

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 244/2023

OLYMPIA SPV S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIORGIO GAMBINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano tredicesimo, interno 46, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 1251 sub 137, cat. A/3



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina



PREMESSA.....	2
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.....	5
3. Identificazione catastale del bene pignorato.....	13
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	16
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	17
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
7. Stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	23
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.....	23
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	23
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.....	24
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	28
ELENCO ALLEGATI.....	29



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 02.09.2025 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe.

In data 03.09.2025 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Giorgio Gambino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 16.09.2025.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.10.2025, ore 9.30, preliminarmente comunicata alle parti con lettera Raccomandata 1 PdC e con PEC del 25.09.2025 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta di parte esecutata, veniva differito in data 21.10.2025, alle ore 9.30, allorquando l'esperto, avvisato il creditore procedente a mezzo PEC del 06.10.2025 (Allegato 2), ha effettuato l'accesso unitamente alla custodia presso l'immobile oggetto di esecuzione (v. verbale delle operazioni in Allegato 3).

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

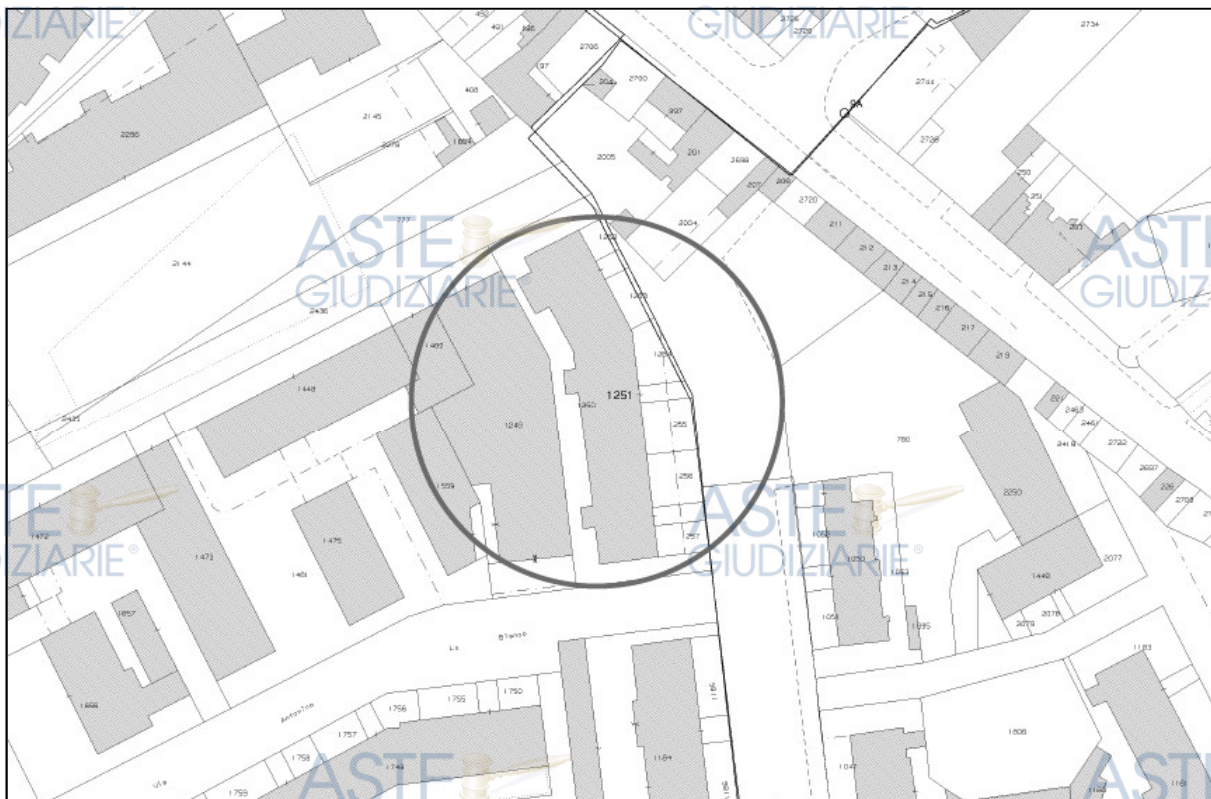
L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, concerne un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

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

- piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, avente accesso da piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28 (catastalmente via Trinacria n. 62), ubicato al piano tredicesimo a sinistra salendo la scala, porta a destra percorrendo il pianerottolo, interno n. 46, composto da 4,5 vani catastali, distinto al NCEU al foglio 30, p.lla 1251 sub 137, cat. A/2¹.

¹ Per quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, l'immobile risulta iscritto nella categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), con la precisazione, tuttavia, che il cespite in esame è in effetti assegnato dall'impianto alla categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico).



Estratto del foglio di mappa 30 del Comune di Palermo con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 1251)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 30 con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 1251)



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

Il **lotto unico** oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano tredicesimo, interno 46, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 1251 sub 137, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un edificio residenziale costruito nella seconda metà del 1960 ubicato in zona semicentrale caratterizzata per lo più da edilizia abitativa e sita in prossimità dello stadio comunale Renzo Barbera e del Parco della Favorita. L'area, efficientemente collegata tramite via Alcide De Gasperi e viale Croce Rossa, è fornita di urbanizzazione primaria e risulta connotata da un'ottima dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 6).



Foto satellitare della zona con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, costituito da piano seminterrato, piano rialzato, tredici piani elevati, piano quattordicesimo rientrante (attico), oltre corpo basso, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, ha copertura

piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di edificazione (foto 1-2-3 in Allegato 7). I prospetti dell'edificio, parzialmente scanditi da lesene in corrispondenza della facciata prospiciente via Trinacria e piazza Papa Giovanni Paolo II, sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a tinta chiara con inserti di parti in tinta a contrasto e mostrano nel complesso uno stato conservativo e manutentivo discreto, con la presenza di diffusi degradi in corrispondenza della facciata posteriore e in relazione ai quali si evidenzia, tuttavia, l'esecuzione di interventi di risanamento delle parti ammalorate (foto 7-8). I parapetti dei balconi e dei terrazzi dell'ultimo piano sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di normale livello qualitativo.



Foto 1-3 – Vedute del prospetto su via Trinacria e piazza Papa Giovanni Paolo II e della facciata posteriore dell'edificio

L'edificio residenziale, costituito da due corpi di fabbrica giuntati, presenta tre distinti androni di ingresso corrispondenti al numero civico 58 di via Trinacria e ai numeri civici 28 e 29 di piazza Papa Giovanni Paolo II.

La porzione di fabbricato che comprende l'immobile staggito, a cui si accede dal portone contraddistinto dal numero civico 28 di piazza Papa Giovanni Paolo II, già piazzale Alcide De Gasperi n. 28, già via Trinacria n. 62, (foto 4), è servita verticalmente da un corpo scala corredato da due ascensori e risulta dotata di servizio di portineria. Il portone d'ingresso reca serramenti in alluminio anodizzato e vetri, l'androne ha pavimenti in marmo e pareti intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite da lastre di pietra, la scala condominiale ha rampe rivestite in marmo e ringhiere in ferro verniciato. Lo stabile è dotato di impianto di videosorveglianza e presenta parti comuni interne complessivamente connotate da buone condizioni d'uso e di manutenzione (foto 5-6-7-8-9).



Foto 4-6 – Vedute del portone d'ingresso numero civico 28 e dell'androne condominiale

Tipologia – Unità immobiliare a destinazione residenziale.

Ubicazione – Palermo, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano tredicesimo.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le pareti di tamponamento e le partizioni verticali interne sono realizzate con conci e blocchi di tufo.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal corridoio comune del piano tredicesimo ubicato a sinistra salendo la scala condominiale, porta a destra percorrendo il suddetto corridoio, interno numero 46 (foto 10-11-12-13).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- **NORD:** corridoio comune;
- **EST:** unità immobiliare particella 1251 sub 136;
- **SUD:** porzione di edificio con accesso dal numero civico 29;
- **OVEST:** cortile privato.

Pertinenze – L'appartamento risulta provvisto dei seguenti spazi accessori:

- balcone a loggia ubicato sul lato ovest.

Non sono presenti altri beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'abitazione.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

Composizione interna – L'appartamento, che si affaccia sul cortile privato retrostante all'edificio (cfr. planimetria dello stato di fatto in Allegato 8), è composto da vano d'ingresso (foto

14-15), soggiorno (foto 16-17), una camera (foto 18-19), cucina (foto 20-21), servizio igienico completo di vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 22), ripostiglio con accesso dal soggiorno² (foto 23), disimpegno (foto 24) e balcone a loggia sito sul lato ovest prospiciente il cortile interno, dotato di lavatoio (foto 25-26-27).

L'unità abitativa ha pavimenti realizzati con mattoni di cemento e scaglia di marmo, a meno della cucina e del servizio igienico, che sono invece pavimentati con piastrelle di ceramica, il balcone ha una pavimentazione in piastrelle di klinker ceramico.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i servizi igienici, la cucina e parte del balcone presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le aperture esterne recano serramenti in ferro verniciato e vetri, completi di tapparelle avvolgibili in PVC.

La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti dell'abitazione, eccetto il vano d'ingresso e il ripostiglio, sono provvisti di aperture esterne e godono di aerazione e illuminazione dirette.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata da uno stato conservativo e manutentivo scadente. Premesso che all'atto del sopralluogo la superficie calpestabile, sia interna sia esterna, risultava ingombra di suppellettili e oggetti di varia natura e che tale circostanza ha impedito la visione e/o la misurazione di talune parti dell'abitazione, nel corso della visita si è ad ogni modo rilevato un generale stato di degrado, dovuto anche all'assenza di interventi manutentivi, per via di diffusi ammaloramenti presenti sulle superfici di pareti e soffitti, del deterioramento delle porte, dei serramenti e di tutte le finiture interne, dell'obsolescenza degli impianti tecnologici (foto da 28 a 35).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

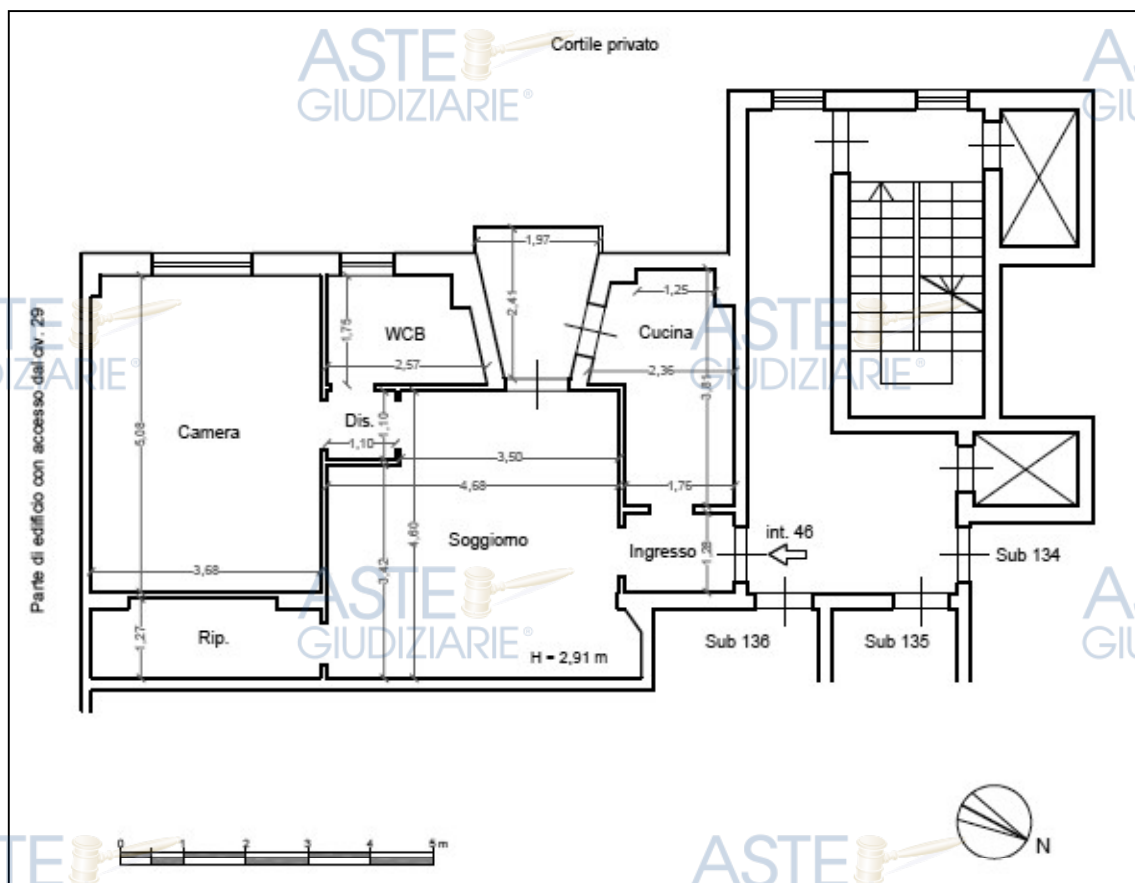
- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale, munito anche di riserva autonoma costituita da un serbatoio in polietilene collocato nel balcone. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua elettrico.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia e quadro elettrico con interruttore differenziale (foto 36).

² Si segnala che, all'atto del sopralluogo, l'area antistante alla porta del ripostiglio risultava ingombra di oggetti di varia natura e che tale circostanza non ha consentito all'esperto di accedere al suo interno ai fini degli accertamenti tecnici.

- Impianto a gas per la cottura domestica alimentato da GPL in bombola.
- Impianto di riscaldamento condominiale, oggi dismesso e non funzionante, con radiatori in ghisa.
- Impianti citofonico, televisivo e telefonico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente. Tuttavia, data l'epoca di costruzione dell'immobile e constatato lo stato di obsolescenza degli impianti tecnologici, si ritiene che gli stessi necessitino di interventi di adeguamento e/o rifacimento.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (Allegato 9), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in 200,00 euro.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile





Foto 13 – Porta d'ingresso (int. 46)



Foto 14 – Vano d'ingresso



Foto 16 – Soggiorno



Foto 17 – Soggiorno



Foto 18 – Camera



Foto 20 – Cucina





Foto 22 – WC bagno



Foto 23 – Vista della porta del ripostiglio



Foto 24 – Disimpegno



Foto 26 – Balcone

Consistenza dell'immobile – La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda appartamento	67,97
Superficie balcone	3,82

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Esposizione	Superficie (mq)	Balcone (mq)
Ingresso	Interna	2,25	3,82
Soggiorno	Ovest	20,48	
Camera	Ovest	18,63	
Cucina	Ovest	7,15	
WC bagno	Ovest	4,03	
Ripostiglio ³	Interna	4,47	
Disimpegno	Interna	1,21	
Totale superficie utile		58,22	3,82

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell’immobile – misurata al lordo della muratura d’ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell’immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- nella superficie si comprendono anche gli spazi accessori di pertinenza esclusiva;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

³ La superficie utile del ripostiglio, stante la riferita impossibilità di accedervi in fase del sopralluogo, è stata calcolata sulla base delle misure dedotte con l’ausilio dei grafici di progetto e della planimetria catastale.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda appartamento	67,97	1,00	67,97
Superficie balcone	3,82	0,30	1,15
Totale superficie commerciale			69,00

Altezza utile interna – L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 2,91 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 5):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	30	1251	137	A/3	9	4,5 vani	Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	Euro 360,23

Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano 13

Dati derivanti da: Variazione di toponomastica n. 255153.1/2025 del 18.08.2025 prot. n. PA0255153 in atti dal 18.08.2025.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 30, particella 1251

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 30, p.lla 1251, sub 137**, cat. A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani, superficie totale 69 mq, rendita Euro 360,23, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano 13 (dati derivanti da: variazione toponomastica d'ufficio n. 28513.1/2018 del 29.05.2018 prot. n. PA0107798 in atti dal 29.05.2018);
- **foglio 30, p.lla 1251, sub 137**, cat. A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani, superficie totale 69 mq, rendita Euro 360,23, via Trinacria n. 62, piano 13 (dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie);
- **foglio 30, p.lla 1251, sub 137**, cat. A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 697.500, via Trinacria n. 62, piano 13 (dati derivanti da: variazione del quadro tariffario del 01.01.1992);
- **foglio 30, p.lla 1251, sub 137**, cat. A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani, rendita Lire 2.137, via Trinacria n. 62, piano 13 (dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.06.1987);

La storia degli intestati è la seguente:

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	30	1251		ENTE URBANO	1.130		

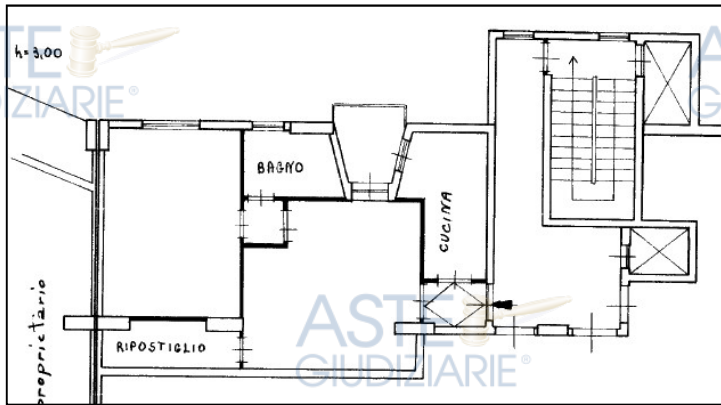
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.03.1988

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 30, particella 1251

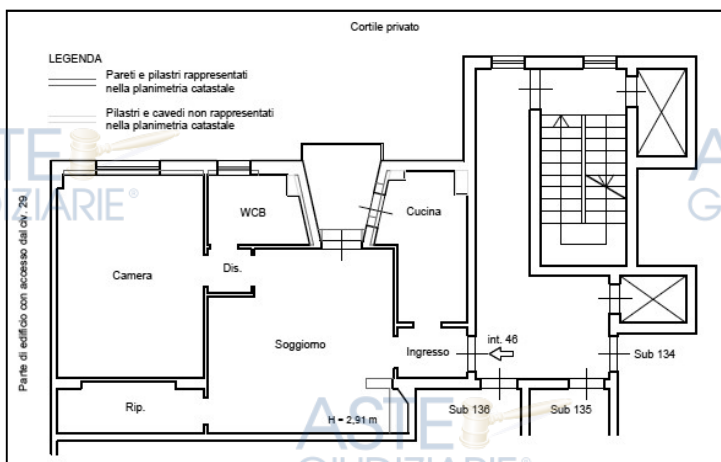
Si evidenzia che dalla misura storica acquisita non emergono risultanze circa la situazione degli intestati.

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza. Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L’appartamento, come riscontrato nel corso del sopralluogo, presenta uno stato pressoché conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale, a meno di talune incongruenze grafiche, quali lo spessore di alcune pareti, la rappresentazione di alcuni pilastri e l’assenza dei cavedi della cucina e del servizio igienico (cfr. Allegati 5, 8 e 10). Si segnala, inoltre, che anche il dato relativo all’altezza riportato nella planimetria catastale (3,00 m) non corrisponde con l’altezza utile effettivamente rilevata pari a 2,91 metri.



Planimetria catastale dell’immobile



Planimetria dello stato di fatto con l’indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

Viste le discrepanze prima indicate, ai fini della piena conformità catastale si ritiene opportuno procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 800,00 euro.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano tredicesimo, interno 46, con accesso dal corridoio comune del piano tredicesimo ubicato a sinistra salendo la scala condominiale, con due ascensori, porta a destra percorrendo il suddetto corridoio.

L'appartamento, che si affaccia sul cortile privato retrostante all'edificio, è composto da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, WC bagno, ripostiglio con accesso dal soggiorno, disimpegno e balcone a loggia sito sul lato ovest prospiciente il cortile interno.

Confinante con corridoio comune a nord, con unità immobiliare particella 1251 sub 136 a est, con porzione di edificio con accesso dal numero civico 29 a sud, con cortile privato a ovest.

È riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 30, p.lla 1251 sub 137**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e risulta pressoché conforme rispetto alla planimetria catastale attuale, a meno di alcune incongruenze grafiche e del dato relativo all'altezza interna.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito giusta licenza edilizia n. 1104 del 12.08.1964 e licenza edilizia di variante n. 5 del 03.01.1966 ed è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 16621 del 14.10.1967. Risulta inoltre comunicazione ex art. 6 L.R. 37/85 prot. n. 10730 del 09.05.2003 per i lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella revisione e nel ripristino dei prospetti, dei balconi e dei cornicioni del fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile pignorato risulta pressoché conforme ai titoli edilizi rilasciati, fatte salve alcune discrepanze in relazione ai pilastri, all'altezza utile interna, ai cavedi tecnici, alle pareti di tamponamento, le quali, ai sensi dell'art. 34-ter, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (agibilità sanante), possono essere considerate quali tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis e, pertanto, non costituiscono violazione edilizia.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere redatto con un costo pari a 200,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 111.100,00 euro (centoundicimilacento/00 euro)

caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato (v. stralci P.R.G. e N.T.A. in Allegato 12).

Il fabbricato individuato dalla particella 1251 ricade in area soggetta al seguente vincolo prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22.09.2000:

- aree caratterizzate da cave storiche a fossa, cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, in cui le successive fasi attuative, regolate da piani attuativi, sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico (art. 3 della N.T.A),

e rientra all'interno di:

- area con livello di rischio "Sito di Attenzione", secondo la "Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (5,00 mc/mq).

- **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1495113 del 22.10.2025 l'esperto ha chiesto allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 13), in riscontro alla quale l'U.T.C. ha esibito la pratica di abitabilità/agibilità e la comunicazione ex art. 6 L.R. 37/85 dell'edificio che comprende l'immobile pignorato. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SACE di Palermo.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- **licenza edilizia n. 1104 del 12.08.1964** rilasciata dal Municipio di Palermo alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un edificio sito in via Trinacria composto da piano cantinato, piano terra, tredici piani elevati, un attico e terrazzo coperto, corpi bassi con scantinato, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 03.04.1964 (Allegato 14);
- **licenza edilizia n. 5 del 03.01.1966** rilasciata dal Municipio di Palermo alla società XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione, nell'edificio sito in via Trinacria, delle opere di variante al progetto già approvato dalla C.E. nella seduta del 03.04.1964 e consistenti nelle modifiche della distribuzione interna e della posizione delle scale, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 16.12.1965 (Allegato 15).

Il suddetto fabbricato sito in Palermo, via Trinacria nn. 58-60-62, viste le licenze di costruzione n. 1104 del 12.08.1964 e n. 5 del 03.01.1966, visti il progetto approvato dalla C.E. il 03.04.1964 e il progetto di variante approvato il 16.12.1965, il certificato di uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 13.05.1967 Div. 4^ n. 38320, il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 26.09.1967 n. 16474, il rapporto dell'Ingegnere all'uopo delegato del 12.08.1967 inviato con nota n. 3998/12 del 25.08.1967, il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.FF. il 02.05.1967 n. 1935, è stato dichiarato abitabile e agibile con **certificato prot. n. 16621 del 14.10.1967** (Allegato 16). Con specifico riferimento all'appartamento pignorato, con il superiore certificato prot. n. 16621/1967 è stato dichiarato abitabile l'appartamento con ingresso da via Trinacria n. 62, posto al piano tredicesimo, interno 46, composto da **“ingresso, disimpegno, 2 stanze, WC. Bagno, cucina, ripostiglio”**. Si rileva che la composizione interna descritta nel summenzionato certificato di abitabilità risulta analoga a quanto rappresentato nella planimetria del progetto assentito, nonché nella planimetria catastale d'impianto presentata in data 04.06.1968, altresì corrispondente all'ultima planimetria in atti.

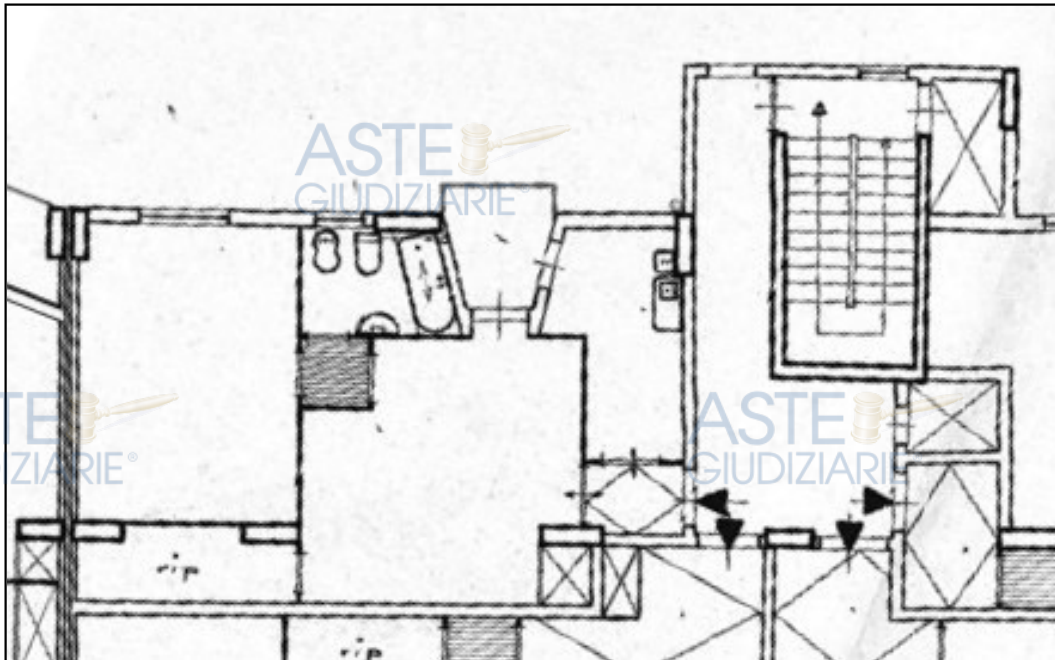
Risulta inoltre **comunicazione ex art. 6 L.R. 37/85 prot. n. 10730 del 09.05.2003** presentata al Comune di Palermo dalla società XXXXXXXXXX, quale mandataria della gestione dell'immobile sito in Palermo, via Trinacria n. 58 e piazzale Alcide De Gasperi nn. 28-29 di proprietà della XXXXXXXXXX, per i lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella revisione e nel ripristino dei prospetti, dei balconi e dei cornicioni dell'immobile anzidetto (Allegato 17).

Alla luce della documentazione acquisita e dal confronto effettuato tra i grafici allegati alla licenza edilizia di variante n. 5/1966, che rappresenta l'ultima soluzione progettuale autorizzata, e lo stato dei luoghi effettivamente riscontrato, l'immobile pignorato risulta pressoché conforme ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, fatte salve alcune discrepanze di seguito elencate (cfr. Allegati 8, 15 e 18):

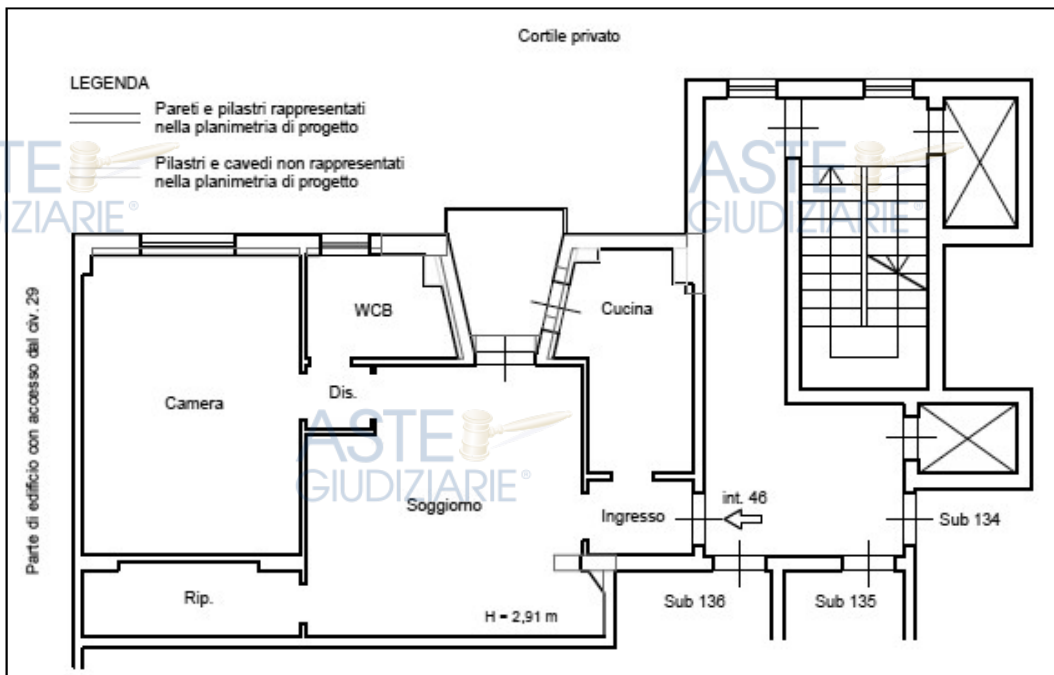
- diversa configurazione di alcuni pilastri;
- minore altezza utile interna effettivamente riscontrata, pari a 2,91 metri, rispetto all'altezza di 3,00 metri riportata nei grafici di progetto;
- presenza di cavedi per l'alloggiamento degli scarichi della cucina e del servizio igienico;
- lievi differenze nella rappresentazione di alcune pareti di tamponamento perimetrale e della



posizione della porta finestra della cucina.



Stralcio della planimetria del progetto autorizzato con licenza di variante n. 5/1966



Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria del progetto autorizzato

Con riferimento agli elementi strutturali (pilastri, altezza dei solai), ai cavedi e alle pareti di tamponamento si ritiene che gli stessi non possano essere stati modificati in un momento



successivo alla loro realizzazione senza arrecare pregiudizio sia alla statica dell'edificio, sia all'efficiente smaltimento delle acque reflue, sia alla morfologia della costruzione e che, pertanto, le loro configurazione e posizione non siano mutate dall'epoca di realizzazione del fabbricato. Ciò premesso, si evidenzia che dal rapporto tecnico di abitabilità del 12.08.1967 (v. Allegato 16) risulta che **“la costruzione è conforme ai progetti approvati tranne varianti interne tollerabili e di competenza di questa Ripartizione”** e che **“viste le risultanze dell'ispezione eseguita in data 13/07/1967 [...] si esprime parere favorevole al rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità”**.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, visto che ai sensi dell'art. 34-ter, comma 4 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. 27/2024, **“Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis”** e considerato che all'esito del sopralluogo effettuato dal funzionario incaricato le varianti interne, seppur rilevate, non sono state sanzionate, ne consegue che le riscontrate discrepanze prima descritte, rientrando in detta fattispecie, possono essere considerate quali tolleranze costruttive non soggette a procedimenti amministrativi di sanatoria, ferma restando l'applicazione delle regole specifiche sulle tolleranze di cui all'art. 34-bis, incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.

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

L'appartamento pignorato è attualmente occupato dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXX, che vi dimora in assenza di familiari conviventi e ivi risulta residente.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

➤ Sulla base di quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio di Via Trinacria n. 58, quest'ultimo risulta creditore nei confronti della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX di un debito per spese condominiali insolute negli ultimi due anni pari a 163,43 euro. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con la debitrice esecutata al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente

(art. 63 disp. att. cod. civ.).

Risulta inoltre decreto ingiuntivo n. 1527/2016 del 27.04.2016 (N.R.G. 5494/2016) emesso dal Giudice di Pace di Palermo in data 27.04.2016, non opposto e dichiarato esecutivo in data 13.03.2019, notificato il 06.06.2020, in forza del quale il Condominio di Via Trinacria n. 58 in data 18.02.2020 ha altresì notificato atto di precetto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

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

- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **800,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 3.

Si precisa che i suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 10.12.2025 (Allegato 19).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo del 29.09.2006 rep. n. 30689/21078, **iscritta in data 02.10.2006 ai nn. 60281/19180**, con montante di 187.500,00 euro, a garanzia di un capitale di 125.000,00 euro, a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, C.F. 05102070827, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, piazza Alcide De Gasperi n. 28, piano tredicesimo, distinto in catasto al foglio 30, particella 1251 sub 137.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 18.05.2023 rep. n. 2488, **trascritto in data 07.06.2023 ai nn. 28234/22233**, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05256490268, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, piazza Papa Giovanni Paolo II n. 28, piano tredicesimo, distinto in catasto al foglio 30, particella 1251 sub 137, cat. A/2, consistenza 4,5 vani, superficie 69 mq.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della certificazione notarile depositata in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità relative al cespite pignorato.



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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dalla debitrice esecutata risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile che comprende il cespite staggito ha costituito un Condominio. Premesso che l'Amministrazione condominiale, in riscontro alla richiesta dell'esperto, ha fornito il Regolamento condominiale e le tabelle millesimali, sulla scorta delle informazioni acquisite si espone quanto segue (Allegato 20).

L'importo annuo delle quote ordinarie a carico dell'unità immobiliare in argomento è pari a 840,00 euro, corrispondenti ad una quota mensile di 70,00 euro.

Allo stato attuale non risultano rate per spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

Con riferimento agli ultimi due anni, risultano oneri condominiali scaduti e non pagati pari a 163,43 euro. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con la debitrice esecutata al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

L'Amministrazione condominiale ha inoltre comunicato che il Condominio di Via Trinacria n. 58 risulta creditore nei confronti della debitrice esecutata della somma di 6.870,07 euro e che, nel procedimento N.R.G. 5494/2016 promosso dal Condominio di Via Trinacria n. 58 contro XXXXXXXXXXXXXXX, è stato emesso dal Giudice di Pace di Palermo decreto ingiuntivo n. 1527/2016 del 27.04.2016, non opposto e dichiarato esecutivo in data 13.03.2019, notificato il 06.06.2020, per la somma inizialmente ingiunta pari a 1.984,00 euro, poi ridottasi alla somma di 1.748,81 euro, comprensiva di spese, a seguito di spontanea corresponsione dell'importo di 800,00 euro da parte della debitrice esecutata. In forza del decreto ingiuntivo n. 1527/2016 del 27.04.2016 il Condominio di Via Trinacria n. 58, in data 18.02.2020, ha altresì notificato atto di precetto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX.

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima dell'appartamento in parola, accertata la disponibilità di un numero sufficiente di prezzi noti, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Il 2024 ha rappresentato un anno di consolidamento per il mercato immobiliare di Palermo e, relativamente al segmento residenziale, le compravendite hanno segnato un aumento rispetto all'anno precedente, con una domanda in crescita sostenuta dal miglioramento dell'economia locale e dall'interesse persistente degli investitori. Nel secondo trimestre del 2025 le compravendite residenziali a Palermo hanno registrato un incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con una dinamicità di mercato trainata anche dalla diminuzione dei tassi di interesse. Si intravedono una lenta ma costante rivalutazione dei prezzi e una domanda sempre più focalizzata su immobili di qualità, in zone ben servite e con un buon accesso ai servizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda appartamento	67,97	1,00	67,97
Superficie balcone	3,82	0,30	1,15
Totale superficie commerciale			69,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, stato d'uso e grado di finitura, taglio dimensionale, come riportato nella tabella che segue (Allegato 21):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Piazza Papa Giovanni Paolo II	1967	Ottimo	70,00	237.000,00	3.385,00
Via Trinacria	1967	Buono	130,00	370.000,00	2.846,00
Via Trinacria	1970	Da ristrutturare	180,00	395.000,00	2.194,00
Via Trinacria	1970	Da ristrutturare	141,00	280.000,00	1.985,00
Via Valplatani	1970	Da ristrutturare	110,00	245.000,00	2.227,00
Via Val di Mazara	1967	Ottimo	84,00	260.000,00	3.095,00
VALORE MEDIO (€/mq)					2.600,00

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali (cat. A/3) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 22):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Gennaio 2025	A/3	107,00	195.000,00	1.822,00
Gennaio 2025	A/3	89,00	175.000,00	1.966,00
Febbraio 2025	A/3	146,00	240.000,00	1.643,00
Marzo 2025	A/3	126,00	215.000,00	1.706,00
Marzo 2025	A/3	83,00	161.000,00	1.939,00
Giugno 2025	A/3	133,00	270.000,00	2.030,00
Luglio 2025	A/3	54,00	90.000,00	1.666,00
VALORE MEDIO (€/mq)				1.800,00

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle abitazioni civili e di tipo economico presenti in zona, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 23):

- **O.M.I.** – Zona C1: Semicentrale/Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei

Tipologia: abitazioni civili – min 1.500 €/mq – max 1.950 €/mq

Tipologia: abitazioni di tipo economico – min 1.200 €/mq – max 1.450 €/mq

Pertanto, sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, si assume il seguente prezzo medio di mercato:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,07$$

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti e aree pertinenziali), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 1,05$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione),

dimensionale (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione e manutenzione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 0,85$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,07 \times 1,05 \times 0,85 = 0,95$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_m = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K = \text{Coefficiente correttivo complessivo}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 1.800,00 €/mq, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.710,00 \text{ euro}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V = 1.710,00 \text{ €/mq} \times 69,00 \text{ mq} = 117.990,00 \text{ euro}$$

che si arrotonda in 118.000,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore di stima dell'immobile, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , si detraggono i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione catastale euro 800,00
 - APE euro 200,00
- pari ad un importo complessivo di euro 1.000,00

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

$$\text{€ } (118.000,00 - 1.000,00) = \mathbf{117.000,00 \text{ euro (centodiciassettemila/00 euro)}}$$

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, per quanto precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 5%:

$$\text{€ } 117.000,00 - (117.000,00 \times 0,05) = 111.150,00 \text{ euro}$$



che si arrotondano in **111.100,00 euro (centoundicimilacento/00 euro)**



**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

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Comunicazione differimento operazioni
3. Verbale delle operazioni
4. Atto di vendita del 29.09.2006 rep. n. 30687
5. Documentazione catastale
6. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
9. Visura APE negativa
10. Planimetria con difformità catastali
11. Atto di apporto del 18.07.2005 rep. n. 804
12. Stralci P.R.G. – N.T.A.
13. Istanza di accesso agli atti SACE
14. Licenza edilizia n. 1104/1964
15. Licenza edilizia n. 5/1966
16. Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 16621/1967
17. Comunicazione ex art. 6 L.R. 37/85 prot. n. 10730/2003
18. Planimetria con difformità rispetto al progetto autorizzato
19. Ispezione ipotecaria per aggiornamento formalità
20. Richiesta informazioni Condominio
21. Annunci immobiliari di vendita
22. Valori immobiliari dichiarati OMI
23. Quotazioni immobiliari OMI

In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 15 dicembre 2025



L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina

