

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – FALLIMENTARE

G.E. Dott.ssa Alessia Gianpietro
Curatore Avv. Daniela Pischedda
Fallimento n 143/2015

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico: Unità immobiliare sita in Palermo in Via Ferdinando Di Giorgi n. 3 Piano 6-7, Foglio 49,
p.lla 1696, sub. 20, cat. A/2

Esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da **n. 7 gruppi di allegati**:

0. PREMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2. DATI CATASTALI

3 TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 Descrizione della zona

4.2 descrizione del fabbricato

4.3 Descrizione dell'unità immobiliare

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

6.1 Consistenza immobiliare

6.2 Determinazione dei coefficienti correttivi

6.3 Valore di mercato

Allegato 1: Localizzazione del fabbricato

Allegati 2: Documentazione catastale

- Allegato 2.1.: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 49, p.lla 1696, sub. 20;*
- Allegato 2.2: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 49, p.lla 1696, sub. 14;*
- Allegato 2.3: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 49, p.lla 1696, sub. 15;*
- Allegato 2.4: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 49, p.lla 1696, sub. 21;*
- Allegato 2.5: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 49, p.lla 1696;*
- Allegato 2.6: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 49, p.lla 1694;*
- Allegato 2.7: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 49, p.lla 1695;*
- Allegato 2.8: *Estratto di mappa del fg. 49, p.lla 1696;*
- Allegato 2.9: *Estratto di mappa del fg. 49, p.lla 2377;*
- Allegato 2.10: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 49, p.lla 2377;*
- Allegato 2.11: *Planimetria catastale immobile in C.d.F., fg. 49, p.lla 1696, sub. 20;*
- Allegato 2.12: *Schema di confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;*

Allegato 3: Titolo di provenienza dell'immobile (*Atto di divisione del 17/02/1977, rep. 46837, Notaio B. Puccio*)

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegati 5.: Stato di fatto

- Allegato 5.1: *Rilievo dello stato di fatto;*
- Allegato 5.2: *Rilievo dello stato di fatto con superficie commerciale*

Allegati 6: Documentazione sulla regolarità urbanistico-edilizia

- Allegato 6.1: *Estratto della tavola 5010 della Variante generale al PRG*
- Allegato 6.2: *Rapporto di abitabilità del 27/05/1967*
- Allegato 6.3: *Licenza edilizia di Variante del 11/06/1976*
- Allegato 6.4: *Progetto di variante del 09/07/1975*
- Allegato 6.5: *Concessione edilizia in variante n. 672 del 03/10/1977*
- Allegato 6.6: *Certificato di conformità Ufficio del GG.CC. del 20/11/1976, prot. 22815;*

- **Allegato 6.7:** *Parere di Conformità del 20/11/1077 prot. 4324, Comando Provinciale dei VV.FF.;*
- **Allegato 6.8:** *Planimetria catastale del 17/07/1979 (ex sub. 14);*
- **Allegato 6.9:** *Certificato di abitabilità del 07/02/1979, prot. 19359*
- **Allegato 6.10:** *Lavori di manutenzione interni del 22/05/2001, prot. 12933*
- **Allegato 6.11:** *Lavori di manutenzione interni del 30/05/2001, prot. 13885*
- **Allegato 6.12:** *Istanza di sanatoria giusta condono edilizio ai sensi del D.L. 269/0309/12/2004 al prot. 49252*

Allegato 7: Documentazione a supporto della stima immobiliare

0. PREMESSA

Con provvedimento del 10/11/2024 il G. Del. dott.ssa Alessia Gianpietro, su proposta del Curatore Avv. Daniela Pischedda autorizzava la nomina della sottoscritta ing. Simona Bertorotta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°6938-sez. A, quale esperto stimatore nell'ambito della stima, tra gli altri, dell'immobile sito in Palermo Via Ferdinando Di Giorgi n. 3 Piano 6-7, in C.d.F. del Comune di Palermo al *fg. 49, p.lla 1696, sub. 20* (destinazione *A/2 abitazione di tipo civile*).

Si procederà alla sua completa identificazione fisica e catastale, alla ricostruzione della provenienza e alla descrizione della zona, del fabbricato in cui ricadono e della loro conformazione, oltre che alla disamina degli eventuali titoli urbanistico-edilizi, per procedere, infine, alla determinazione del loro valore di mercato previo il loro eventuale raggruppamento in lotti, frutto di considerazioni sulla vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in via Ferdinando di Giorgi n. 3, piani sesto e settimo (penultimo ed ultimo), censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al *Fg. 49, p.lla 1696, sub. 20* (cat. A/2 – abitazione civile), composto da ingresso, soggiorno doppio, due camere, due servizi igienici (doccia e vasca), cucina con veranda, ripostiglio oltre disimpegni e due balconi (uno singolo e uno triplo) e ambiente contenente la scala di collegamento al vano destinato a studiolo del piano superiore, , in parte coperte, al piano settimo. Per l'esatta localizzazione del bene si rimanda allo schema all' ***Allegato 1***.

Al sig. [REDACTED], “.... *l'area soprastante il tetto del fabbricato sito in Palermo, Via Ferdinando Di Giorgi n. 3, che sarà occupata da due abitazioni poste al sesto piano e da una abitazione al settimo piano, di cui non sono riportati i dati catastali, è pervenuta ... per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di divisione del 17/02/1977 in notar Bernardo Puccio di Palermo, trascritto il 02/03/1977 ai nn. 7777/6486, con in quale il predetto e i di lui germani [REDACTED], nato a Palermo il 01/01/1945, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nato a Palermo il 04/07/1930, codice fiscale [REDACTED] sciolsero la*

comunione generata dall'acquisto del terreno ineditato in catasto con il foglio 49 p.lle 21/a, 32 e 543/3, per la quota pari a 1/3 ciascuno in piena proprietà ..." (cfr. **Allegato 3**).

Il terreno oggi edificato era pervenuto a sua volta ai tre fratelli condividenti, sopra generalizzati, per averlo acquistato con atto del 09/08/1960, notaio G. Tanteri, trascritto il 23/08/1960 ai nn. 25749/20366, da potere di [REDACTED], nata il 24/09/1912 e [REDACTED], nato il 29/06/1913.

2. DATI CATASTALI

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio e Servizi Catastali e acquisita la relativa documentazione, si riportano i **dati catastali** dell'unità immobiliare in esame così identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo (cfr. **Allegato 2.1**):

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	49	1696	20	2	A/2	8	9 vani	Totale: 205 m ² Totale: escluse Aree scoperte: 196 m ²	€ 836,66

Indirizzo: VIA FERDINANDO DI GIORGI n. 3 Piano 6-7

In ditta a: [REDACTED] nato a PALERMO il 08/06/1939, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 1/1

Mappali terreni correlati: Foglio 131 - Particella 1696; Foglio 131 - Particella 2377.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.

L'immobile deriva dalla **p.lla 1696/14** e dalla **p.lla 1696/15** per VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 319041 in tti dal 29/07/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 20231.1/2002).

La p.lla 1696/14 (cfr. **Allegato 2.2**) deriva da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. La p.lla 1696/15 (cfr. **Allegato 2.3**) deriva da AMPLIAMENTO del 20/02/1996 in atti dal 15/04/1999 (n. 31249.1/1996); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Entrambe le due p.lle sopresse hanno generato l'odierna particella 1696/20 e la p.la 1696/21 (cfr.

Allegato 2.4

L'immobile insiste su terreno **p.la 1696 ente urbano** derivante dalla **p.la 1696 prato** per TIPO MAPPALE del 02/02/1973 Pratica n.465149 in atti dal 09/08/2000 TM 741/73 (n. 741.1/1973), invariato dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 (cfr. ***Allegato 2.5***). Mappali terreni correlati risultano le p.lle 1693 e 1694 (cfr. ***Allegati 2.6, 2.7***). La **p.la 1693** deriva dalla **p.la 1693 prato** per TIPO MAPPALE del 02/02/1973 Pratica n. 465149 in atti dal 09/08/2000 TM 741/73 (n. 741.1/1973), impianto meccanografico del 08/03/1988; la **p.la 1694** deriva dalla **p.la 1694 orto irriguo** per TIPO MAPPALE del 02/02/1973 Pratica n. 465149 in atti dal 09/08/2000 TM 741/73 (n. 741.1/1973), impianto meccanografico del 08/03/1988.

Dalla lettura dell'estratto di mappa del foglio 49 p.la 1696 (cfr. ***Allegato 2.8***), si osserva che il fabbricato corrispondente alla p.la 1696 del fg. 49 si trova in altra zona, e precisamente all'angolo tra la via Enrico Fermi e la via Pacinotti. Per contro, ove oggi ha sede il fabbricato risulta la p.la 2377 (cfr. ***Allegato 2.9***). Detta p.la è citata come mappale terreno correlato dell'odierno immobile.

La **p.la 2377 ente urbano** (cfr. ***Allegato 2.10***) deriva da **p.la 2377 incolto sterrato** per TIPO MAPPALE del 17/03/1976 Pratica n. PA0025609 in atti dal 27/01/2006 IST.328760/05 (n. 2192.1/1976), FRAZIONAMENTO in atti dal 21/03/1991 (n. 32382), invariata dall'impianto meccanografico del 08/03/1988. Risulta in ditta ai tre fratelli [REDACTED], nato a Palermo il 24/07/1930 codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a Palermo (PA) il 08/06/1939 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Palermo (PA) il 01/01/1945 [REDACTED], comproprietari fino al 17/03/1976. Si precisa che nella variazione sono stati soppressi gli immobili Foglio: 49 p.lle 16, 31, 32. Di queste, la p.la 32 è espressamente citata nel titolo di provenienza dell'immobile e, dunque, a questo lo riconduce.

Per la visualizzazione delle localizzazioni delle particelle descritte si rimanda allo schema grafico all' ***Allegato 1***.

Nel rispetto di quanto previsto dal Vademecum 2025 per la rettifica dei dati catastali e cartografici, l'errore è risolvibile con la presentazione di istanza di correzione di errore cartografico, con richiesta di gratuità della procedura, trattandosi di errore non derivante da atto tecnico depositato.

Al fine di ricostruire la **storia catastale** del bene ed i passaggi intervenuti anche in epoca antecedente all'impianto meccanografico, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, accertando quanto segue:

Catasto Fabbricati

Dalla visura storica dell'immobile ai fabbricati, dall'impianto meccanografico ad oggi, risulta la seguente situazione degli intestati:

a) Dal 29/07/2002 ad oggi l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED] nato a PALERMO il 08/06/1939, codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1;
I due subalterni soppressi p.lla 1696/14, 15, da cui l'immobile deriva, indicano il medesimo intestato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni

Dalla visura storica dell'immobile ai terreni, la p.lla 1696 ente urbano indica come intestato la SIP SOCIETA PER L'ESERCIZIO TELEFONICO dalla data del 02/02/1973 (da verificare)

Del bene è presente in atti la planimetria catastale presentata il 29/07/2002, *prot. 319041*, (cfr.

Allegato 2.11), che si presenta ad oggi difforme dallo dei luoghi in forza delle seguenti modifiche:

- presenza veranda nel balcone accessibile dalla cucina (piano sesto)
- Porzione di appartamento di piano settimo composto da una camera con disimpegno e servizio igienico con veranda, di proprietà del limitrofo sub. 21, appartenente alla medesima Ditta. Detto vano aggiuntivo e accessori sono appartenenti all'appartamento limitrofo suddetto, in quanto, per quanto si dirà appresso, oggetto di un condono edilizio (non del tutto definito) richiesto proprio per il sub. 21.
- Si segnala, infine, che l'altezza di interpiano è indicata nell'elaborato catastale in 3,20 m contro i 2,80 / 2,90 metri rilevati sui luoghi.

La considerazione si riporta unicamente per completezza. Per rettificare la discordanza tra le quote di interpiano rilevate e quelle indicate in catasto e quanto altro regolarizzabile in esito a quanto verrà rappresentato nel paragrafo inerente la regolarità urbanistico-edilizia, occorrerà presentare un DOCFA per esatta rappresentazione grafica, con costi tecnico amministrativi presunti pari ad € 600,00.

Per la visualizzazione delle differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sopra descritte si rimanda allo schema grafico di confronto allegato (cfr. **Allegato 2.12**).

3. TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

- L'immobile perviene al sig. [REDACTED] in forza di atto di divisione del 17/02/1977 notaio Bernardo Puccio di Palermo, rep. 46837 con il quale i tre fratelli condividenti [REDACTED], nato a Palermo il 24/07/1930, [REDACTED], nato a Palermo il 01/01/1945 e [REDACTED] stesso, comproprietari, in parti uguali, "... *di quattro appartamenti in Palermo, via Di Giorgi n. 3, costruiti a loro cura e spese unitamente al pianterreno con ingresso dalla via A. Graff n. 1, facenti parte dell'edificio posto ad angolo tra la via F. Di Giorgi e la via A. Graf "... su terreno di loro proprietà ... Detto edificio si compone di un pianterreno, di due appartamenti al piano primo e di due appartamenti al piano secondo, la cui costruzione è stata autorizzata dal Municipio di Palermo con licenza n. 1420 del 28/09/1961, giusta progetto approvato dalla C.E. in data 03/08/1961 ed è stato dichiarato "abitabile" per gli appartamenti e "agibile" per i pianterreni con certificato di abitabilità del Municipio di Palermo del 27/12/1967 ...*".

Precisamente i tre condividenti intendono dividersi quanto da realizzare "... *sull'area di rialzo dal secondo piano in poi ...ossia... cinque elevazioni per complessivi dieci appartamenti, giusta progetto approvato dalla C.E. di Palermo in data 09/07/1975 e successiva licenza n. 646 del 12/06/1976 che prevede la costruzione di n. 3 appartamenti al terzo piano, n. 2 appartamenti al quarto piano, n. 2 appartamenti al quinto piano, n. 2 appartamenti al sesto piano e, infine un appartamento al piano settimo ...*". Delle tre quote individuate dallo scioglimento della

comproprietà, al sig. [REDACTED] è assegnata la seconda quota, consistente in
“...appartamento in Palermo, via Ferdinando di Giorgi n. 3, al primo piano a destra, salendo,
interno n. 2 e quella porzione dell'area sopra al detto fabbricato che, in posizione, altezza,
estensione e livello dal suolo corrisponderà allo spazio che sarà occupato da **due appartamenti
al sesto piano**. Quella porzione dell'area sopra al detto fabbricato che, in posizione, altezza,
estensione e livello dal suolo, corrisponderà allo spazio che sarà occupato da **un appartamento
a settimo piano...**” (cfr. **Allegato 3**).

I suddetti immobili, non ancora realizzati, non sono censiti in catasto.

- Ai tre fratelli [REDACTED], sopra generalizzati, l'originario terreno sul quale sono edificati gli immobili ex p.lle 543/a, 16, 31, **32**, 21/a del foglio n. 49, era pervenuto per acquisto fattone con atto del **09/08/1960**, notaio G. Tanteri, rep. 2921, registrato a Palermo il 20/08/1960 al n. 2104, da potere di [REDACTED], nato a Palermo il 29/06/1913 e [REDACTED], nata a Petralia Sottana il 24/09/1912. Si ribadisce che la ex p.lla 32 riconduce il terreno alla odierna costruzione, per quanto argomentato nel precedente paragrafo.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade nella zona di espansione nord-ovest di Palermo, in un'area posta poco oltre la linea di circonvallazione (viale Regione Siciliana Nord-Ovest), molto prossima alla via Leonardo Da Vinci; fittamente urbanizzata, si caratterizza per presenza di edifici multipiano in linea aventi in massima parte tra le nove e le tredici elevazioni fuori terra, realizzati tra gli anni Settanta e gli anni Ottanta del Novecento.

In particolare il fabbricato in cui ha sede l'unità immobiliare oggetto di stima si trova nell'isolato mistilineo compreso tra le vie Ferdinando Di Giorgi, Arturo Graf, Aleardo Aleardi, Uditore e il Viale Regione Siciliana Nord Ovest. La zona presenta un intenso traffico

veicolare ma è ben collegata agli assi di Viale Regione e di via Leonardo da Vinci, in zona prossima alla rotonda. Le attrezzature e i servizi sono carenti, e, a meno del vicino parco Uditore tutta la zona si caratterizza per l'assenza di punti di incontro o di svago, costituendo, in definitiva, qualcosa di prossimo a un quartiere dormitorio. (cfr. **Allegato 1** e documentazione fotografica all' **Allegato 4**, foto 1-4).

4.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade l'immobile si trova all'angolo tra le vie Ferdinando Di Giorgi e Arturo Graf, dalle giaciture fortemente inclinate. Confina a Nord con stradella interna carrabile protetta da cancello, ad Ovest con la via Arturo Graf, a Sud con la Via Ferdinando Di Giorgi, ove è posto l'accesso al civico 3, e ad Est con area condominiale. Il fabbricato consta di sette elevazioni fuori terra oltre piano attico arretrato con terrazza piana praticabile, ha un unico corpo scala ed è realizzato in cemento armato. La pianta ha una forma mistilinea assimilabile a due rettangoli che si intersecano parzialmente; fa eccezione parte del piano terreno che si estende oltre il fabbricato elevato sul retro, lungo le due stradelle private condominiali.

I prospetti, dal semplice impaginato, si caratterizzano per la presenza di lunghi ed ampi balconi con parapetti in muratura, intervallati da finestrate doppie con sottostante rivestimento in mattoni in cotto apparecchiati di coltello.

L'accesso al piano terreno può avvenire tramite un cancello pedonale, posto al civico 3 della via Di Giorgi, e mediante un cancello carrabile che immette in un'area condominiale adibita a posti auto protetti da tettoia.

Lo stato di conservazione appare, a un mero esame visivo, sufficiente, a meno della presenza, nel piano attico, di vistose tracce di degrado del cemento armato del cornicione, ove è già in atto il processo di espulsione del copriferro (cfr. **Allegato 1** e documentazione fotografica all' **Allegato 4**, foto 5-15).

4.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade ai piani sesto e settimo piano del fabbricato sopra descritto.

I piani sesto e settimo confinano:

- a **NORD**: *stradella condominiale carrabile*;
- ad **OVEST**: *Via Arturo Graf*;
- a **SUD**: *via Ferdinando Di Giorgi*;
- ad **EST**: *Appartamento limitrofo (stessa Ditta)*;

All'unità immobiliare si accede dal pianerottolo di piano sesto della scala, posto alla destra dell'ascensore; sulla porta si apre un ingresso, con pianta mistilinea, che dà accesso, di fronte, ad un soggiorno pari a due stanze, con affaccio su un balcone che corre lungo tutto il fronte dell'appartamento e, sulla destra, ad un disimpegno.

Dal disimpegno si raggiunge a destra (fronte interno di esposizione dell'appartamento) la cucina con annesso balcone verandato, il servizio igienico con vasta e, in successione quello con doccia e una camera con affaccio su balcone singolo; a sinistra (fronte principale di esposizione dell'immobile) ad un ripostiglio, a un ulteriore porta di ingresso al soggiorno doppio e a un'altra camera, con affaccio anch'essa sul balcone che corre lungo il prospetto.

Infine, sul fondo si raggiunge un ulteriore ambiente sul quale è collocata la scala lignea di collegamento interno con il piano soprastante, dove è collocato un ambiente con finestra.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture dei materiali dell'appartamento:

- Pareti finite ad intonaco civile e da coloritura ad idropittura per interni in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici, rivestiti con piastrelle ceramiche e della zona cucina con annessa veranda;
- Pavimentazioni in ceramica nei servizi igienici e in cucina. Parquet in tutto il resto dell'appartamento.
- Scala interna rivestita in legno;
- Porta d'ingresso blindata, porte interne in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno senza vetro-camera e avvolgibili in plastica;
- Infissi interni a battente in legno tamburato, ad eccezione della porta al piano settimo allo sbarco del pianerottolo di sbarco, scorrevole in legno e vetro.
- Impianto idrico sottotraccia a collettore;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento presente, autonomo;
- Gas di città presente.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati e aerati e di adeguate dimensioni ed organizzati in una distribuzione abbastanza razionale, in forza della conformazione della pianta che ha uno sviluppo centrale.

Lo stato conservativo appare discreto all'interno dell'appartamento, a meno della presenza di una macchia con rigonfiamenti in una delle pareti del disimpegno, causata presumibilmente da perdite nella limitrofa doccia.

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato 4**, foto da 16 a 37) e al rilievo dello stato di fatto (cfr. **Allegato 5.1**).

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi, delle ricerche catastali e urbanistiche e degli accertamenti condotti presso la Edilizia Privata - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA), si riferisce quanto segue.

- L'immobile in oggetto ricade nella Tavola 5010 della Variante generale al PRG di Palermo e fa parte della zona B3 "*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq*" (cfr. **Allegato 6.1**).
- Il fabbricato originario dell'attuale, è stato realizzato dai tre fratelli [REDACTED] si componeva di un piano terra, due appartamenti al primo e due appartamenti al secondo piano, realizzati con **licenza n. 1420 del 28/09/1964**, giusto progetto approvato dalla C.E. in data 03/08/1961. In data **27/05/1967**, la Ripartizione di igiene e sanità emette, per l'originario fabbricato di due elevazioni fuori terra, **rapporto di abitabilità** (cfr. **Allegato 6.2**)
- In data **11/06/1976, al prot. 646** viene rilasciata **licenza edilizia di Variante al progetto originariamente autorizzato con licenza N°1420 del 28/09/1967, consistente nella sopraelevazione del terzo, quarto, quinto, sesto e settimo piano in conformità al progetto per**

*cui la C.E. nella seduta del 09/07/1975 ha espresso parere favorevole ...” (cfr. **Allegato 6.3**).*

Il progetto di variante fa riferimento ai grafici rivenuti che restituiscono le piante dei due livelli, sesto e settimo. Il piano sesto presenta due appartamenti per piano, dei quali, quello in oggetto, ha una distribuzione planimetrica in parte difforme da quella attuale in forza della realizzazione della veranda della cucina, della modifica della forma della cucina, dell'ingresso del ripostiglio e del disimpegno che, con varie riseghe e differenti tagli, hanno consentito di ricavare un ulteriore servizio igienico. Non si rinviene inoltre alcuna scala interna di collegamento al vano soprastante, essendo il settimo piano tutto censito al sub. 21 (cfr. **Allegato 6.4**).

Con atto di divisione del 17/02/1977 notaio Bernardo Puccio di Palermo, rep. 46837 i tre fratelli [REDACTED] convengono di dividere gli immobili del fabbricato di via F. Di Giorgi n. 3 e il sig. [REDACTED] diviene proprietario dei “... **due appartamenti al sesto piano**. *Quella porzione dell'area sopra al detto fabbricato che, in posizione, altezza, estensione e livello dal suolo, corrisponderà allo spazio che sarà occupato da un appartamento a settimo piano...*” (cfr. **Allegato 3**).

- In data **03/10/1977, al prot. 672**, viene emessa concessione edilizia in variante su parere favorevole del C.E. nella seduta del 29/07/1977, per le “... *opere di variante al progetto autorizzato con licenza n. 1420 del 28/09/1961 e variante n. 646 del 11/06/1976...diversa distribuzione interna ai vari piani ... lieve modifica ai prospetti ...*” (cfr. **Allegato 6.5**). Di tale concessione non si sono rinvenuti grafici.
- In data **20/11/1976 al prot. 22815** l'Ufficio del Genio Civile di Palermo emette certificato di conformità la costruzione di “... *ulteriori tre piani per civile abitazione in sovrapposizione alle n. 3 elevazioni f.t. preesistenti, il tutto con strutture portanti in c.a. per complessive otto elevazioni fuori terra realizzati in via F. Di Giorgi angolo via A. Graf ...*” (cfr. **Allegato 6.6**).

- In data **20/11/1977, al prot. 4324** il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dichiara "... che la costruzione in oggetto è conforme al progetto approvato da questo comando il 16/03/1976 ..." (cfr. **Allegato 6.7**);

- In data **17/07/1979** (prot. non leggibile) è in atti la planimetria catastale del bene, allora censito al sub. 14. La distribuzione interna è analoga a quanto è nei progetti allegati alla concessione (cfr. **Allegato 6.8**).

- In data **07/12/1979, prot. 19359** la Ripartizione di igiene e sanità emette **certificato di abitabilità** per le sopraelevazioni. In detto certificato vengono dichiarati abitabili il "... *sesto e settimo piano (appartamento sviluppantesi in due elevazioni) composto: a sesto piano con ingresso dalla parte di fronte a sinistra nel pianerottolo, da un salone a tre stanze, una stanza, cucina, wc bagno, disimpegno, terrazza e, a settimo piano unica porta nel pianerottolo e collegata anche mediante scala interna da una stanza con annesso wc bagno e spogliatoio, tre stanzette, un wc doccia, corridoi di disimpegno e terrazze...*" (cfr. **Allegato 6.9**). Rispetto alla suddetta agibilità sono presenti, ad oggi, le seguenti modifiche:

- Chiusura a veranda del balcone della cucina. Trattandosi di un balcone interno risulterebbe regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003. Si ritiene che le spese tecnico amministrative necessarie alla regolarizzazione siano stimabili in **€ 1.000,00**.

- Modifica di distribuzione interna, regolarizzabile, se consentito, dietro conclusione della pratica presentata il 22/05/2001, prot. 12933, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 trattato nel prosieguo del presente paragrafo. Si ritiene che le spese tecnico amministrative necessarie alla regolarizzazione siano stimabili in **€ 1.000,00**.

- Realizzazione di un volume sul livello soprastante e della relativa scala di collegamento, per la cui regolarizzazione occorre definire la pratica di sanatoria del 09/12/2004, prot. 49252, trattata nel prosieguo del presente

- Unicamente per completezza si riporta che in data **28/03/1987 al prot. 9330** viene presentata istanza di **sanatoria ai sensi della L. 47/85** per l'immobile di via Ferdinando di Giorgi n. 3 al piano settimo. Pur non essendo indicati nella suddetta istanza i dati catastali, poiché al piano settimo si estendeva unicamente l'odierno sub. 21 (ex sub. 15), è certamente a questo immobile che la sanatoria fa riferimento.

Nell'istanza era indicata la realizzazione di un vano a scapito di parte del terrazzo di piano settimo, esteso mq 20,54 e adiacente all'ulteriore vano con servizio igienico annesso al presente appartamento e comunicante con il piano sesto dello stesso mediante la scala interna. Detto vano con servizio, la cui regolarizzazione è da completarsi, è oggi indicato erroneamente nella planimetria catastale del sub. 20, ma è del tutto appartenente al limitrofo sub. 21.

- In data **22/05/2001, prot. 12933** il sig. [REDACTED] presenta una comunicazione di *"Lavori di manutenzione interni relativi agli alloggi siti in via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piani 6° e 7° Dx"* ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. I lavori riguardano, oltre l'adeguamento degli impianti e delle finiture, lo spostamento di alcuni tramezzi. Tale richiesta è poco chiara in quanto a destra, allo stato delle pratiche sinora esaminate, sarebbe dovuto esistere unicamente il piano sesto. In ogni modo, a seguito di richiesta di integrazione da parte dell'Edilizia privata (22/06/2001, prot. 7209), non si rinviene alcuna nuova documentazione con medesimo protocollo (cfr. **Allegato 6.10**). La definizione di detta pratica, per la quale non si ravvedono motivi ostativi, potrebbe regolarizzare il cambio di distribuzione interna dell'appartamento. Si stima, come sopra anticipato, che per la sua conclusione possa essere necessaria una spesa di **€ 1.000,00** comprensiva di diritti e spese tecniche.

- In data **30/05/2001, prot. 13885** viene presentata ulteriore comunicazione di

- In data **09/12/2004 al prot. 49252** viene presentata **istanza di sanatoria** giusto condono edilizio ai sensi del D.L. 269/03 per l'immobile in via F. Di Giorgi n. 3 censito in catasto al fg. 49, p.lla 1696, sub. 21, per i seguenti abusi:

La superficie complessiva dichiarata è di 16 mq e le opere, nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, si dichiarano concluse nel gennaio del 2003. Pur

in assenza di elaborati grafici si ritiene che tale volume faccia riferimento alla ulteriore porzione di terrazzo annessa all'odierno immobile sub. 20. Dunque, pur essendo indicato nella sanatoria del 2003 il sub. 21, in realtà tale documentazione, fa plausibilmente riferimento al sub. 20.

I bollettini autodeterminati sono presenti nella pratica. Non si rinviene, però, alcuna altra documentazione tecnica, ivi incluso il N.O. del Genio Civile. La sanatoria risulta quindi da definire ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. (cfr. **Allegato 6.12**).

La scrivente ritiene che detta pratica faccia riferimento all'immobile al sub. 20 e che l'attribuzione al sub. 21 sia solo frutto di un refuso. Si stima che per la chiusura della pratica, il cui esito è comunque subordinato al reale espletamento della stessa, sia necessario un costo di **€ 3.500,00**, comprensivo di diritti e spese tecnico-amministrative. Si sottolinea che ad oggi, nel Comune di Palermo non è possibile regolarizzare la modifica di distribuzione interna su immobili gravati da sanatoria non definita. La modifica di distribuzione interna del bene in oggetto è però, a parere di chi scrive, regolarizzabile definendo uno dei due art. 9 presentati nel corso del tempo (Prot. 13855 del 30/05/2001 e Prot. 12933 del 22/05/2001).

Inoltre si rammenta nella variante alla originaria concessione di cui non si sono rinvenuti i grafici, era indicata una modifica di distribuzione interna e che tale modifica potrebbe legittimare la presente configurazione interna del bene. Non si può escludere, tuttavia, che un'interpretazione rigida della Legge non consenta la regolarizzazione; se così dovesse essere occorrerebbe riportare la pianta alla originaria distribuzione. Analogamente si ritiene prudentiale tenere in conto la, pur remota, possibilità che la sanatoria non si possa esitare favorevolmente, con il che si verrebbe a perdere il volume al piano settimo destinato a studiolo, che andrebbe, in questa eventualità demolito e sostituito dalla corrispondente porzione di

lastrico/terrazzo che le rimarrebbe comunque pertinenziale (per raggiungere la quale si dovrebbe realizzare un torrino). Di questa incertezza si terrà debito conto in sede di stima.

* * *

Premettendo che quanto individuato in previsione per la definizione delle pratiche è stimato in larga massima e che gli *iter* indicati possono subire variazioni legate al reale svolgimento delle stesse, riepilogando, all'esito del confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale agli atti (prot. 319041 del 29/07/2002) la configurazione originariamente autorizzata (licenza edilizia n. 646 del 11/06/1976 e variante n. 672 del 03/10/1977) e le risultanze delle ricerche effettuate presso gli archivi tecnici, risultano delle variazioni, regolarizzabili come segue:

- Veranda di piano sesto annessa alla cucina: occorrerà presentare una pratica ex ART.20 ai sensi della L.R. 16/04/2003 n.4, previa corresponsione di un'oblazione edilizia pari a 25 €/mq che per i 4,60 mq restituisce un costo di 115,00 €. Considerato che occorrerà presentare una pratica edilizia, includendo le spese tecniche e i diritti si ritiene congruo per la sua regolarizzazione una cifra pari a **€ 1.000,00.**
- Modifica distribuzione interna da regolarizzare, qualora consentito, mediante completamento delle integrazioni richieste per l'art. 9 della L.R. 37/85 presentato in data 22/05/2001 al prot. 12933. Considerato che occorrerà presentare una pratica edilizia, includendo le spese tecniche e i diritti si ritiene congruo per la sua regolarizzazione una cifra pari a **€ 1.000,00.**
- Volume di piano settimo e scala di collegamento da regolarizzare mediante la definizione della pratica di condono edilizio presentata il 09/12/2004, prot. 49252 ai sensi della L. n. 326 del 2003. Si stima per la sua definizione, un importo di **€ 3.500,00**, comprensivo di diritti e spese tecnico-amministrative.

Per la visualizzazione di quanto da regolarizzare si rimanda allo schema grafico allegato

(cfr. *Allegato 6.13*).

Per chiudere la pratica con la completa regolarizzazione occorre, infine, presentare *Segnalazione Certificata di Agibilità* (SCA) al fine di ottenere l'agibilità, con un costo presunto comprensivo di spese tecniche e diritti, ma escludendo i costi vivi per le necessarie regolarizzazioni degli impianti, pari a € 1.200,00.

A tutte le pratiche sopra descritte dovrà accompagnarsi la necessaria *regolarizzazione catastale* mediante presentazione di DOCFA, versando diritti per 70,00, € oltre le spese tecniche. Si stima un costo di € 600,00.

Il costo complessivo degli interventi stimati è pari a 7.300,00.

In fine si anticipa sin d'ora, ma lo si ribadirà nel paragrafo inerente alla determinazione del valore di mercato del bene, attesa la complessità della pratica, le innumerevoli istanze presentate e non esitate, si ritiene cautelativamente opportuno accordare alla determinazione del valore di mercato una decurtazione del 12,5% che tenga conto di eventuali mancate possibilità di regolarizzazioni che comporterebbero la re-immissione in pristino dei luoghi alla configurazione iniziale, ivi inclusa la possibilità di perdita di una piccola parte della superficie commerciale con sua sostituzione in terrazza pertinenziale (previa realizzazione li locale di sbarco). Come già detto sopra l'evenienza, all'esito delle indagini effettuate dal CTU, è residuale ma, tuttavia, si ritiene opportuno tenerne conto in sede di stima.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato V_m dell'immobile in esame, si adotterà il procedimento *sintetico-comparativo*.

Nel caso di specie la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate e le indagini di mercato effettuate dalla scrivente, hanno restituito per la zona in oggetto compresa tra

le vie E. Di Blasi, Ruggieri, L. Da Vinci, Beato Angelico, Badia, Michelangelo, per immobili a destinazione abitazioni, un valore unitario medio pari a **1.300,00 €/mq** (cfr. *Allegato 7*).

Il valore medio desunto viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “**K_n**” (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (**S**) dell’unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (**V_m**):

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_m = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. **K_n**;

S = Superficie commerciale dell’unità immobiliare.

6.1 CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale **S**, espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **S_c** e delle superfici **S_n** degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione **K_n**:

$$S = S_c + K_n \times S_n$$

S_c = Superficie dell’unità immobiliare (calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio);

S_n = Superficie degli spazi pertinenziali;

K_n = Coefficienti di omogeneizzazione.

Nel bene in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI OMOGENEIZZAZ. PERTINENZE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta P.VI	149,89	1,00	149,89
b) Superficie coperta P.VII	15,14	1,00	15,14
c) Veranda	5,10	0,70	3,57
d) Balconi	25,53	0,30	7,66
Totale			176,26

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 176,00** (cfr.

Allegato 5.2).

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona (Delimitazione E. Di Blasi, Ruggieri, L. Da Vinci, Beato Angelico, Badia, Michelangelo) o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a **1.300,00 €/mq**.

6.2 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione K_n :

- **$K_{zona} = 0,90$** ; il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato, che, pur decentrata, è posta in estrema prossimità di importanti assi viari quali il viale Regione Siciliana, il Viale Michelangelo e la via Leonardo Da Vinci; per contro ha le caratteristiche di un "quartiere dormitorio", con scarse attrezzature e servizi, ed è pensata più per i veicoli che per i pedoni.

- **$K_{fabbricato} = 0,95$** , il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche ordinaria e al suo stato conservativo, leggermente compromesso;

- **$K_{ui} = 1,05$** = il coefficiente si attesta leggermente sopra la media in quanto, a fronte

delle grandi dimensioni è una distribuzione piuttosto razionale; le finiture e gli impianti risultano retrodatati, anche se, in origine, certamente di qualità. Gli ambienti sono tutti convenientemente esposti ed aerati.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K = K_z \times K_f \times K_{ai} = 0,90$

6.2 VALORE DI MERCATO

Alla luce delle superiori considerazioni si deduce il valore di mercato dell'immobile, da ottenersi detraendo al prodotto del valore medio per il coefficiente correttivo globale, per la superficie commerciale, i costi stimati per la regolarizzazione del bene.

Si ha pertanto:

$$V_m = (V_m \times K_t \times S) = \text{€/mq } 1.300,00 \times 0,90 \times 176,00 \text{ mq} = \text{€ } 205.920,00.$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati in € 7.300,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene pari, ad € 198.620,00.

Alla luce delle superiori considerazioni in merito alla regolarizzazione del bene, si ritiene opportuno tenere conto del rischio legato alla possibilità di non potere nei fatti procedere alla completa sanabilità del bene, decurtando il valore di mercato sopra ottenuto del 12,5%, pervenendo in tal modo a uno valore di € 173.792,50.

Infine, atteso l'ambito fallimentare della vendita si ritiene congruo deprezzare il bene nella misura di un ulteriore 10%, in che fa pervenire il valore, in c.t., ad € 156.500,00.

Palermo, 23/02/2026

Ing. Simona Bertorotta

Simona Bertorotta