

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. 21, 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 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. 21;*
- 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. 21;*
- 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*
- Allegato 5.3: *Rappresentazione grafica della configurazione di quanto regolarizzabile*

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 (soprelevazione) 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:** *Certificato di abitabilità del 07/02/1979, prot. 19359*
- **Allegato 6.9:** *Istanza di sanatoria del 28/03/1987, prot. 9330*
- **Allegato 6.10:** *Planimetria catastale storica della p.lla 1696/21, prot. T243699*
- **Allegato 6.11:** *Istanza di concessione in sanatoria del 04/03/1995, al prot. 6304*
- **Allegato 6.12:** *Planimetria catastale storica dell'immobile sub. 21 (ex sub. 15) 20/02/1996 prot. n. T249276,*
- **Allegato 6.13:** *Lavori di manutenzione interni del 22/05/2001, prot. 12933*
- **Allegato 6.14:** *Lavori di manutenzione interni del 30/05/2001, prot. 13885*
- **Allegato 6.15:** *Istanza di sanatoria giusto 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. 21* (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. 21* (cat. A/2 – abitazione civile), composto da ingresso -soggiorno con scala interna di collegamento al piano superiore, stanza da pranzo, cucina con veranda, servizio igienico e terrazzo in parte libero, in parte coperto e in parte con ambiente chiuso interamente rivestito in legno, oltre disimpegni, al piano sesto, e da un soggiorno, tre servizi igienici (uno con vasca e due con doccia) due camere, di cui una con annessa cabina armadi, oltre disimpegni e due ampie terrazze, 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 SCL NGL 45A01

G273T e [REDACTED], nato a Palermo il 04/07/1930, codice fiscale SCL NCL 30L24 G273Q 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 al 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	21	2	A/2	8	10,5 vani	Totale: 259 m ² Totale: escluse Aree scoperte: 223 m ²	€ 976,10

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

In ditta a: [REDACTED] nato a PALERMO il 08/06/1939, codice fiscale [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 soppresse hanno generato l'odierna particella 1696/21 e la p.lla 1696/20 (cfr.

Allegato 2.4

L'immobile insiste su terreno **p.lla 1696 ente urbano** derivante dalla **p.lla 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.lla 1693** deriva dalla **p.lla 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.lla 1694** deriva dalla **p.lla 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.lla 1696 (cfr. ***Allegato 2.8***), si osserva che il fabbricato corrispondente alla p.lla 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.lla

2377 (cfr. ***Allegato 2.9***). Detta p.lla è citata come mappale terreno correlato dell'odierno immobile.

La **p.lla 2377 ente urbano** (cfr. ***Allegato 2.10***) deriva da **p.lla 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.lla 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 ***plla 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 di due tettoie al piano sesto e settimo (strutture precarie in legno)
- chiusura del locale contenente un serbatoio al piano settimo (copertura e chiusura frontale)
- - realizzazione di due spallette nella camera doppia del piano settimo
- presenza di una porta finestra che connette la parte del terrazzo con tettoia e cinta da muretti con il limitrofo sub. 20 (stessa Ditta).
- Presenza di un volume aggiuntivo composto di camera con disimpegno e servizio igienico con affaccio su relativa porzione di balcone verandato. Detto vano aggiuntivo e accessori

sono appartenenti all'appartamento in oggetto in quanto, per quanto si dirà appresso, oggetto di un condono edilizio (non del tutto definito) richiesto per l'immobile in questione.

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 DOCEFA 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 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 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. Scalia Roberto 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**: *appartamento limitrofo proprietà aliena*;
- a **SUD**: *via Ferdinando Di Giorgi*;
- ad **EST**: *stradella condominiale*;

Sebbene l'immobile abbia una scala interna di collegamento tra le due elevazioni l'accesso alla unità immobiliare può avvenire dall'esterno sia dal pianerottolo del piano sesto che da quello del piano settimo, entrambi serviti da scala condominiale e ascensore ed è posto fronte-scala.

Ritenendo, a causa della distribuzione, l'ingresso principale quello del sesto piano, l'appartamento si compone di un ampio ambiente di ingresso soggiorno in comunicazione diretta con la zona pranzo. In questo ambiente, che si affaccia sulla terrazza, parzialmente coperto da tettoia lignea, e su una zona chiusa a veranda, interamente rivestita in legno, è presente la scala di collegamento col piano superiore. Dalla zona pranzo si accede a un piccolo disimpegno che immette nel wc doccia e in cucina, che si affaccia su un balcone chiuso a veranda. Tutti gli ambienti dell'appartamento, a meno di servizio igienico e cucina, si affacciano sul terrazzo angolare, più stretto nella parte che si affaccia a sud.

Dalla scala interna si approda al piano settimo in un disimpegno fronte-scala che immette in un ambiente di soggiorno che prospetta sul servizio igienico con vasca, sulla terrazza e su una veranda. Alla sinistra della scala si apre, invece, in corridoio dal quale si accede ad un wc con doccia, posto subito dopo l'ingresso ulteriore all'appartamento, sulla destra, ad una camera doppia sulla sinistra, e ad una cabina armadi sul fondo. Dalla cabina armadi si raggiunge un breve disimpegno che dà accesso ad un ulteriore servizio igienico con doccia e

a una camera con affaccio su un balcone singolo. Al piano sono presenti due terrazzi posti a sud e a nord, in origine, prima della realizzazione della veranda comunicanti. Sulla terrazza a sud è presente una zona semi interrotta da due muretti su cui si impostano dei graticci in legno e una tettoia.

Sulla terrazza a nord sono stati realizzati un locale serbatoi e una ulteriore veranda, interrotta da un setto in pannelli sulla quale si affacciano i due servizi igienici.

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 e dell'ambiente di disimpegno al piano sesto, interamente rivestito in legno
- Pavimentazioni in ceramica nei servizi igienici e in cucina. Parquet in tutto il resto dell'appartamento.
- Scala interna rivestita in legno;
- Porte d'ingresso blindate, 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 ma organizzati in una distribuzione poco razionale, in quanto a fronte delle grandi dimensioni il piano terreno non ha camere da letto e il piano elevato, la cui pianta ha una conformazione complessa, ed allungata in uno sviluppo non baricentrico.

Lo stato conservativo appare discreto all'interno dell'appartamento, mentre si registrano alcuni degradi nel terrazzo ed, in particolare, nei cornicioni conclusivi che presentano degradi nel cemento armato ove il processo di corrosione delle armature è in atto. Fa eccezione l'ambiente destinato a *fumoir* che presenta nel controsoffitto ligneo tracce di infiltrazioni umidifere (cfr. **Allegato 4**, foto da 71 a 76).

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr.

Allegato 4, foto da 16-76) 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 acquisito al fallimento, 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 oggetto del presente procedimento, ha una distribuzione planimetrica aderente a quella attuale, a meno della chiusura a veranda del balcone della cucina e della realizzazione del *fumoir*. E' altresì presente la scala interna di collegamento all'appartamento di piano settimo. Per quanto attiene il piano settimo, questo è un unico appartamento accessibile anche dall'esterno, la cui

distribuzione coincide con quella attuale, a meno della chiusura di una porzione di terrazzo a veranda, ad est, della chiusura del locale serbatoi e della chiusura a veranda di un vano postole a fianco a nord e dell'ampliamento volumetrico realizzato sulla parte del terrazzo che termina con un balcone. Il terrazzo, inoltre, è interamente percorribile mentre oggi è interrotto dalla realizzazione del citato volume e di un ulteriore volume annesso all'appartamento censito al sub. 20. non è più interamente percorribile ed è ripartito tra le odierne due unità immobiliari presenti al piano (cfr. **Allegato 6.4**).

Con atto di divisione del 17/02/1977 notaio Bernardo Puccio di Palermo, rep. 46837 i tre fratelli Scalia 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 soprelevazione 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 **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 6.8**);

- 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. Precisamente, l'allora proprietario [REDACTED] nella dichiarazione sostitutiva dichiarava che “... *nell'anno 1983 ho chiuso una parte della terrazza di calpestio di piano settimo annessa al proprio appartamento per una superficie netta di mq 20,54 e per una cubatura di mc 77,44...*”. La pratica di condono è completa dei bollettini di pagamento dell'oblazione e della dichiarazione di avvio delle pratiche catastali (come da espressa dichiarazione del 30/07/1987). Sebbene non si rinvenivano richieste di integrazione da parte dell'Ente non la si ritiene definita a causa, essenzialmente della mancanza dell'idoneità statica. Sul punto la scrivente ha inviato richiesta di accesso atti in data 10/11/2025 nella quale, tra gli altri, chiedeva eventuali atti presenti in merito all'Istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 del 28/03/1987, prot. 9330 per l'immobile di via Ferdinando di Giorgi n. 3 al piano settimo. L'Ufficio del Genio Civile ha riscontrato la richiesta in data 11/12/2025, comunicando al CTU “... *che la pratica di cui in oggetto, nonostante sia*

stata acquisita regolarmente nei nostri registri d'archivio in data 10/05/1976 con prot. 9735 e in data 09/06/1976 al momento la documentazione non è reperibile, in quanto da ricerche effettuate nei nostri archivi, la stessa risulta fuori posizione d'archivio...". Il riscontro dell'Ufficio lascia supporre, stante le date dei protocolli, che la documentazione facesse riferimento alla originaria soprelevazione dei livelli superiori al terzo e non già alla sanatoria in oggetto. In ogni caso, il mancato rinvenimento lascia aperto il caso a supposizioni che non è questa la sede per avanzare. Per tale motivo la pratica non può ritenersi definitiva, e, sebbene si sia rinvenuto il relativo bollettino di pagamento e sebbene non si siano rinvenute richieste di integrazione, risulta certamente carente di parte la documentazione tecnica necessaria alla sua definizione (cfr. **Allegato 6.9**);

In data **11/06/1987, prot. n. T243699** quanto indicato nella sanatoria precedente viene aggiornato in catasto; in sostituzione della scheda 9310 del 1979 per ampliamento sul terrazzo e diversa distribuzione interna **è censito al sub. 21** l'immobile di piano sesto e settimo che rappresenta al piano sesto una distribuzione analoga a quella odierna, incluso il *fumoir* (non ancora regolarizzato da un punto di vista urbanistico-edilizio) ma esclusa la veranda della cucina. Al piano settimo è presente il vano in più rispetto all'originaria configurazione (oggetto della sanatoria), oltre che la veranda ad est, che è proprio quello inserito nella sanatoria del 28/03/1987 al prot. 9330, stante anche la coincidenza dimensionale di 20,54 mq (cfr. **Allegato 6.10**). Si stima in larga massima che per la definizione della pratica, sia necessaria una cifra di **€ 3.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti ed eventuali sanzioni. Sebbene allo stato non si ravvedano motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria va detto che il buon esito della pratica è condizionato al suo reale sviluppo nelle sedi opportune. Si precisa che la configurazione attuale del bene oggetto di vendita, a differenza di quanto

indicato nell'odierna planimetria catastale in atti, contempla anche la presente realizzazione del vano con servizio igienico annesso, come nello stato dei fatti.

- **In data 04/03/1995, al prot. 6304** veniva presentata richiesta di concessione in sanatoria per l'immobile di via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano sesto, per la "... *chiusura a veranda di un terrazzo esistente ...*". Precisamente "*l'abuso edilizio di cui all'oggetto consiste nell'ampliamento dell'unità immobiliare urbana adibita a prima abitazione mediante chiusura di un terrazzo esistente. Nell'attualità l'opera si presenta allo stato finito ed occupa una superficie coperta di mq 20 circa ed un volume di mc 60 con una altezza di interpiano di metri 3. Detta chiusura è stata realizzata con la collocazione sul muretto esistente di infissi in legno massello e vetri. Il tipo di pavimentazione prevalente è stato realizzato in parquet e le opere di finitura interne ed esterne rispettivamente in legno e in intonaco plastico...*". La data dichiarate per l'abuso è dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993. Sebbene nella sanatoria non si faccia esplicito riferimento al subalterno catastale, stante la collocazione dell'abuso è chiaro che questa faccia riferimento all'odierno sub. 21 (ex sub. 15) ed, in particolare, all'ambiente di piano sesto definito "*fumoir*", di fatto già rappresentato in planimetria catastale storica di cui al punto precedente. Alla suddetta richiesta, completa del pagamento di un bollettino di 800.000 lire, segue una richiesta di integrazione del 08/10/1999, prot. 12375 da parte dell'ente preposto, che non risulta esitata. La pratica di sanatoria risulta dunque ancora da definire ma non si ravvedono, fermo restando che il reale esito della pratica è condizionato all'effettivo sviluppo dell'*iter*, motivi ostativi al rilascio della stessa (cfr. **Allegato 6.11**). Si stima in larga massima che per la definizione della pratica, sia necessaria una cifra di € 1.800,00, comprensiva di spese tecniche, diritti ed eventuali sanzioni.
- In data **20/02/1996 prot. n. T249276** all'ex sub. 15 (odierno immobile al sub. 21) è depositata la **planimetria catastale** dell'immobile di piano sesto, salendo le scale

a sinistra nella attuale configurazione, ivi inclusa la veranda in legno (*fumoir*), già parzialmente regolarizzata mediante la sanatoria di cui al punto precedente, e la chiusura a veranda del balcone della cucina (realizzata senza titolo) e l'immobile di piano settimo, collegato internamente con la attuale scala. Il piano settimo presenta una distribuzione assimilabile la medesima configurazione attuale, ivi inclusa la chiusura della veranda ad est, della veranda a nord (realizzate senza titolo abilitativo), e comprende gli ulteriori vani in muratura piena rispetto agli attuali, posti ad ovest, oggetto della citata sanatoria (non ancora definita) ex legge 47/85 (cfr. **Allegato 6.12**). Quanto alla veranda di piano sesto (annessa alla cucina) si ritiene che questa possa essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003. Si ritiene che le spese tecnico amministrative necessarie siano stimabili in **€ 1.000,00**. Sempre ai sensi del medesimo articolo risulterebbe possibile la regolarizzazione della tettoia lignea prospiciente la camera da pranzo e parte del soggiorno di piano sesto, previa corresponsione di un'oblazione edilizia pari a 50,00 € per 22,54 mq = 1.127 €. Si stima il costo complessivo per la sua regolarizzazione in **€ 2.000,00**.

Quanto alle due verande di piano settimo, invece si ritiene in via teorica regolarizzabile quella posta a nord, sul retro dell'appartamento, per altro oggi frazionata in due parti da un piccolo setto trasversale che ne annette una esigua porzione al servizio igienico e che, invece, lascia l'altra parte unicamente accessibile dall'esterno. Tuttavia poiché risulta collegata ad altra parte di veranda, coperta in parte in eternit e delimitata su un lato da un muretto pieno (muretto serbatoio) in questa sede se ne valuteranno i costi di demolizione, fermo restando che il futuro acquirente farà le sue opportune valutazioni sul punto. Si stima per la sua demolizione e per il ripristino dei luoghi una cifra pari a **€ 1.800,00**.

Infine, sempre nella medesima planimetria catastale trova posto la realizzazione

ASTE GIUDIZIARIE® della veranda ad est che però, nella configurazione attuale non è regolarizzabile a meno della demolizione dei muretti che la sostengono che sono in muratura piena e della loro sostituzione con pannelli rimuovibili. In questa sede si ritiene opportuno stimare i costi per la sua regolarizzazione ma, unicamente quelli per la sua demolizione e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi; il costo si stima in € **2.800,00**. Analogamente, e per via delle stesse considerazioni, si stima la demolizione del locale serbatoi, in € **1.500,00**. Insanabile in quanto su prospetto principale risulta, invece la tettoia di piano settimo adiacente al corpo elevato dell'appartamento limitrofo, sul quale si appoggia, i costi per la sua demolizione sono stimati in € **800,00**.

- 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*". 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 6.13**).
- In data **30/05/2001, prot. 13885** viene presentata ulteriore comunicazione di lavori di manutenzione interni in entrambi gli immobili alle ex p.lle 1696/14 e 1696/15. Nella Relazione tecnica illustrativa, che illustra le suddette opere interne ai sensi dell'art. 9 della LR n. 37/85, viene inserita la "... comunicazione interna tramite scala in legno tra i due piani, ed, in considerazione di ciò si avrà la fusione degli appartamenti di piano 6° e la porzione dell'appartamento di piano 7° ...". Detta scala fa riferimento all'odierno appartamento al sub. 20 (ex sub. 14) oggi del tutto scorporato dall'attuale immobile. Inoltre la scala di collegamento è in una posizione che la

connetterebbe con un ulteriore volume realizzato senza titolo e non oggetto di nessuna delle sanatorie sinora esaminate (solo successivamente detto volume sarà inserito nel condono edilizio del 2003). Con riferimento all'istanza l'Ufficio rimarca che le opere strutturali necessitate dell'acquisizione di NO da parte del G.C., che non si rinviene nel fascicolo. Si fa peraltro rilevare che l'articolo 9, per la parte che riguarda il sub. 21, grava su immobili (in particolare l'ex sub. 15, oggi sub. 21), in cui sono presenti pratiche di condono non ancora definite (cfr. **Allegato 6.14**). Si ritiene, pertanto, che detto articolo 9 sia da ritenersi nullo ed inefficace.

- In data **09/12/2004 al prot. 49252** viene presentata ulteriore **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:

“... chiusura di una porzione di terrazzo di piano settimo con collegamento al piano sottostante (6°) con scala in legno. Opere non quantificabili in termini di mc o mq”. Si fa rilevare che la scala di collegamento era stata già inserita nella pratica precedente ex art. 9 del 30/05/2001, prot. 13885.

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 oggi al sub. 20 limitrofo e di proprietà della medesima Ditta, che si affaccia sulla porzione di terrazzo coperto da pergolato in legno. Dunque, pur essendo indicato nella sanatoria del 2003 il sub. 21, in realtà tale documentazione, che qui si riporta per completezza, fa presumibilmente 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 6.15**).

La scrivente ritiene che detta pratica faccia riferimento al limitrofo immobile al sub. 20 e che l'attribuzione al sub. 21 sia solo frutto di un refuso.

* * *

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. 319041-29/07/2002) 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:

PLANO SESTO

- Quanto alla **tettoia in legno di piano sesto** atteso che trattasi di una struttura precaria e che la sua estensione è inferiore ai 50 mq, non inserita in nessuna delle planimetrie catastali occorrerà presentare una ART. 20 ai sensi della L.R. 16/04/2003 n.4, previa corresponsione di € 50,00 per 22,54 mq = € 1.127,00. 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 **€ 2.000,00**.

- Quanto alla **veranda annessa alla cucina** di piano sesto, 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 gli 8,34mq restituisce un costo di 208,50 €.

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**.

- Quanto alla realizzazione senza titolo di **ambiente chiuso sul terrazzo, adibito a fumoir** per la quale viene presentata in data 04/03/1995, al prot. 6304 richiesta di

concessione in sanatoria, si stima in larga massima che per la definizione della pratica, sia necessaria una cifra di **€ 1.800,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti ed eventuali sanzioni.

PLANO SETTIMO

- Quanto alla **tettoia in legno di piano settimo** atteso che prospetta su pubblica via e che per di più non si tratta di una struttura del tutto precaria, andrà demolita a cura e spese del proprietario dell'immobile al sub. 21. Si stimano i costi vivi di demolizione e smaltimento della stessa in 800,00 €.

- Quanto alla **veranda di piano settimo posta a nord** presenta diverse problematiche in quanto, di una sua porzione è stata realizzata anche la copertura, per altro in *eternit*, e su un suo lato la chiusura è realizzata in parte con un muretto pieno che protegge un serbatoio dell'acqua postole a fianco, e in parte in pannelli scorrevoli. Per potere essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/04/2003 n.4, occorrerebbe dismettere l'*eternit* e sostituirlo con idoneo materiale, abbattere il muretto pieno e sostituirlo con struttura precaria, oltre che sostenere i costi tecnico amministrativi (25 €/mq per la porzione di copertura preesistente e 50 €/mq per la porzione con copertura in eternit). La convenienza tecnico economica di questa operazione è frutto di una decisione che non è il caso di prendere in questa sede e; si stimeranno, pertanto, i costi per la sua demolizione e per il ripristino dello stato luoghi, presuntivamente pari a € 1.800,00.

- Quanto al **locale serbatoi**, posto al fianco della veranda citata nel capoverso precedente, anche questo presenta diversi profili di irregolarità: sono realizzati due setti murari ad ampliamento del pilastro angolare, oltre che la restante parte del citato serbatoio (solaio e setti murari). Analogamente a quanto detto precedentemente, per la sua regolarizzazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/04/2003 n.4, occorrerebbe dismettere i setti murari e i muretti bassi e sostituirli con idonea struttura precaria, oltre che sostenere i costi tecnico amministrativi (25 €/mq). La convenienza tecnico economica di questa operazione è, ancora una volta, frutto di una decisione che non è

il caso di prendere in questa sede e; si stimeranno, pertanto, i costi per la sua demolizione e per il ripristino dello stato luoghi, presuntivamente pari a € 1.500,00.

- Quanto alla **veranda di piano settimo posta ad est** presenta alcune problematiche in quanto la parte del suo basamento che esula dal parapetto è realizzata in muratura piena. Per poterla fare rientrare nel campo di applicabilità dell'art. 20 della L.R. 16/04/2003 n.4, occorrerebbe demolire i muretti e sostituirli con struttura precaria. L'operazione avrebbe dei costi vivi presunti stimabili in € 2.000,00, a cui vanno aggiunti i costi tecnico amministrativi.

La stima presunta per la sua regolarizzazione è pari a € 2.800,00.

Quanto al **volume che ospita oggi una camera e un servizio igienico** per il quale in data **28/03/1987 al prot. 9330** viene presentata istanza di **sanatoria ai sensi della L. 47/85**, si stima in larga massima che per la definizione della pratica, sia necessaria una cifra di € 3.500,00, comprensiva di spese tecniche, diritti ed eventuali sanzioni.

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 17.000,00 di cui € 3.100,00 per demolizioni.

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 10% che tenga conto di eventuali mancate possibilità di regolarizzazioni che comporterebbero la re-immissione in pristino dei luoghi alla configurazione iniziale con perdita di

una piccola parte della superficie commerciale. 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 **1.350,00 €/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	121,88	1,00	121,88
b) Superficie coperta P.VII	111,20	1,00	111,20
c) Fumoir	16,08	0,80	12,86
d) Verande	8,34+11,97	0,70	14,22
e) Terrazze coperte	22,54+5,41	0,35	9,78
f) Balconi	33,97+5,53	0,30	11,85
g) Terrazze scoperte	219,38	0,25	54,85
Totale			336,64

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 336,64** (cfr.

Allegato 5.2 e 5.3).

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;

- $K_{ui} = 1,10$ = il coefficiente si attesta leggermente sopra la media in quanto, a fronte delle grandi dimensioni è una distribuzione piuttosto irrazionale, soprattutto del piano settimo la cui conformazione è stretta e allungata; le finiture e gli impianti risultano retrodatati, anche se, in origine, certamente di qualità. Gli ambienti sono tutti convenientemente esposti ed aerati. Si tiene conto anche, in maniera significativa, della potenzialità dell'immobile di essere frazionato per ricavarne due ai due livelli, tanto più che sono presenti due differenti ingressi ai piani.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_g = K_z \times K_f \times K_{ui} = 0,94$

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:

$$V_m = (V_{mu} \times K_t \times S) - \text{Costi}_{\text{regolarizzazione}} = \text{€}/\text{mq } 1.300,00 \times 0,94 \times 336,64 \text{ mq} = \text{€ } 411.374,08.$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati in € 17.000,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene pari, in c.t. ad €

394.374,08.

Atteso l'ambito fallimentare della vendita si ritiene congruo deprezzare il bene nella misura

del 10%, in che fa pervenire il valore, in c.t., ad € 355.000,00.

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 10%, pervenendo in tal modo a uno valore di € 319.500,00.

Palermo, 25/02/2026

Ing. Simona Bertorotta

Simona Bertorotta