

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 90/2023

CREDITORE PROCEDENTE CELIO SPV S.R.L.

contro

DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono, censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 63, particella 668, Sub. 62, Cat. A/2, vani 7.



Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

PREMESSA

Con provvedimento del 03.04.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Alessia Falzone, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3009 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08.04.2024 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. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14.06.2024.

In data 29.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In data 01.08.2024 si effettuava un secondo sopralluogo per il completamento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato al punto 2.5).

L'immobile del **LOTTO 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **2.5)** piena proprietà di abitazione sita in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano 9, censita al NCEU del comune di Palermo al foglio 63, p.lla 668, sub. 62, categoria A/2, numero vani catastali 7, superficie catastale mq 201,00;

Diritti reali:

La piena proprietà del piano di copertura che ha permesso la realizzazione dell'unità immobiliare identificata al fg. 63, part.la 668, sub. 62, riportata nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 11.02.1985 a rogito del notaio Dott. Guglielmo La Fata di Corleone (PA) Rep. 8800 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 05.03.1985 ai nn. 7071

rp e 8965 rg da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

(All. 01).

Dati catastali:

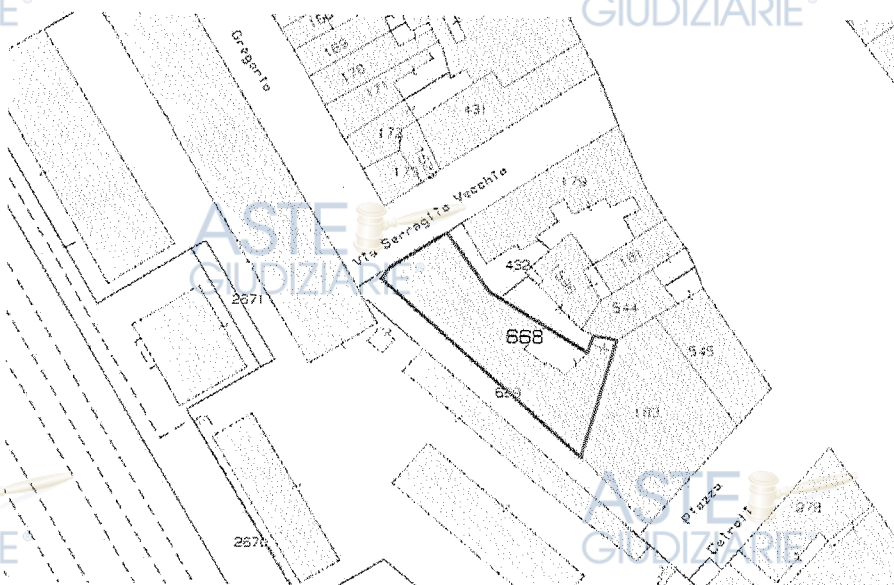
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura storica catastale (All. 02).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

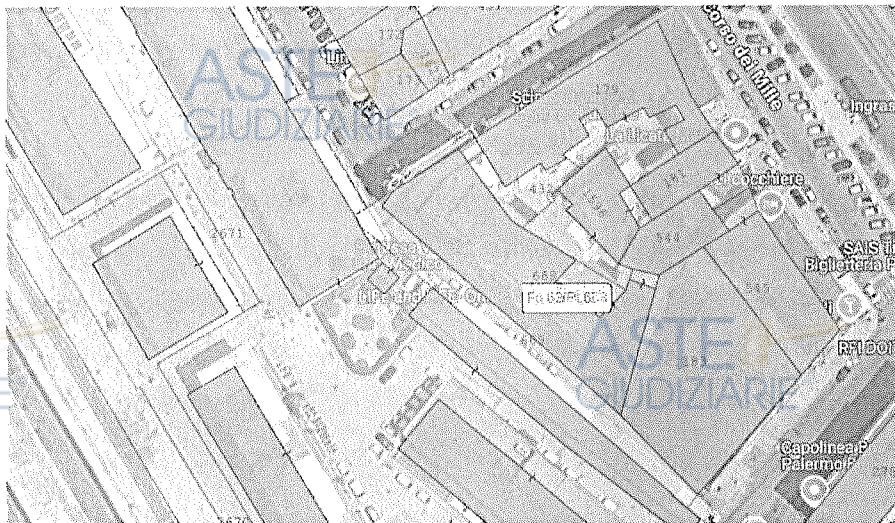
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (All. 03) e la mappa catastale (All. 04) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 05), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 03)



Estratto di mappa catastale (All. 04)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

(All. 05)

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

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 63, p.la 668, sub. 62, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 201,00:

Tipologia: unità immobiliare adibita ad abitazione

Ubicazione: via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono, lato sinistro, Palermo

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura in c.c.a.

Accessi: da via Serraglio Vecchio al numero civico 28 e da piazza Cairoli al n. civico 11

Confini: l'edificio confina a nord con via Serraglio Vecchio, ad est con altri fabbricati, a sud con stradella privata di accesso allo stesso fabbricato e piazza Cairoli e ad ovest con area della Stazione Centrale.

Caratteristiche della zona: la via Serraglio Vecchio si trova tra corso dei Mille e la Stazione Centrale. La zona fa parte della II Circoscrizione del Comune di Palermo e rientra nel quartiere Oreto-Stazione, zona centrale della città costituita in prevalenza da zona residenziale, uffici e attività commerciali.

Servizi della zona ampliata: poste, farmacia, scuola materna, scuola elementare e istituti comprensivi – servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; il quartiere inoltre è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici in quanto in prossimità della Stazione Centrale.

Collegamenti pubblici: Bus: queste linee hanno fermate in corrispondenza del corso dei Mille: 101, 102, 124, N6 e 230. Ferrovia linea: A, R e C.

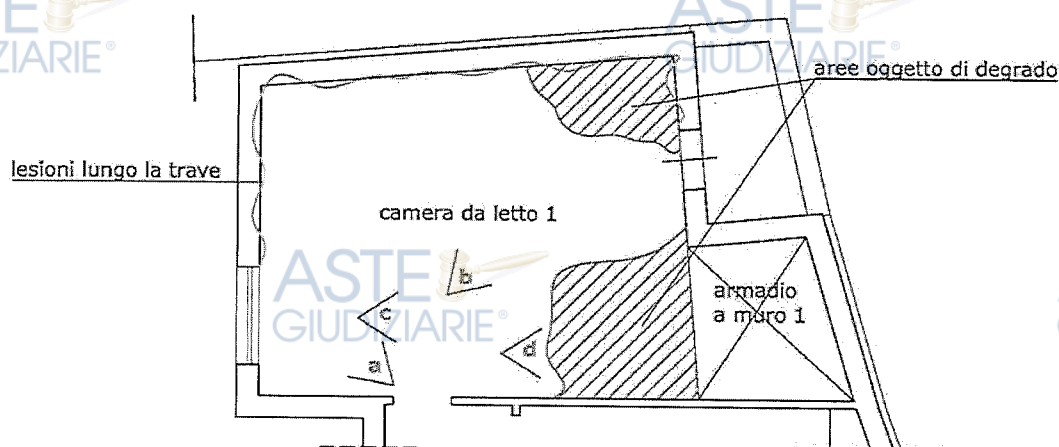
Pertinenze: non risultano associate all'appartamento pertinenze, accessori o altro se non quelle delle parti comuni del condominio.

Dotazioni condominiali: non risultano associate all'appartamento dotazioni condominiali se non quelle delle parti comuni del condominio.

Composizione interna: l'unità immobiliare è di 7 vani composti da: cucina, soggiorno-pranzo, studio, salone, n. 2 camere da letto, n. 2 disimpegni, wc-bagno, ripostiglio, n. 2 armadi a muro, una loggia, un balcone-ballatoio e un terrazzino.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ad eccezione della camera da letto 1 che presenta uno stato di degrado costituito da lesioni lungo le travi e distacco dell'intonaco dell'intradosso del solaio di copertura, dovuto ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, come indicato nel grafico e nella documentazione fotografica che segue (All. 6):

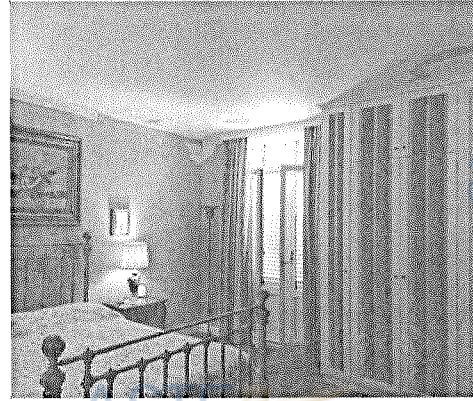


Stralcio di rilievo della camera da letto 1 con indicate le aree di degrado

(All. 6)



a) Lesione lungo le travi



b) stato di degrado nell'intradosso del solaio



c) Stato di degrado dell'intradosso del solaio



d) Porzione di solaio degradato

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro-tempore del condominio, sono state deliberate spese straordinarie inerenti i *“lavori di manutenzione del terrazzo di copertura dello stabile e opere di manutenzione dei due immobili proprietà [redacted] (lotto 1 e lotto 2) e questi lavori sono in corso di approvazione (per maggiori dettagli si veda il QUESITO N. 11).*

Occorre però evidenziare che, dallo studio della documentazione fornita dall'Amministratore, risultano previsti soltanto i lavori da eseguire all'esterno del fabbricato e all'interno dell'appartamento adiacente, identificato come lotto 1 (Sub. 61); non sono previsti interventi all'interno dell'appartamento oggetto di stima e identificato come Lotto 2 (Sub. 62). A tal fine, la scrivente ha pertanto redatto un computo metrico estimativo (C.M.E.) per i lavori di ristrutturazione e ripristino parziale dell'ambiente identificato nello

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

stato attuale come "camera da letto 1" che ammonta a circa € 8.270,00 (All. 7).

E.G. Es. 90/2023 - LOTTO 2

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA SERRAGLIO VECCHIO N. 28 PIANO NONO - FOGLIO 63, PARTICELLA 668 SUB. 62

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIPRISTINO DELLE PARTI INTERNE DELLA CAMERA DA LETTO 1

Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia anno 2024

CAP. 01: DEMOLIZIONI E DISMISSIONI

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	PAR.U G.	DIMENSIONI			QUANTITA'	IMPORTI	
					LUNG.	LARG.	H/PESO		PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	SIC24, 21.1.11	Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		si considerano 3 cm di spessore e un'altezza di 80 cm camera da letto								
		4,23+5,44+2,62=		3	12,29		0,80	29,50		
			mq*cm					29,50	4,29	126,54

CAP. 02: RISANAMENTO DI STRUTTURE IN C.C.A. E DI MURATURA

2	SIC24, 21.3.1	Risanamento di strutture intelaiate in cemento armato per ricostituzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria mediante asportazione della parte degradata del calcestruzzo con i contorni dell'intervento tagliati verticalmente e per una profondità che consenta un riporto di malta di almeno 1 cm di spessore; irruvidimento della superficie dell'intervento, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei, per la creazione di asperità di circa 5 mm; asportazione della ruggine dell'armatura e successivo trattamento della stessa con boiacca passivante composta da resine flessibilizzanti e specifici agenti anticorrosivi.								
---	------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Computo metrico estimativo
Lavori interni camera da letto 1
CTU Arch. Alessia Falzone

il trattamento dei ferri d'armatura con boiacca cementizia dovrà garantire efficacia anticorrosiva ed elevata alcalinità, grazie alla reazione superpozzolanica dei componenti del sistema; idrolavaggio a pressione per la pulitura e la saturazione della superficie d'intervento e rifacimento del copri ferro di almeno 2 cm con malta tixotropica antiritiro strutturale (dotata di certificazione CE 1504-3 R4), costituita da cementi speciali, aggregati silicei selezionati, fibrorinforzata, addizionata con specifici additivi antiritiro, impermeabilità intrinseca, resistenze al dilavamento, resistenze all'abrasione, resistenza alla carbonatazione, stabilità dimensionale.							
resistenza agli aggressivi atmosferici ed elevatissima adesione al supporto. La malta strutturale tixotropica dovrà garantire le seguenti caratteristiche minime: - legame di aderenza: ≥ 2 MPa - resistenza a compressione 28 gg: ≥ 45 MPa - resistenza a flessione: ≥ 7 MPa - resistenza alla carbonatazione: 0,5 m - caratteristiche chimiche: Resistenza alle aggressioni solfatiche							
1) per ogni mq di intervento e per i primi due centimetri di spessore							
	mq		12,29		0,80	9,83	
	mq					9,83	106,80
							1.050,06
2) per ogni mq di intervento e per ogni centimetro successivo ai primi due							
camera da letto							
	mq*cm	3	12,29		0,80	29,50	
	mq*cm					29,50	43,74
							1.290,16

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Computo metrico estimativo
Lavori interni camera da letto 1
CTU Arch. Alessia Falzone

CAP. 03: RISANAMENTO DI STRUTTURE IN C.C.A. E DI MURATURA

3	SIC24_21.4.7	Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento;							
		trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica antiritiro, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; applicazione di rete tipo "Nervometal" sull'intera superficie. La rete metallica adeguatamente fissata avrà funzione di supporto idoneo al successivo intervento di intonacatura, questo escluso e valutato a parte con i relativi prezzi di elenco. Sono compresi e compensati nel prezzo: il carico ed il trasporto di tutti i materiali di risulta ai punti di raccolta del cantiere ed ogni altro onere e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. - per ogni m ² di superficie di intradosso del solaio							
		solaio di copertura							
		Si considera la superficie totale della camera					26,00		
		mq					26,00	131,22	3.411,72

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Computo metrico estimativo
Lavori interni camera da letto 1
CTU Arch. Alessia Falzone

4	SIC24_21.9.8	Fornitura e collocazione di rete porta intonaco realizzata con filati di vetro con grammatura da 70 a 155 g/m ² anche colorata, per armatura di intonaci interni ed esterni, collocata in opera compresi i tagli, sfridi, eventuali sovrapposizioni, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.							
		si considerano un'altezza di 100 cm							
		pareti		12,29	1,00	12,29			
			mq			12,29	9,84	120,93	

CAP. 04: INTONACI

5	SIC24_9.1.3	Intonaco per interni eseguito con gesso scagliola dello spessore complessivo non superiore a 1,5 cm sul grezzo senza traversato, compreso l'onere per la formazione di spigoli e angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.							
		PARETI							
		camera da letto 1	mq	12,29	2,70	33,18			
		a detrarre infissi	mq	1,33	1,70	2,26			
			mq	0,81	2,70	2,19			
		SOFFITTI							
		camera da letto 1	mq			26,00			
			mq			54,74	16,74	916,26	

6	SIC24_9.1.4	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,5 mm), dato su pareti verticali ed orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.							
		stessa quantità di cui alla voce precedente	mq			54,74			
			mq			54,74	13,22	723,60	

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Computo metrico estimativo
Lavori interni camera da letto 1
CTU Arch. Alessia Falzone

7	SIC24_11.1.1	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.							
		PARETI	mq		20,29		2,70	54,78	
		a detrarre infissi	mq		1,33		1,70	2,26	
			mq		0,81		2,70	2,19	
		SOFFITTO	MQ					26,00	
			mq					76,34	8,18
									624,42

SOMMANO € 8.263,68

Totale complessivo dei lavori di ristrutturazione della parti interne della "camera da letto 1" in c.t. € 8.270,00



Alessia Falzone

Si precisa, ad esclusivo parere tecnico, che detti lavori previsti nel C.M.E., dovranno essere realizzati soltanto a completamento delle opere di manutenzione straordinaria del lastrico solare, già deliberati in sede di condominio.

Gli impianti rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto per la sua redazione si dovrà prevedere il relativo costo da detrarre dal valore di stima (€ 200,00).

Fotografie dei luoghi (All. 8)

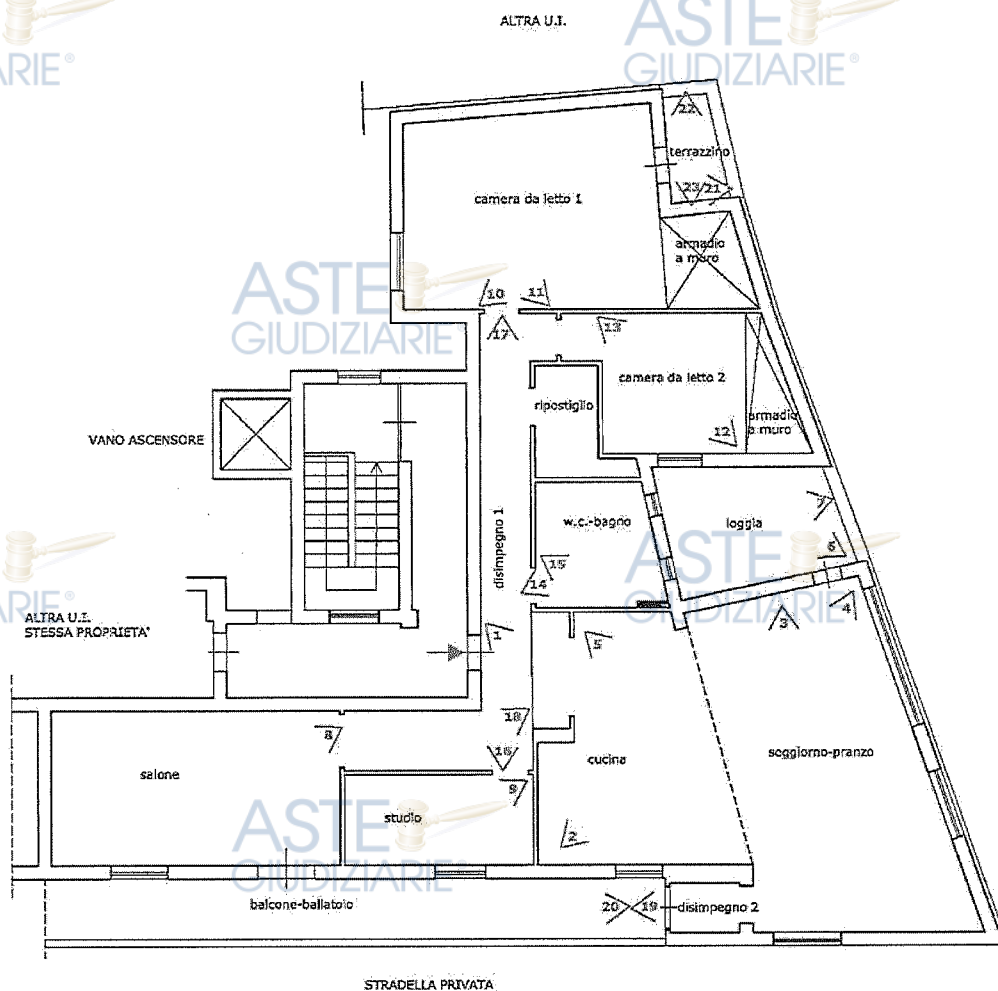




Foto a) Ingresso da Serraglio Vecchio



Foto b) cancello d'ingresso da Serraglio Vecchio



Foto c) stradella privata



Foto d) portone d'ingresso scala A



Foto n. 01 - ingresso



Foto n. 02 - cucina-soggiorno



Foto n. 03 - cucina-soggiorno



Foto n. 04 cucina-soggiorno



Foto n. 05 - cucina-soggiorno



Foto n. 06 - cucina esterna su
terrazzo coperto



Foto n. 07 – cucina esterna su terrazzo coperto



Foto n. 08 - salone

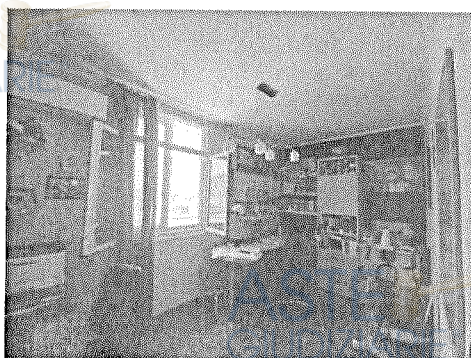


Foto n. 09 – Studio

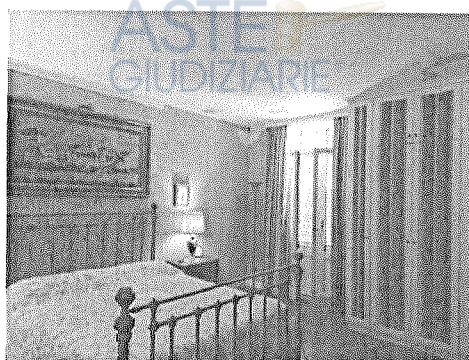


Foto n. 10 – Camera da letto 1

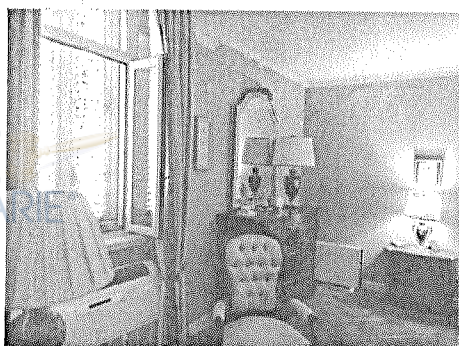


Foto n. 11 – Camera da letto 1



Foto n. 12 – Camera da letto 2



Foto n. 13 – Camera da letto 2



Foto n. 14 – w.c.-bagno



Foto n. 15 - w.c. - bagno

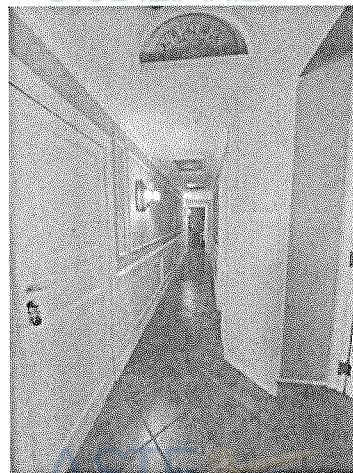


Foto n. 16 - disimpegno 1



Foto n. 17 - disimpegno 1



Foto n. 18 - disimpegno 1



Foto n. 19 - disimpegno 2



Foto n. 20 - balcone ballatoio



Foto n. 21 – wc bagno



Foto n. 22 – wc doccia



Foto n. 23 – terrazzino camera da letto 1

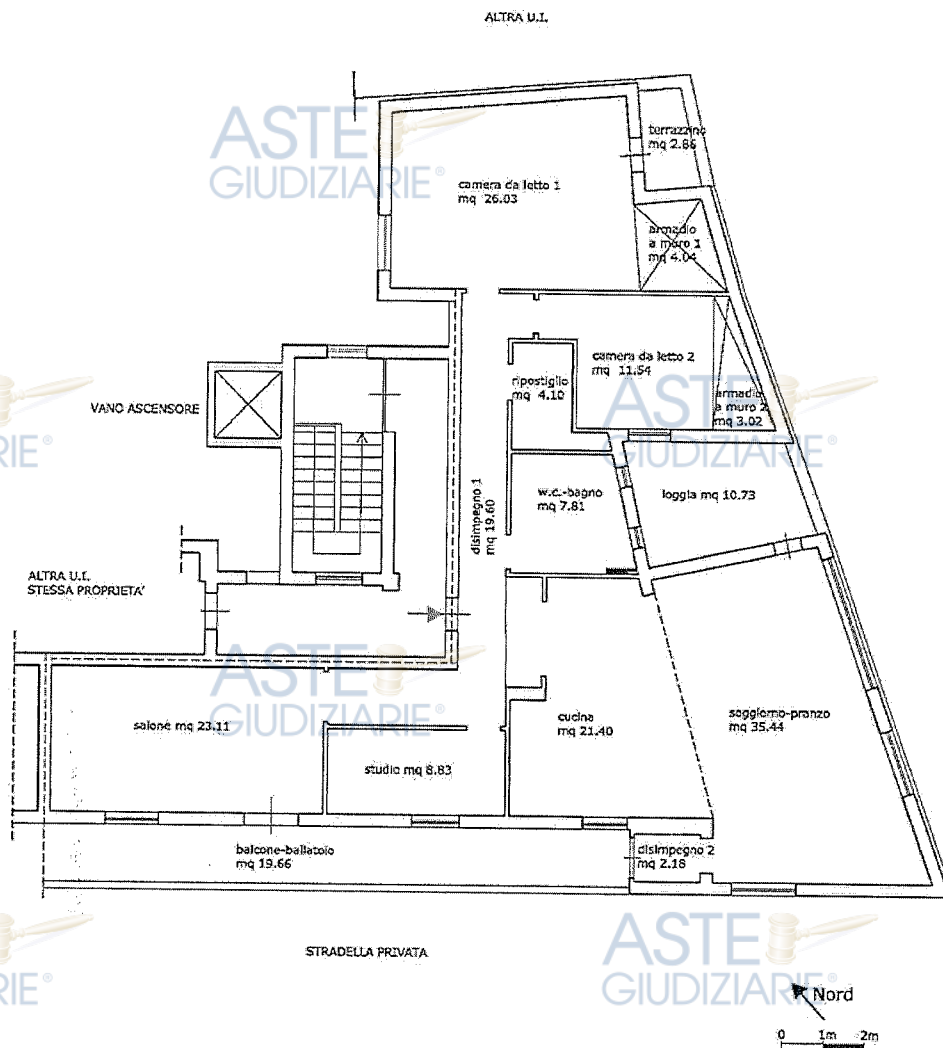


Foto n. 24 – vista dal terrazzino della camera da letto 1
(verso est)



Foto n. 25 – vista dal terrazzino della camera da letto 1
(verso nord)

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 09)

Superficie utile interna: mq167,10

Superficie commerciale: mq 203,40

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è di metri 2,70.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 668, sub. 62, via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono cat. A/2, vani catastali 7, superficie catastale mq 201,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto 1.

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE®
(All. 12)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 2

LOTTO 02: piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano nono (attico).

Composto da: cucina, soggiorno-pranzo, studio, salone, n. 2 camere da letto, n. 2 disimpegni, wc-bagno, ripostiglio, n. 2 armadi a muro, una loggia, un balcone-ballatoio e un terrazzino.

L'edificio confina a nord con via Serraglio Vecchio, ad est con altri fabbricati, a sud con stradella privata di accesso allo stesso fabbricato e piazza Cairoli e ad ovest con area della Stazione Centrale.

Censito al C.F. al foglio 63, p.lla 668, sub. 62.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Il fabbricato sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stato costruito con Licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972 (**All. 13**), Licenza di voltura n. 538 del 18.06.1973 (**All. 14**), Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973 e relativi grafici (**All. 15 e 16**), Rapporto tecnico del 23.01.1975 (**All. 17**), Certificato di abitabilità/agibilità n. 15079 del 12.12.1975 dalla Ripartizione Igiene e Assistenza Sanitaria (**All. 18**).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dai documenti e grafici esaminati, si evince, che l'appartamento costruito al nono piano (attico) è stato realizzato sulla terrazza di copertura del fabbricato senza alcun titolo edilizio e, da ulteriori accertamenti, non risulta presentata istanza di condono edilizio, né risultano emesse ordinanze di demolizione.

Pertanto si procede ad esaminare le condizioni di sanabilità dell'unità immobiliare ai sensi della Legge 326/2003.

L'appartamento ha una **volumetria complessiva di 621,00 mc**, pertanto inferiore ai limiti imposti dalla Legge 326/03, si può concludere che l'unità immobiliare identificata con il LOTTO 2, nella configurazione cui oggi appare, presenta i requisiti di sanabilità previsti dalla L. 326/2003.

- **Oblazione** = mq 187,05 x € 100 = **€ 18.705,00**
- **Oneri di urbanizzazione** = mc 621,00 x € 14,71 = € 9.134,91 in c. t. **€ 9.135,00**
- **Costo di costruzione** di **€ 4.620,00.**

Totale costi di sanatoria € 33.000,00 (salvo congruagli da parte degli uffici)

A tali costi bisogna aggiungere gli onorari e le spese dei tecnici incaricati di espletare la pratica nonché i costi amministrativi, preventivati in circa € 8.000,00, per un totale stimato di circa € 41.000,00.

I costi come sopra determinati sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per la sua redazione si prevede un costo di € 200,00 il cui importo è stato detratto dal valore di stima.

Inoltre bisogna detrarre i costi per gli interventi di ripristino dell'ambiente "camera da letto 1" che ammonta a € 8.270,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 175.800,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaottocento)

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

La piena proprietà del piano di copertura, che ha permesso la realizzazione dell'unità abitativa, è pervenuta per atto di compravendita del 11.02.1985 a rogito del Dott. La Fata, Notaio in Corleone, rep. 8800, trascritto il 05.03.1985 ai nn. 7071 rp. e 8965 rg. da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (All. 01).

Ai germani [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 19/05/1973 a rogito del Dott. Francesco Chiazze, Notaio in Misilmeri, Rep. 42576, trascritto il 22.06.1973 ai nn. 21843 rp. e 26571 rg. da potere di [REDACTED] (All. 19). Con tale atto i fratelli [REDACTED] acquistano un lotto di terreno per la sua successiva edificazione, sito a Palermo Corso dei Mille tra la via Serraglio Vecchio, stradella comunale e piazza Cairoli, iscritto al NCT nel foglio 63 alle particelle 433 e 182/1, 182/2 e 182/3 le quali oggi risultano soppresse costituendo la particella 668 come da visura storica del catasto terreni (All. 10).

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

In data 26.07.2025 con prot. n. 958436 la sottoscritta ha inoltrato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo richiesta di visione e copia atti e relativi elaborati grafici (All. 20 e 21)

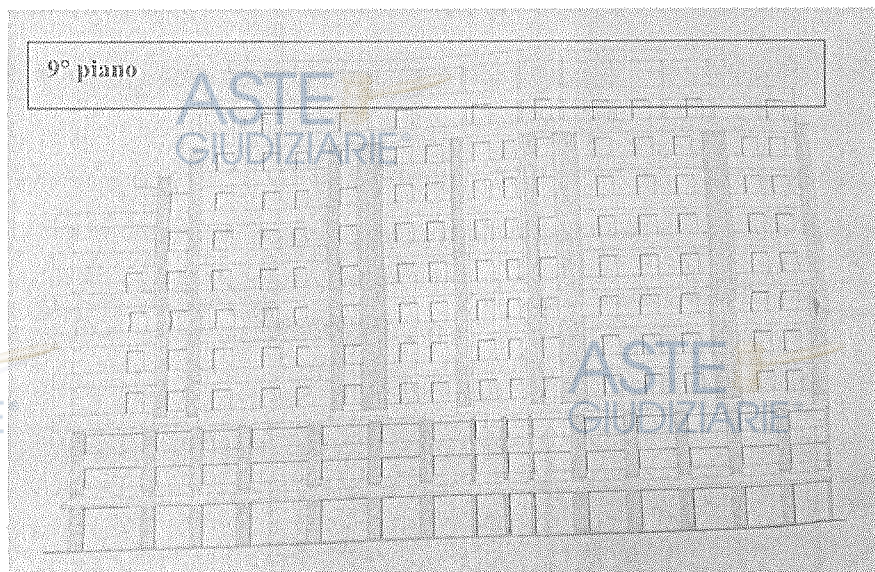
Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972 (All. 13) con la quale si autorizzava la *costruzione di un edificio composto di scantinato, piano terra, due piani ammezzati, quattro piani tipo e tre piani rientranti (quinto, sesto e settimo)* in conformità al progetto per il quale la Commissione Edilizia nella seduta del 15.11.1971 ha espresso parere favorevole;
- Licenza n. 538 del 18.06.1973 (All. 14) sono stati autorizzati i lavori di cui all'anzidetto progetto di volta da [REDACTED];
- Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973 (All. 15) sono stati autorizzati i lavori con una diversa configurazione del lotto con una leggera diminuzione della superficie per la realizzazione di un ulteriore piano (ottavo) e quindi l'esecuzione di *un edificio composto da un piano scantinato, piano terra, quattro piani tipo e quattro piani rientranti (quinto, sesto, settimo e ottavo) e terrazza coperta soprastante*, in conformità ai grafici approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.1972 (All. 16). In tale progetto non era prevista alcuna unità immobiliare al nono piano (attico), né risultano presentate altre varianti in corso d'opera, ma solo una "terrazza coperta" soprastante l'ottavo piano.
- Rapporto tecnico per l'abitabilità del 23.01.1975 (All. 17),
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 15079 del 12.12.1975 dalla Ripartizione Igiene e Assistenza Sanitaria (All. 18).

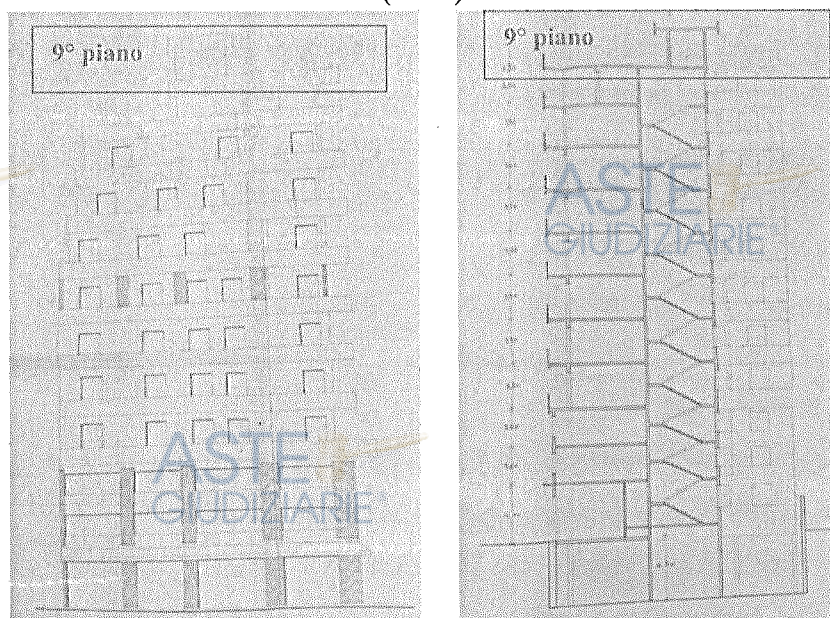
L'esame dei documenti ha dato conferma che l'unità immobiliare realizzata a nono piano, oggi corrispondente all'abitazione censita nel fg. 63, alla part.lla 668 del sub. 62, è stata realizzata successivamente su un'area di proprietà dell'esecutata e senza alcuna autorizzazione edilizia. Inoltre, dagli accertamenti svolti presso gli enti preposti, non risulta presentata istanza di condono edilizio.

Nel progetto assentito con licenza di variante n. 549/1973 e come si rileva dai grafici (All. 16) non era prevista alcuna unità immobiliare al piano nono, né risultano presentate ulteriori varianti in corso d'opera, come si evince anche dal certificato di abitabilità/agibilità

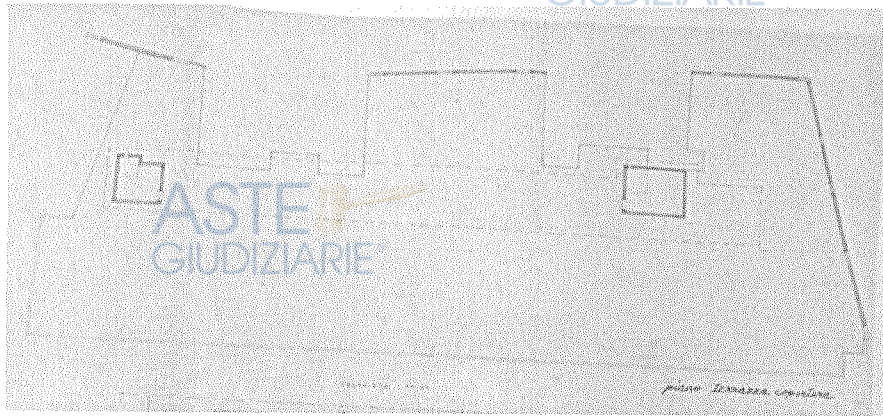
(All. 18) nel quale vengono dichiarate abitabili gli appartamenti fino all'ottavo piano e
agibili al piano di copertura (nono), il terrazzo coperto e aperto.



Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973
Prospetto su stradella privata
(All. 16)

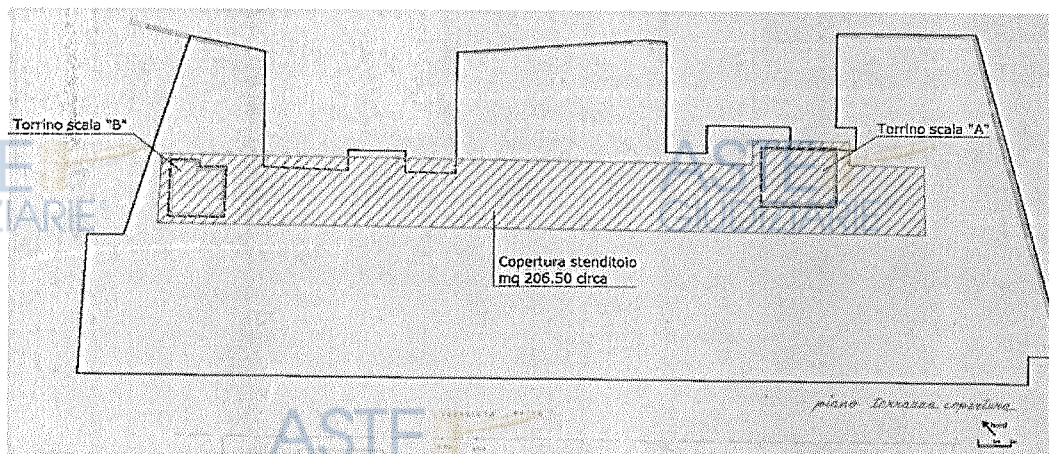


Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973
Prospetto su via Serraglio Vecchio n. 28 e sezione trasversale
(All. 16)



Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
variante n. 549 del 20.06.1973
Pianta terrazza di copertura del piano 9°
(All. 16)

Dai grafici autorizzativi infatti si evince la previsione di una *copertura aperta* per tutta la lunghezza del piano nono che comprende i torrini delle due scale e per una superficie complessiva presunta di circa mq 206,50 denominata “stenditoio” (All. 22).



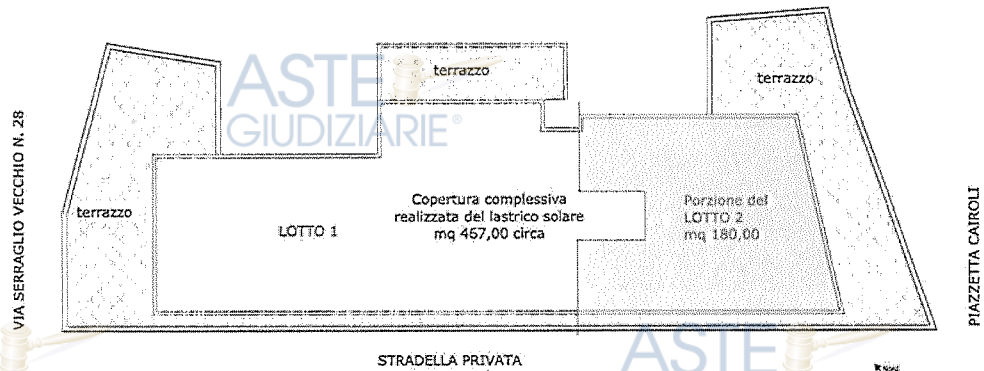
Estratto grafico del Progetto di variante di cui alla C.E. del 13.11.1972
Variante n. 549 del 20.06.1973
Pianta terrazza di copertura del piano 9° con evidenziato in rosso la copertura autorizzata nel progetto di variante (All. 22)

Nella realtà si può ipotizzare che tale copertura di ultimo piano non è stata realizzata nella configurazione e dimensioni del progetto autorizzato, ma secondo la configurazione

LOTTO 2

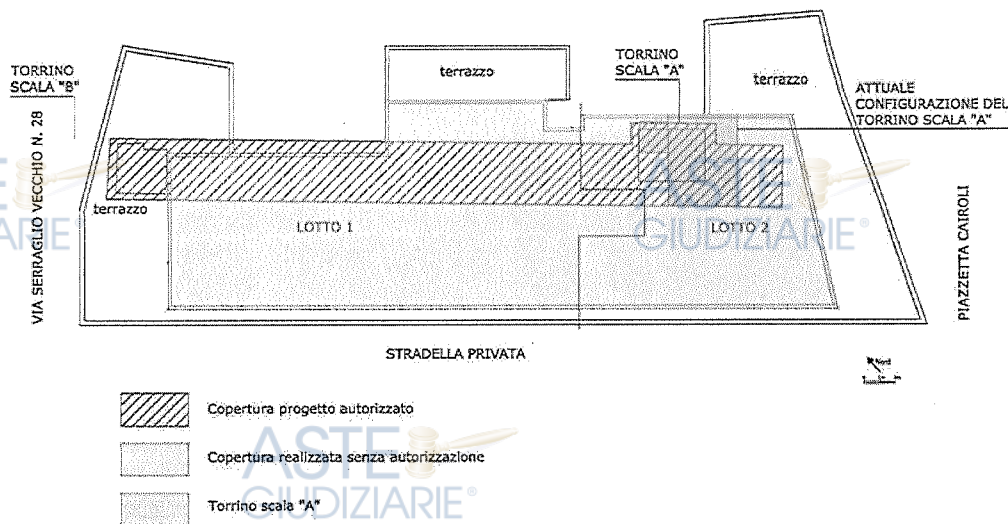
Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

sottostante (All. 23) con una estensione presunta complessiva del lastrico solare di circa mq 467,00 di cui circa mq 180,00 appartenenti al LOTTO 2.

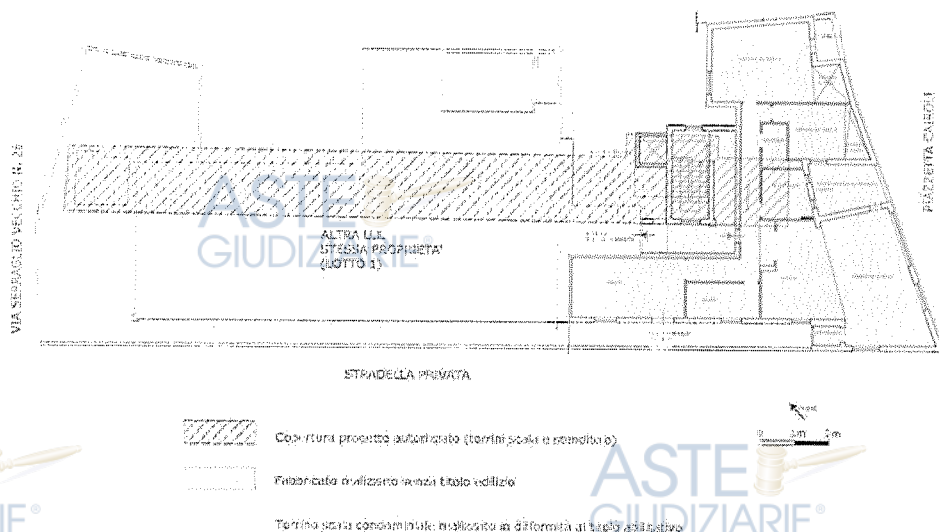


Variazione realizzata rispetto ai grafici del progetto autorizzato del piano di copertura (piano nono)
(All. 23)

Altre difformità riscontrate coinvolgono anche la riconfigurazione dei locali vano scala e ascensore, con una diversa posizione di quello della scala "A" e l'eliminazione di quello della scala "B" lato via Serraglio Vecchio, mai realizzato (All. 24).



Planimetria del piano di copertura con indicate le
difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato
(All. 24)



Planimetria con sovrapposizione del rilievo attuale del piano nono (ex piano di copertura) con i grafici del progetto autorizzato (All. 25)

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata non risultano successive concessioni edilizie aventi per oggetto il nono piano dell'edificio.

Inoltre dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condonò del Comune di Palermo, non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'appartamento sito al piano nono dell'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, per cui si può affermare che allo stato attuale l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titoli e quindi abusiva.

Successivamente dalle ulteriori indagini presso l'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo, non risultano emessi atti amministrativi o altri provvedimenti (segnalazione dei Vigili Urbani, verbali di sopralluogo, ecc...) né ordinanza di demolizione concernete l'immobile in oggetto.

Per potere valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrate, occorre innanzitutto verificare l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Dai fotogrammi esaminati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo è possibile accertare la configurazione della copertura dell'appartamento identificato come LOTTO 2, ad esclusione dalla porzione di copertura afferente al locale denominato nei grafici di rilievo "soggiorno-pranzo" che risulta ancora come terrazza, esistente già nel maggio 1987 come da ripresa aerea della Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.) del maggio 1987 - Tav.

VII, fotogrammi n. 9564 e n. 9561 (All. 26 e 27). Da questi fotogrammi non è però possibile accertare il totale volume abusivo realizzato.



Ripresa aerea della Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.) maggio 1987
Tav. VII, fotogrammi n. 9564 e n. 9561
(All. 26 e 27)

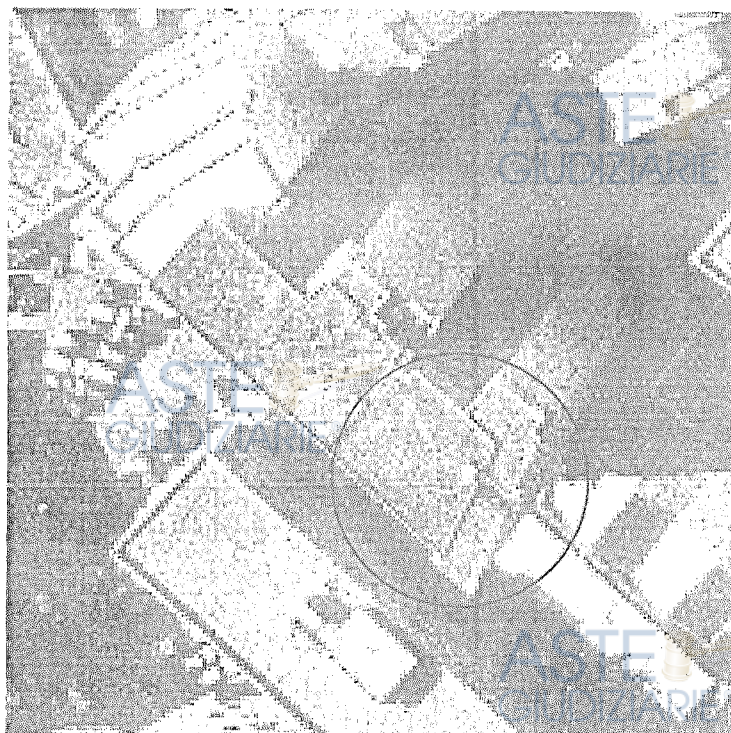
La fotografia aerea A.T.A. del 1992, poichè sovrasta verticalmente e perpendicolarmente la zona ripresa (zenitale) non permette di dare maggiori informazioni di quella del 1987.

La fotografia aerea della Società Rossi del luglio/agosto 1994 permette invece di percepire l'esistenza della chiusura della copertura del piano nono e la scansione ritmica delle finestre sui fronti sud-ovest; inoltre sembrerebbe essere presente anche la copertura del "soggiorno-pranzo", sebbene l'immagine non sia nitida (All. 28).



Ripresa aerea della Società Rossi di Firenze del luglio/agosto 1994
fotogramma n. 2-30
(All. 28)

Riassumendo per l'individuazione dell'epoca di realizzazione degli abusi si può affermare che: dalle fotografie aeree storiche sembrerebbe che il volume abusivo comprendente le due unità immobiliari identificate come LOTTO 1 e LOTTO 2 doveva già essere realizzato entro il 1987, tuttavia la certezza dell'ultimazione delle opere si ha con la fotografia del luglio-agosto del 1994. Per quanto riguarda la copertura dell'attuale soggiorno-pranzo, già intuibile nella foto del luglio-agosto 1994, appare evidente nella fotografia aerea A.T.A. del 20.05.2003 (All. 29).



Ripresa aerea A.T.A. del 20.05.2003
fotogramma n. 74 strisciata 11
(All. 29)

Per quanto riguarda invece l'assetto interno degli appartamenti identificati ai LOTTI 1 e 2 non vi sono prove documentali per asserire che la costruzione fosse sin dalle origini suddivisa nelle odierne due unità immobiliari o, come verosimilmente dichiarato del figlio dell'esecutata, sia nata come unica unità immobiliare e successivamente frazionata nel 1994. In merito a ciò non esistono prove documentali (planimetrie di rilievo, fotografie o altri documenti) che attestino con esattezza l'epoca di divisione dell'unità immobiliare di origine nelle due unità immobiliari. L'unica prova risulta dalle planimetrie catastali delle due unità immobiliari agli atti dal 23/12/2011.

Pertanto si procede alla valutazione dell'eventuale sanabilità delle opere abusive eseguite e precisamente:

1. verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

L'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1, così recita: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Dalla tav. P2a-5011 del vigente P.R.G. (All. 30) risulta che il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato di via Serraglio Vecchio n. 28, ricade in zona "B0a" in cui è ammessa nuova edificazione nei limiti di densità fondiaria di mc/mq 7,00.



Stralcio della Tav. P2a - 5011 del vigente PRG
(All. 30)

Dai grafici allegati alla licenza edilizia n. 549 del 20.06.1973 (All. 16) risulta che il lotto ha una superficie di 1.380,82 mq. L'edificio ha una volumetria di 24.710,694, quindi la volumetria dell'edificio supera di gran lunga i limiti di densità fondiaria previsti dall'odierno Piano Regolatore e non vi è residuo di cubatura disponibile per realizzare ulteriore edificazione all'interno del lotto. Pertanto le opere abusive realizzate in sopraelevazione sulla terrazza dell'edificio, non sono conformi alla disciplina

urbanistica vigente. E quindi non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

2. Verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/85 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

L'articolo 40, comma 6 della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 39 della Legge 724/94 e dall'art. 32 della Legge 326/03, stabilisce che, per gli immobili pignorati, nel caso in cui rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della Legge.

Nel caso in esame si deve fare riferimento alle ragioni del credito temporalmente più antiche che riguarda la procedura esecutiva n. 90/2023. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento della procedura n. 90/2023, le ragioni del credito per cui si procede sono costituite da decreto ingiuntivo n. 3626/94 e n. 3627/94, resi dal Tribunale di Palermo il 28.07.1994.

Considerato che la legge di condono n. 724/94 è entrata in vigore il 23.12.1994 sarebbe possibile presentare istanza di sanatoria servendosi della suddetta legge poiché le ragioni del credito risultano antecedenti l'entrata in vigore della stessa. Tuttavia per potere avanzare istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 è necessario anche che siano verificate le condizioni di sanabilità previste dalla medesima legge, prima fra tutte quella che *le opere abusive risultino ultimate entro il 31.12.1993*.

Nel caso in esame, la certezza della ultimazione delle opere abusive per questa unità immobiliare è rappresentata dalla fotografia aerea eseguita dalla Società Rossi di Firenze nel luglio/agosto 1994. Non si dispone di atti che attestino il completamento delle opere prima del 31.12.1993, pertanto non è fattibile ricorrere alla legge di sanatoria 724/94.

Bisogna dunque avvalersi della successiva legge di sanatoria Legge 326/2003, sempre che gli immobili possiedano i requisiti di sanabilità previsti dall'art. 39, comma 25, 26 e 27 della stessa legge. Il comma 25 in particolare, stabilisce che: *“le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28.02.1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 23.12.1994, n. 724, e successive modifiche e integrazioni, nonché del presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003 e che*

non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi”.

L'unità immobiliare residenziale realizzata sulla terrazza di copertura dell'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, secondo quanto affermato dai funzionari dell'Ufficio Condono del Comune di Palermo, rientrano nella categoria di “nuove costruzioni residenziali” e pertanto soggetta al limite di cubatura di 750 mc.

Pertanto si procede ad esaminare le condizioni di sanabilità dell'unità immobiliare.

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare identificata al LOTTO 2 risulta una superficie lorda di 207,10 mq e un'altezza di 3,00 m da solaio di calpestio a solaio di copertura. L'appartamento ha dunque una **volumetria complessiva di 621,00 mc.**

Tenendo conto dei limiti imposti dalla Legge 326/03 di una volumetria non superiore a 750,00 mc per singola richiesta di sanatoria, si può concludere che l'unità immobiliare identificata con il LOTTO 2, nella configurazione cui oggi appare, presenta i requisiti di sanabilità in quanto non supera i limiti di ammissibilità previsti dalla L. 326/2003.

Si fa presente, tuttavia, che non vi è alcuna certezza in merito alla configurazione interna dell'immobile all'epoca di entrata in vigore della legge. Per meglio chiarire, non esiste alcun documento probatorio che attesti in modo inconfutabile che all'epoca di entrata in vigore della L. 326/2003 l'appartamento fosse separato dall'immobile limitrofo (sub. 61) o al contrario, fosse un tutt'uno con esso costituendo una unità immobiliare di volumetria superiore a 750,00 mc.

È parere affermato dalla giurisprudenza che l'amministrazione sia vincolata a prendere in esame lo stato di fatto delle opere entro il termine di ultimazione dei lavori previsto dalla normativa di condono alla quale si ricorre.

Risulta, altresì, convalidato dalla giurisprudenza il principio secondo il quale, in caso di incertezze in merito all'epoca e alle caratteristiche degli abusi, l'amministrazione ha la facoltà di richiedere all'istante documentazione chiarificatrice poiché l'onere della prova spetta a colui che presenta l'istanza di sanatoria, ed in mancanza di dati probatori, l'amministrazione può rifiutare la concessione.

Nel caso in esame, come detto in precedenza, non si dispone di alcun elemento ufficiale che attesti in maniera certa la natura e la consistenza dell'abuso all'epoca dell'entrata in vigore della legge di sanatoria. Tale condizione, dunque, pone dei dubbi circa la sanabilità del bene e potrebbe esporre l'istante al rischio di diniego della sanatoria.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di sanatoria venga accettata dall'amministrazione e la pratica ritenuta perseguibile, si procede al calcolo dei costi connessi alla sanatoria ai sensi della Legge 326/2003.

Calcolo oblazione

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Mq
salone	23,11	1	23,11
Cucina	21,40	1	21,40
Soggiorno-pranzo	35,44	1	35,44
studio	8,83	1	8,83
Camera da letto 1	26,03	1	26,03
Camera da letto 2	11,54	1	11,54
Disimpegno 1	19,60	1	19,60
Disimpegno 2	2,18	1	2,18
ripostiglio	4,10	1	4,10
Wc-bagno	7,81	1	7,81
Armadio a muro 1	4,04	1	4,04
Armadio a muro 2	3,02	1	3,02
Totale superficie utile (Su) mq			167,10
loggia	10,73	0,60	6,44
Balcone-ballatoio	19,66	0,60	11,80
terrazzino	2,86	0,60	1,71
Totale superficie non residenziale (Snr) congruagliata mq			19,95

Superficie utile (Su) = mq 167,10

Superficie non residenziale congruagliata (Snr) = mq 19,95

Superficie complessiva (Sc) = Su + 60% Snr = mq 187,05

Oblazione = mq 187,05 x € 100 = € 18.705,00

Calcolo degli oneri concessori

1) Calcolo degli oneri di urbanizzazione

Volumetria complessiva per € 14,71 da cui:

Mc 621,00 x € 14,71 = € 9.134,91 in cifra tonda € 9.135,00

2) Calcolo degli oneri concessori

Il calcolo è stato determinato con l'ausilio dei funzionari del comune (All. 31) tenendo conto del costo unitario di costruzione del 2003 pari a € 166,52, da cui si ha un costo di costruzione di € 4.620,00.

Totale costi di sanatoria

€ 18.705,00 + € 9.135,00 + € 4.620,00 = € 32.505,00 arrotondato a € 33.000,00 (salvo conguagli da parte degli uffici)

A tali costi bisogna aggiungere gli onorari e le spese dei tecnici incaricati di espletare la pratica nonché i costi amministrativi, preventivati in circa € 8.000,00, per un totale stimato di circa € 41.000,00.

I costi come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] a lui concesso in uso dalla madre [REDACTED] (debitrice) dal 08.05.1997 come risulta dal certificato storico di residenza (All. 32).

Si è pertanto proceduto alla quantificazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato prendendo in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al II semestre 2024, per la zona C4/SEMICENTRALE/BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO, comprese tra un minimo di 5,00 €/mq/mese, a un massimo di 7,00 €/mq/mese per la abitazioni di tipo civile (All. 33).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,9	5,7	L

Banca delle quotazioni immobiliari (OMI)
(All. 33)

In base alle caratteristiche e alle condizioni dell'immobile, si può ipotizzare il canone di locazione minimo nella zona è pari a 500 €/mq/mese, che nel caso del bene in questione, considerando una superficie commerciale pari a 203,40 mq è pari a circa € 1.000,00/mese.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, e tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene) la eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode si determina nella misura del 15% in meno rispetto al canone di locazione di mercato.

Indennità di occupazione dell'immobile: € 1.000,00/mese - 15% = € 850,00/mese

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

Da quanto potuto accertare parte dei beni pignorati erano già stati oggetto delle procedure esecutive riunite n. 104/93 + 965/94 e 110/2006 R. G. Esec.

Il G.E. delle predette esecuzioni con provvedimento dell'11.10.2012, a seguito di una relazione del custode del 10.10.2012, preso atto del contenuto della relazione di accertamento tecnico eseguito dal Dipartimento di prevenzione dell'A.S.P. di Palermo sullo stato dei manufatti che formano oggetto dei lotti A)1, B), F), J), non essendo possibile determinare i costi necessari alla loro messa in sicurezza e rimozione dei materiali inquinanti, ne revocava la vendita. Da quanto comunicato dalla cancelleria del Tribunale le presenti procedure limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura risultano estinte.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile, con un costo pari a circa **euro 41.000,00** come indicato e determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**.
- Importo per i lavori di ripristino della camera da letto 1 come da Computo metrico estimativo **€ 8.270,00**

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 sull'immobile estratta dalla scrivente in data 24.04.2025 (All. 34) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 21.08.2014 - Registro Particolare 28163 Registro Generale 35920 Pubblico ufficiale: Tribunale di Palermo Repertorio 3568 del 08.08.1994 – atto esecutivo o cautelare – Rinnovazione di pignoramento ex legge 69/2009. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24085 del 1994.

A favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 15.03.2023 - Registro Particolare 10283 Registro Generale 12681 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Palermo Repertorio 760 del 08.02.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. A favore di CELIO Spv S.r.l. contro: [REDACTED]

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

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

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

L'edificio sul quale insiste l'appartamento è costituito in Condominio.

Su richiesta della scrivente inoltrata in data 10.02.2025 (All. 35), l'Amministratore pro tempore attualmente in carica, Dott. Tubolino Luciano ha trasmesso in data 17.02.2025 un quadro riepilogativo sulle spese di gestione ordinaria e delle mensilità insolute per

l'appartamento in oggetto (All. 36). Dall'esame della nota dell'Amministratore si può riassumere quanto segue:

- L'appartamento sito al piano nono (attico) di proprietà [REDACTED] identificato al sub. 62, interno 23 non è in regola con il pagamento delle rate condominiali di cui ai decreti ingiuntivi compiuti a tutto il 31/12/2022 per un ammontare di € 7.673,66 al quale si sommano le quote condominiali relative al Consumo del mese di gennaio 2025 e 1° bimestre gestione idrica 2025 per un ammontare di € 171,00 per un importo complessivo di € 7.844,66;
- Le spese annue fisse di gestione ordinaria o manutenzione calcolate in base ai millesimi di proprietà ammontano, con riferimento all'anno 2024, approssimativamente a circa € 516,00 (€ 43,00 mensili);
- Sono state deliberate spese straordinarie ed è in corso di prossima approvazione il progetto per i lavori di manutenzione del terrazzo di copertura dello stabile e le opere di manutenzione dei 2 appartamenti di proprietà [REDACTED] (lotto 1 e 2), secondo un importo da considerare a ribasso d'asta riferito al LOTTO 2 di € 8.127,60 oltre IVA (All. 37, 38, 39, 40 e 41).

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

Criterio di stima

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie simili (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in $n+1$ incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparables generici, di indici j e k , la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è

rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRTjk delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$V_{jk} = P_j \times P_k = (C_{RTj1} - C_{RTk1}) \times p_1 + (C_{RTj2} - C_{RTk2}) \times p_2 + \dots + (C_{RTjn} - C_{RTkn}) \times p_n$ in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per $i = 1, \dots, n$).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\left\{ \begin{array}{l} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ \dots\dots\dots \\ P_m = V + \sum_{i=1}^n (CTR_{mi} - CTR_{0i}) \cdot P_i \end{array} \right.$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j-esima, con J = 1, 2, ...mm espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRTj_i, rappresenta la caratteristica i-esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j-esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D-1 \times P$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = (DT \times D)^{-1} \times P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (DT \times D)^{-1} \times DT \times P$.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

- Superficie utile interna: mq 167,10
- Altezza utile interna: metri 2,70.

Calcolo della superficie commerciale:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **203,40 mq** così calcolati:

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. comm. mq
salone	23,11	1	23,11
Cucina	21,40	1	21,40
Soggiorno-pranzo	35,44	1	35,44
studio	8,83	1	8,83
Camera da letto 1	26,03	1	26,03
Camera da letto 2	11,54	1	11,54
Disimpegno 1	19,60	1	19,60
Disimpegno 2	2,18	1	2,18
ripostiglio	4,10	1	4,10
Wc-bagno	7,81	1	7,81
Armadio a muro 1	4,04	1	4,04
Armadio a muro 2	3,02	1	3,02
Totale superficie utile (Su) mq			167,10
loggia	10,73	0,30	3,22
Balcone-ballatoio	19,66	0,30	5,90
terrazzino	2,86	0,30	0,86
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	26,32	1	26,32
TOTALE SUP. COMMERCIALE		mq	203,40

L'immobile oggetto di stima particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd subject), riferita al 2° (secondo) semestre 2024. Il compendio immobiliare, dal sopralluogo generale, presenta le seguenti caratteristiche: appartamento per civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 63, p.la 668, sub. 62, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 201,00; internamente l'unità immobiliare è di 7 vani composti da: cucina, soggiorno-pranzo, studio, salone, n. 2 camere da letto, n. 2 disimpegni, wc-bagno, ripostiglio, n. 2 armadi a muro, una loggia, un balcone-ballatoio e un terrazzino.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOLI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: SEMICENTRALE/ E. BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO, codice di zona: C4 del Comune di Palermo, riferiti al II° semestre del 2024, per abitazioni di tipo civile, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i **900,00 ed i 1.250,00 Euro (All. 33)**.

Si assume come valore di base unitario per il calcolo, il valore medio dell'OMI di **1.100,00 €/mq** (in ragione della posizione, della veduta, del contesto residenziale ecc.).

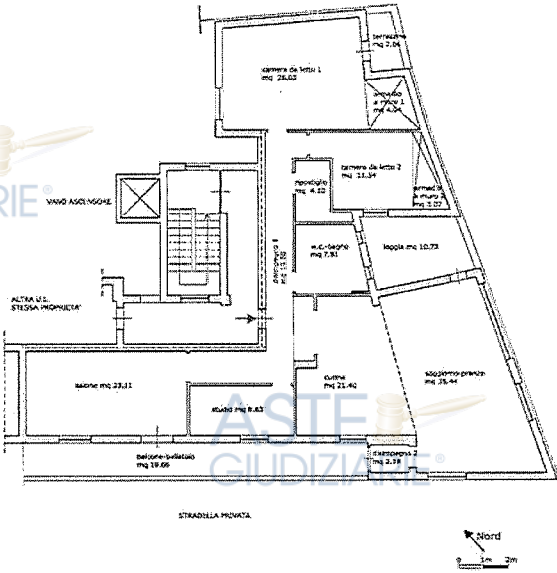
Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd comparables), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (subject), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:

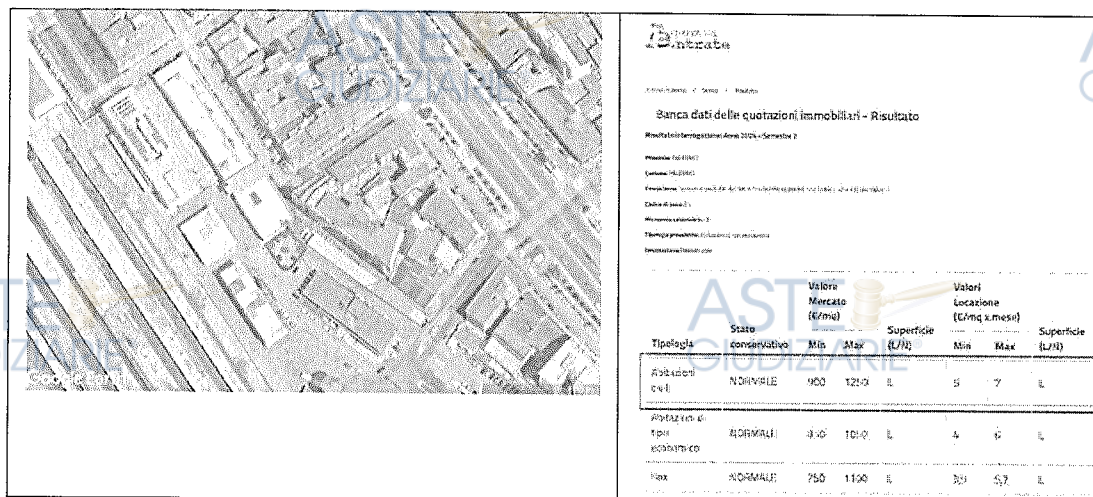
- a) Offerte di Agenzie immobiliari:
 - Affiliato TECNOCASA: Stazione centrale SAS via A. di Rudinì n. 61 Palermo – Rif. 61002826 /comparable - C1
 - 7Re IMMOBILIARE VIA Principe di Scordia n. 75 Palermo /comparable – C2

- Affiliato TECNOCASA: Stazione centrale SAS via A. di Rudinì n. 61 Palermo – Rif. 60964994/comparable – C3

		
Pianta Piano 2°	Pianta Piano 6°	Pianta Piano 3°
Comparable C1	Comparable C2	Comparable C3

	
Pianta Piano Nono	
Subject	Subject

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	5	3	5	7
Superficie commerciale (m2)	132	80	250	203
Bagni	1	1	2	1
Riscaldamento	Assente	Assente	Assente	Assente
Condizioni	normali	normali	da ristrutturare	normali
Anno di costruzione	1958	1970	1800	1994
Piano	2°	6°	3	9
Totale piani	7	8	4	9
Ascensore	presente	presente	presente	si fino all'8 piano
Balconi	si	si	si	si
Posto auto	no	no	no	no
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo (€)	168.000	100.000	390.000	?



Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (*comparables* C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C ₁	Comparable C ₂	Comparable C ₃	Subject	
Zona OMI		B1	C1	B1	C1	
Semestre Omi		2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	(Epoca di stima) 2° Sem. 2024	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	830	520	830		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile	1100	900	1000		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI \text{ epoca di stima}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	0,755	0,578	0,830	V_{OMImin}	V_{OMImax}
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	850	1050	800	900	1250
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	610	780	610		
	Coefficiente di zona $K_{iz} = V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,393	1,346	1,311	Prezzo min adm	1250-900
Prezzo rilevato all'epoca della stima P_d [€]		168.000,00	100.000,00	390.000,00	prezzo max adm	1250+900
Consistenza ragguagliata S (m ²)		132	80	250	Costo unitario €/m	900
Prezzo unitario $p_{ci} = P_d / S_{rel}$ [€/m ²]		1273	1250	1560	Costo unitario €/m	1250
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = 0,50 \times (V_{OMImin} \times k_{ei} + p_{ci} \times k_{iz})$ [€/m ²]		1117	1067	1276		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel *range* di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del *subject* all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (C4) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 900,00 ed un valore massimo di € 1.250,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

$$\text{Valore minimo} = \text{€ } 900,00/\text{m}^2 \quad \text{Valore massimo} = \text{€ } 1.250,00/\text{m}^2$$

Risulta, quindi, che dei tre *comparables*, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (*comparables*). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita

dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 90/2023

LOTTO 2

Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,20	1,20	1,20	1,20

Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70	0,70			
3	0,60				0,60
4 e O.	0,50		0,50	0,50	
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				0,80
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70	0,70	0,70	
SUBTOTALE PRODOTTI		0,49	0,35	0,35	0,48

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00	1,00		1,00
Da ristrutturare	0,60			0,60	
Livello piano					
Terra	0,85				
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05	1,05	1,05	1,05	
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				1,20
Ascensore					
Presente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)					
Bagni ed Complementi					
Bagni: 1,0 - (N° locali - N° bagni) x 0,1		0,40	0,20	0,30	0,60
Balconi: SI = 1,10 ; NO = 0,90		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05				
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		0,46	0,23	0,21	0,79

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	
Locato	1,20				1,20
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m ²	1,20				
Compresa fra 70 m ² e 100 m ²	1,10		1,10		
Maggiore di 110 m ²	1,00	1,00		1,00	1,00
SUBTOTALE PRODOTTI		1,30	1,43	1,30	1,20
TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,35	0,14	0,11	0,55

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle **estrinseche ambientali (C.E.A.)** e quelle **intrinseche posizionali (C.I.P.)**: degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,20	0,35
Comparable C2	1,20	0,14
Comparable C3	1,20	0,11
Subject	1,20	0,55

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti (€/m ²)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	0,19	1117
Comparable C2	1	0,00	0,41	1067
Comparable C3	1	0,00	0,43	1276

0,15111	1	0,15111	1.153,33
0,17215	1	0,17215	
0,1224	1	0,1224	
mq	€/mq	totale €/mq	
203,40	1.153,33	234.588,00	

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare il valore unitario in cifra tonda pari a € 1.153,00/mq.

Nota, pertanto, l'incognita $V1 = € 1.153,00/mq$ e moltiplicata per la superficie commerciale, risulta: $€ 1.153,00/mq \times 203,40 mq = € 234.520,20$.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile identificato al LOTTO 2, oggetto della presenta stima, è pari in c.t. a € 234.520,00 (diconsi euro duecentotrentaquattromilacinquecentoventi/00).

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

1. Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 41.000,00
2. Costi per l'elaborazione dell'A.P.E.	€ 200,00
3. Costi per i lavori di ristrutturazione e ripristino della camera da letto (opere interne), come da C.M.E.	€ 8.270,00
	€ 49.470,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 49.470,00**

$$V = € 234.520,00 - € 49.470 = € 185.050,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 185.050,00 (centottantacinquemilacinquanta 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: € 185.050,00 - 5% = € 185.050,00 - € 9.252,50 = € 175.797,50 che si arrotondano in € 175.800,00 (diconsi euro centosettantacinquamilaottocento/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 Notaio La Fata Rep. 8800

ALLEGATO 2 - Visura catastale storica sub. 62

ALLEGATO 3 - Ortofoto

ALLEGATO 4 - estratto di mappa catastale

ALLEGATO 5 - Planimetria con STIMATRIX

ALLEGATO 6 - Grafico lavori camera da letto 1

ALLEGATO 7 - Computo metrico estimativo dei lavori nella "camera da letto 1".

ALLEGATO 8 - Documentazione fotografica con planimetria con i coni ottici

ALLEGATO 9 - Rilievo stato di fatto

ALLEGATO 10 - Visura catastale storica del terreno

ALLEGATO 11 - Visura catastale ATTUALE

ALLEGATO 12 - Planimetria catastale Fg. 63 P.la 668 sub. 62

ALLEGATO 13 - licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972

ALLEGATO 14 - licenza edilizia n. 538 del 08.06.1973

ALLEGATO 15 - licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973

- ALLEGATO 16 – Grafici di variante allegati alla licenza
- ALLEGATO 17 – Rapporto tecnico
- ALLEGATO 18 – Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1579 del 12.12.1975
- ALLEGATO 19 – Atto di compravendita Notaio Chiazzase Rep. 42756
- ALLEGATO 20 – Istanza al comune per accesso agli atti
- ALLEGATO 21 – Ricevuta di protocollo
- ALLEGATO 22 – Grafico con planimetria della copertura autorizzata
- ALLEGATO 23 – Planimetria con indicata la copertura realizzata
- ALLEGATO 24 – Planimetria con indicate le difformità
- ALLEGATO 25 - Planimetria di raffronto tra stato attuale progetto autorizzato
- ALLEGATO 26 - Foto aerea 1987
- ALLEGATO 27 – Foto aerea 1987
- ALLEGATO 28 – Foto aerea 1994
- ALLEGATO 29 – Foto aerea 2003
- ALLEGATO 30 – Stralcio di P.R.G.
- ALLEGATO 31 – Calcolo del costo di costruzione
- ALLEGATO 32 – Certificato di residenza storico
- ALLEGATO 33 – Quotazioni OMI
- ALLEGATO 34 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 35 – Richiesta Amministratore del condominio
- ALLEGATO 36 – Risposta Amministratore del condominio
- ALLEGATO 37 – Relazione tecnica dei lavori Geom. Vito Salerno
- ALLEGATO 38 – Computo metrico estimativo complessivo dei lavori condominiali
- ALLEGATO 39 – Computo metrico estimativo dei lavori a carico del condominio
- ALLEGATO 40 – Computo metrico estimativo dei lavori a carico [REDACTED]
- ALLEGATO 41 – Computo metrico estimativo dei lavori

Palermo, data 27.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessia Falzone



Alessia Falzone

