TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 168/2024

"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."
contro

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DOTT. DI LORENZO VINCENZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

Tipologia di immobile: Villino unifamiliare sito nel Comune di Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci, con accesso da Via delle Naiadi civ. 7 (in catasto Via TN 17 civ. 5) (facente parte dei lotti nn. 15 e 16), censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 2, P.lla 4675, Subb. 7-3-e 2 graffate, P.T. e P.1.

Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

PREMESSA

Con provvedimento del 28/03/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro iscritta all'Albo degli Ingegneri di Palermo al n. 7418 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.
In data 28/03/2025 la sottoscritta 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. Vincenzo Di Lorenzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente n. 3 moduli di controllo in data 05/04/2025.
In data 06/06/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda *gli immobili dal n. 1 al n. 3*.
La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 3 che comprende l'immobile n. 3.

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un fabbricato, sito in Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci, Via delle Naiadi (in catasto Via T.N. 17 civ. 5) n. 7 (facente parte dei lotti nn.ro 15 e 16), censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 2, p.lla 4675, sub. 2, sub. 3 e sub. 7 graffate, categoria catastale A/7, numero vani catastali 7,5, superficie catastale 142,00 mq escluse aree scoperte 130,00 mq, p. terra e p. primo.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato [redacted] nella persona del liquidatore e Legale Rappresentante pro tempore) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

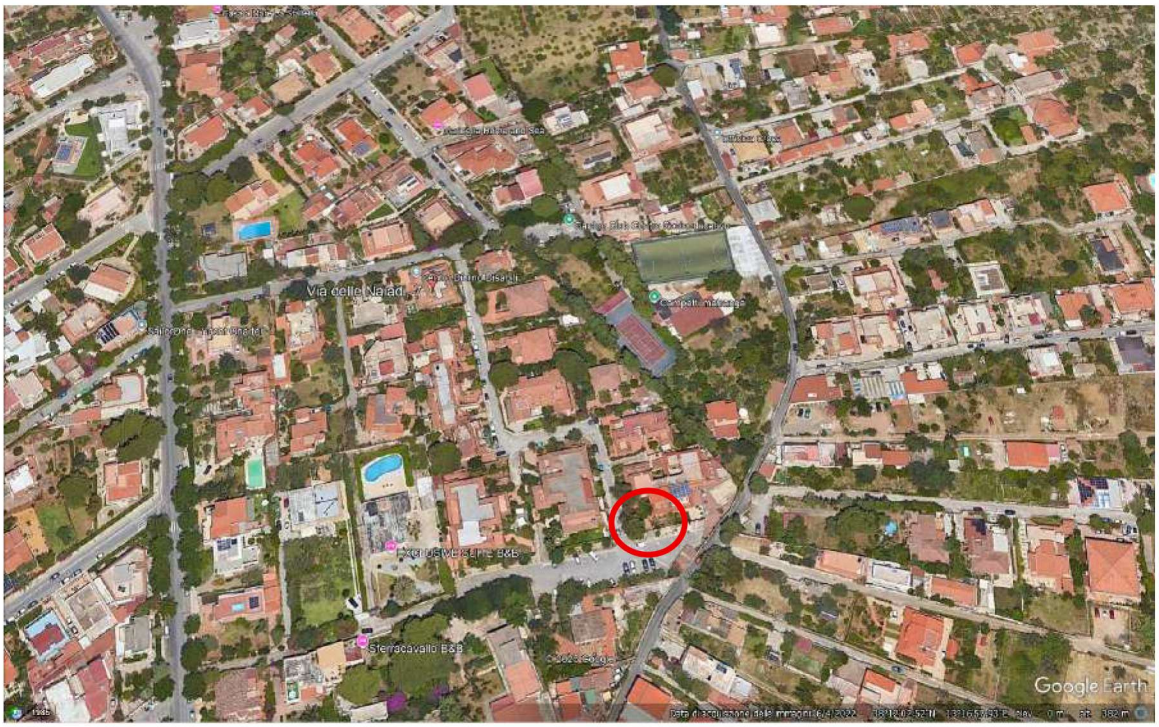
- verbale di assemblea straordinaria e conferimento di beni del 18/01/1980 in Notaio Francesco Sanfilippo di Palermo, Rep. n. 62206, Raccolta n. 4891, registrato a Palermo in data 07/02/1980 al n. 2851 e trascritto in data 16/02/1980 ai nn. 6790/5602 da potere di [redacted] **(All. 9).**

Dati catastali:

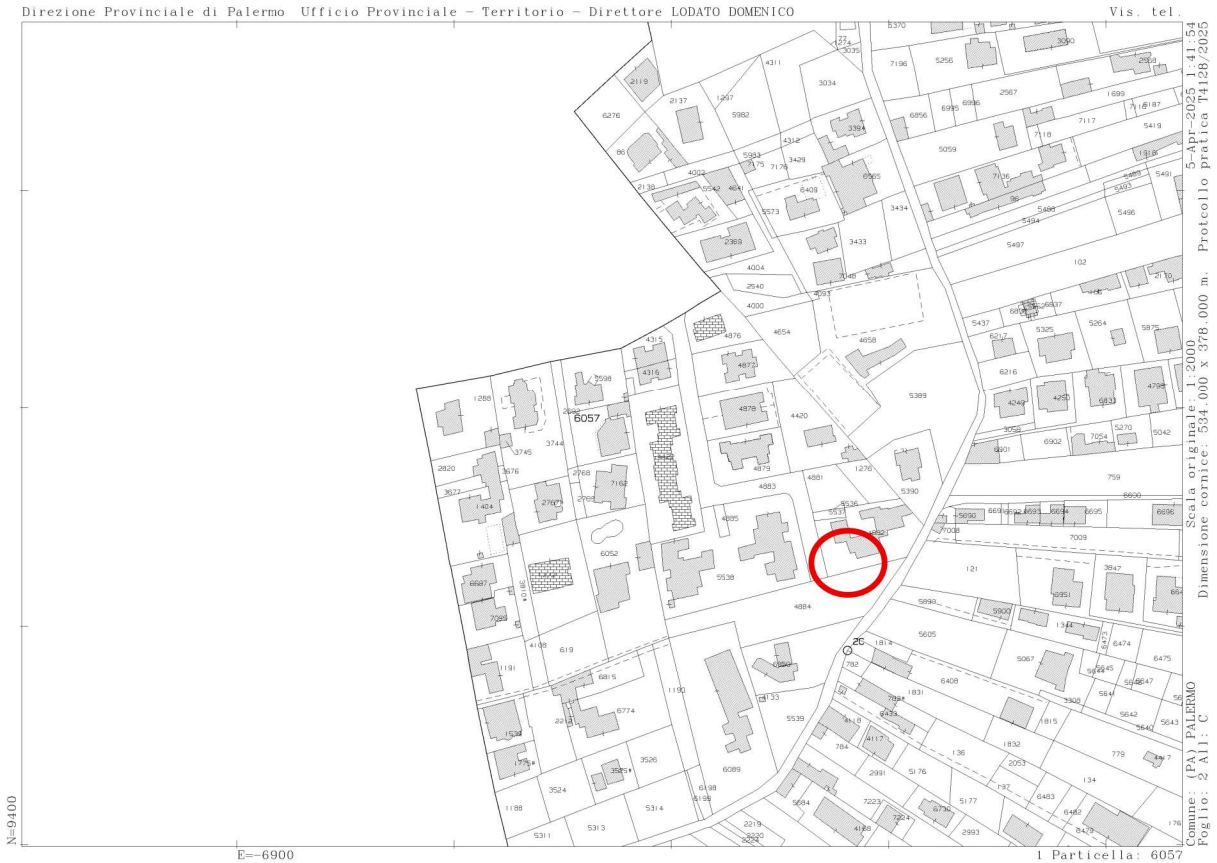
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 10).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

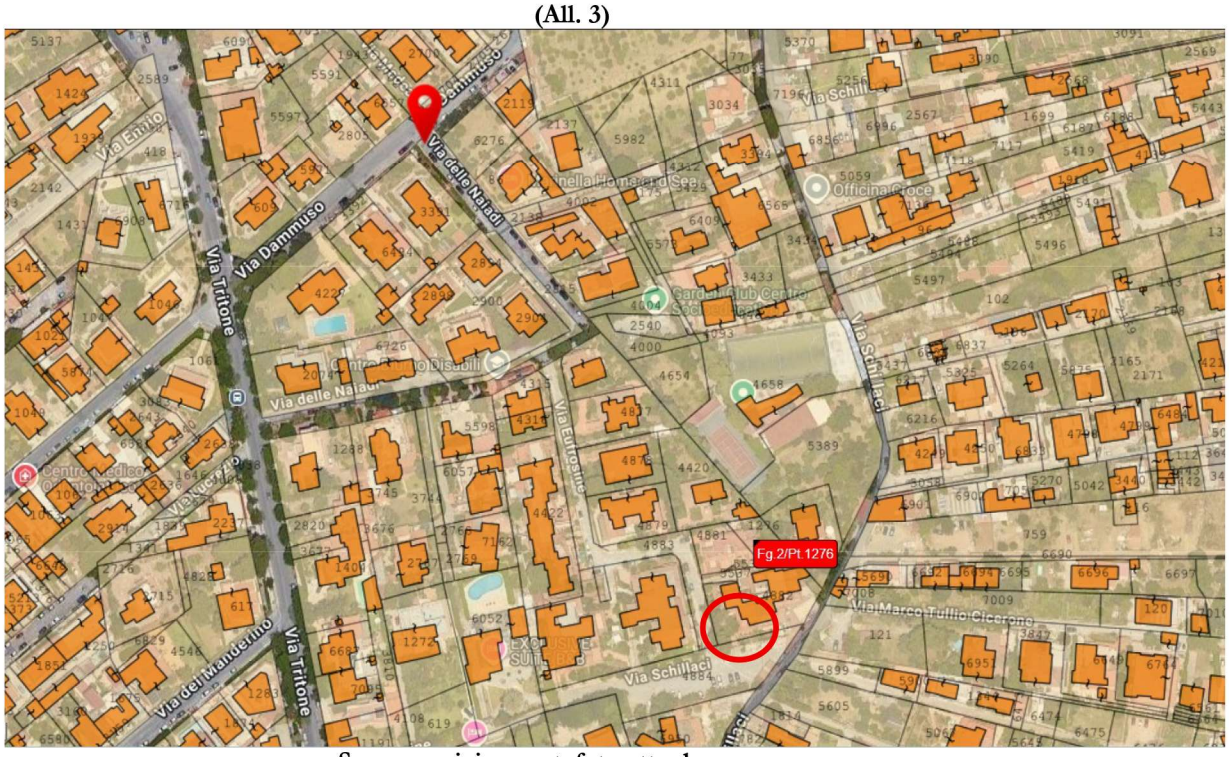
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 2)** e la mappa catastale **(All. 3)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)
(All. 2)



Estratto di mappa catastale
(All. 3)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
(All. 4)

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

Il lotto è costituito da un villino, parte integrante di *"una unità residenziale pentafamiliare"*, censito al C.F. del Comune di Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci, al fg. 2, p.lla 4675, sub. 2, sub. 3 e sub. 7 graffate, categoria catastale A/7, numero vani catastali 7,5, superficie catastale 142,00 mq escluse aree scoperte 130,00 mq, p. terra e p. primo *(C.T. del Comune di Palermo al fg. 2, P.lla 1276 e P.lla 1279).*

Tipologia: villino

Ubicazione: Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci con accesso dal cancello carrabile/pedonale (condominiale) ubicato su Via delle Naiadi civ. 7, P. terra – P. primo.

Si perviene all'immobile in questione percorrendo, a partire da quest'ultimo cancello carrabile/pedonale, di Via delle Naiadi civ. 7 tutta la Via Eufrosine sino a imboccare la Via Schillaci (in catasto Via T.N. 17 civ. 5) sul cui lato sx è ubicato il cancello d'ingresso carrabile al compendio immobiliare parte integrante di *"una unità residenziale pentafamiliare"*, destinato a civile abitazione.

Percorso a partire dal cancello carrabile ubicato su Via delle Naiadi civ. 7 sino al cancello di accesso all'immobile staggito sito in Via T.N. 17 civ. 5

Caratteristiche strutturali: c.a.

Accessi: Via delle Naiadi civ. 7

Confini: a Nord con proprietà aliena, a sud con Via Schillaci, a Est con proprietà aliena e con Via Eufrosine, infine, a Ovest con altra proprietà

Pertinenze: corte/giardino antistante l'immobile

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: al ***p. terra***: una corte/giardino a livello sulla quale è ubicato un cancello metallico, ad apertura manuale, che permette l'accesso al villino. Superato il cancello d'ingresso, si giunge ad un portico e, quindi, all'ingresso principale dell'abitazione ovvero all'unità immobiliare vera e propria composta da un vano ingresso/salone, un servizio igienico dotato di vasca, un vano soggiorno/pranzo, un vano cucina abitabile, un disimpegno, un ripostiglio e, infine, un portico/terrazzo interno a livello delimitato da muri alti circa 2,00 m. L'accesso al ***p. primo*** è garantito da una scala di collegamento interna in c.a. con pedate e alzate rivestite in marmo perlato di Sicilia. Al ***p. primo***, si trovano: n. 3 vani letto di cui uno vano letto matrimoniale, un servizio igienico dotato di piatto doccia, un disimpegno ed un terrazzo a livello a servizio del vano letto matrimoniale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'unità immobiliare, la cui ultimazione dei lavori risale intorno all'anno 2002 circa, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e d'uso, dato lo stato di abbandono (da diversi anni) in cui versa. Il cespite è risultato libero e sgombero da persone e cose, ad eccezione di un armadio a muro a n. 12 ante (n. 6 ante inferiori e n. 6 ante superiori), nel vano letto singolo a p. primo, alcuni pensili, un lavello ed un carrello porta oggetti nel vano cucina a p. terra rialzato, e complementi di arredo in pessimo stato di conservazione e privi di alcun valore economico.

All'esito di una ricognizione dei luoghi è emerso che l'immobile, precedentemente adibito a villino per civile abitazione, manifestava evidenti segni di degrado.

Dalle indagini svolte è emerso che la gran parte dei difetti riscontrati sia a p. terra che a p. primo riguarda, sostanzialmente, le macchie diffuse di umidità sulle pareti e sui soffitti, le

screpolature, i rigonfiamenti, la risalita capillare, in particolare, nella parte bassa dei muri al piano terra (sino ad un'altezza di circa un metro o poco meno dal pavimento) avente un andamento pressoché ondulato. Questo fenomeno si verifica quando l'acqua contenuta nel terreno sottostante l'edificio viene assorbita dalle fondamenta e sale verso l'alto attraverso i materiali porosi delle murature, come mattoni o cemento, a causa del fenomeno della capillarità. Inoltre, a p. primo nel vano letto singolo n. 1 (a confine col vano letto matrimoniale) sono state riscontrate macchie di umidità lungo la parete interna ubicata sul retroprospetto causate, probabilmente, da perdite di acqua del servizio igienico dell'unità immobiliare adiacente, di proprietà aliena mentre, quelle sul soffitto sono imputabili all'umidità proveniente dalla copertura. Le macchie di umidità del vano scala di collegamento tra il p. terra ed il p. primo sono causate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dall'infisso in legno del vano scale stesso; ciò, dovuto presumibilmente all'usura dei sigillanti o anche al telaio danneggiato.

I prospetti esterni presentano porzioni di intonaco distaccate e altre prossime al distacco, soprattutto, in corrispondenza del pilastro d'angolo e dei muretti di delimitazione del portico a p. terra dove è ubicato il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare e del muro di confine tra le n. 2 unità immobiliari realizzato in conci di tufo, alto circa 1,50 m con soprastante copertina in marmo bianco di Carrara e dei muretti di delimitazione del terrazzo a p. primo realizzati in c.a. e copertina in mattoni di cotto prospicienti su Via Schillaci (in catasto Via T.N. 17 civ. 5) (prospetto principale). Tale fenomeno è, inoltre, accompagnato dalla presenza di armature ossidate, che col tempo potrebbero ridurre sensibilmente la capacità portante del pilastro fino a mettere in discussione la stabilità dell'opera (v. doc. fotografica allegata). Da un esame dei luoghi è emerso che le cause di tali screpolature, delle macchie diffuse, delle porzioni di intonaco distaccate e altre prossime al distacco sono riconducibili, in modo inequivocabile, allo stato di abbandono e della mancata manutenzione del terrazzo di copertura a p. primo dello stesso corpo di fabbrica e dei muretti di delimitazione di quest'ultimo oltre che alla presenza degli alberi non potati da parecchi anni e alla sterpaglia del giardino di pertinenza.

I prospetti sono definiti con intonaci a base di calce naturale e terre colorate; gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane esterne anch'esse in legno; essi, a causa della mancata manutenzione, sono fortemente degradati. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di vecchia fattura.

La copertura è composta da due sezioni distinte: una parte piana e non praticabile e una piccola parte a falde inclinate con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in coppi.

Gli impianti, inclusi quelli idrico ed elettrico, risalgono all'epoca di realizzazione della costruzione. L'impianto idrico è dotato di collettori, mentre l'impianto elettrico ha differenziali conformi alla normativa vigente intorno al 1990.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non ne è dotato; costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima **€ 200,00**

Fotografie dei luoghi (All. 1)

Foto n. 1 Cancello d'ingresso al complesso residenziale ubicato su Via delle Naiadi civ. 7

Foto n. 2 Strada privata condominiale di accesso ai singoli lotti

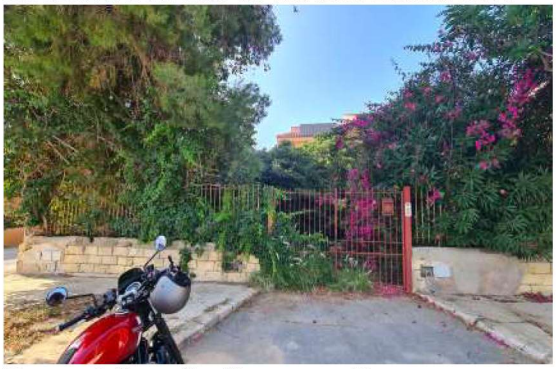


Foto n. 3 Cancello d'ingresso al lotto

Foto n. 4 Lotto di terreno-in stato di abbandono

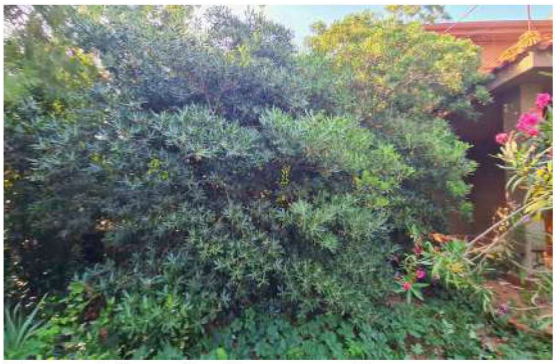


Foto n. 5 Cancello d'ingresso al lotto

Foto n. 6 Lotto di terreno di pertinenza in stato di abbandono

Foto n. 7 Lotto di terreno di pertinenza in stato

Foto n. 8 Prospetto principale

Foto n. 9 Prospetto principale-portico

Foto n. 10 Prospetto principale-portoncino d'ingresso all'unità immobiliare

Foto n. 11 Ingresso

Foto n. 12 Ingresso/salone

Foto n. 13 Ingr./salone- macchie di umidità lungo le pareti e il soffitto

Foto n. 14 Ingr./salone – macchie di umidità lungo le pareti

Foto n. 15 Servizio igienico dotato di vasca

Foto n. 16 Servizio igienico dotato di vasca

Foto n. 17 Servizio igienico

Foto n. 18 Disimpegno

Foto n. 19 Disimpegno

Foto n. 20 Ripostiglio

Foto n. 21 Soggiorno

Foto n. 22 Soggiorno

Foto n. 23 Soggiorno - macchie di umidità

Foto n. 24 Soggiorno - macchie di umidità

Foto n. 25 Cucina

Foto n. 26 Cucina

Foto n. 27 Cucina

Foto n. 28 Cucina

Foto n. 29 Cucina

Foto n. 30 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 31 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 32 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 33 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 34 Terrazzo a livello-Muretti di recinzione oggetto di istanza di condono

Foto n. 35 Cucina-Portico

Foto n. 36 Cucina-Retroprospetto

Foto nn. 37 - 38 – 39 Scala di collegamento tra p. terra e p. primo

Foto n. 40 Vano scala - Infisso

Foto n. 41 Vano scala – pianerottolo p. primo

Foto n. 42 - pianerottolo p. primo

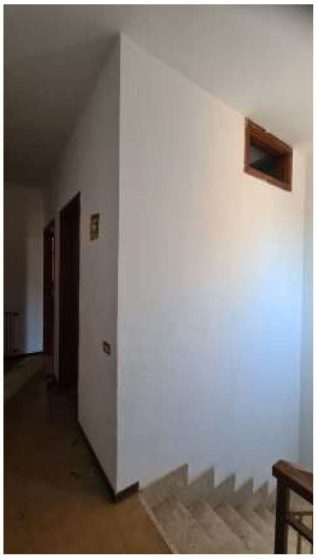


Foto n. 43 Infisso servizio igienico

Foto n. 44 Disimpegno

Foto n. 45 Dis./Serv. igienico

Foto n. 46 Servizio igienico

Foto n. 47 Servizio igienico

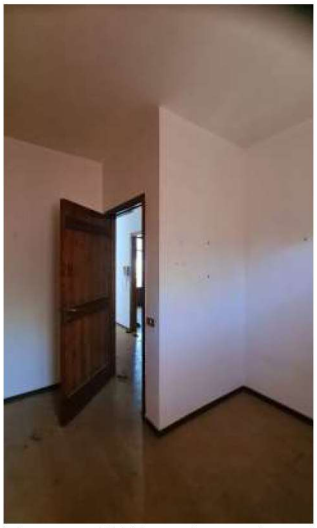


Foto n. 48 Vano letto singolo

Foto n. 49 Cucina Vano letto singolo

Foto n. 50 Vano letto singolo- Armadio a muro

Foto n. 51 Vano letto singolo

Foto n. 52 Vano letto singolo- Tracce di umidità

Foto n. 53 Vano letto singolo-Tracce di umidità

Foto n. 54 Vano letto singolo

Foto n. 55 Vano letto singolo

Foto n. 56 Vano letto

Foto n. 57 Vano letto

Foto n. 58 Vano letto

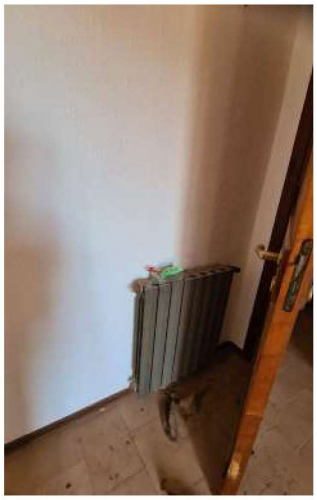


Foto n. 59 Vano letto
Pannello radiante in ghisa

Foto n. 60 Vano letto

Foto n. 61 Vano letto

Foto n. 62 Vano letto – Terrazzo a livello

Foto n. 63 Vano letto – Terrazzo a livello

Foto n. 64 Vano letto - Terrazzo a livello

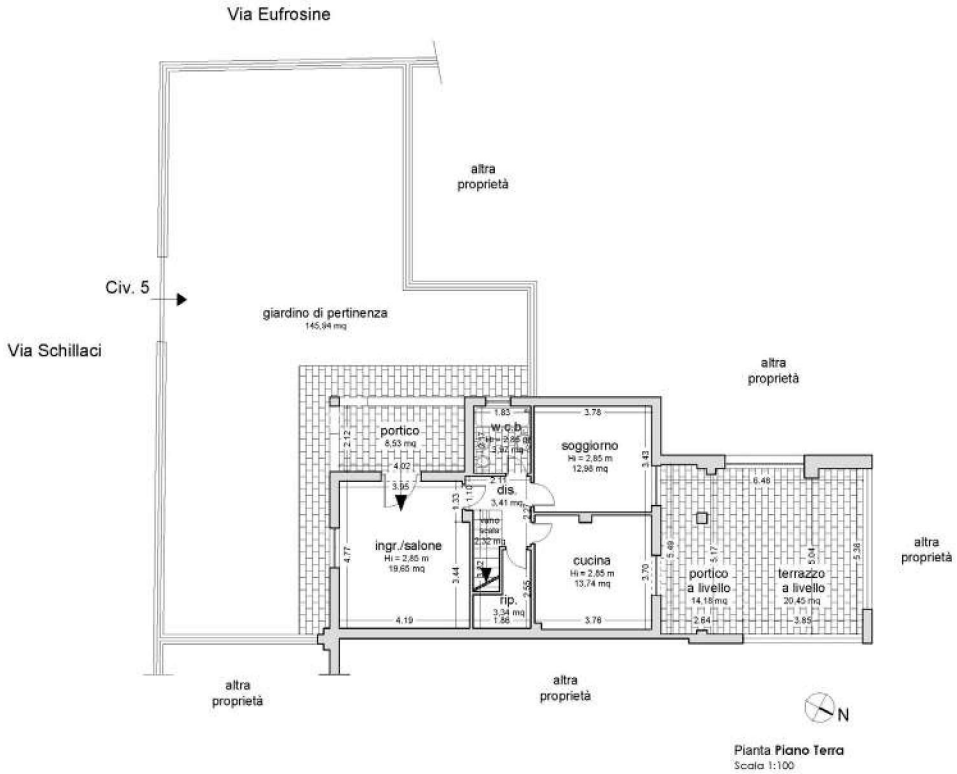
Foto n. 65 Vano letto - Terrazzo a livello

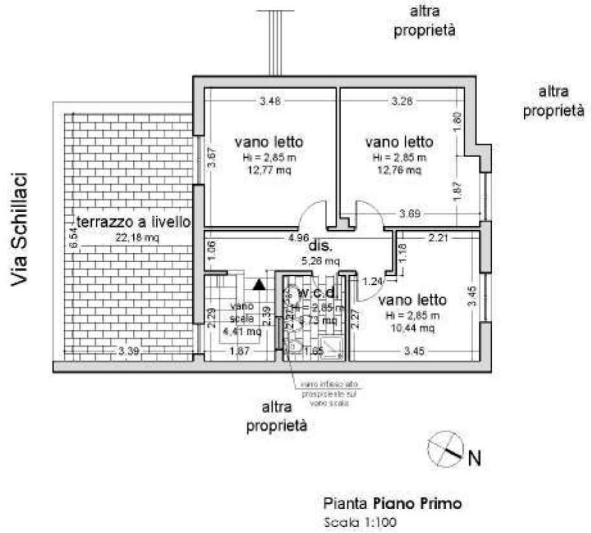
Foto nn. 66-67 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

Foto nn. 68-69 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

Foto nn. 70-71 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi





Pianta **Piano Primo**
Scala 1:100

Superficie utile interna: ***p. terra*** 59,41 mq (compreso 2,32 mq di vano scala) oltre ***p. primo*** 49,37 mq (compreso 4,41 mq di vano scala). Superficie utile interna totale: 108,78 mq

Superficie commerciale: 174,77 mq

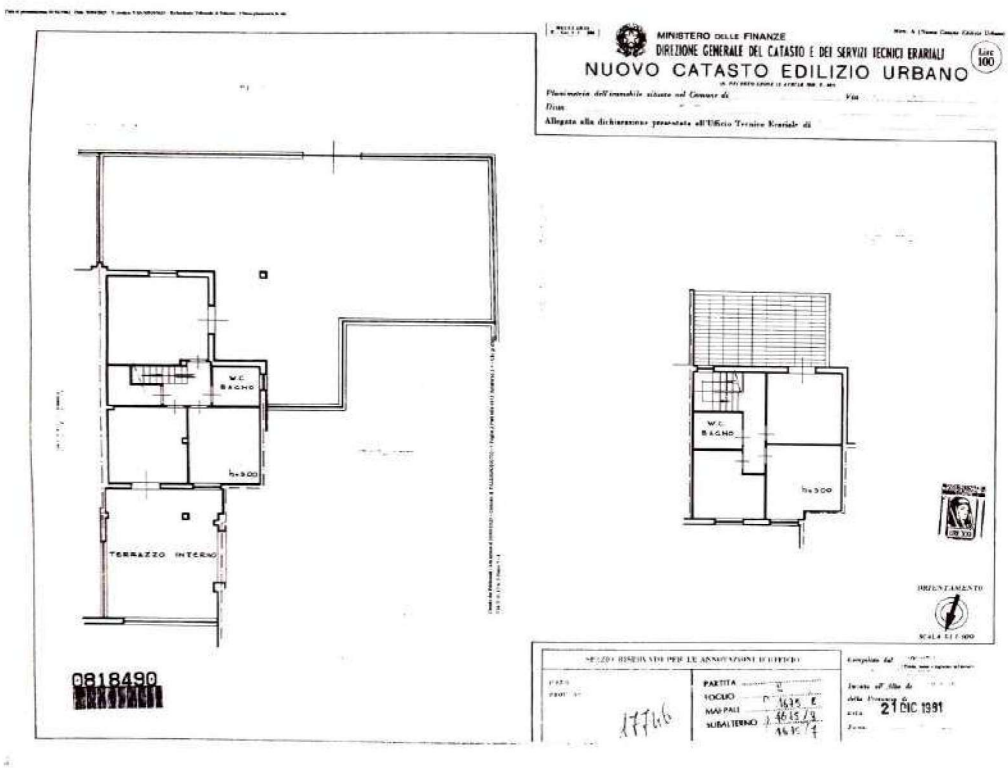
Altezza utile interna: 2,85 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 2, particella 4675, sub. 7, sub. 3 e sub. 2 graffate. Si perviene all'immobile in questione percorrendo, a partire dal cancello carrabile/pedonale, di Via delle Naiadi civ. 7 tutta la Via Eufrosine sino a imboccare la Via Schillaci (in catasto Via T.N. 17 civ. 5) sul cui lato sx è ubicato il cancello d'ingresso (carrabile) al compendio immobiliare, destinato a civile abitazione, costituito da piano terra e piano primo, cat. A/7, vani catastali 7,5, superficie catastale 142,00 mq totale escluse aree scoperte 130,00 mq. La visura catastale storica **(All. 10)**, mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

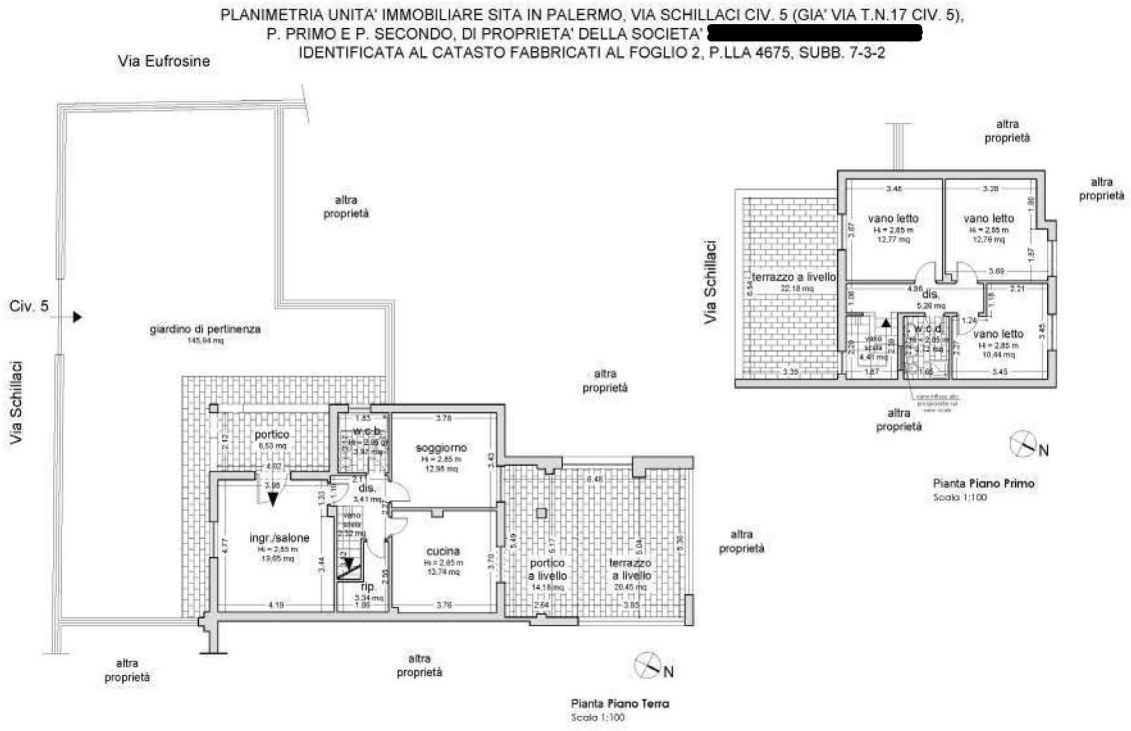
Intestatari catastali dell'immobile: L'esecutato, proprietà 1000/1000 - [redacted]

Planimetria catastale: vi è conformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale datata 21/12/1981.



Data di presentazione: 01/01/1962 - Data: 30/04/2025 - N. pratica: PA0 30919/2025 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetri
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A2(505x385) - Fatt. di scala: 1:2

Estratto planimetria catastale (All. 6)



Rilievo attuale dei luoghi (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile ad uso residenziale**,** ubicato in Palermo, località Sferracavallo, Fondo Schillaci, con accesso principale da Via delle Naiadi civ. 7 e accesso al lotto, oggetto della presente, da Via Schillaci civ. 5, piano terra e piano primo, senza ascensore e con scala interna di collegamento tra il p. terra e il p. primo.

Composto: a ***p. terra*** da: un portico di accesso all'unità immobiliare sito sul prospetto principale, un vano ingresso/salone, un disimpegno, un servizio igienico dotato di vasca, un vano soggiorno/pranzo, un vano cucina, un vano ripostiglio, un portico/terrazzo a livello ubicato sul retroprospetto; a ***p. primo*** da n. 3 vani letto di cui uno vano letto matrimoniale, un servizio igienico dotato di piatto doccia, un disimpegno ed un terrazzo a livello a servizio del vano letto matrimoniale prospiciente su Via Schillaci.

Confinante a Nord-Est e a Nord-Ovest con proprietà aliena, a Sud-Est con la Via Schillaci e a Sud-Ovest con la Via Eufrosine.

Censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 4675, sub. 7, sub. 3 e sub. 2 graffate.**

L'immobile è dotato della Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978 su parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta del 24/05/1978 e successiva richiesta di variante al progetto inoltrata in data 25/09/1985, prot. n. 584 ed esitata favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986. Quest'ultima richiesta di variante, non è ancora stata definita nel suo iter burocratico. Le varianti in oggetto consistevano nell'accostamento di due corpi di fabbrica che, nel precedente progetto, al p. terra risultavano staccati, nella distribuzione interna, con diversa collocazione dei collegamenti verticali (vani scala) con conseguenziale variazione ai prospetti; nello spostamento di alcuni corpi accessori; e, infine, in una diversa superficie destinata a parcheggio nella misura sufficiente. L'intera unità abitativa "*pentafamiliare*" composta da p. terra e p. primo oltre ai corpi bassi, tutt'oggi non risulta dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità poiché, come si legge nella nota prot. n. 2797, Sez. 624 ER del 13/03/2002 *"…dall'esame degli atti d'ufficio si rileva che non è stato ancora definito l'iter burocratico relativo alla variante al progetto originario, esaminato con parere favorevole dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986. Pertanto, la pratica sarà inoltrata presso il Gruppo Concessioni del Servizio Edilizia Residenziale al fine del prosieguo del relativo iter.*

La Ditta, definito l'iter per la concessione in variante, dovrà produrre, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/94 apposita istanza in carta legale corredata dalla seguente documentazione:

- *perizia giurata, ai sensi dell'art.3 comma 2 L.R. 17/94;*
- *certificato attribuzione numeri civici rilasciato dal Settore Statistica e Censimenti;*
- *certificazione rilasciata dall'UTE comprovante l'avvenuta denuncia in catasto e relative planimetrie;*
- *atto pubblico relativo all'atto d'obbligo V 642 del 10/07/1978 relativo al contributo per opere di urbanizzazione;*
- *dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi dell'art.9 della L.46/90 (vedasi nota 1);*
- *copia contratto fornitura idrica o copia integrale della bolletta AMAP;*
- *copia autorizzazione allaccio fognario rilasciata dal Settore Manutenzione o dal Settore Edilizia Privata;*
- *deposito dei calcoli di verifica termica L.10/91.*

Inoltre, in data 24/03/1987 con prot. n. 2712 è stata inoltrata domanda di sanatoria da parte della [redacted] ai sensi della L. 47/85, *"…per avere eseguito abusivamente in corso d'opera, opere di variante al progetto approvato dalla C.E. il 24/05/1978, Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978, nell'anno 1981. Le opere sono complete e risultano catastate nella loro attuale consistenza del 22/12/1981…".* Le opere abusive oggetto di condono consistono nella manutenzione straordinaria Legge 47/85 modello "C" e rientrano nella tipologia 7 *"Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge"* di cui alla tabella allegata alla Legge 47/85 per il relativo prezzo unitario di £ 450.000 pari ad € 232,40 oltre maggiorazione del 21% per un totale di £ 544.500 pari ad € 281,21 in relazione al periodo in cui è stato realizzato l'abuso (1981).
I costi presunti per definire l'iter tecnico-urbanistico dell'immobile, sono i seguenti:

- **€ 2.000,00** (di cui € 1.500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 170,00 per diritti di istruttoria pratica, oltre marche da bollo) per chiusura pratica di sanatoria tramite deposito della perizia giurata, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10/08/2016;
- **€ 550,00** (€ 500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, oltre marche da bollo e diritti di accertamento) per richiesta all'Ufficio Toponomastica e rilascio dell'Attestato dal quale si evinca l'esatta area di circolazione e l'esatta numerazione civica;

- **€ 770,00** di cui € 700,00 per spese tecniche (escluso IVA e contributo previdenziale dovuti per legge) ed € 70,00 per versamento a favore dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per procedura DOCFA a seguito rilascio del Certificato da parte dell'Ufficio Toponomastica;
- **€ 2.500,00** (€ 1.200,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 950,00 per rilascio dichiarazioni di conformità impianti idrico-scarico, elettrico e gas, € 150,00 per diritti di istruttoria pratica S.C.A., oltre marche da bollo) per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari a **€ 200,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 260.000,00 (duecentosessantamilaeuro/00).

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

L'immobile è pervenuto alla [redacted]. con verbale di assemblea straordinaria conferimento beni del 18/01/1980 in Notar Sanfilippo Francesco di Palermo, trascritto in data 16/02/1980 ai nn. 6790/5602 da potere di [redacted].
Il ventennio risulta coperto.

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

La costruzione, come specificato nel precedente quesito n. 4, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978 **(All. 8)** su parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta del 24/05/1978 e, successiva, richiesta di variante al progetto inoltrata in data 25/09/1985, prot. n. 584 ed esitata favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986 **(All. 8a)**. Quest'ultima richiesta di variante, non è ancora stata definita nel suo iter burocratico. Le varianti in oggetto consistevano nell'accostamento di due corpi di fabbrica che, nel precedente progetto, al p. terra risultavano staccati, nella distribuzione interna, con diversa collocazione dei collegamenti verticali (vani scala) con conseguenziale variazione ai prospetti; nello spostamento di alcuni corpi accessori; e, infine, in una diversa

superficie destinata a parcheggio nella misura sufficiente. L'intera unità abitativa "*pentafamiliare*" composta da p. terra e p. primo oltre ai corpi bassi, tutt'oggi non risulta dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità poiché, come si legge nella nota prot. n. 2797, Sez. 624 ER del 13/03/2002 **(all. 8b)***"…dall'esame degli atti d'ufficio si rileva che non è stato ancora definito l'iter burocratico relativo alla variante al progetto originario, esaminato con parere favorevole dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986. Pertanto, la pratica sarà inoltrata presso il Gruppo Concessioni del Servizio Edilizia Residenziale al fine del prosieguo del relativo iter.*

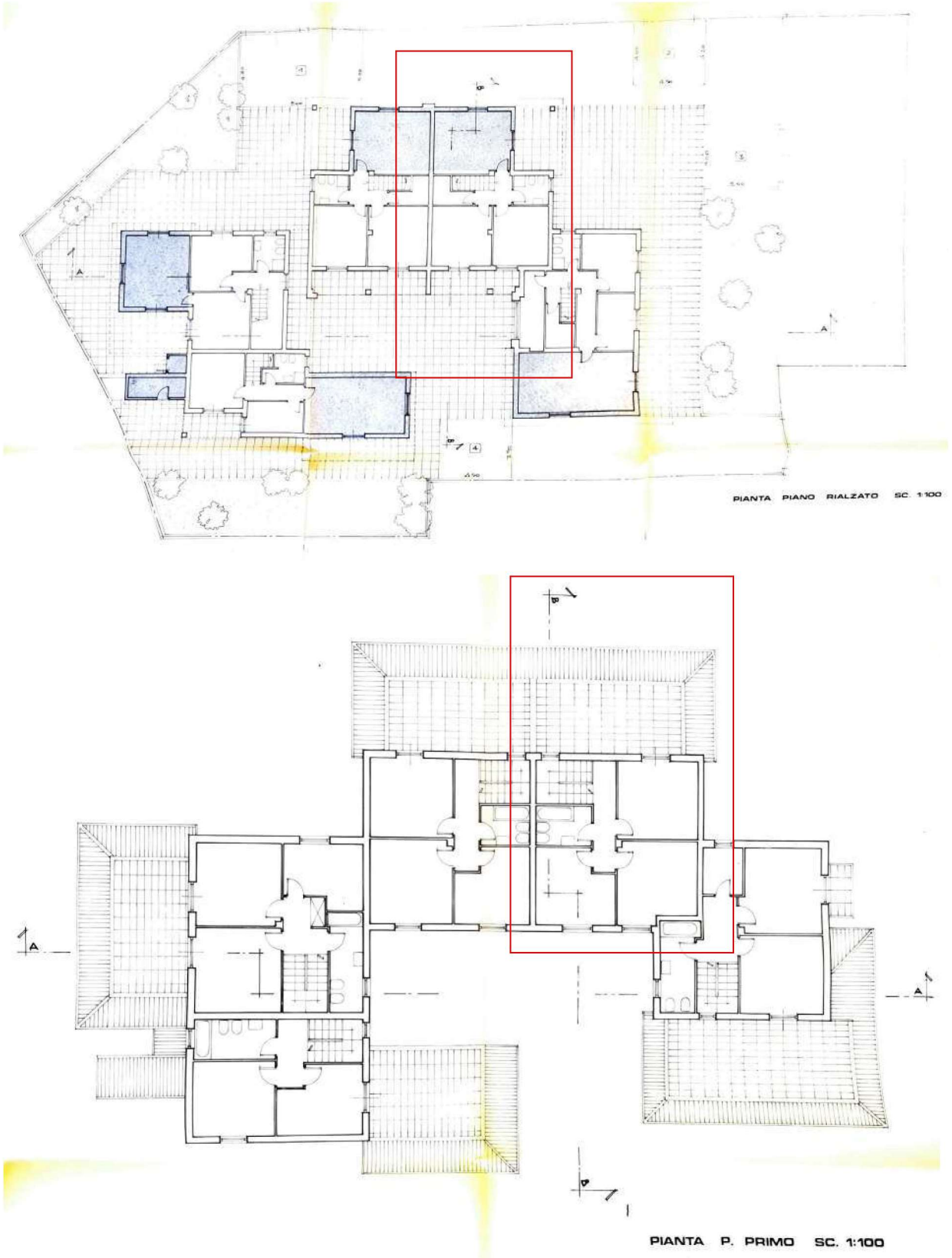
La Ditta, definito l'iter per la concessione in variante, dovrà produrre, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/94 apposita istanza in carta legale corredata dalla seguente documentazione:

- *perizia giurata, ai sensi dell'art.3 comma 2 L.R. 17/94;*
- *certificato attribuzione numeri civici rilasciato dal Settore Statistica e Censimenti;*
- *certificazione rilasciata dall'UTE comprovante l'avvenuta denuncia in catasto e relative planimetrie;*
- *atto pubblico relativo all'atto d'obbligo V 642 del 10/07/1978 relativo al contributo per opere di urbanizzazione;*
- *dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi dell'art.9 della L.46/90 (vedasi nota 1);*
- *copia contratto fornitura idrica o copia integrale della bolletta AMAP;*
- *copia autorizzazione allaccio fognario rilasciata dal Settore Manutenzione o dal Settore Edilizia Privata;*
- *deposito dei calcoli di verifica termica L.10/91.*

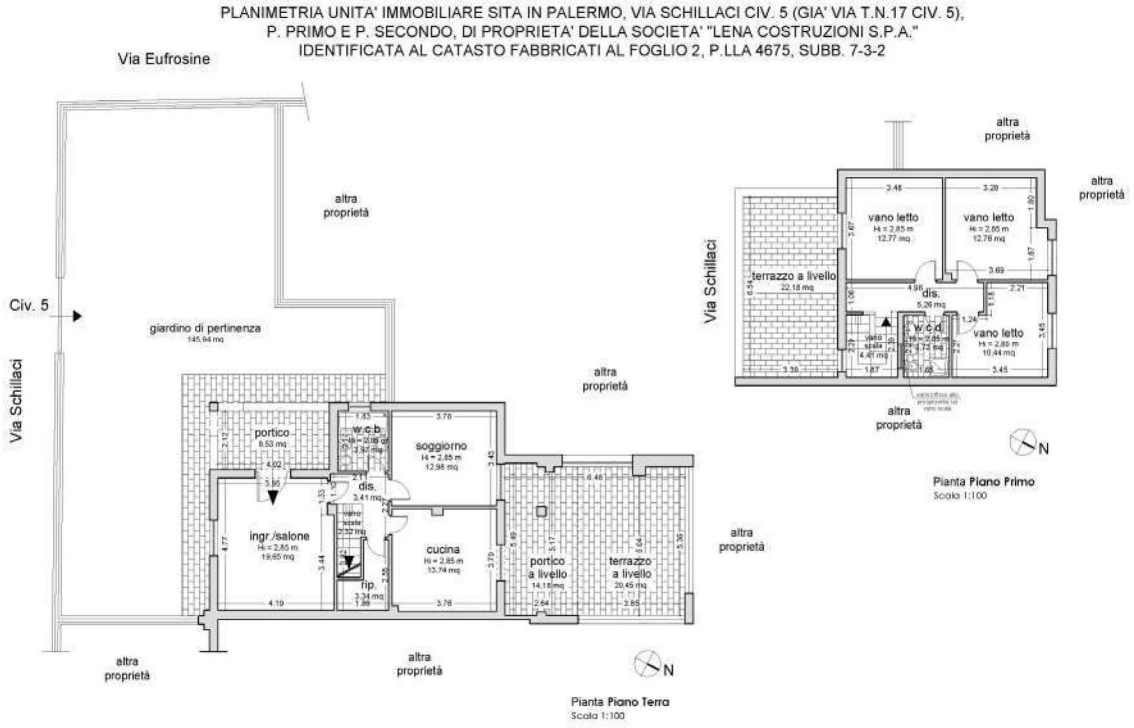
Inoltre, in data 24/03/1987 con prot. n. 2712 **(All. 8c)** è stata presentata domanda di sanatoria da parte della [redacted] ai sensi della L. 47/85, non ancora definita *"…per avere eseguito abusivamente in corso d'opera, opere di variante al progetto approvato dalla C.E. il 24/05/1978, Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978, nell'anno 1981. Le opere sono complete e risultano catastate nella loro attuale consistenza del 22/12/1981…"*. Le opere abusive, oggetto di condono consistono nella realizzazione dei muretti di delimitazione del terrazzo a livello a p. terra e, quindi, nella manutenzione straordinaria L. n. 47/85 modello "C", tipologia 7 *"Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge"* di cui alla tabella allegata alla Legge 47/85 per il relativo prezzo unitario di £ 450.000 pari ad € 232,40 oltre maggiorazione del 21% per un totale di £ 544.500 pari ad € 281,21 in relazione al periodo in cui è stato realizzato l'abuso (1981).

Non sono state riscontrate difformità, sia rispetto alla *planimetria catastale* di riferimento che agli *elaborati planimetrici allegati al progetto di variante prot. n. 584 del 25/09/1985, esitato favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986,* e lo stato attuale dei luoghi. La distribuzione interna sia del p. terra che del p. primo risultano conformi *alla variante* al progetto approvato in data 24/05/1978, Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978.

Estratto grafico del progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978 (All. 8)



Estratto grafico del progetto di variante prot. n. 584 del 25/09/1985 esitato favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986 (All. 8a)



Planimetria di rilievo attuale

I muretti di delimitazione del terrazzo a livello ubicato sul retroprospetto, oggetto di istanza di sanatoria inoltrata da parte della società [redacted] ai sensi della L. 47/85, in data 24/03/1987 con prot. n. 2712 **(All. 8c),** *"…per avere eseguito abusivamente in corso d'opera, opere di variante al progetto approvato dalla C.E. il 24/05/1978, Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978, nell'anno 1981, sono complete e risultano catastate nella loro attuale consistenza del 22/12/1981…".* L'oblazione per un totale di £ 544.500 pari ad € 281,21 in relazione al periodo in cui è stato realizzato l'abuso (1981), è stata versata per intero.

I costi presunti per definire l'iter tecnico-urbanistico dell'immobile, sono i seguenti:

- **€ 2.000,00** (di cui € 1.500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 170,00 per diritti di istruttoria pratica, oltre marche da bollo) per chiusura pratica di sanatoria tramite deposito della perizia giurata, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10/08/2016;
- **€ 550,00** (€ 500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, oltre marche da bollo e diritti di accertamento) per richiesta all'Ufficio

Toponomastica e rilascio dell'Attestato dal quale si evinca l'esatta area di circolazione e l'esatta numerazione civica;

- **€ 770,00** di cui € 700,00 per spese tecniche (escluso IVA e contributo previdenziale dovuti per legge) ed € 70,00 per versamento a favore dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per procedura DOCFA a seguito rilascio del Certificato da parte dell'Ufficio Toponomastica;
- **€ 2.500,00** (€ 1.200,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 950,00 per rilascio dichiarazioni di conformità impianti idrico-scarico, elettrico e gas, € 150,00 per diritti di istruttoria pratica S.C.A., oltre marche da bollo) per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari a **€ 200,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile non è attualmente occupato dal debitore esecutato, è libero.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 5.050,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali (a seguito rilascio certificato toponomastica), con un costo pari a **circa euro 770,00.** 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 dalla scrivente esperta in data **30/10/2025 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici*:*

1) ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20374 Registro Generale 63157

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del 14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1130 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6945 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8531 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9689 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2517 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3125 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3127 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3636 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5520 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2865 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 980 del 23/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Iscrizione n. 7675 del 20/10/2025

2) ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20375 Registro Generale 63158

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7194/2503 del 14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1131 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6946 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 8532 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9690 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2518 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3126 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3128 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3637 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5521 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2866 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Iscrizione n. 7676 del 20/10/2025

3) ISCRIZIONE del 13/11/2023 - Registro Particolare 5418 Registro Generale 55285

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 97 del 28/01/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

4) TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 14677 Registro Generale 18403

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 3656 del 28/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

5) ISCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 7675 Registro Generale 52724

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del 14/11/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20374 del 2005

Presenza graffati

6) ISCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 7676 Registro Generale 52725

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7194/2503 del 14/11/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20375 del 2005

Presenza graffati

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc....).

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

Dalla visura catastale **(All. 10)**e dall'atto di provenienza non si evince che l'immobile sia gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Esiste un Condominio costituito, denominato *"Condominio di Via delle Naiadi civ. 7",* C.F: 97144440829, con Amministratore di Condominio.

Esistono pendenze condominiali gravanti sul bene di importo pari ad ***€ 4.881,22****, oltre agli interessi di mora ex art. 1284 c.c. fino al completo ed effettivo soddisfo ed oltre le spese del presente intervento che si andranno a precisare...(v. Atto di intervento in esecuzione immobiliare R.G. 168/2024 – Avv. Gianluca Abbate).*

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 40,00** circa.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Il procedimento giudiziario a carico del cespite pignorato, ancora in corso, è il seguente:
- in data 25.07.2023, ad esito del procedimento monitorio n. 12909/2023 R.G., il Giudice di Pace di Palermo ha emesso decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 3654/2023.

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo facendo riferimento sia ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia ai dati delle agenzie immobiliari **(all. 12)**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **174,77 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie coperta con metà dei muri di confine = (70,35 mq + 58,41 mq) = **128,76 mq**
- Giardino su prospetto principale: (145,94 mq x 0,18) (coeff. giardino ad uso esclusivo) = **26,27 mq**
- N. 2 portici a p. terra (8,53 mq + 14,18 mq) x 0,40 (coeff. portico) = **9,084 mq**
- N. 1 terrazzo a livello a p. terra + n. 1 terrazzo a livello a p. primo (20,45 mq + 22,18 mq) x 0,25 (coeff. terrazzo a livello) = **10,66 mq**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 174,77 MQ

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da determinazione dei valori di mercato, come atti di compravendita, dati forniti da agenzie immobiliari, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino, Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari, i valori di mercato unitari per la zona "Suburbana, Codice zona: E11", in cui ricade il compendio immobiliare a destinazione residenziale oggetto della presente perizia di stima, per il primo semestre 2025 e per le abitazioni di tipo ville e villini *variano tra un minimo di €*

1.350,00/mq - € 1.192,00/mq ed un massimo di € 2.000,00/mq – 1.858,00/mq. Considerando il *valore di mercato unitario medio pari a € 1.600,00/mq* si ottiene che **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 279.632,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* **€ 5.050,00** circa
- Costi per regolarizzazione catastale (a seguito rilascio Certificato Toponomastica)*:* **€ 770,00** circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**
- Costi di eventuali affrancazioni: **€ 0,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.020,00**

V= € 279.632,00 – € 6.020,00 = **€ 273.612,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 273.612,00 (duecentosettantatremilaseicentododicieuro/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:

€ 273.612,00 – 5% di € 273.612,00 = € 259.931,40 (che si arrotondano in **€ 260.000,00**).

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 documentazione fotografica

ALLEGATO 2 ortofoto attuale

ALLEGATO 3	estratto di mappa
ALLEGATO 4	raffronto tra ortofoto e mappa
ALLEGATO 5	planimetria stato attuale p. terra, p. primo
ALLEGATO 6	planimetria catastale p. terra, p. primo
ALLEGATO 7	planimetria di progetto p. terra, p. primo allegate alla Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978 e alla Concessione Edilizia di variante
ALLEGATO 8	Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978
ALLEGATO 8a	variante al progetto inoltrata in data 25/09/1985, prot. n. 584 ed esitata favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986
ALLEGATO 8b	nota prot. n. 2797, Sez. 624 ER del 13/03/2002
ALLEGATO 8c	domanda di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, prot. n. 2712 del 24/03/1987
ALLEGATO 9	verbale di assemblea straordinaria e conferimento di beni del 18/01/1980 in Notaio Francesco Sanfilippo di Palermo, Rep. n. 62206, Raccolta n. 4891, registrato a Palermo in data 07/02/1980 al n. 2851 e trascritto in data 16/02/1980 ai nn. 6790/5602 da potere di [redacted]
ALLEGATO 10a	visura catastale storica del 30/03/2025
ALLEGATO 10b	visura catastale storica del 26/11/2025
ALLEGATO 11	visura ipotecaria aggiornata
ALLEGATO 12	quotazioni immobiliari e pubblicazioni di vendite agenzie
ALLEGATO 13	verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Vincenzo Di Lorenzo
ALLEGATO 14	n. 2 ricevute accesso agli atti pratiche edilizie, n. 2 P.E.C. di risposta da parte dei n. 2 Uffici del Comune di Palermo e copia atti

Palermo, 29/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 168/2024

"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."
contro

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DOTT. DI LORENZO VINCENZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - ALLEGATI

LOTTO N. 3

Tipologia di immobile: Villino unifamiliare sito nel Comune di Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci, con accesso da Via delle Naiadi civ. 7 (in catasto Via TN 17 civ. 5) (facente parte dei lotti nn. 15 e 16), censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 2, P.lla 4675, Subb. 7-3-e 2 graffate, P.T. e P.1.

Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Fotografie dei luoghi (All. 1)

Foto n. 1 Cancello d'ingresso al complesso residenziale ubicato su Via delle Naiadi civ. 7

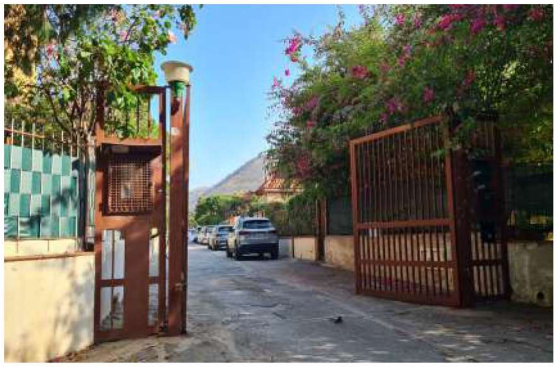


Foto n. 2 Strada privata condominiale di accesso ai singoli lotti

Foto n. 3 Cancello d'ingresso al lotto

Foto n. 4 Lotto di terreno-in stato di abbandono

Foto n. 5 Cancello d'ingresso al lotto

Foto n. 6 Lotto di terreno di pertinenza in stato di abbandono

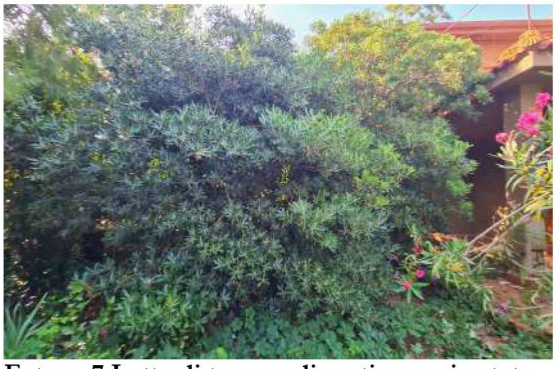


Foto n. 7 Lotto di terreno di pertinenza in stato

Foto n. 8 Prospetto principale

Foto n. 9 Prospetto principale-portico

Foto n. 10 Prospetto principale-portoncino d'ingresso all'unità immobiliare

Foto n. 11 Ingresso

Foto n. 12 Ingresso/salone

Foto n. 13 Ingr./salone- macchie di umidità lungo le pareti e il soffitto

Foto n. 14 Ingr./salone – macchie di umidità lungo le pareti

Foto n. 15 Servizio igienico dotato di vasca

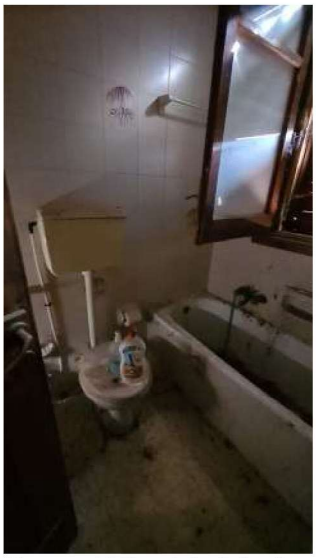


Foto n. 16 Servizio igienico dotato di vasca

Foto n. 17 Servizio igienico

Foto n. 18 Disimpegno

Foto n. 19 Disimpegno

Foto n. 20 Ripostiglio

Foto n. 21 Soggiorno

Foto n. 22 Soggiorno

Foto n. 23 Soggiorno - macchie di umidità

Foto n. 24 Soggiorno - macchie di umidità

Foto n. 25 Cucina

Foto n. 26 Cucina

Foto n. 27 Cucina

Foto n. 28 Cucina

Foto n. 29 Cucina

Foto n. 30 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 31 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 32 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 33 Cucina-Terrazzo a livello

Foto n. 34 Terrazzo a livello-Muretti di recinzione oggetto di istanza di condono

Foto n. 35 Cucina-Portico

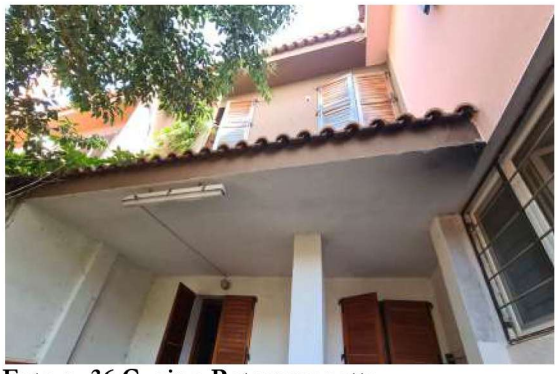


Foto n. 36 Cucina-Retroprospetto

Foto nn. 37 - 38 – 39 Scala di collegamento tra p. terra e p. primo

Foto n. 40 Vano scala - Infisso

Foto n. 41 Vano scala – pianerottolo p. primo

Foto n. 42 - pianerottolo p. primo

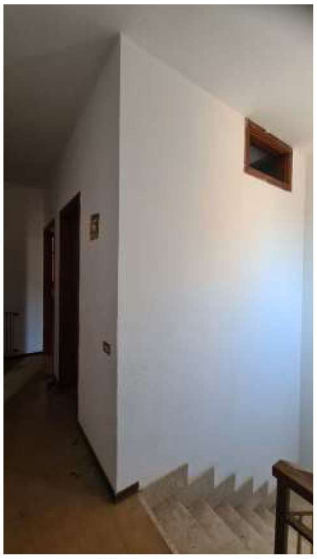


Foto n. 43 Infisso servizio igienico

Foto n. 44 Disimpegno

Foto n. 45 Dis./Serv. igienico

Foto n. 46 Servizio igienico

Foto n. 47 Servizio igienico

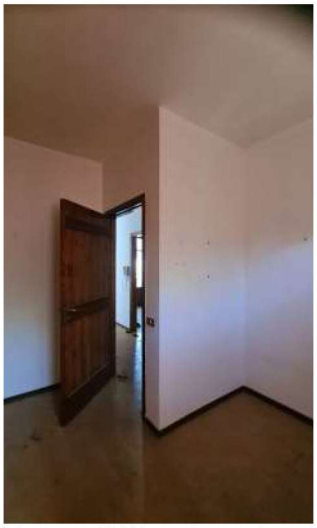


Foto n. 48 Vano letto singolo

Foto n. 49 Cucina Vano letto singolo

Foto n. 50 Vano letto singolo- Armadio a muro

Foto n. 51 Vano letto singolo

Foto n. 52 Vano letto singolo- Tracce di umidità

Foto n. 53 Vano letto singolo-Tracce di umidità

Foto n. 54 Vano letto singolo

Foto n. 55 Vano letto singolo

Foto n. 56 Vano letto

Foto n. 57 Vano letto

Foto n. 58 Vano letto

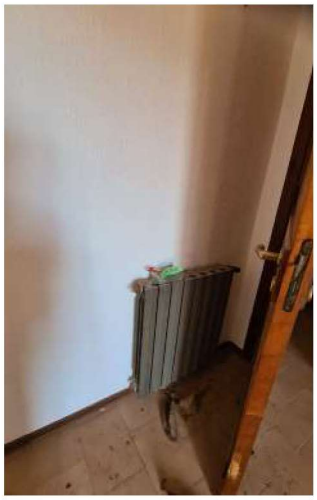


Foto n. 59 Vano letto
Pannello radiante in ghisa

Foto n. 60 Vano letto

Foto n. 61 Vano letto

Foto n. 62 Vano letto – Terrazzo a livello

Foto n. 63 Vano letto – Terrazzo a livello

Foto n. 64 Vano letto - Terrazzo a livello

Foto n. 65 Vano letto - Terrazzo a livello

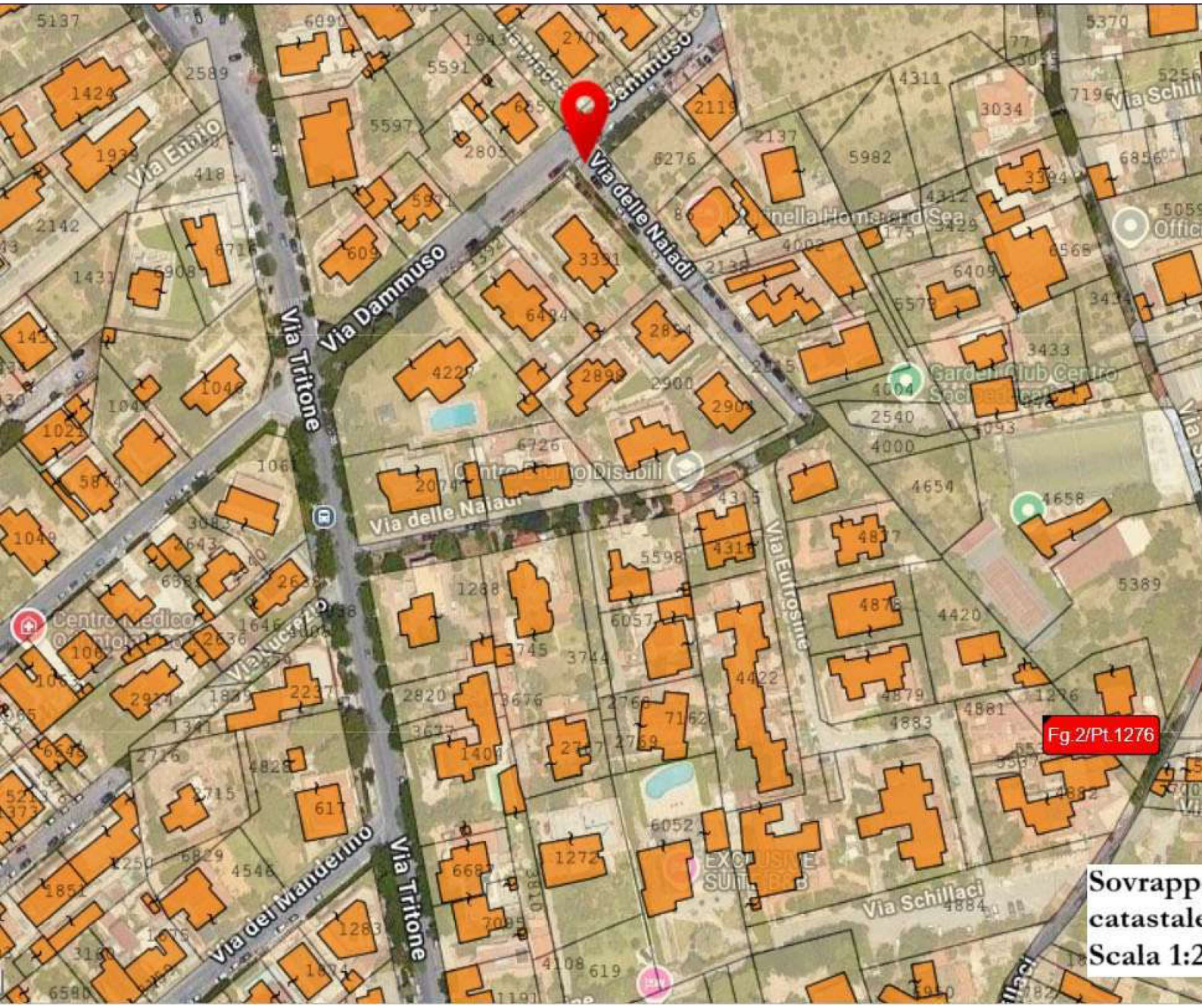
Foto nn. 66-67 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

Foto nn. 68-69 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

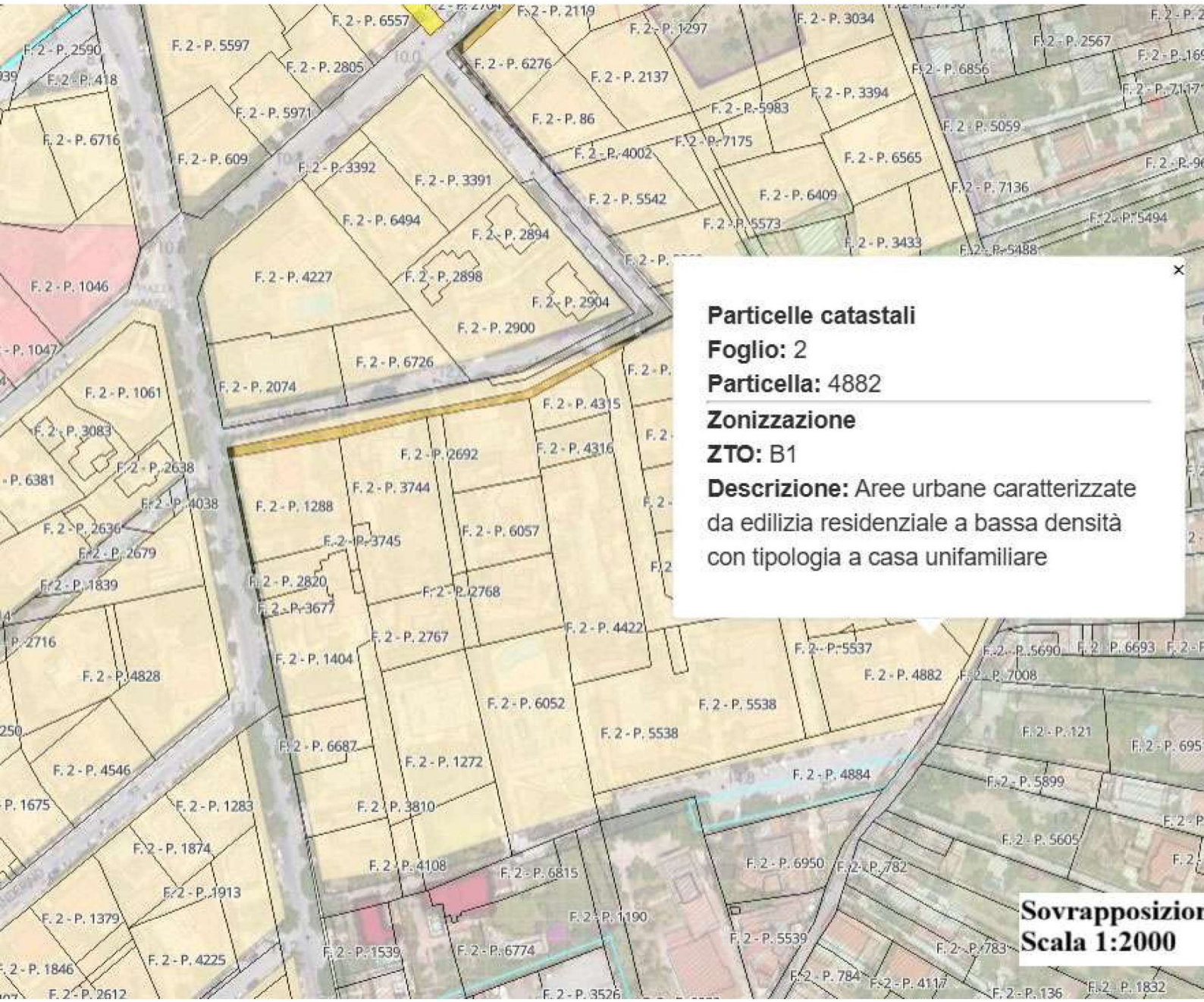
Foto nn. 70-71 Terrazzo a livello-muretti di delimitazione e cornicioni con soprastanti coppi

Casa a Mare La Stalletta
Marinella Home and Sea
Officina Croce
Garden Club Centro Socioeducativo
Centro Diurno Disabili
Via delle Naiadi, 7
Campetti matranga
SailorOne - Yacht Charter
EXCLUSIVE SUITE B&B
Sferracavallo B&B
© 2025 Google
1985
Data di acquisizione delle immagini:

N=9400
E=-6900
2C


Via Dammuso
Via delle Naiadi
Via Tritone
Via Ennio
Via Eutrosine
Via Schillaci
Via dei Manderino
Via Lucrezio
Fg.2/Pt.1276
Sovrapp
catastale
Scala 1:2

Garden Club Centro Socioeducativo
Via delle Naiadi
Centro Diurno Disabili
Via delle Naiadi, 7
Via Ravennate
Campetti matranga
EXCLUSIVE SUITE B&B
Via Schillaci
Percorso
Via delle
all'immo
1985
Data di acquisizione delle immagini:


Particelle catastali
Foglio: 2
Particella: 4882
Zonizzazione
ZTO: B1
Descrizione: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare
Sovrapposizion
Scala 1:2000

MODULARIO F. - Rec. N. 1 - 1966

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNI

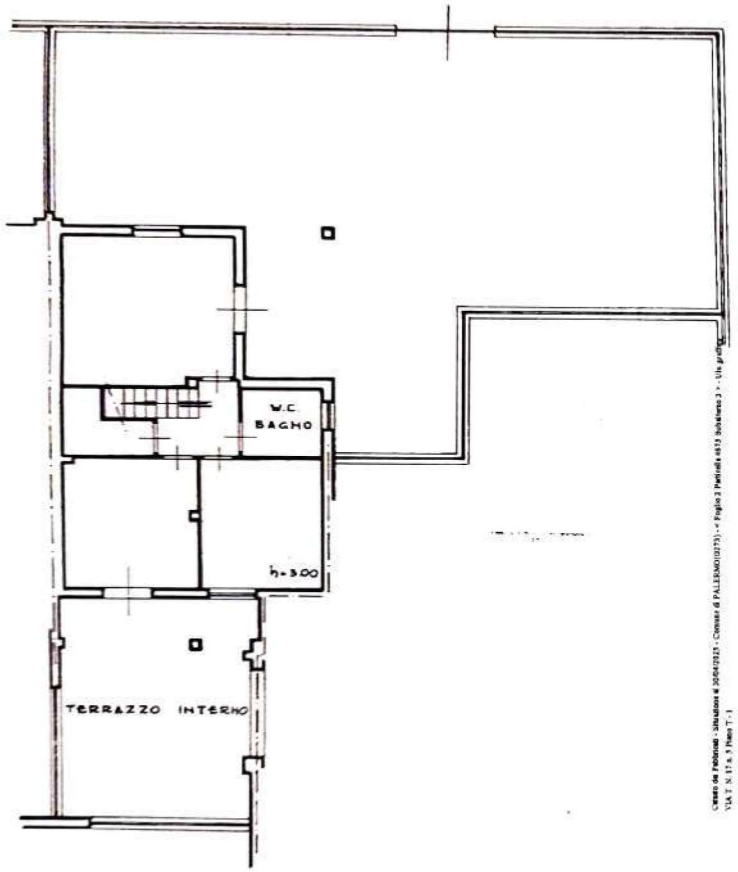
NUOVO CATASTO EDILIZIO U

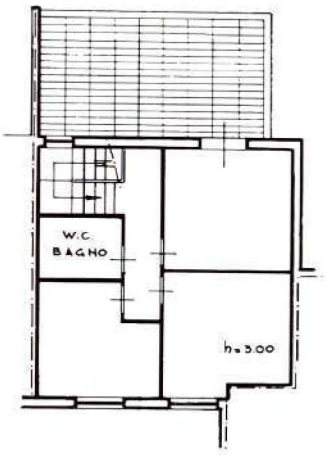
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ..... *Via* .....

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....

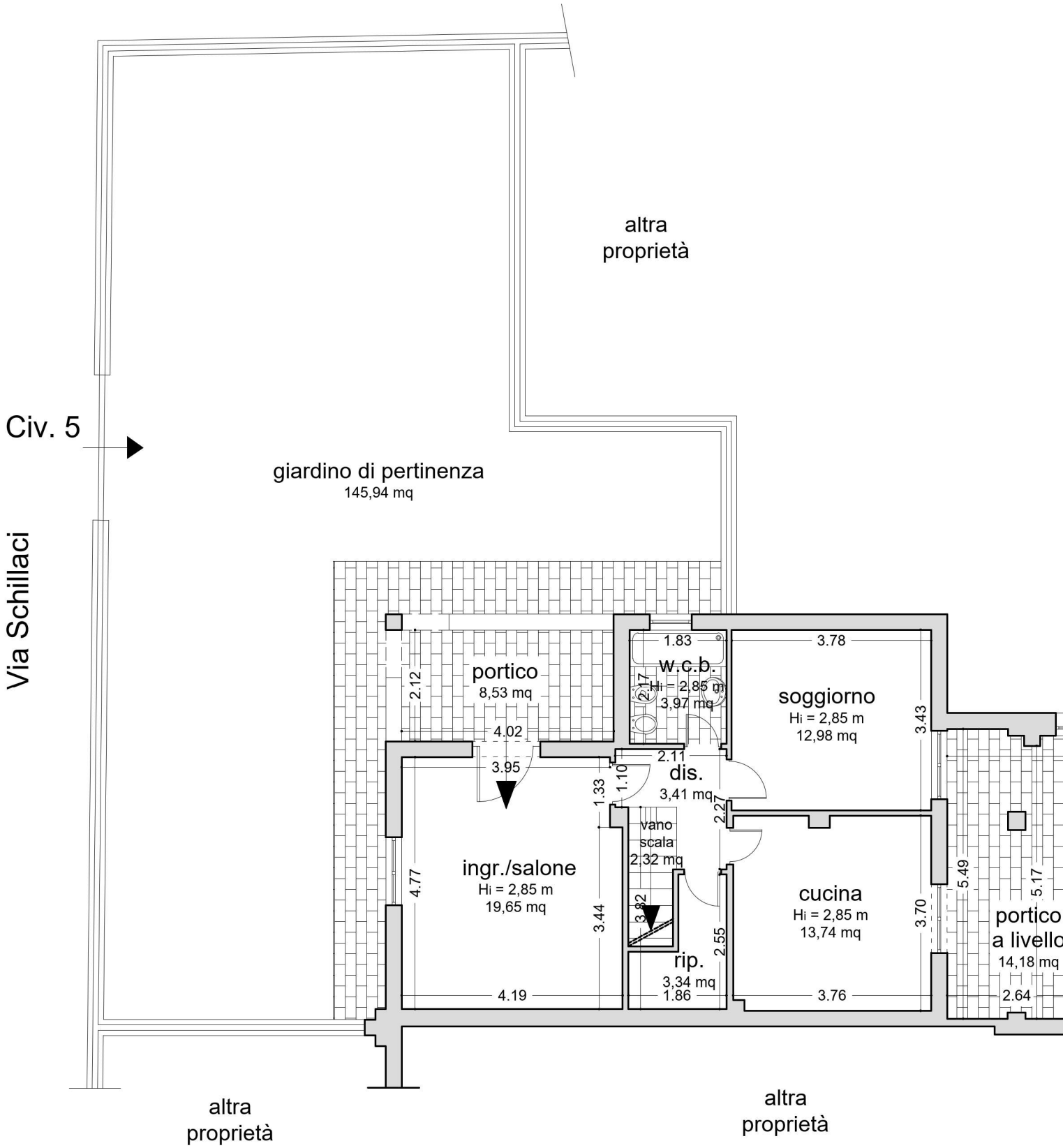




0818490

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal
DATA PROT. N° 17746	PARTITA ..... FOGLIO ..... n. 1635 ℓ MAPPALI ..... 1635/2 SUBALTERNO 1635/7	Iscritto all'A della Provincia DATA 21 Firma

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PA
P. PRIMO E P. SECONDO, DI PROPRIETA
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRI



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2025

Dati della richiesta	**Comune di PALERMO (Codice:G273)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 2 Particella: 4675 Sub.: 2**

INTESTATO

1	[redacted]		

Unità immobiliare dal 11/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		**2**	**4675**	**7 3 2**	**5**		**A/7**	**8**	**7,5 vani**	**Totale: 142 m² Totale: esluse aree scoperte**: 130 m²**	**Euro 832,79**

Indirizzo	VIA T. N. 17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	204287
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.17746/1962				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		**2**	**4675**	**2 3 7**	**5**		**A/7**	**8**	**7,5 vani**		**Euro 832,79**

Indirizzo	VIA T. N. 17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	204287

Firmato Da: CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ce8efc34ffcbccc8116cfd97de81473

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	4675	2 7 3	5		A/7	8	7,5 vani		L. 1.612.500

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	204287

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	4675	7 2 3	5		A/7	8	7,5 vani		Euro 1,60 L. 3.105

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	204287

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[redacted]	

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 22/12/1981 in atti dal 12/08/1999 SOPPR. CON IDENTIF. CAT. FG.2 N.4675 SUB 2 (n. 17746/1981)

Firmato Da: CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ce8efc34ffcbccc8116cfd97de81473

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	**P**	**1981**	**17746**			**A00**				

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[redacted]	
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 17.746/1981)	

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ce8efc34ffcbccc8116cfd97de81473

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025

Dati della richiesta	**Comune di PALERMO (Codice:G273)**
	Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 2 Particella: 4675 Sub.: 7**

INTESTATO

1	[redacted]		

Unità immobiliare dal 11/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		**2**	**4675**	**7 3 2**	**5**		**A/7**	**8**	**7,5 vani**	**Totale: 142 m² Totale: esluse aree scoperte**: 130 m²**	**Euro 832,79**

Indirizzo	VIA T. N. 17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	204287
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.17746/1962				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		**2**	**4675**	**2 3 7**	**5**		**A/7**	**8**	**7,5 vani**		**Euro 832,79**

Indirizzo	VIA T. N. 17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	204287

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	4675	2 7 3	5		A/7	8	7,5 vani		L. 1.612.500

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	204287

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	4675	7 2 3	5		A/7	8	7,5 vani		Euro 1,60 L. 3.105

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	204287

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[redacted]	

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 22/12/1981 in atti dal 12/08/1999 SOPPR. CON IDENTIF. CAT. FG.2 N.4675 SUB 2 (n. 17746/1981)

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	**P**	**1981**	**17746**			**A00**				

Indirizzo	VIA T.N.17 n. 5 Piano T - 1				
Notifica		**Partita**	1012692	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[redacted]	

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 17.746/1981)

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).