TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione SECONDA Civile
GIUDICE DELLA PRODECURA N. 8333/2022
DOTT. FILIPPO LO PRESTI

PROCEDIMENTO R.G. 8333/2022

PARTE ATTRICE: FALLIMENTO DI
PARTE CONVENUTA: SIG.RA

CONSULENZA TECNICA

Palermo li, 5/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo
Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b20850e35a15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna, ha ricevuto incarico da parte del Giudice della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Palermo, Dott. Filippo Lo Presti, giusto Decreto di Nomina del 22/05/2023 e Verbale di Accettazione incarico del 23/05/2023 per redigere consulenza tecnica sui quesiti definiti nell'udienza del 6/03/2023 inerenti l'immobile sito in Palermo (PA) in Via Caduti sul lavoro n. 17, piano 2° sottoposto a procedura fallimentare della ditta I.. ɔ, Fall. n. 85/2020

premesso

- che in seguito al giuramento ha subito iniziato le operazioni peritali in data 12/06/2023 contattando telefonicamente il Curatore fallimentare e il suo avvocato oltre al CTU Ing. A. Melis che ha redatto la precedente perizia;
- che ha subito elaborato copia della produzione agli atti del procedimento;
- che in data 13/06/2023 ha ricevuto la documentazione catastale dell'Agenzia del Territorio di Palermo fornita dall'Ing. Melis consistente in visura storica e visura terreni, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile;
- che in data 22 Giugno 2023 alla presenza dell'Avv. Mario Calamia ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile e che in tale occasione ha redatto apposito Verbale di Sopralluogo ed Inizio delle operazioni peritali. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (riscontrando alcune difformità rispetto alla planimetria catastale);
- che in sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile non è abitato;
- che in data 12/07/2023 ha preso visione della documentazione inerente l'immobile presso il Comune di Palermo – Edilizia Privata (Licenza Edilizia n. 915 del 10/09/1975 e Concessioni Edilizie n. 557 del 14/03/1978 e n. 377 del 9/07/1982. Certificato di Abitabilità prot. n. 6470 del 9/06/1983).

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna:
- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale e di rispondere agli ulteriori quesiti sottoposti dal Giudice.

QUESITO N. 1 - VERIFICA DELLA COERENZA CATASTALE OGGETTIVA DEL BENE

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento Civile n. 8333/2022 e dalla documentazione acquisita risulta che:

Diritti reali (½ della proprietà in capo I ɔ in regime di comunione dei beni e ½ della proprietà in capo a i in regime di comunione dei beni):

1) il diritto reale **su appartamento sito in Palermo, Via Caduti sul lavoro n. 17 piano 2 identificato al NCEU di Palermo al Foglio 8, particella 599, sub. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 207,00, totale escluse aree scoperte mq 202,00.** Quindi il diritto reale indicato nella procedura corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Gli estremi catatali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto del presesnte procedimento, insiste sulla particella n. 2061, come visibile dall'estratto di mappa sotto riportato, invece che sulla particella n. 599 come riportato nella visura catastale.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confronto tra foto satellitare di Google Maps ©2023 ed estratto di mappa catastale:

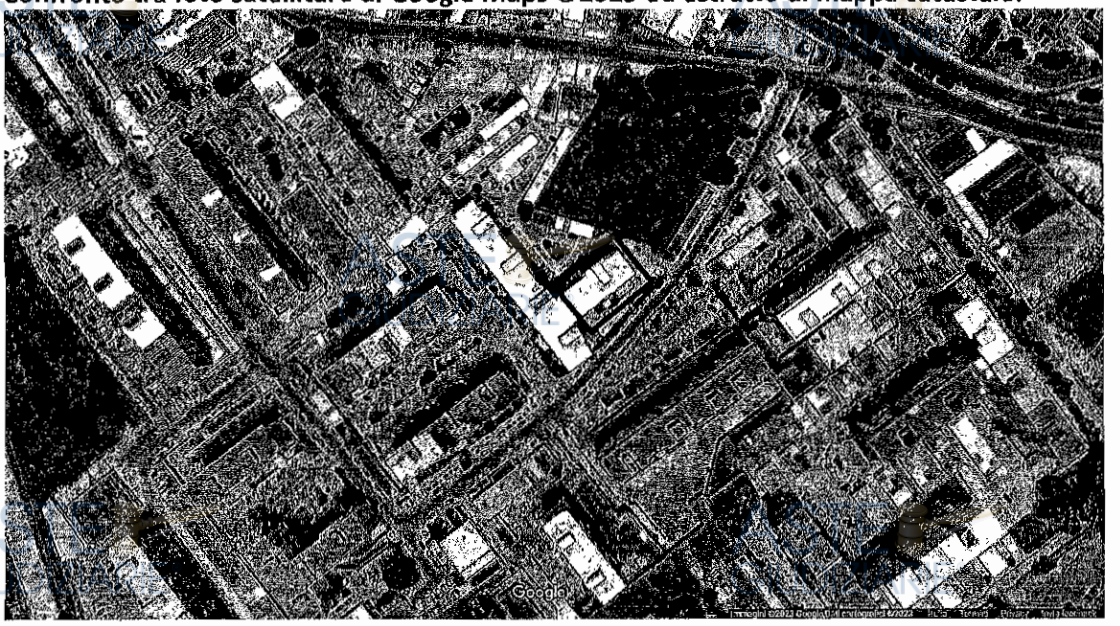
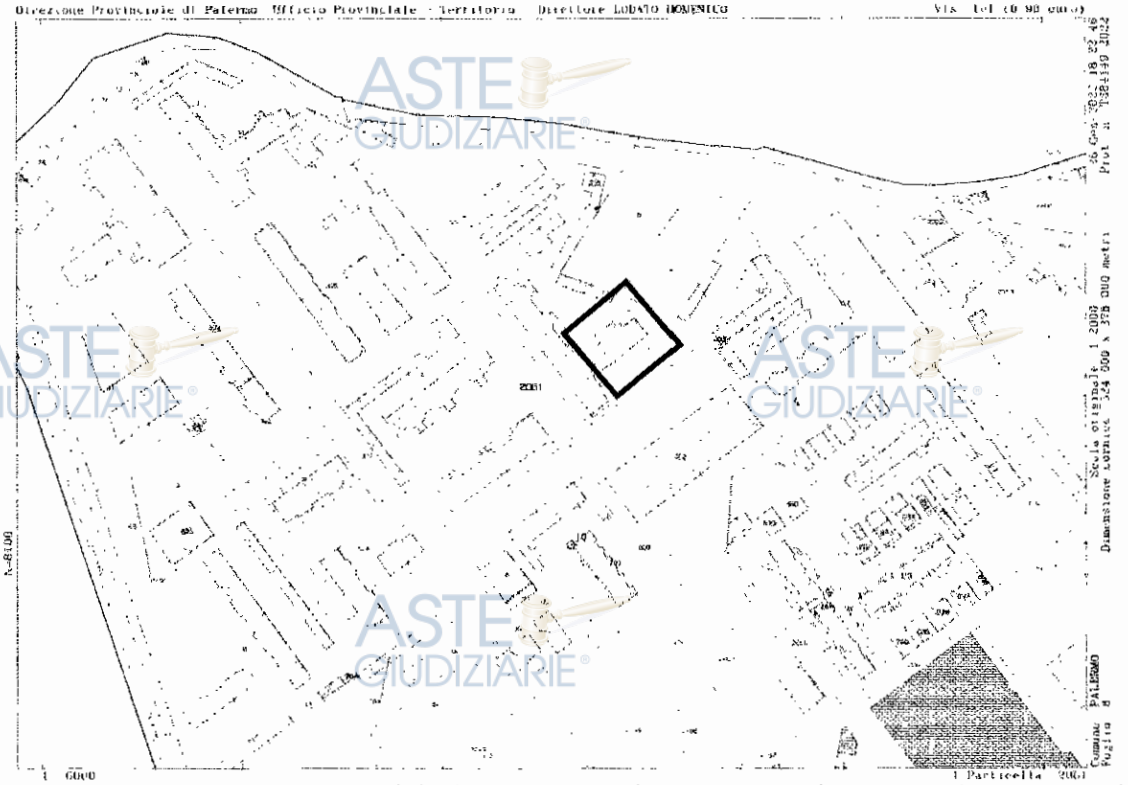


Foto satellitare di Google maps del 2023. L'immobile da stimare si trova al secondo piano dell'edificio identificato nel riquadro in rosso.



Estratto di mappa catastale Foglio 8 con la localizzazione dell'immobile in Via Caduti sul Lavoro, 17 scala A piano 2°. nel riquadro rosso. N.B.: nell'estratto di mappa non è riportata la particella che identifica l'edificio a cui appartiene l'appartamento ma solo la particella del terreno dell'intero complesso di edifici che è la n. 2061.

Dalla foto satellitare e dall'estratto del Foglio di mappa catastale è possibile comunque definire esattamente l'immobile come appartamento posto al secondo piano dell'edificio.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura si trova nel quartiere suburbano di Palermo denominato "Marinella" nei pressi della borgata di Tommaso Natale. Il contesto urbano è caratterizzato da edilizia popolare, tale zona è ben collegata con il centro cittadino e vi sono nelle vicinanze molti negozi al dettaglio, mentre più distanti risultano alcuni servizi situati nella borgata di Tommaso Natale. Al complesso residenziale, composto da più edifici in linea suddivisi in diverse palazzine tra loro comunicanti, si accede al n. 17 della Via Caduti sul Lavoro. Il complesso residenziale è dotato di diverse scale di accesso, in particolare al suddetto appartamento si accede dalla Scala A. L'edificio è dotato di ascensore che serve ben nove piani e per ogni piano vi sono due appartamenti. L'edificio è stato realizzato in conformità ai progetti approvati dalla C.E. di Palermo in data 11/10/1974, 27/02/1978 (variante), 4/12/1981 (variante) ed alla Licenza Edile n. 915 del 10/09/1975 e alle Concessioni Edilizie n. 557 del 14/03/1978 e n. 377 del 9/07/1982. Succesivamente per detto immobile è stato rilasciato dal Municipio di Palermo, Assessorato ai servizi Socio-Sanitari il Certificato di Abitabilità prot. n. 6470 del 9/06/1983.

MODULARIO N. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

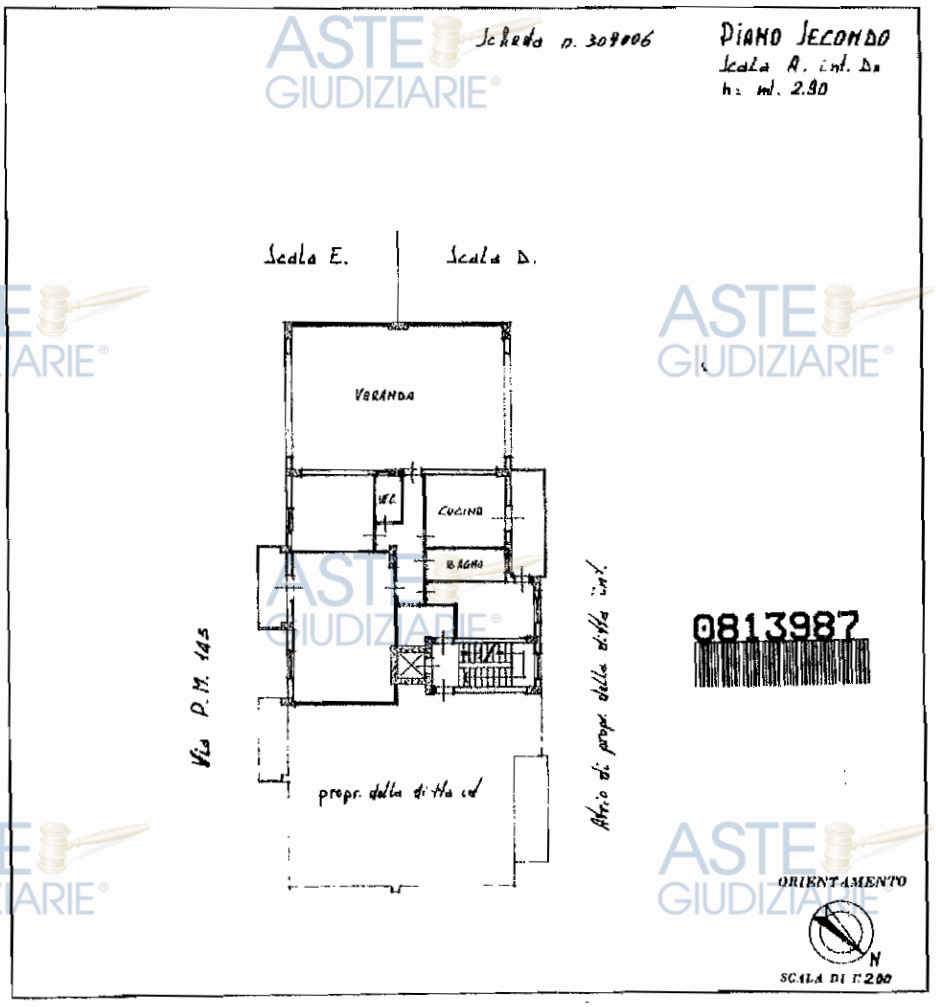
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. PRESIDENTE REPUBBLICA 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO *Via* P. M. 145 *n.* 17

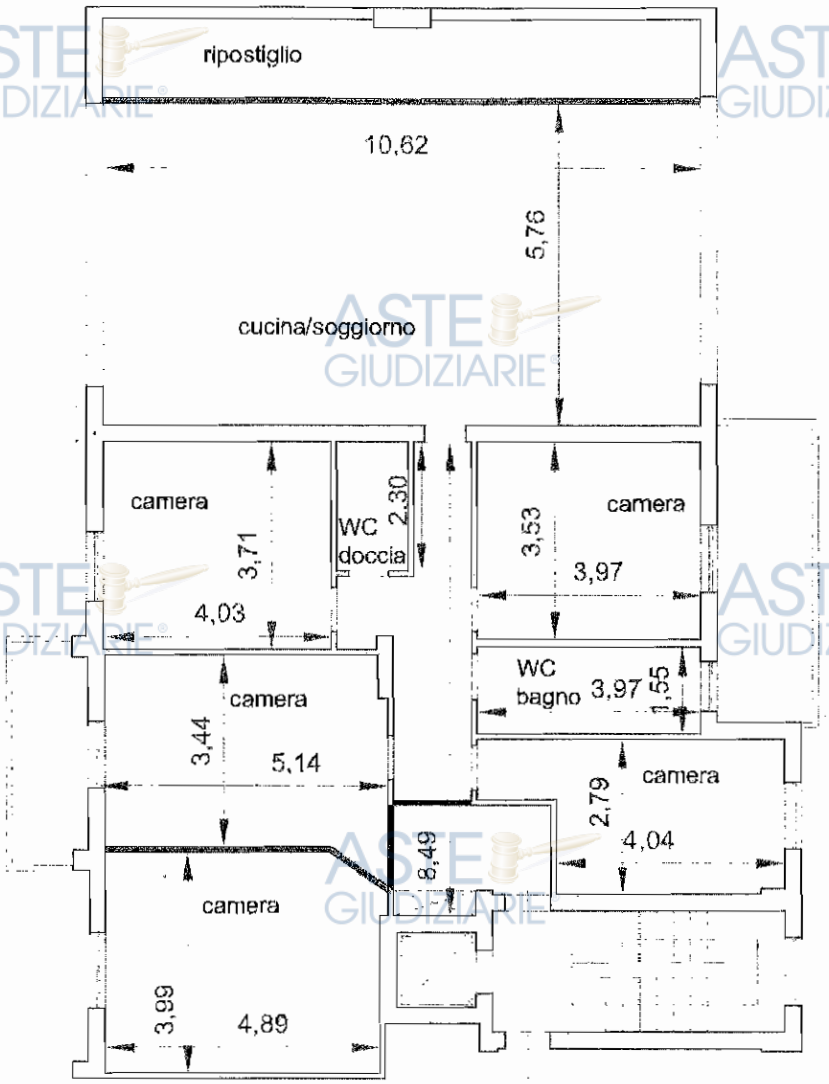
Ditta IMP. COSTRUZ. SUD. E. E. S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 27/10/1983 E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. (in rosso le demolizioni e in verde le aggiunte) Nella pagina precedente, planimetria catastale del 27/10/1983 e sopra planimetria dello stato dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo: sono presenti difformità nell'ingresso, dove sono stati modificati dei tramezzi, e nella zona che nel catastale è individutata come veranda (ma che in realtà oggi è adibita a cucina soggiorno di ben 76 mq) dove è stato realizzato un ripostiglio.

Si fa notare come nella planimetria catastale la cucina avrebbe dovuto trovarsi a destra del corridoio mentre ad oggi gli impianti sono collocati sulla sinistra rispetto al vano di accesso alla "veranda" e ciò rende possibile ipotizzare una suddivisione dell'impianto del gas rispetto al corridoio di disimpegno, ma anche degli impianti idrici laddove i servizi si trovano uno a destra e uno a sinistra dello stesso.

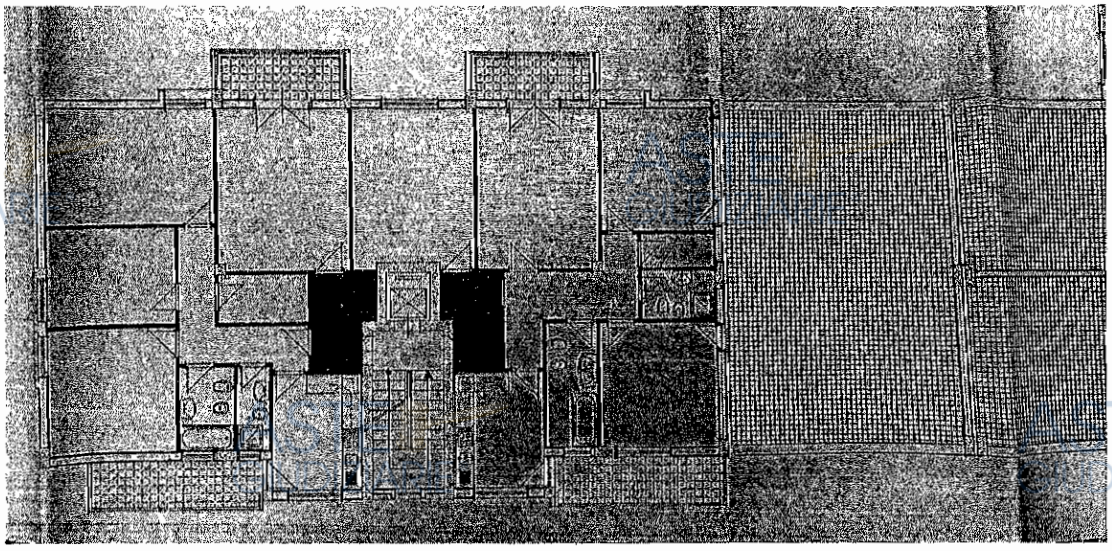
Dalla documentazione conservata presso il Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata risulta che nell'ultimo progetto di variante, così come nell'atto di Compravendita si parli di "terrazza" e non di "Veranda" come invece riportato nella planimetria catastale. Si fa presente come tale veranda sia in realtà illegittima e non sanabile mediante l'Articolo 20 della L. R. 4/2003 in quanto la sua dimensione supera la superficie massima autorizzabile per una veranda pari a 50,00 mq.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb811f1c1b2085e35e15f570b

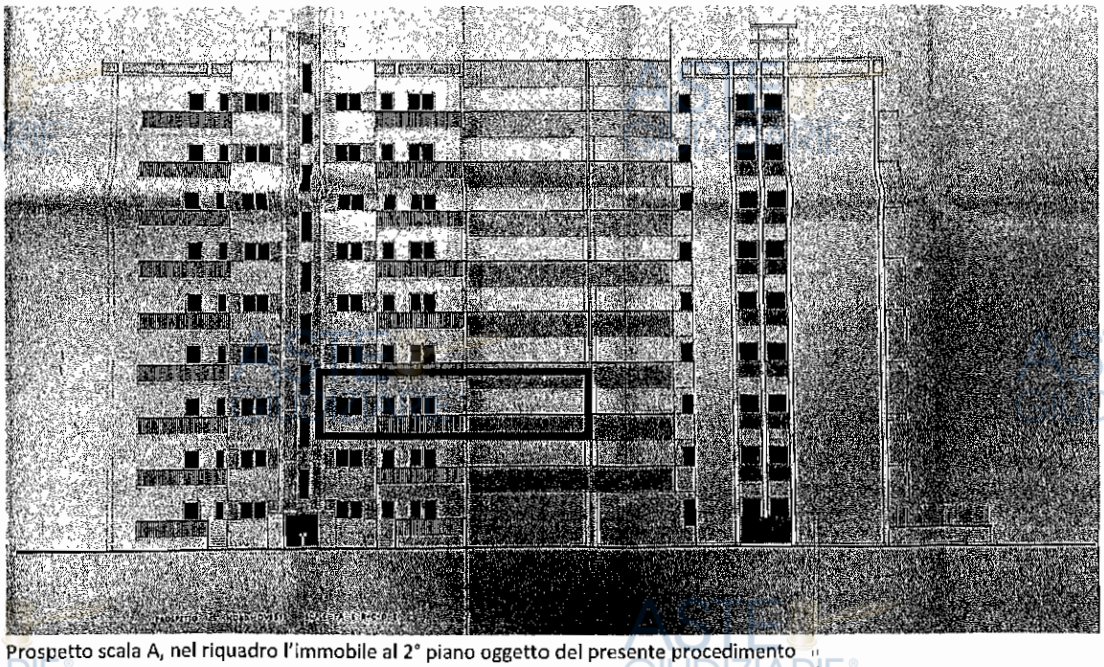
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi alla luce di quanto constatato le variazioni interne andrebbero sanate con una CILA tardiva che ammonta a circa Euro 1.000,00 inoltre risulta necessario un aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Costo presuntivo DOCFA Euro 800,00 + IVA compreso di diritti di segreteria. Sommano costi di regolarizzazione variazioni interne: € 1.000,00 + € 800,00 = € 1.800,00. Inoltre bisogna procurarsi il Certificato APE che in media ha un costo di Euro 100,00.

In sede di procedura DOCFA andrebbero anche rivisti i mq di superficie catastale che ad oggi ammontano a 202,00 mq, mentre, stando a quanto autorizzato nel Certificato di Abitabilità del 9/06/1983, la superficie lorda dell'appartamento è pari a 122,40 mq in quanto la "veranda" è in realtà terrazza e come tale è un accessorio diretto dell'appartamento, e non cubatura utile.



Planimetria piano tipo da progetto di variante del 22/07/1985



Prospetto scala A, nel riquadro l'immobile al 2° piano oggetto del presente procedimento

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f670b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Foto 1 – Il prospetto dell'immobile con l'ingresso al n. 17 di Via Caduti sul lavoro a Palermo. L'appartamento si trova al secondo piano entrando dalla scala A, non visibile su strada.

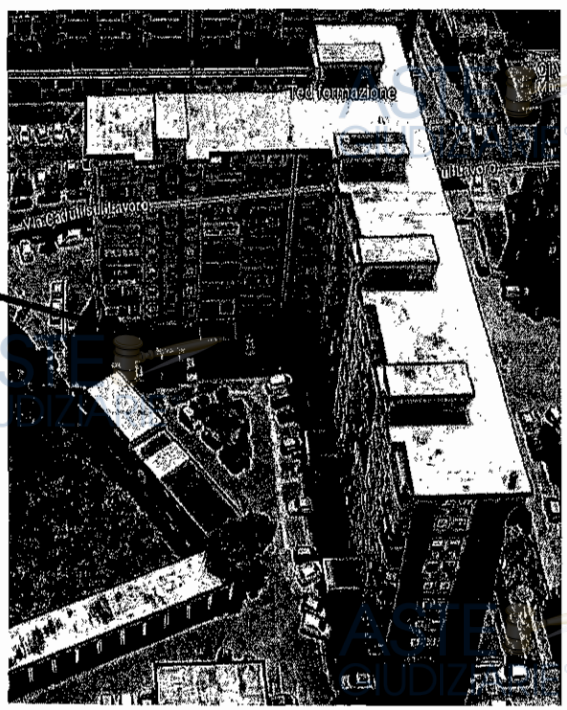


Foto 2 – Il complesso edilizio, la freccia individua l'ingresso alla scala A

Foto 3 – La "terrazza" vista dall'esterno

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

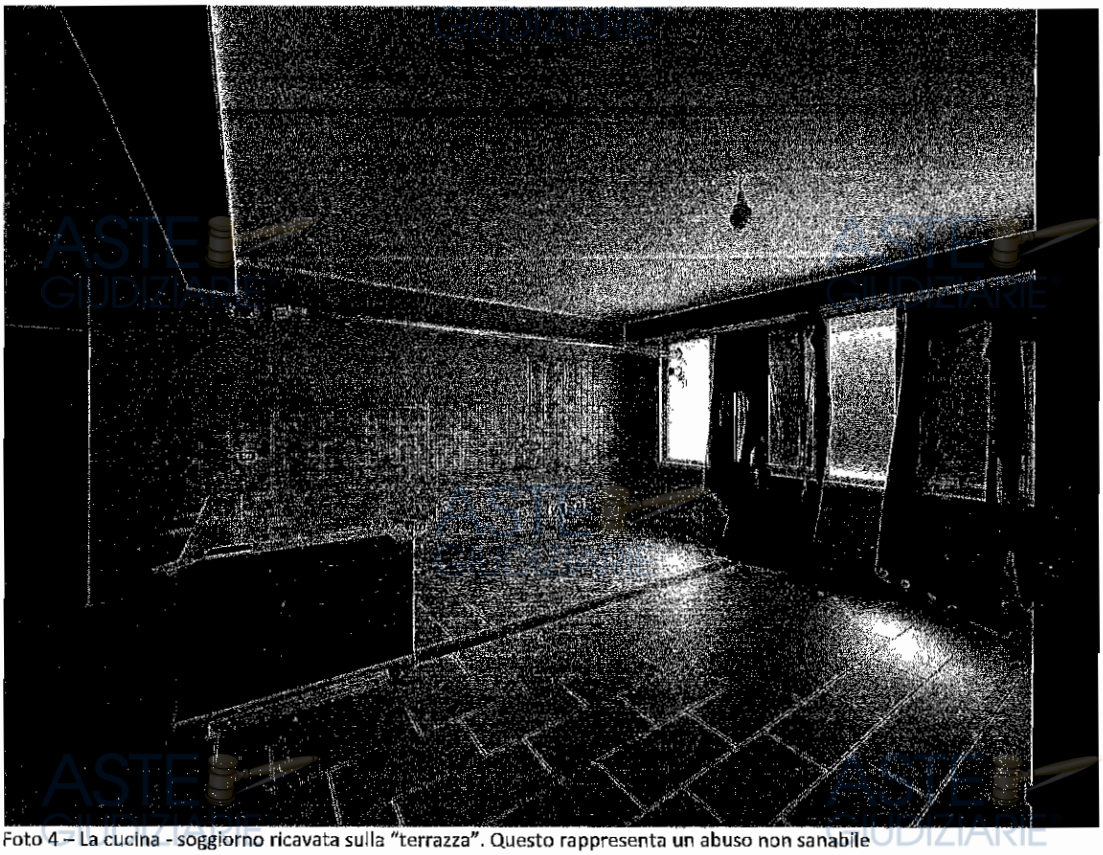


Foto 4 – La cucina - soggiorno ricavata sulla "terrazza". Questo rappresenta un abuso non sanabile

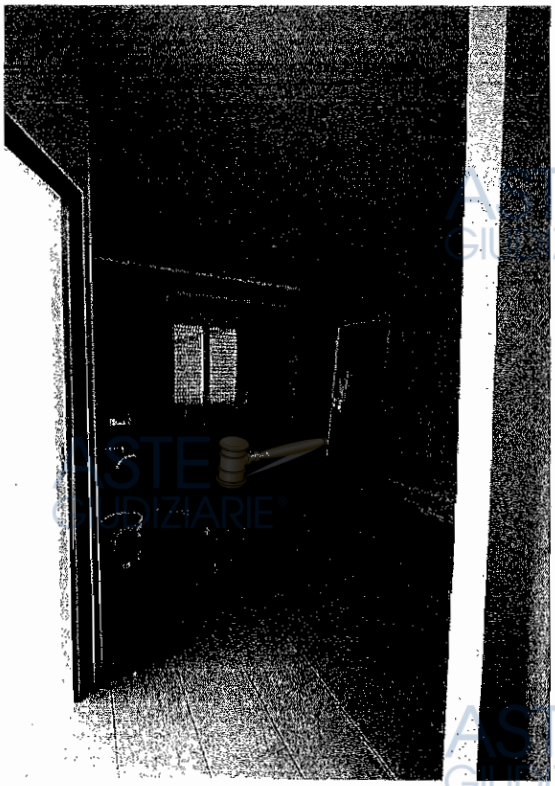


Foto 5 – Camere da letto a sinistra dell'ingresso

Foto 6 – Camera da letto a destra dell'ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/200

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f5710b

Foto 7 – Ingresso e vista dul corridoio di disimpegno

Foto 8 – Il corridoio visto dalla cucina sogglorno

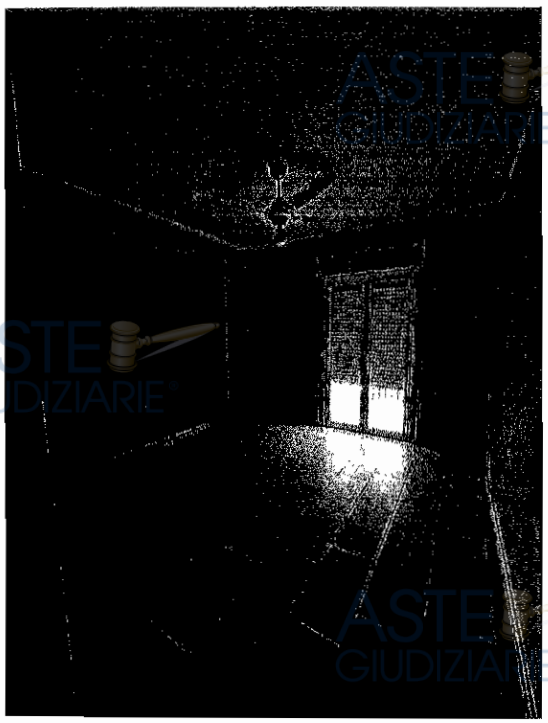


Foto 9 – Camera dove, secondo la planimetria catastale, era posizionata la cucina

Foto 10 – Il WC bagno sulla destra

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 11 – Camera sulla sinistra del disimpegno

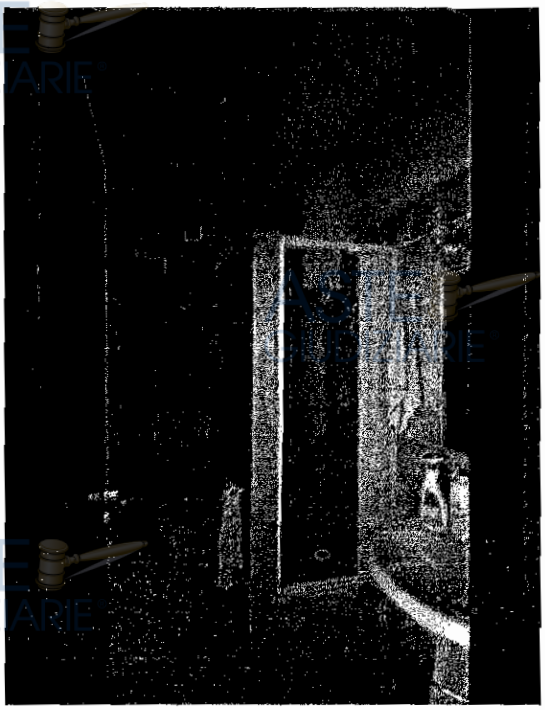


Foto 12 – Il WC doccia a sinistra del disimpegno

Foto 13 – Il balcone esposto a Nord-Ovest dove è posizionata la caldaia a gas metano - Foto 14 – Il ripostiglio

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb811f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/200

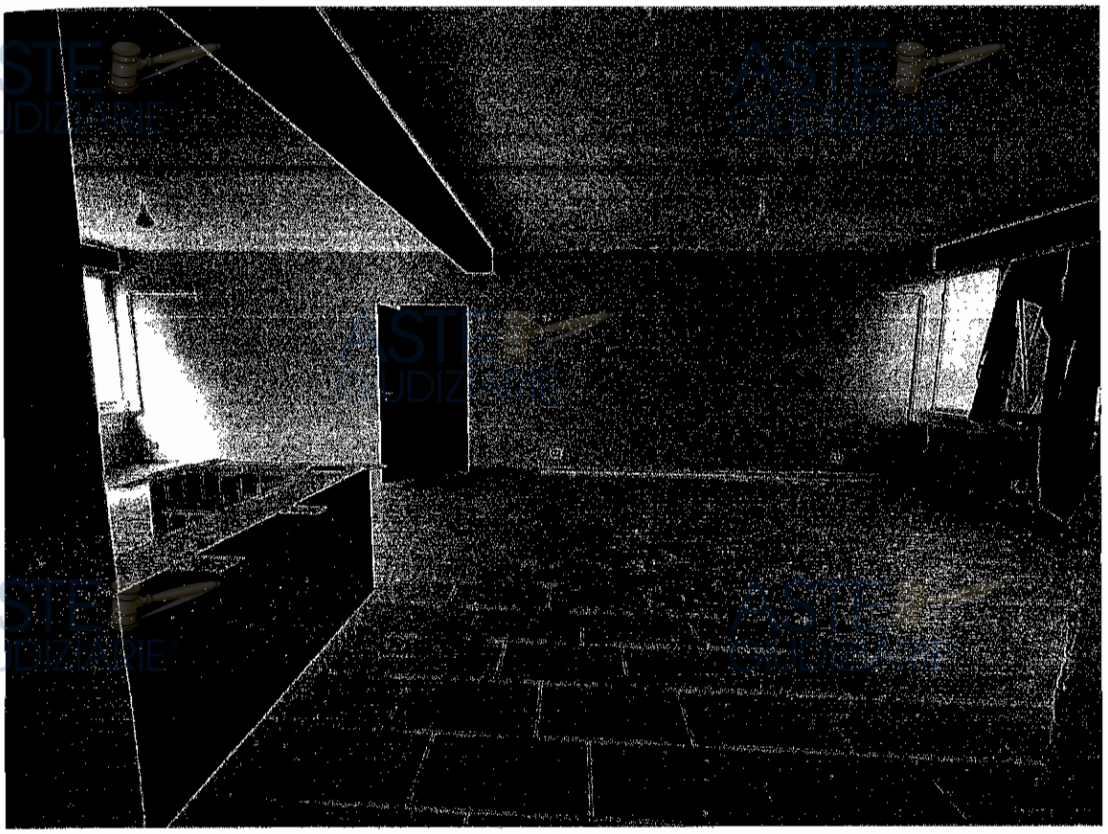


Foto 15 – La cucina soggiorno realizzata nella terrazza vista dal disimpegno. In fondo l'ingresso al ripostiglio

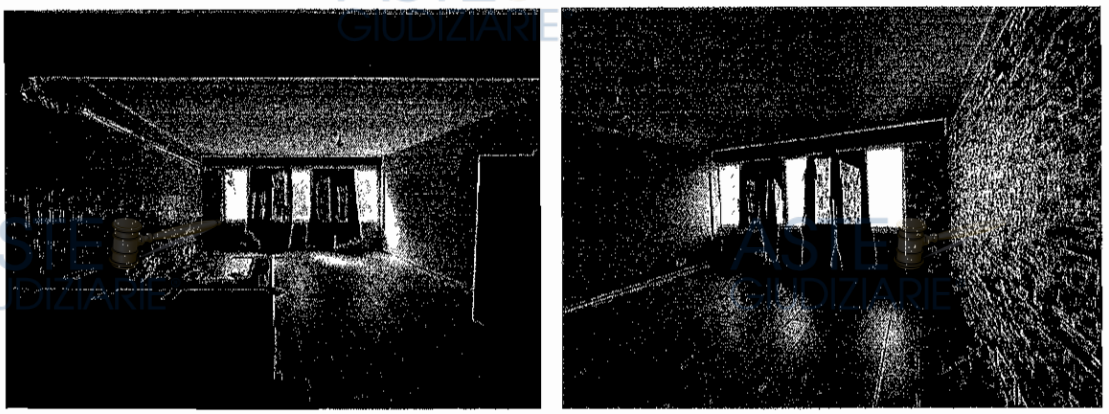


Foto 16 – Vedute della cucina soggiorno realizzata nella terrazza

Stato di conservazione dell'immobile

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione, non sono presenti lesioni o infiltrazioni. Le camere dell'appartamento sono state recentemente tinteggiate e non presentano infiltrazioni o danni. Gli infissi sono tutti in alluminio anodizzato vetrocamera di colore bianco. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ed è predisposto per il posizionamento di pompe di calore in quasi tutti gli ambienti. Gli impianti non sono a norma e andrebbero adeguati. Non è presente Certificato APE.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bdidb81f1c1b2085e35e155705b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 2 – STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all' immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per **l'Anno 2022 - Semestre 2 Provincia di Palermo, Comune di Palermo** è risultato che nella **ZONA SUBURBANA/PARTANNA MONDELLO/TOMMASO NATALE**, il prezzo medio di vendita (**Vm**) delle Abitazioni, categoria catastale A/2 – abitazioni civili, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra ***970,00* €/mq** ed ***1350,00* €/mq** e quindi pari ad **Vm = 1.160,00 €/mq.** per superficie lorda.

Agenzia Entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE
Codice di zona: E4
Microzona catastale n.: 19
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1350	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	3,1	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4,4	5,5	L

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del procedimento.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 787f12bddb811c1b2085e35e1f5570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto residenziale dal sito *https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/Pallavicino-villaggioruffini-cardillo-inserra* è risultato che nella zona identificata il prezzo medio di vendita (**Vm**) per abitazioni civili è pari ad **Euro 1531,00 €/mq**. Più precisamente sul sito "immobiliare.it" la sottoscritta ha individuato in Via Caduti sul Lavoro ben nove immobili in vendita con quotazioni al metro quadro che variano tra un minimo di 767,00 €/mq a un massimo di 1.476,00 €/mq per un **valore medio di 1.121,50 €/m**. In particolare proprio nell'edificio in cui si trova il nostro immobile si vende lo stesso appartamento posto al 4° piano con un valore di 926,50 €/mq, però dalla documentazione fotografica tale appartamento appare da ristrutturare mentre il nostro è in buone condizioni e non necessita interventi di ristrutturazione. Nella stima del suddetto immobile la terrazza però è stata considerata veranda con conseguente aumento della cubatura utile.

Fonte: https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito BORSINO IMMOBILIARE https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-caduti-sul-lavoro-17-90147-palermo-pa--italia/ è risultato che nella zona il prezzo medio di vendita (**Vm**) per abitazioni di qualità nella media della zona è pari a **Vm=Euro 1.108,00,00 €/mq.**

Palermo (PA)
Via Caduti Sul Lavoro, 17, 90147 Palermo Pa, Italia

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.063	*Euro* 1.312	*Euro* 1.561	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 893	*Euro* 1.108	*Euro* 1.322	Valuta subito questo immobile

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2065e36e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per ragioni di congruità ed equità, appare corretto considerare come prezzo medio di vendita (**Vm**) finale, quello ottenuto dalla media dei tre **Vm prezzi medi** fin qui trovati. Si avrà: **Vm_{tot} = (1.160,00 €/mq + 1.121,50 €/mq + 1.108,00 €/mq)/3 = 1.130,00 €/mq**

CALCOLO DELLA (SC) SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la **Superficie Coperta Lorda** (in questo caso pari a mq. 122,40), è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la Superficie derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, calcolo che tiene conto della superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie coperta lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai balconi e dal terrazzo (nella planimetria catastale identificato come veranda.

Superficie commerciale= superficie lorda + accessori diretti e indiretti

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 122,40

Totale superficie accessori diretti:

- 1 terrazzo = 75,00 mq
- 2 balconi = 9,78 mq + 6,17 mq

Calcolo accessori diretti:

Balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Terrazzi n. 1 = mq. 75 + balconi n. 2 = mq 15,95

Superficie accessori diretti = 90,95 mq (25 mq al 30% + 65,95 mq al 10%)= 7,5 mq + 6,60 mq = 14,10 mq

Pertanto si avrà sommando:

1 -	**Superficie coperta lorda (piano 2°):**	**mq. 122,40**
2 -	**Superficie accessori diretti:**	**mq. 14,10**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:		**mq. 136,50**

Coefficienti correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti di stima ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti[1]. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) **Coefficienti di correzione relativi al contesto:**

- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc)	K1 = 0,95
- contesto (quartiere, presenza di spazi per stare all'aperto)	K2 = 0,95

[1] https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f670b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- tipologia immobile (edificio in linea in contesto popolare) K3 = 0,95

b) **Coefficienti di correzione relativi all'immobile:**
- Immobile nuovo/in buono stato di conservazione K4 = 1,10
- Luminosità/spazi esterni K5 = 1,05
- Stato locativo (immobile libero) K6 = 1,05

c) **Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:**
- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K7 = 1,05
- Impianti non a norma K8 = 0,95

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a **Kn 1,04. Il Valore Venale (Vv)** dell'appartamento sarà dato dal Vm/mq. x Kn e quindi **Vv = Vm/mq. x Kn.**
Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **Vm_{tot} = 1.130,00 €/mq.**, avremo:
Vv/mq. = €. 1.130,00/mq x 1,04 = 1.175,00 €/mq
Vv = €. 1.175,00 x 136,50 mq_{sc} = €. 160.387,50 che arrotondiamo a €. 160.500,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = €. 160.500,00

QUESITO 3 – VERIFICA DELLA FRAZIONABILITÀ IN DUE QUOTE UGUALI MEDIANTE LA COSTITUZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI DI ANALOGO VALORE E DI IDENTICA FUNZIONALITÀ.
La sottoscritta, sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo ritiene che l'appartamento allo stato attuale non sia divisibile in parti uguali in quanto:
- vi è un unico ingresso
- le stanze sono distribuite ai due lati di un unico corridoio;
- l'attuale disposizione degli impianti non è equamente distribuita.

Detto ciò, è possibile dividere l'appartamento in seguito a un progetto di divisione che comporta però diversi lavori edili. Nelle pagine successive ho ipotizzato un progetto di divisione che divide in due parti di pari cubatura la superficie dell'immobile, accompagnato da un computo metrico presuntivo calcolato sulla base del Prezziario Regionale 2023. Ovviamente sarà poi una ditta edile a definire più dettagliatamente la cifra necessaria per i lavori di divisione. A questa cifra vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'iter burocratico e autorizzativo presso il Comune di Palermo e l'Agenzia del Territorio.

Il frazionamento di un appartamento è la divisione in due o più parti di un' unità immobiliare originaria. Il frazionamento aumenta il valore di un immobile soprattutto nelle città dove i piccoli appartamenti hanno un maggiore valore rispetto ai grandi.
Le procedura da seguire per frazionare un immobile dipende dal Piano Regolatore Generale (PRG), dal regolamente edilizio e dai regolamenti condominiali. Questi sono i passaggi principali dal punto di vista amministrativo e civilistico:
- Verifica della documentazione esistente;
- Controllo della legittimità della preesistenza al comune (conformità urbanistica-edilizia) ed al catasto (conformità catastale). Da questi elaborati parte qualsiasi richiesta di autorizzazione per modifiche dell'unità immobiliare;
- CILA Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o SCIA (per interventi strutturali), pratiche edilizie da presentare al Comune affinchè il frazionamento venga autorizzato dal punto di vista amministrativo ed urbanistico al Comune;

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Presentazione dell'aggiornamento catastale al Catasto, iter che comporta la soppressione del subalterno vecchio e la costituzione di due nuove unità immobiliari. Nelle note va richiamato il titolo abilitativo con cui si sono realizzati i lavori in modo da dimostrare la conformità urbanistica;
- Normalmente bisogna fare pure una richiesta di autorizzazione al condominio, per interventi che comportano la modifica delle parti comuni, in questo caso non è necessario in quanto creiamo una "bussola di distribuzione"[2] interna all'appartamento in quanto non sarebbe possibile realizzare una seconda entrata per mancanza di spazio;
- Istallazione dei nuovi contatori per le utenze di metano, acqua ed elettricità.

Il condominio non può opporsi al frazionamento se non vengono modificate le parti comuni e se la divisione non è espressamente vietata dal regolamento di condominio.
In qualsiasi autorizzazione comunale è sempre ben evidente la dicitura "salvo diritti di terzi", cioè il comune non è responsabile di eventuali diritti lesi ad altri soggetti come il vicino di casa o un condomino che impugnando l'autorizzazione non possono rivalersi sul comune stesso. Per questo prima di procedere con un frazionamento è bene chiedere all'amministratore il regolamento di condominio e valutare se richiedere una delibera autorizzativa all'assemblea. Per evitare problemi con il condominio è opportuno controllare che il regolamento non vieti espressamente il frazionamento. Dopo la divisione è opportuno aggiornare le tabelle millesimali. In generale non c'è bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea se il frazionamento non comporta la modifica di parti comuni e quindi non lede i diritti degli altri condomini. Solitamente, per evitare l'assenso dell'assemblea, è sufficiente che non venga modificato il pianerottolo comune (sentenza della Cassazione n° 13184 del 24/06/2016 che chiarisce come il frazionamento all'interno di una proprietà privata sia possibile se ciò non danneggia le parti comuni).
Per dividere un appartamento bisogna attenersi ai regolamenti edilizi di ogni comune ed ai requisiti igienico sanitari. Le norme comuni in quasi tutta Italia fanno riferimento per lo più al D.M. del 5 maggio 1975, che definisce dimensioni minime per il rispetto dei requisiti d'igiene. Le regole di massima che che devono essere rispettate nella progettazione sono:
- stanze da letto non inferiori a 9,00 metri quadri;
- cucine non inferiori a 15,00 metri cubi;
- bagni ciechi con aereazione forzata;
- ogni stanza deve avere 1/8 della superficie finestrata ed apribile;
- se esiste un angolo cottura deve essere comunicante con il soggiorno che non deve essere inferiore a 14,00 mq;
- l'altezza minima è di 2,70 mt per le stanze e 2,40 mt per corridoi, ripostigli e bagni.

Il progetto di divisione ipotizzato, sulla base di quanto detto sopra, prevede quindi l'accesso agli appartamenti dalla "bussola di distribuzione" la cui proprietà rimane in comune. L'immobile viene quindi suddiviso in appartamento A con superficie utile pari a 49,26 mq (al netto delle mura perimetrali e dei tramezzi) e appartamento B con superficie utile pari a 49,45 mq mentre la "terrazza" viene divisa in due parti uguali di 38,00 mq. Si fa presente che con questa metratura sarebbe possibile sanare la veranda sulla base dell'Art. 20 della L. R. 4/2003 al costo di 25,00 Euro/mq. Entrambi gli appartamenti sarebero dotati di una cucina

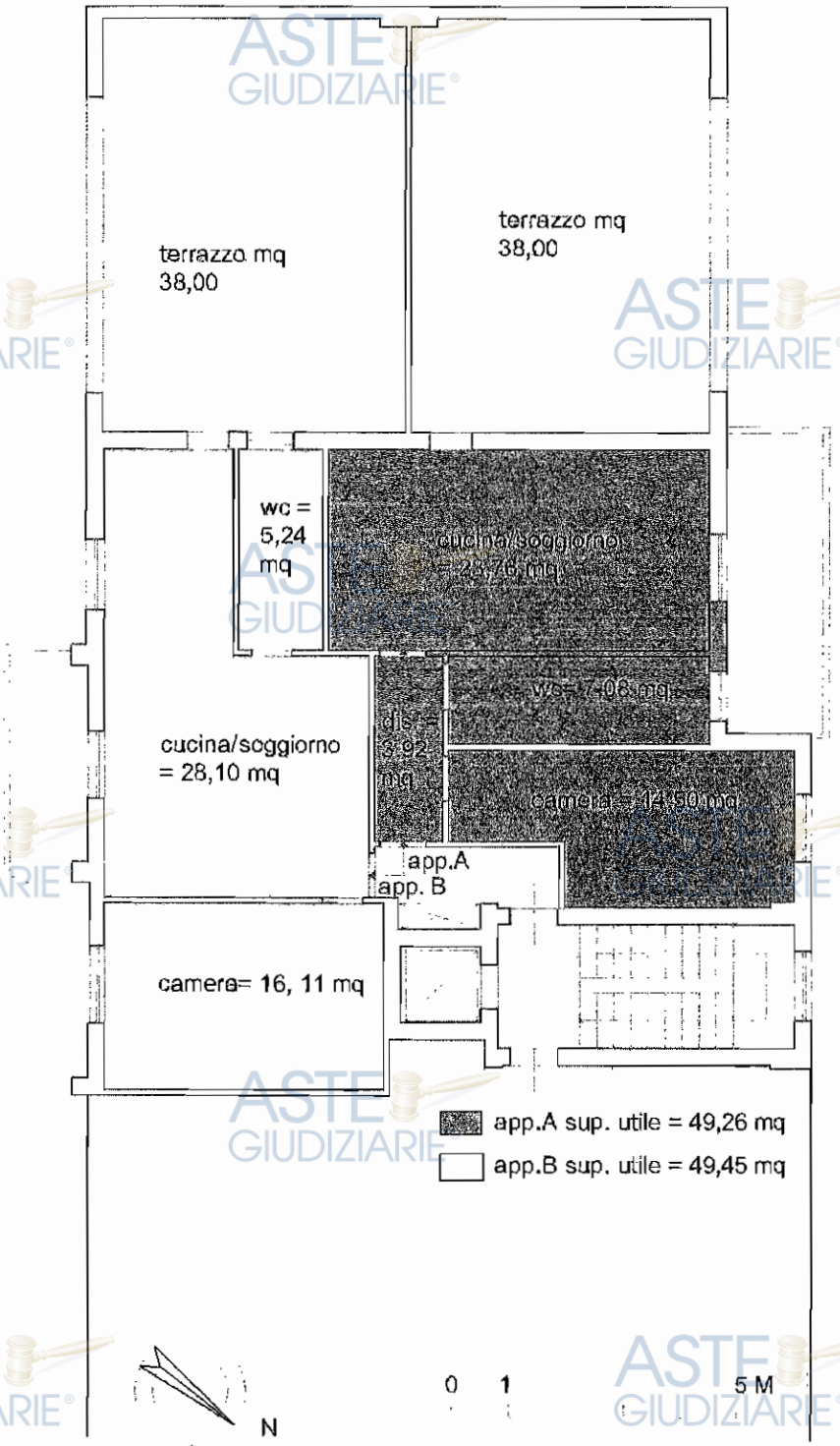
[2] I proprietari entrano dalla vecchia porta e si ritrovano in un piccolo spazio con due nuove porte indipendenti che aprono negli appartamenti frazionati. In questo caso il condominio non può rivalersi perchè non viene modificato il "decoro architettonico" del pianerottolo. La proprietà della bussola di distribuzione interna, che solitamente è un quadrato di 150 cm di lato, viene in genere data in comunione ai nuovi proprietari, in questo modo tutti e due i proprietari degli appartamenti frazionati saranno proprietari della "bussola di distribuzione".

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f5670b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggiorno con accesso in terrazza, una camera da letto e un WC o bagno o doccia. La suddivisione degli impianti è possibile laddove i servizi vengono mantenuti pressochè nella loro posizione originaria. Anche l'impianto del gas è divisibile in quanto la cucina attuale si trova sulla sinistra del disimpegno, mentre dalla planimetria catastale la cucina originaria era stata posizionata sulla destra del disimpegno. Si ipotizza un costo presuntivo per i suddetti lavori edili di suddivisione dell'immobile pari a circa 25.600,00 Euro.

PROGETTO DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE E COMPUTO METRICO



Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f5f70b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPUTO METRICO PRESUNTIVO DEI LAVORI EDILI NECESSARI PER LA DIVISIONE

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	PREZZO UNITARIO Euro	IMPORTO TOTALE Euro
	Divisione appartamento - Costi presuntivi dedotti dal Prezziario della Regione Sicilia 2022/23				
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno (demolizione tramezzi interni)	m³	119,6	€ 16,35	€ 1.035,86
1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km (RAP CCR LENNON) KM 9,5	m³ x km	1.130,50	€ 0,44	€ 497,42
2.2.3	Tramezzi con tavelle realizzate con calcestruzzo leggero di argilla espansa o di pomice posti in opera con malta bastarda dosata con una parte di cemento, otto parti di sabbia e due parti di calce compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani di porta e quanto altro occorre per dare i tramezzi in sito ed il lavoro finito a perfetta regola d'arte.2) dello spessore di 8 cm	m²	74,61	€ 34,65	€ 2.585,24
5.1.11	Massetto di sottofondo isolante per pavimentazioni, confezionato in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104), classe di consistenza S4 oppure S5, di classe C 16/20, e con 0,80 m³ d'argilla espansa, di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. 1) eseguito all'interno degli edifici	m²	40	€ 22,30	€ 892,00
5.1.6	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione in piastrelle in monocottura di 1ª scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorata a macchina, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine tirata a regolo, escluso il solo massetto di sottofondo compensato a parte, e compreso l'onere per la boiaccatura, la stuccatura e la sigillatura dei giunti con prodotto idoneo ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte. (si considerano solo gli ambienti trasformati dalla divisione cucina e WC)	m²	40	€ 53,98	€ 2.159,20
9.1.2	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	149,22	€ 20,94	€ 3.124,67
9.1.4	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	149,22	€ 12,44	€ 1.856,30
11.1.4	Tinteggiatura per interni con pittura traspirante a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti selezionati, esente da solventi. Data in opera su superfici orizzontali e verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	m²	149,22	€ 4,69	€ 699,84
8.1.2	Porta d'ingresso agli appartamenti del tipo tamburato e coibentato, ad una partita, costituita da telaio maestro in mogano di sezione minima di 90 mm fissato con viti di ottone al controtelaio in abete dello spessore di 2,5 cm fissato con zanche alle murature, liscio o con modanature perimetrali, parte mobile con intelaiatura di abete di sezione minima di 8x4,50 cm, a struttura cellulare con listelli di abete a riquadri di lato non superiore a 4 cm, rivestita sulle facce da compensato di mogano di spessore non inferiore a 6 mm, con zoccoletto al piede della faccia esterna di altezza minima 12 cm., il tutto in opera con listelli coprifilo e completo di tre cerniere in ottone pesante della lunghezza non inferiore a 10 cm, catenaccio traverso in ottone della lunghezza non inferiore a 25 cm, incorporato nelle strutture di legno, una catena di sicurezza di ottone fuso, una serratura da infilare tipo Yale del tipo a molla a tre mandate corredata di tre chiavi, con cisonzi differenti per ogni appartamento, maniglia o pomo in ottone ancorati alla traversa, comprese opere murarie, verniciatura delle parti in vista con vernici al poliestere ed ogni altro onere occorrente.	m²	3,96	€ 345,25	€ 1.367,19
8.3.9	Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato, con spessore finito di 45 ÷ 50 mm, rivestite in laminato plastico di colore a scelta della D.L. da ambo gli aspetti, con bordure in legno duro, cornicette coprifilo e telaio in legno ponentino ad imbotte di larghezza pari allo spessore delle pareti e comunque fino a 25 cm, verniciati al naturale, compreso ferramenta del tipo normale, maniglia di ottone, contro- telaio in abete murato con adeguate zanche di ancoraggio, serratura con chiave ovvero, a scelta della D.L., chiavistello azionabile indifferentemente dall'interno o dall'esterno con apposita chiave.	m²	7,92	€ 267,46	€ 2.118,26
	Modifiche impianto idrico (cucina, WC)		1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	Modifiche impianto a gas		1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	Modifiche impianto elettrico, citofono, telefono		1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	Pratica DOCFA al catasto per suddivisione		1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
				Sommano	25.636,00 €

Ai costi presuntivi per i lavori edili che ammontano a circa Euro 25.600,00 vanno aggiunti inoltre:

- l'onoraro del professionista che dirigerà i lavori e si occuperà delle pratiche presso il Comune e il Catasto. Tale cifra varia da € 1.800,00 a € 2.500,00 a seconda che si debbano predisporre solo le pratiche urbanistiche e catastali o anche energetiche e impiantistiche;
- i diritti di segreteria, circa 250,00 € (variano da comune a comune).
- l'allaccio nuove utenze (idrico 150 €, gas 200 €, elettrico).
- la pratica presso il Notaio per separate la proprietà (circa Euro 2.500,00).
- Costo di revisione tabelle millesimali Euro 300,00.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

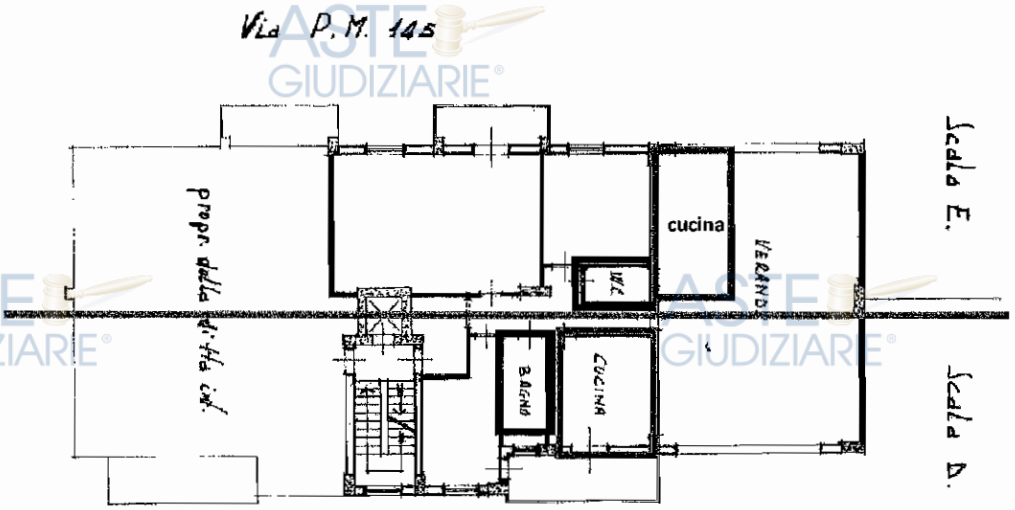
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTRODEDUZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI DEL CONSULENTE DI PARTE

La sottoscritta avendo ricevuto le osservazioni da parte del Consulente di parte in merito alla possibilità di dividere l'immobile in parti uguali e di uguale funzionalità, ritiene che:

1) in merito alla prima considerazione, concorda con il Consulente di Parte che sarebbe opportuno, per verificare la fattibilità del progetto di divisione, procedere a dei saggi effettuati da una ditta edile. Il progetto di divisione da me proposto si basa infatti solo sull'esame autoptico dello stato attuale dell'appartamento e sulla planimetria catastale.

Allo stato attuale i due servizi, un WC doccia e un WC bagno, si trovano uno a destra e uno a sinistra rispetto al corridoio che divide e distribuisce gli ambienti dell'appartamento (sotto si riporta la planimetria catastale con individuazione dei due servizi igienici nei riquadri in rosso), da ciò si è dedotto che siano già presenti due colonne di scarico (in particolare il WC doccia dovrebbe condividerlo con quello della cucina). Inoltre, per quanto riguarda la cucina e il relativo impianto a gas (laddove ovviamente si dovrebbero raddoppiare i contatori di tutte le utenze), si nota come nella planimetria catastale originaria del 1983 la cucina si trovava a destra del corridoio mentre ad oggi si trova, all'interno della veranda ma sulla sinistra (nei riquadri in verde la posizione della cucina nel 1983 e ad oggi). Quindi, sulla base di quanto premesso, si può presumere che le tubazioni originarie siano ancora presenti ma occultate nello spessore murario e vadano solo riaperte (da qui i minori costi previsti per la realizzazione degli impianti, ma che comunque ritengo giusto aumentare in quanto sono possibili imprevisti o sostituzioni per adeguamento alla normativa vigente). Ovviamente concordo con il Consulente che sarebbero necessari dei saggi da parte di una ditta edile per confermare quanto ipotizzato e verificare la fattibilità della realizzazione del progetto di divisione.



Atrio di propr. della ditta int.

2) in merito al progetto e al costo dettagliato per la realizzazione degli impianti ritengo che solo dopo dei saggi e dei preventivi da parte di una ditta edile, possano essere definiti nel dettaglio (per redigere il progetto degli impianti è necessario rivolgersi a una ditta specializzata che possa dettagliare i costi dei singoli interventi rilasciando anche le opportune certificazioni). Ad ogni modo ho ritenuto opportuno rivedere il computo metrico aggiungendo le voci mancanti e rivedendo i costi previsti per gli impianti sulla base delle osservazioni del Consulente di Parte, laddove per i costi definitivi si suggerisce di chiedere dei preventivi a ditte specializzate.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) in merito alla seconda osservazione e alla quarta si aggiungono al computo metrico le voci suggerite dal Consulente di Parte (anche per la revisione delle tabelle millesimali del condominio), ribadendo che comunque si tratta di un calcolo presuntivo, sebbene realizzato sulla base di prezzi del Prezziario Regionale vigente.

4) in merito alla terza osservazione, sulla base di quanto ricavato dall'esame autoptico e dalla planimetria catastale, si ritiene che non dovrebbe essere necessaria alcuna servitù di passaggio (vedi punto 1). Ma ovviamente la certezza si rimanda sempre a dei saggi effettuati da una ditta edile. Laddove dovesse esserci, si potrebbe ipotizzare una compensazione economica da concordare tra le parti.

Tanto giudica la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo lì 5/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo
Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009