.

Come sarà esposto nel prosieguo della presente relazione, la prima difformità sopra descritta (diversa distribuzione interna) si ritiene suscettibile di sanatoria urbanistica per via ordinaria, mentre le ulteriori difformità risultano urbanisticamente irregolari e non regolarizzabili, con conseguente necessità di ripristino dello stato legittimo originario dei luoghi.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica

dell'immobile. I costi per le pratiche catastali sopra indicati saranno detratti dal valore di stima, ed esulano in ogni caso dai costi per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche non sanabili e per le sanatorie delle opere regolarizzabili, che saranno esposti nel seguito.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **ad uso abitativo**, ubicato in Palermo (PA), Via Agnetta n. 62, piano terra.

Composto da: una cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, due W.C., un vano lavanderia e una porzione, non delimitata, di una corte comune.

Confinante su tutti i lati con la corte comune.

Censito al C.F. al **foglio 81, p.lla 1303 sub 7** del Comune di Palermo.

L'immobile è stato edificato in assenza di autorizzazione/concessione edilizia anteriormente al 1994, e per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della L. 724/94, prot. n. 6079/S del 17/05/1995. Per l'immobile è stata depositata perizia giurata asseverata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, sostitutiva della concessione edilizia in sanatoria, prot. n. AREG-2018/0089630-A del 31/01/2018, ed è stata successivamente presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n. AREG-2018/0978358-A dell'11/07/2018.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla situazione indicata nei titoli autorizzativi in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni (per la creazione di una camera da letto nell'originario vano cucina/soggiorno) e alla realizzazione di una tettoia e di un piccolo vano in legno nella porzione di pertinenza della corte comune. La prima difformità (diversa distribuzione planimetrica) si ritiene urbanisticamente sanabile e il costo di tale sanatoria ammonta a € 2.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA) per la definizione delle pratiche edilizie. Le ulteriori difformità non si ritengono invece regolarizzabili e il costo degli interventi di rimessa in pristino è stimabile in € 2.000,00 (IVA inclusa), necessari alla demolizione e al regolare smaltimento delle fabbriche non regolarizzabili.

A seguito della regolarizzazione edilizia dell'immobile andrà eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA).

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).

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

Il bene pignorato (foglio 81 del Comune di Palermo, p.lla 1303 sub 7) appartiene attualmente ai sigg. *A*, nato a *Omissis*, e *B*, nata a *Omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno della piena proprietà. Il bene è pervenuto ai sigg. *A* e *B* giusta atto di compravendita in Notaio Pietro Ferraro di Palermo, rogato a Palermo il 30/07/2002, rep. n. 11194 racc. n. 2066 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 05/08/2002 ai nn. 30768 R.gen. 23698 R.part., da potere del sig. *Y*, nato a *Omissis*, pieno proprietario dell'immobile.

Per completezza, si rileva che, come anche indicato nell'atto di compravendita in Notaio Ferraro in *ALLEGATO 3*, l'immobile era pervenuto al sig. *Y* per averlo edificato su un lotto di terreno acquisito:

- per la quota di proprietà di 2/15 in forza di successione in morte del padre, sig. *X*, apertasi il *Omissis*, registrata presso l'Ufficio del Registro di Palermo con il n. 34, vol. 3724;
- per la quota di proprietà di 5/15 giusta atto di donazione del 18/02/1986 a rogito del Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, rep. n. 22664, registrato a Palermo il 10/03/1986 al n. 4768 e trascritto a Palermo il 15/03/1986 ai nn. 9200/7042, da potere della madre, sig.ra *W*;
- per la restante quota di proprietà di 8/15 giusta atto di divisione del 18/02/1986 a rogito del Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, rep. n. 22664, registrato a Palermo il 10/03/1986 al n. 4768 e trascritto a Palermo il 15/03/1986 ai nn. 9201/7043, da potere dei fratelli, sigg. *V*, *U*, *T* e *S*.

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

L'immobile pignorato risulta originariamente realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Sulla base dell'analisi delle caratteristiche costruttive e tipologiche, il fabbricato appare edificato intorno ai primi anni '90. Tale circostanza trova riscontro nella dichiarazione allegata all'istanza di condono edilizio presentata in data 17/05/1995, nella quale l'anno di costruzione viene indicato nel 1993. Sul punto si evidenzia che non è possibile definire con esattezza la data di costruzione data la mancanza di atti autorizzativi originari, ma le precedenti ipotesi appaiono confermate dall'analisi delle ortofoto tratte dall'archivio del Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente (<http://www.pcn.minambiente.it/>), che mostrano la presenza del fabbricato, già nella configurazione attuale, alla data del 1994 (si veda anche la seguente *Figura 20*).



Figura 20: Ortofoto dei luoghi all'interno del territorio del Comune di Palermo ripresa nel 1994, tratta dall'archivio del Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente, con evidenziato nel cerchio rosso l'immobile oggetto di pignoramento.

Come accennato, per l'immobile pignorato risulta presentata dal sig. Y, dante causa dei debitori esecutati, istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994, in data 17/05/1995, prot. n. 6079/S. La relativa pratica edilizia è stata successivamente oggetto di integrazione documentale ed è stata infine definita dagli odierni esecutati mediante deposito della perizia giurata asseverata da tecnico incaricato, redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, con valore sostitutivo della concessione edilizia in sanatoria, prot. n. AREG-2018/0089630-A del 31/01/2018. Per l'immobile è stato inoltre presentata, in data 11/07/2018, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n. AREG-2018/0978358-A (si veda la documentazione reperita presso l'Ufficio autonomo SACE del Comune di Palermo in *ALLEGATO 10*).

Si evidenzia che gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio (in *ALLEGATO 10*) fanno riferimento esclusivamente alla planimetria catastale d'impianto dell'immobile, depositata in data 13/09/2000. Dall'analisi comparativa tra tale planimetria (riprodotta nella precedente *Figura 18*), lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto (rappresentato in *ALLEGATO 9* e nella *Figura 4*) e la documentazione fotografica dei luoghi in *ALLEGATO 6*, si rileva che l'immobile si presenta attualmente conforme al titolo abilitativo in sanatoria, fatta eccezione per alcune difformità.

Le difformità consistono, nello specifico, nella diversa distribuzione degli ambienti interni, con la realizzazione di una camera da letto nell'originario vano cucina/soggiorno, e nella creazione, all'interno della porzione di pertinenza della corte comune, di una tettoia con struttura metallica e di un vano in legno di piccole dimensioni. Tali variazioni risultano evidenti dal confronto grafico tra la documentazione progettuale e lo stato di fatto, rappresentato nella tavola planimetrica n. 3 in *ALLEGATO 11* (riprodotta nella seguente *Figura 21*), dove sono evidenziati gli elementi di difformità tra quanto assentito e quanto effettivamente esistente.

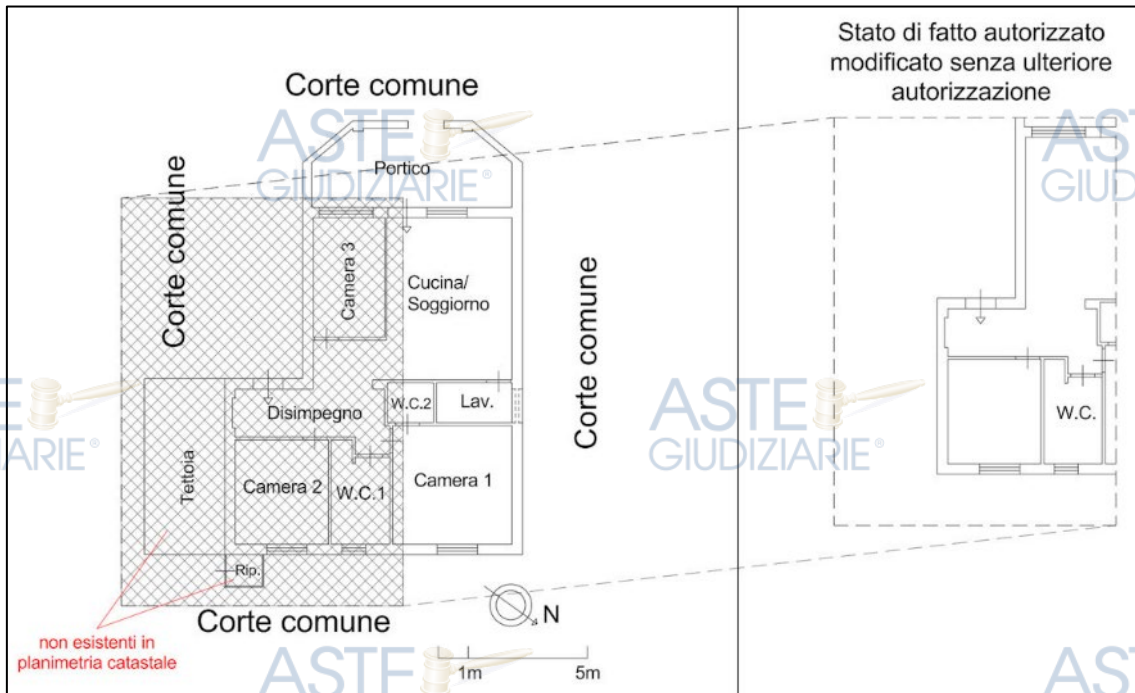


Figura 21: Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici dell'istanza di condono

Per tutte le modifiche edilizie rilevate, non risulta presentata al Comune di Palermo alcuna istanza di autorizzazione preventiva o richiesta di concessione in sanatoria.

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli ambienti interni si ritiene sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non comporta incremento di volumetria. È pertanto possibile procedere a una sanatoria ordinaria, attraverso un procedimento amministrativo semplificato, quale la CILA in sanatoria (CILA tardiva).

Per quanto concerne, invece, le difformità riferite alla tettoia e al vano esterno di piccole dimensioni, si rileva che, per le caratteristiche costruttive e i materiali impiegati, tali manufatti risultano verosimilmente realizzati tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000. Considerata la modesta entità delle opere e la scarsa visibilità dalle immagini aeree storiche – anche a causa della bassa risoluzione di queste ultime – non è possibile effettuare una datazione più precisa con sufficiente certezza.

Questi ultimi manufatti si ritengono non sanabili mediante procedura ordinaria, in quanto comportano un incremento volumetrico dell'immobile. La possibilità di realizzare nuova cubatura per il lotto oggetto della presente procedura non appare praticabile secondo l'attuale

strumento urbanistico vigente, dal momento che la volumetria disponibile risulta completamente saturata dal fabbricato oggetto di condono edilizio, ricadendo il terreno in zona territoriale omogenea E1 (verde agricolo), come anche si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita dell'immobile in *ALLEGATO 3*. Per tali interventi non risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Le difformità in oggetto devono ritenersi, allo stato, non sanabili neppure per mezzo di una sanatoria c.d. speciale, in quanto il credito temporalmente più antico azionato nella procedura (ossia quello fatto valere dal creditore procedente – contratto di mutuo fondiario del 20/11/2007 in Notaio Vincenzo Marretta di Palermo, rep. n. 19447 racc. n. 6633) è successivo alla data limite prevista per l'ammissibilità delle istanze di condono ai sensi dell'ultima sanatoria straordinaria di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003, convertito dalla Legge n. 326 del 24/11/2003. Ne consegue che l'aggiudicatario non potrà presentare istanza di sanatoria per le suddette difformità urbanistico-edilizie non sanabili, che dovranno pertanto essere rimosse, ripristinando lo stato dei luoghi preesistente.

Complessivamente, si può stimare un costo pari a circa € 2.000,00 (IVA inclusa) per l'esecuzione delle opere di demolizione e rimessa in pristino relative ai manufatti non sanabili.

Per la sanatoria delle opere sanabili si prevede un analogo costo complessivo di circa € 2.000,00 (IVA inclusa), comprensivo sia dell'onorario tecnico per la predisposizione e definizione delle relative pratiche edilizie, sia dei costi di concessione (incluse le oblazioni).

Alla luce di quanto esposto, il costo totale stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, comprensivo sia degli interventi di demolizione e ripristino, sia delle spese per la sanatoria delle opere regolarizzabili, ammonta a complessivi € 4.000,00 (IVA inclusa).

Detto importo sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile, come indicato nella sezione conclusiva della presente relazione.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/12/2024, l'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati, che lo utilizzano come abitazione insieme al proprio nucleo familiare.

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

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 26/03/2024 ai nn. 14993 R.gen. 11902 R.part.). Si evidenzia altresì che:

- non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica (compresa rimozione delle opere non sanabili), con un costo pari a circa **euro 4.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 1.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **03/06/2025** (in *ALLEGATO 2*) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 27/11/2007 – Registro Particolare 18925 Registro Generale 76312 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/11/2007 ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo, rep. n. 19447 racc. n.

6633, per un montante di € 165.000,00 (a garanzia di un capitale di € 110.000,00), a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede a Palermo, C.F. 05102070827, e contro *A* e *B*.

- TRASCRIZIONE del 26/03/2024 – Registro Particolare 11902 Registro Generale 14993 – Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Palermo (rep. n. 2848 del 04/03/2024), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di *Z*, con sede a Conegliano (TV), C.F. 05256490268, e contro *A* e *B*.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato e della documentazione catastale ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dall'Ufficio tecnico del Comune di Capaci, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore esecutato deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, *etc.*

Il bene pignorato non appartiene ad alcun Condominio costituito. Non si evidenziano, pertanto, spese fisse condominiali di gestione o manutenzione, né straordinarie, ad eccezione di un contributo alle spese di manutenzione della stradella privata di accesso, in comune con gli immobili limitrofi.

Non si rilevano inoltre altri procedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato.

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

Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del "più probabile valore di mercato", cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003].

Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere

conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di stima*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001; D'Amato M. *et al.*, *Appraising forced sale value by the method of short table market comparison approach*, Aestimium, Firenze, 2023]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
 - k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
 - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
 - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile.

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile si farà riferimento ai criteri tratti dall'Allegato C – “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*” del D.P.R. 138/1998 del 23/03/1998, il quale prevede:

“Criteri generali

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato”.*

Con particolare riferimento ad unità immobiliari ordinarie del gruppo “R” (*Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*), la norma prevede che:

“Criteri per i gruppi “R” e “P”

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili,*

computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare,

computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette

pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti".

Sulla base dei suddetti criteri, la superficie commerciale dell'immobile è pari a $S_c = 111 \text{ mq}$ così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione [%]	Superficie commerciale [mq]
Superficie utile interna	83,5	100	83,5
Superficie strutture interne e perimetrali	17,6	100	17,6
Portico	16,1	30	4,8
Corte comune di pertinenza	60,0	15 ÷ 5	5,5
TOTALE ARROTONDATO			111

Tabella 2: Superficie commerciale dell'immobile

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate –

Territorio per l'anno 2024 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *ALLEGATO 12*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, *etc.*) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *ALLEGATO 13*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a decreti di trasferimento recenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Palermo, zona OMI: E22 – Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA, tipologia: abitazioni di tipo economico).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (I sem. 2025)	€ 926,00	€ 1.399,00	€ 1.162,50
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2024)	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 925,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 1.043,75 \text{ €/mq}$.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Nella fattispecie, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare inferiore all'unità dal momento che l'immobile appare in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di qualche intervento di ripristino, l'accesso avviene tramite una corte comune non delimitata, l'impianto elettrico risulta parzialmente da adeguare, *etc.* Pertanto, il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,90.
- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare) risulterà in questo caso pari all'unità, in quanto l'unità immobiliare coincide con il fabbricato nel complesso.

Sostituendo i valori individuati per S_c , V_{um} e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile pignorato.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2025, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 1.043,75 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 111 \approx \text{€ } 104.000,00$$

Sulla base dei dati reperiti, dunque, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 104.000,00.**

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

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 5.000,00.**

$$V = € 104.000,00 - € 5.000,00 \approx € 99.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 99.000,00 (euro novantanovemila/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$$€ 99.000,00 - 5\% \text{ di } € 99.000,00 \approx \textbf{€ 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).}$$

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

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

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	<i>Estratto di mappa e documentazione storica catastale</i>
ALLEGATO 2	<i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i>
ALLEGATO 3	<i>Atto di provenienza</i>
ALLEGATO 4	<i>Planimetrie catastali attuale e storica</i>
ALLEGATO 5	<i>Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal portale "Stimatrix® forMaps"</i>
ALLEGATO 6	<i>Rilievo fotografico</i>
ALLEGATO 7	<i>Rilievo planimetrico</i>

- ALLEGATO 8 Visura Ape – Catasto Energetico Fabbricati*
- ALLEGATO 9 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate
rispetto alla planimetria catastale*
- ALLEGATO 10 Documentazione urbanistica/edilizia reperita presso l'ufficio SACE del comune
di Palermo, relativa all'immobile pignorato*
- ALLEGATO 11 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche
riscontrate*
- ALLEGATO 12 Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio*
- ALLEGATO 13 Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni
immobiliari*

Palermo, lì 09/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Massimiliano Di Liberto