

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 317/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 317/2023

PRISMA SPV SRL

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA V. IMPERIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. E. COLONNA ROMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento, Cortile La Rocca, 2/A, P.2°.

Fg 64, part. 634, sub. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: arch. Federico Capraro
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Federico Capraro, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3499 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 25/06/2024 il sottoscritto 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 dr. E. Colonna Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/09/2024.

In data 03/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, in occasione del primo accesso del Custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito in Cortile La Rocca 2/A, a Palermo.

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



- Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, nel Cortile La Rocca, 2/A, ubicato al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo salendo le scale, composto da: ingresso, tre vano, camerino, e accessori.

Detto immobile risulta riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 64, particella 634, subalterno 5, categoria A/4, vani 5,5.

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati, di ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di:

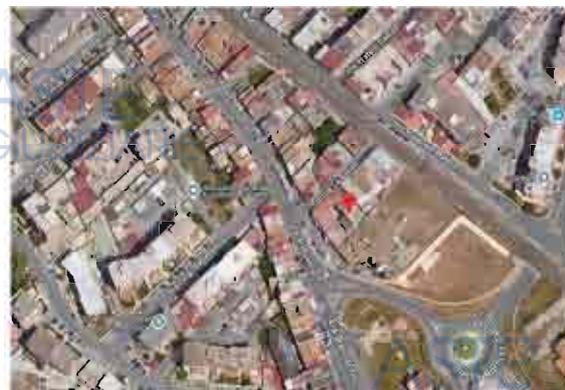
- Atto di compravendita Notaio Li Pira dell'11/04/2006 rep. 17505/9262 (**All. 1**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2 e 3**).

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 e la mappa catastale (**All. 4**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un immobile, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 64, p.lla 634, sub 5, cat. catastale A4, classe 6, superficie catastale mq 96.

Trattasi di un appartamento, posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra) senza ascensore, con accesso da Cortile La Rocca, al civico 2/A. Quest'ultimo è una strada senza uscita in quanto alla fine di esso vi è la linea ferrata.



Foto 1: prospetto principale su Cortile La Rocca

L'immobile è situato nella periferia sud est di Palermo, e più precisamente nel quartiere Brancaccio, caratterizzato dall'omonima zona industriale.

Il contesto è popolare, con edifici eterogenei costituiti da piccole palazzine a due o tre elevazioni della metà degli anni 60 ed edifici multipiano più recenti.

Non distante dall'immobile vi è il Centro Commerciale Forum Palermo, l'Ospedale Buccheri La Ferla, e la Stazione Ferroviaria.

La palazzina in oggetto, realizzata in muratura portante, all'inizio era originariamente soltanto un immobile ad una elevazione fuori terra, ma negli anni sessanta con successivi ampliamenti e soprelevazioni, ha raggiunto la configurazione attuale.

L'immobile si affaccia da un lato su Cortile La Rocca, e dall'altro su un terreno retrostante adibito ad attività varie e marginali.



Foto 2: vista dal balcone
sul Cortile La Rocca



Foto 3: vista dal balcone
sul terreno retrostante

Le condizioni dei prospetti sono mediocri. Sono presenti alcune lesioni degli intonaci e dei sottobalconi. Quello del balcone che si affaccia su Cortile La Rocca è avvolto da una retina in plastica (**cf. Foto 1**) per scongiurare eventuali distacchi improvvisi.

La palazzina è priva di ascensore, per cui l'accesso avviene attraverso la scala che dal portoncino a piano terra conduce agli appartamenti.

L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano, sotto copertura.



Foto 4: Scala dell'edificio



Foto 5: Dettaglio scala
edificio

Non vi è un condominio costituito. Le spese relative alla pulizia della scala o altre eventuali vengono suddivise di volta in volta.

In dettaglio l'immobile è così composto:

Ingresso, corridoio, tre camere da letto, cucina/soggiorno, e wc, oltre a due balconi rispettivamente su Cortile La Rocca e sul terreno retrostante.



Foto 6: Ingresso



Foto 7: Corridoio, vista dall'ingresso verso la cucina



Foto 8: Corridoio, vista dalla cucina verso l'ingresso

La distribuzione dei vani è funzionale.

Entrando dalla porta dell'appartamento, si accede ad un piccolo vano con funzione di ingresso e a partire da questo ha origine un corridoio, munito di tre finestre che si affacciano su una proprietà privata (**cf. foto 14**), che collega i vani e i servizi.

Le camere da letto sono tre, ma di queste una è molto piccola (**cf. Foto 11**). Quest'ultima era originariamente la cucina.



Foto 9: Camera da letto 1



Foto 10: Camera da letto 2



Foto 11: Cameretta

Il servizio igienico, pavimentato e rivestito in piastrelle 20 x 20 cm, è munito vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet, e l'acqua viene riscaldata attraverso uno scaldabagno elettrico.



Foto 12: Servizio igienico



Foto 13: Servizio igienico,
dettaglio vasca da bagno



Foto 14: vista da una finestra
del corridoio su spazio
interno

Infine si evidenzia che nel balcone della cucina, sul retrospetto, risulta installata una scala a chiocciola in ferro che mette in comunicazione l'appartamento con il lastrico solare soprastante, che costituisce la copertura dell'edificio.

La scala a chiocciola non è regolare e va rimossa.

Sul tetto sono presenti strutture precarie fatiscenti in legno e ferro, falde inclinate sovrapposte alla copertura e oggetti sparsi.



Foto 15: Scala a chiocciola



Foto 16: Strutture precarie
fatiscenti in copertura



Foto 17: Altro dettaglio
copertura

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera da 1 cm e avvolgibili in pvc.

I pavimenti sono in gres porcellanato simil cotto, formato 30 x 30 cm, collocati a 45°.

L'altezza netta interna varia da 300 a 305 cm. L'impianto di riscaldamento è assente.

Le condizioni di manutenzione interne dell'appartamento sono sufficienti/discrete.

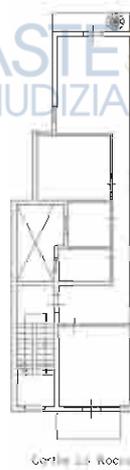


Foto 18: Dettaglio infissi, avvolgibili, e piccole lesioni intonaco.



Foto 19: Dettaglio pavimento in gres e infissi.

Planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi



Piano Secondo

Dal rilievo diretto dell'abitazione posta al piano secondo, risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali, è complessivamente pari a 90,2 mq, mentre i balconi hanno una superficie pari a 9,2 pertanto,

Superficie coperta dell'abitazione.: 90,2 mq

Considerando che i balconi sono conteggiati con un coefficiente pari a 0,25, tali superfici risulteranno:

$$4,12 \text{ mq} \times 0,25 = 1,03 \text{ mq}$$

$$5,08 \text{ mq} \times 0,25 = 1,27 \text{ mq}$$

Totale superficie ragguagliata dei balconi

$$1,03 + 1,27 = 2,30 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale complessiva è quindi pari a:

$$90,2 \text{ mq (Superficie coperta)} + 2,30 \text{ mq (balconi)} = 92,5 \text{ mq}$$

92,5 mq Totale superficie commerciale

L'altezza netta interna è pressoché costante e va dai 3,00 m ai 3,05 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 64, particella 634, Sub. 5, Cortile la Rocca n. 2A, piano 2 cat. A/4, vani catastali 5,5, sup. catastale 96 mq.

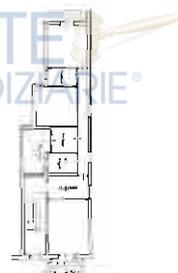
Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: _____, nato a _____, e _____, nata a _____.

Planimetria catastale: *La planimetria (**All. 6**) non è conforme in quanto è stato eliminato il ripostiglio, ed è stata spostata la cucina, oltre alla presenza della scala a chiocciola sul balcone.*

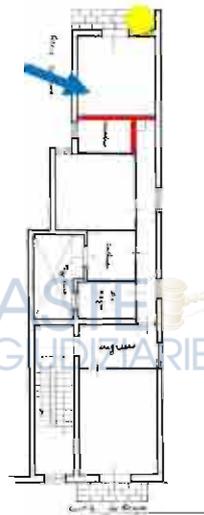
Deve essere presentata apposita pratica DOCEFA e per questo il costo sarà detratto dal valore di stima.

Planimetria catastale (**All. 6**)



Legenda:

- In rosso i tramezzi non più presenti
- In giallo la scala a chiocciola non rappresentata
- La freccia blu indica lo spostamento della cucina



Indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Palermo, Cortile La Rocca n. 2A, piano secondo, senza ascensore.

Composto da ingresso, corridoio, due camere, una cameretta, cucina/soggiorno, un servizio, e due balconi esterni.

Confinante con Cortile La Rocca, terreno altra proprietà particella 2001, e con particella 438, e vano scala.

Censito al C.F. al **foglio 64, p.lla 634, sub 5.**

L'immobile è stato costruito senza necessaria autorizzazione e pertanto è stata presentata una istanza di sanatoria, che non risulta ancora definita. **(All. 9).**

I costi di regolarizzazione stimati sono stati detratti dal valore di mercato.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 66.000,00 (sessantaseimila)

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

Agli esecutati per ½ quota di piena proprietà ciascuno, l'immobile è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio Li Pira Rosaria di Palermo dell'11 aprile 2006 rep. 17505/9262 (**All. 1**) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo, il 13/04/2006 al n. 11865, da _____ che ne aveva la piena proprietà.

Ad essa era pervenuto con Atto del 29/09/2003 dello stesso Notaio Li Pira, rep. 15485, trascritto il 16/10/2003 al n. 30294 contro _____.

Ad essi l'immobile era pervenuto tramite atto di compravendita del Notaio Marcello Orlando di Palermo il 03/01/2003 rep. 46387 trascritto il 16/01/2003 al n. 1364 di formalità.

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

La palazzina su cui insiste l'appartamento oggetto di stima è stata costruita per sopraelevazione di un vecchio immobile a piano terra.

Il primo piano è stato autorizzato con Licenza edilizia n. 758 del 18/06/1962 (**All. 8**), mentre il secondo piano, oggetto della presente perizia, è stato costruito nel 1964 senza licenza edilizia.

Successivamente, in data 1 aprile 1986, con prot. 8424, è stata presentata istanza di sanatoria (**All. 9**).

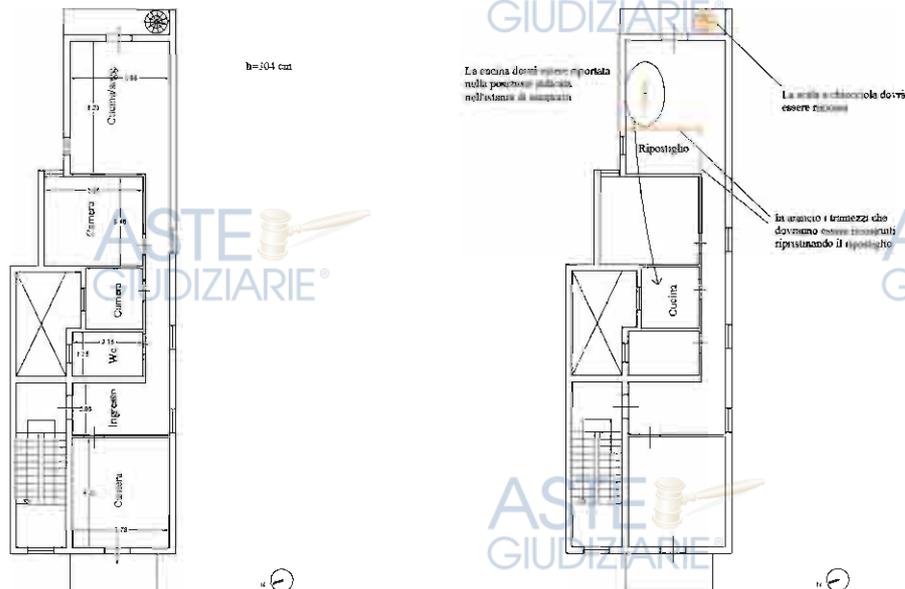
Nel 1995 il geom. _____ ha integrato alcuni documenti della pratica, con il progetto (**All. 10**) e con una perizia giurata (**All. 11**), ma l'istanza non risulta ancora definitiva, e occorrerà incaricare un tecnico per concludere l'iter ed ottenere la concessione in sanatoria. Le spese tecniche per la definizione della stessa, si attestano intorno ai 9.000 euro, e verranno detratti nella stima.

Successivamente è stata spostata la cucina ed è stato eliminato il ripostiglio in modo da ampliare lo spazio della cucina/soggiorno. Ai fini di una più snella definizione della pratica di condono occorrerà ripristinare i luoghi ricostruendo i tramezzi e riposizionando la cucina nella posizione indicata nel progetto integrato all'istanza (**cf. All. 10**), con un costo

di ripristino stimato in 3.000 euro, rinviando eventualmente ad una successiva fase le modifiche se volute.

La scala a chiocciola sul balcone, che ha la funzione di consentire l'accesso al lastrico solare in copertura, dovrà essere anch'essa rimossa ed è stato stimato un costo di rimozione pari ad euro 1.000 €.

Le difformità sono indicate nell'apposito **Allegato 7**, riportato in miniatura qui sotto, che consta di due grafici, uno che rappresenta lo stato attuale, e l'altro che evidenzia le difformità che dovranno essere ripristinate.



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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

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 13.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 450,00** 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 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

Ipoteca volontaria n. 8799 del 13/04/2006 a favore di Banca di Roma derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/07/2023 Numero di repertorio 29764 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Sede PALERMO

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA contro

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

Il bene ricade non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

L'immobile non risulta essere gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esistono spese di gestione condominiale. Le spese vengono suddivise di volta in volta.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Inoltre è da osservare che la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita ricavati da avvisi di agenzie immobiliari (cfr. **All. 12**) per immobili simili ubicati nella stessa zona reperiti sui portali in rete, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre dell'anno 2024 (cfr. **All. 13**). Questi ultimi, per la zona

“Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI”, codice di zona D4, nello stato conservativo “normale”, riportano per le “abitazioni di tipo economico” un valore compreso fra un minimo di 800,00 €/mq. e un massimo di 1.000,00 €/mq.

Nella tabella sottostante, ho riportato una sintesi degli annunci di vendita reperiti in rete per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. I dati selezionati per zona e tipologia, sono sufficienti ad individuare un valore medio da mettere in relazione con i dati ufficiali dell'Omi. Si riporta di seguito la tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la superficie, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione, note varie e l'indirizzo.

| Agenzia Immobiliare | Descrizione sintetica | Superficie mq | Richiesta economica (€) | Importo unitario (€/mq) | Anno di costruzione | Note | Indirizzo |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------------|------------------|
| idealista (Tecnorete Oreto Gafar) | appartamento | 64 | 33000 | 516 | 1940 | 2 p, senza asc | Cortile La Rocca |
| idealista (Desiderio di casa) | appartamento | 55 | 60000 | 1091 | 1960 | P.T. | via Brancaccio |
| idealista (Tecnocasa) | appartamento | 74 | 55000 | 743 | 1960 | 2 p, senza asc | via Brancaccio |
| Immobiliare.it | appartamento | 53 | 75000 | 1415 | 1960 | P.T. | via Brancaccio |
| Immobiliare.it | appartamento | 54 | 65000 | 1204 | 1980 | 2 P, con asc | via Pennino |
| | | | media | 994 | | | |

Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari delle abitazioni simili variano da un minimo di 516,00 €/mq. ad un massimo di 1.415,00 €/mq. L'ampiezza di questo range può trovare giustificazione nel diverso stato di manutenzione degli immobili stessi, e nel loro grado di finitura, oltre all'esatta ubicazione. Considerato che si tratta di valori di richiesta soggetti a trattativa, e considerato che il valore medio tra quelli selezionati è pari a 994,00 €/mq, si può assumere come valore di riferimento adeguato alla qualità, alle condizioni di manutenzione, ed all'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, il valore di 900,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall'Omi

nel primo semestre 2024 che variano per l'appunto da 800,00 €/mq. a 1.000,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico.

Calcolo superficie commerciale

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **92,5 mq** così come calcolati secondo la tabella sintetica qui sotto.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

| | Superficie mq | coeff. | Superficie ragguagliata mq | |
|---|--|--------|----------------------------|-------|
| a | Vani principali e accessori | 90,2 | 1 | 90,2 |
| b | Balconi terrazzi e simili, comunicanti | 9,2 | 0,25 | 2,3 |
| | | | | 92,50 |

La superficie commerciale del bene pignorato, è pari a 92,5 mq., pertanto sulla base dei dati reperiti da annunci immobiliari su internet e *quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel caso di fabbricati*, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 83.250,00**

(900 €/mq. x 92,5 mq.)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 9.000 circa + € 1.000 rimozione scala a chiocciola + 3.000 ripristino tramezzi e cucina.
- Costi per regolarizzazione catastale: € 450 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 13.600,00.**

$V = € 83.250,00 - € 13.600,00 = € 69.650,00$ euro

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 69.650,00 (sessantanovemilaseicentocinquanta 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, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 69.650,00 – 5% = € 66.167,50 euro (che si arrotondano in € 66.000,00)

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: Atto di compravendita del 11/04/2006

Allegato 2: Visura catastale attuale

Allegato 3: visura catastale storica

Allegato 4: Estratto di mappa catastale foglio 64 di Palermo

Allegato 5: Sovrapposizione catastale – Immagine Stimatrix for maps

Allegato 6: Planimetria catastale

Allegato 7: Planimetria attuale di rilievo con indicazione delle difformità

Allegato 8: Licenza Edilizia n. n. 758 del 18/06/1962

Allegato 9: Istanza di sanatoria

Allegato 10: Progetto, grafici allegati alla sanatoria

Allegato 11: Perizia giurata

Allegato 12: Annunci immobiliari

Allegato 13: Valori OMI primo semestre 2024

Allegato 14: Documentazione fotografica

Allegato 15: Verbale di sopralluogo

Palermo, data 14/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Federico Capraro