

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE II CIVILE – R.G. 16305/2015
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Arch. Sebastiano Provenzano

Palermo, 23 novembre 2021



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Sebastiano Provenzano, nato a Palermo il 29/06/1978 ed ivi residente in via Selinunte n.4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4677, cod. fisc. PRVSST78H29G273N, nominato Consulente Tecnico nell'ambito della procedura del Tribunale di Palermo, sez. II Civile R.G. 16305/2015 con provvedimento del 06/07/2016, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitogli, articolato nei quesiti posti dall'III.mo Giudice e testualmente di seguito trascritti (cfr. All.1):

- I. *Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri immobiliari, individuati il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili descritti nell'atto introduttivo del presente giudizio e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- II. *Descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, i beni e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*
- III. *Predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione dell'immobile in cinque porzioni di consistenza pari alle quote di spettanza dei condividenti, tenendo conto dell'eventuale conguaglio in denaro;*
- IV. *Ove il bene non risulti comodamente divisibile, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore di mercato dei suddetti beni all'attualità;*



- V. Verifichi, ancora, il Consulente se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni. Si precisa, all'uopo, che con riguardo a tale quesito, il Consulente dovrà fornire adeguata spiegazione circa gli accertamenti eseguiti e le conclusioni alle quali egli riterrà di dover pervenire alla stregua delle risultanze degli stessi;
- VI. Fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni elemento ritenuto utile ai fini della decisione.

* * *

La presente relazione è composta dalle seguenti parti, oltre la precedente premessa e n. 10 allegati:

I.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	7
II.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (Risposta al quesito n.1)	7
II.1	DATI CATASTALI	9
II.2	CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI.....	11
II.3	TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI	13
III.	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (Risposta al quesito n.2).....	14
III.1	DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL FABBRICATO	14
III.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	15
	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 2	15
	MAGAZZINO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 3.....	17
	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 4.....	18
	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 5	21
	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 6	23
	APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 7	25
	APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 8	28
	LASTRICO SOLARE DELL'IMMOBILE FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 9.....	30
IV.	REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI (Risposta al quesito n.5)	31
IV.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA.....	31
IV.2	REGOLARITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	32



IV.3 DIFFORMITÀ RISCOSE TRATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLE PRATICHE DI CONDONO.....	40
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 2	40
MAGAZZINO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 3.....	43
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 4.....	44
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 5	45
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 6	46
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 7	47
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 8	48
LASTRICO SOLARE, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 9	49
IV.4 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ	49
IV.5 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	50
IV.6 SINTESI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO N.5	50
V. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI (Risposta al quesito n.4)	51
V.1 CRITERI E METODI DI STIMA	51
V.2 CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	52
V.3 VALORE DI MERCATO.....	54
V.4 SCHEDA RIEPILOGATIVA	56
VI. SCHEMA DI DIVISIONE DEI BENI (Risposta al quesito n.3)	57

ALLEGATI

1. Nomina CTU
2. Verbale dei sopralluoghi
3. Documentazione catastale
 - 3.1. Visure catastali dei beni immobili
 - 3.2. Planimetrie catastali dei beni immobili
 - 3.3. Estratto di mappa e sovrapposizione con immagine satellitare della particella
 - 3.4. Elaborato planimetrico
4. Conformità catastale dello stato di fatto
 - 4.1. Appartamento al piano terra CdF foglio 68, p.lla 885 sub 2
 - 4.2. Magazzino al piano terra, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 3
 - 4.3. Appartamento al piano primo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 4



- 4.4. Appartamento al piano secondo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 5
- 4.5. Appartamento al piano secondo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 6
- 4.6. Appartamento al piano terzo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 7
- 4.7. Appartamento al piano terzo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 8
5. Titoli di proprietà
 - 5.1. Relazione notarile ipocatastale del 04/11/2013 Notaio M. Falletta Fallimento R.G. 72/2012
 - 5.2. Nota di trascrizione n.34864/26972 del 22/07/21 successione testamentaria
6. Documentazione fotografica del fabbricato e delle parti comuni
7. Documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto degli immobili
 - 7.1. Appartamento al piano terra CdF foglio 68, p.lla 885 sub 2
 - 7.2. Magazzino al piano terra, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 3
 - 7.3. Appartamento al piano primo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 4
 - 7.4. Appartamento al piano secondo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 5
 - 7.5. Appartamento al piano secondo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 6
 - 7.6. Appartamento al piano terzo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 7
 - 7.7. Appartamento al piano terzo, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 8
 - 7.8. Lastrico solare, CdF foglio 68, p.lla 885 sub 9
8. Documentazione inerente la regolarità urbanistica dei beni immobili
 - 8.1. Certificato di destinazione urbanistica della particella 885, foglio 68 del Comune di Palermo
 - 8.2. Pratica di condono edilizio prot.n.1930/bis
 - 8.3. Pratica di condono edilizio prot.n. 1932/bis
 - 8.4. Pratica di condono edilizio prot. n. 2276/bis
 - 8.5. Pratica di condono edilizio prot.n. 2278/bis
 - 8.6. Pratica di condono edilizio prot.n. 2279/bis
 - 8.7. Perizia giurata del 24/02/1987 allegata alle pratiche di condono redatta dall'ing. Salvatore Sollazzo
 - 8.8. Certificato di idoneità statica di opera abusiva del 03/02/1987 allegata alle pratiche di condono redatta dall'ing. Salvatore Sollazzo
 - 8.9. Progetto architettonico allegato alle pratiche di condono redatto dall'ing. Salvatore Sollazzo



- 8.10. Allegato n.13 della perizia dell'Ing. Girolamo Gorgone CTU procedura fallimentare
R.G.72/12 Tribunale di Palermo
- 8.11. Richiesta alle parti di copia dei versamenti per le oblazioni dovute
- 9. Documentazione a supporto della stima immobiliare
- 10. Verbale di proposta transattiva del 19/01/2017



I. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per adempiere all'incarico conferitogli il sottoscritto ha svolto una prima riunione di avvio delle operazioni peritali in data 11.05.2021 e successivamente si è recato nelle date del 26/05/2021, 08/06/2021, 15/06/2021 e 21/06/2021, previo accordo con le parti, presso gli immobili oggetto di procedura, effettuandone una campagna fotografica volta a documentare le caratteristiche qualitative, distributive e lo stato conservativo dei beni, nonché un rilievo geometrico degli stessi effettuato compatibilmente con lo stato d'uso degli immobili (cfr All. 2 Verbali delle riunioni peritali e dei sopralluoghi).

Inoltre, il sottoscritto a completamento e parziale riscontro, ha richiesto all'Area Edilizia Privata del Comune di Palermo – Servizio Condono, documentazione inerente la regolarità edilizio-urbanistica delle unità immobiliare in oggetto, ricadenti tutte all'interno del medesimo fabbricato.

Sono state effettuate ricerche mediante il sistema informatico SISTER dell'Agenzia del Territorio, estraendo visure, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratti di mappa, al fine di ricostruire la storia catastale dei beni.

II. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (RISPOSTA AL QUESITO N.1)

Dalla analisi della documentazione agli atti, i beni immobili oggetto della procedura R.G. n. 16305/2015 del Tribunale di Palermo sez. II civile, sono tutti ricadenti all'interno del medesimo fabbricato sito in Palermo, in via Turrisi Colonna Annetta (già via Santicelli 6/D). Il fabbricato, di quattro elevazioni fuori terra, è composto da due unità immobiliari al piano terra, di cui una adibita a magazzino e l'altra ad uso residenziale, un unico immobile al piano primo che occupa l'intera superficie del piano e due ulteriori piani, ciascuno con due appartamenti per piano. Sulla copertura dell'edificio risulta inoltre accessibile un lastrico solare che interessa l'intera superficie del fabbricato.



Gli immobili oggetto della procedura sono tutti gli immobili sopradetti, in cui è suddiviso il fabbricato, e sono identificati come di seguito riportato:

1. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano terra**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 2**;
2. Unità immobiliare adibita a magazzino al **piano terra**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 3**;
3. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano primo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 4**;
4. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano secondo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 5**;
5. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano secondo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 6**;
6. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano terzo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 7**;
7. Unità immobiliare ad uso residenziale al **piano terzo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 8**;
8. Unità immobiliare **lastrico solare**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.Ila 885 **sub 9**.

Si aggiunge infine che il sub 1 foglio 68 p.Ila 885 è un bene comune non censibile, coincidente con l'area libera, esterna al fabbricato, della medesima particella nonché con il vano scala condominiale. Tale area esterna residuale esterna è in parte adibita ad area pertinenziale afferente al sub.2, in parte a parcheggio ad uso comune del fabbricato. Si precisa che altri immobili, non oggetto di causa, invadono parzialmente la superficie residuale della particella occupandola con recinzioni. (cfr. All 3.3).



Con riguardo a quanto riferito in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni immobili non ricadono in alcun condominio costituito, seppur condividano alcune parti comuni (accesso, vano scala e area libera esterna ricadente nella medesima particella).

II.1 DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio – Servizi Catastali, gli immobili oggetto della procedura sono censiti in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo ed identificati come di seguito riportato (cfr. All 2):

Catasto dei Fabbricati Comune Di Palermo - Indirizzo: via Santicelli n.6/D								
Piano	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Terra	68	885	2	A/2	7	Vani 5,5	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte: 107 m ²	426,08 €
Terra	68	885	3	C/2	6	98 m ²	107 m ²	121,47 €
Primo	68	885	4	A/2	8	Vani 8	Totale: 204 m ² Totale escluse aree scoperte: 189 m ²	743,70 €
Secondo	68	885	5	A/2	7	Vani 5,5	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	426,08 €
Secondo	68	885	6	A/2	8	Vani 5,5	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 120 m ²	511,29 €
Terzo	68	885	7	A/2	7	Vani 6	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	464,81€
Terzo	68	885	8	A/2	7	Vani 6	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 120 m ²	464,81€
Quarto	68	885	9	Lastrico solare	-	-	m ²	-

Tabella 1



Per una migliore visualizzazione dei beni e della loro distribuzione, si confronti l'elaborato planimetrico riportato in allegato 3.4 Si evidenzia infine che la toponomastica e la numerazione civica riportati nelle visure storiche (cfr. All.3.1) non sono corrispondenti a quelli attuali in quanto l'attuale denominazione è via Turrisi Colonna Annetta in luogo di via Santicelli 6/D.

Il fabbricato è catastalmente correlato alla particella 885 del foglio 68 del Catasto dei Terreni del Comune di Palermo, dove risulta dal 04/08/2000 come Ente Urbano di are 11 e centiare 18, intestato, dall'impianto meccanografico, a _____ nato a _____ cod.fisc. _____

_____ I dati derivano dal TIPO MAPPALE del 09/07/1980 protocollo n. 461005 in atti dal 04/08/2000 TM 306/80 (n. 306.1/1980).

Gli immobili sopra riportati risultano tutti identicamente intestati ai medesimi soggetti e con le medesime quote (cfr. All.3.1). Si riporta di seguito la situazione degli intestati alla data della stesura della presente relazione.

Cognome	Nome	Luogo e data di nascita	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
		Palermo		piena proprietà per 12/60
		Palermo		piena proprietà per 12/60
		Palermo		piena proprietà per 12/60
		Palermo		piena proprietà per 12/60
		Palermo		piena proprietà per 6/60
		Palermo		piena proprietà per 3/60
		Palermo		piena proprietà per 3/60

Tabella 2

I dati sopra riportati, desunti dalla lettura delle visure storiche di ciascun immobile, derivano da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 11/11/2013 protocollo n. pa0332350 in atti dal 11/11/2013 variazione di toponomastica (n. 68389.1/2013);



- Costituzione del 26/07/2005 protocollo n. pa0207699 in atti dal 26/07/2005 costituzione (n. 4044.1/2005).

II.2 CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI

I dati d'identificazione catastale sopra indicati riguardano le unità immobiliari rappresentate nelle rispettive planimetrie depositate in catasto (cfr. Allegato 3.2 Planimetrie catastali). Tuttavia, a seguito degli accertamenti sui luoghi è stato constatato che lo stato di fatto di alcuni immobili rappresentato nelle predette planimetrie è in parte difforme da quello attuale, rilevato dal sottoscritto. Si riportano di seguito brevemente le difformità riscontrate, rimandando un maggior approfondimento al capitolo successivo (cfr. capitolo III. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI).

Immobili di via Turrisi Colonna Annetta, Palermo

- *sub.2*, Piano terra - nei luoghi è stata riscontrata una veranda non rappresentata nella planimetria catastale e insistente in una porzione di area esterna recintata, afferente alla particella sub 1. Nella planimetria catastale del SUB 2 tale area pertinenziale esterna, ricavata recintando una porzione del Sub 1, non è rappresentata. Non è inoltre rappresentata nell'ambiente soggiorno, un tramezzo realizzato per l'inserimento di un camino e la parziale demolizione, ad esclusione della fascia fino a circa 90 cm di altezza, del tramezzo tra il soggiorno ed il piccolo disimpegno di accesso al ripostiglio ed ad uno dei servizi igienici dell'appartamento (cfr. All 4.1);
- *sub.3*, Piano Terra - nei luoghi si riscontra una differente posizione delle due finestre presenti sul prospetto prospiciente via Turrisi Colonna Annetta rispetto a come indicato dalla planimetria catastale (cfr. All 4.2);
- *sub.4*, Piano Primo - nei luoghi si riscontra una veranda, sul terrazzo a Sud, non rappresentata in planimetria. Inoltre sia sulla terrazza sul prospetto Sud che quella a Nord è presente un muretto di circa 90 cm tra il fronte arretrato dell'immobile ed il pilastro esterno



a filo fabbricato, in luogo di una muratura piena da cielo a terra indicata nella planimetria catastale (cfr. All 4.3);

- *sub. 5* Piano Secondo - è presente una veranda, in corrispondenza della terrazza sul prospetto prospiciente la via Turrisi Colonna Annetta, adibita, contrariamente a quanto sarebbe lecito a cucina, e comunque non rappresentata in planimetria catastale. Inoltre il vano di accesso alla suddetta veranda, è realizzato da un passaggio senza infisso e una porzione di muratura di altezza pari a circa 90 cm, in luogo della portafinestra rappresentata in planimetria; sono presenti delle difformità anche nella posizione dei tramezzi interni in corrispondenza del disimpegno (cfr. All 4.4);
- *sub. 6* Piano Secondo - è presente una veranda, oggi adibita a cucina contrariamente a quanto sarebbe lecito, in corrispondenza della terrazza sul prospetto prospiciente la via Turrisi Colonna Annetta, non rappresentata in planimetria; è inoltre stato ampliato il vano finestra adiacente alla porta di accesso alla veranda, dall'interno dell'appartamento. Si riscontrano infine delle modifiche alla distribuzione interna data dalla demolizione e realizzazione di alcuni tramezzi interni in corrispondenza del disimpegno dell'immobile (cfr. All 4.5);
- *sub. 7* Piano Terzo- è presente una veranda, adibita a soggiorno/stanza da pranzo contrariamente a quanto sarebbe lecito, nel balcone prospiciente la via Turrisi Colonna Annetta, non rappresentata in planimetria; la suddetta veranda è inoltre collegata senza soluzione di continuità all'ambiente interno, in luogo della muratura esterna con vano portafinestra rappresentato in planimetria; si riscontrano delle modifiche nella distribuzione degli interni dovute allo spostamento di tramezzi interni, in corrispondenza del disimpegno e del soggiorno (cfr. All 4.6);
- *sub. 8* Piano Terzo- è presente una veranda in corrispondenza del balcone sul prospetto Est e adibita a cucina contrariamente a quanto sarebbe lecito, non rappresentata in planimetria



catastale; la finestra che affaccia nella medesima veranda, è stata ampliata rispetto a quanto rappresentato in planimetria; sono infine presenti delle modifiche alla distribuzione degli ambienti interni, dati dallo spostamento di alcuni tramezzi (cfr. All 4.7);

- sub. 9 – non è presente la planimetria catastale dell'immobile.

Le variazioni rilevate (toponomastica, numerazione civica, modifiche planimetriche, ecc.) dovranno essere dichiarate con procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate, presentando i necessari atti di aggiornamento predisposti da un professionista tecnico abilitato. I costi presunti per i suddetti aggiornamenti (inclusi l'imposta catastale e l'onorario del tecnico) sono riepilogati unitamente agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica nel capitolo sulla regolarità dei beni (cfr. capitolo IV. REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI).

II.3 TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano tutti identicamente intestati, pro quota, ai medesimi soggetti. In particolare, _____ nata a _____ proprietaria in quota pari a 6/60, _____ e _____

_____ proprietarie ciascuna per la quota di 3/60, risultano intestatarie del bene per successione della madre e nonna materna _____ (cfr. All. 5.2).

Dalla lettura della relazione notarile ipocatastale del Notaio Michele Falletta del 04/11/2013 (cfr. All. 5.1), redatta nell'ambito della procedura fallimentare n.72/2012 – sez.IV Tribunale di Palermo, risulta che gli immobili sono pervenuti a _____ nato a _____

_____ Palermo il _____
_____ nato a Palermo il _____ nata a Palermo _____ per
successione legittima del padre _____ deceduto il _____

_____ come da dichiarazione di successione n.21 vol.327 registrata in data 29/052006 – Ufficio del registro di Palermo, e trascritta il 28/01/2009 ai nn.8502/6397 e della madre _____



a Palermo il _____ e deceduta il _____ come da dichiarazione di successione n.39 vol. 331 registrata in data 05/07/2006 – Ufficio del registro di Palermo, e trascritta il 01/12/2008 ai nn. 72529/48690; detti immobili appartenevano pro quota alla madre _____ in forza della successione legittima del marito _____ sopra citata ed appartenevano all'originario de *cuius* _____ per successione testamentaria del padre _____ nato il _____ deceduto il _____

III. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (RISPOSTA AL QUESITO N.2)

III.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL FABBRICATO

Il fabbricato nel quale ricadono tutti gli immobili oggetto della presente procedura è sito nel territorio comunale di Palermo, in una zona periferica posta a Sud- Ovest rispetto al centro cittadino, nel quartiere denominato “Mezzomonreale – Villatasca”. La zona è caratterizzata dalla presenza di sparute aree agricole e altre massivamente edificate, con un’alternanza di fabbricati di tipo residenziale e di tipo produttivo. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che però risultano scarsamente sufficienti a far fronte al carico urbanistico effettivamente insistente, risultato di un’edificazione massiccia ed in parte abusiva (cfr. All. 6).

Il fabbricato ha accesso principale dalla via Turrisi Colonna Annetta, traversa di via Santicelli; la particella 885 del foglio 68, nel quale ricade il suddetto fabbricato, ha forma rettangolare allungata ed è delimitata a Nord dalla via Santicelli, a Est dalla via Turrisi Colonna Annetta, a Sud e a Ovest da altre particelle di proprietà aliena; il fabbricato è posto nella porzione Nord della particella, a ridosso del limite con la via Santicelli, ed è correttamente inserito in mappa. La restante parte del lotto di terreno, come già accennato, è costituita da un’area libera, pertinenza del fabbricato principale, e risulta in parte interessata dalla presenza di alcuni manufatti, estranei a quello in



oggetto, non inseriti in mappa e chiusi da recinzione esterna, con accesso ricadente all'interno del medesimo lotto.

Il fabbricato è realizzato in totale da quattro piani fuori terra più piano di copertura (lastrico solare) e non è servito da impianto ascensore. La struttura portante è di tipo intelaiato in cemento armato, con tamponamenti in muratura e solai in laterocemento. La copertura piana del fabbricato è accessibile dal vano scala, svettante rispetto al lastrico solare di copertura.

III.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 2

L'appartamento di piano terra, contraddistinto dal sub 2 della particella 885, foglio 68 N.C.E.U. del Comune di Palermo, ha accesso direttamente dall'androne condominiale, in corrispondenza della prima porta a sinistra entrando dall'ingresso di via Turrisi Colonna Annetta (cfr. All.7.1). L'immobile ha un ulteriore accesso in corrispondenza di un cancello esterno che apre su area pertinenziale esterna (non regolarmente rappresentata in planimetria catastale). L'immobile confina a Nord con androne condominiale, a Est e a Sud con corte pertinenziale del fabbricato e a Ovest con area libera di proprietà aliena.

Dall'ingresso in corrispondenza dell'androne condominiale si accede ad un ambiente destinato a soggiorno; l'ambiente è in comunicazione, mediante due distinti disimpegni, a tutti gli ambienti dell'immobile, consistenti in tre camere, due bagni, un ripostiglio e una veranda esterna, suddivisa a sua volta in due ambienti distinti, dei quali uno destinato a cucina.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata;
- Pavimentazione del soggiorno e dei disimpegni in parquet mentre negli altri ambienti con mattoni in grès porcellanato;



- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,00 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti;
- Servizio igienico principale dotato di lavabo, bidet, W.C e vasca da bagno, mentre nell'altro servizio igienico si trova il lavabo, bidet, W.C e doccia;
- Infissi esterni in alluminio e vetro singolo, protette da persiane in alluminio, ad eccezione di quelle presenti nell'ambiente veranda, che risultano in alluminio e vetro singolo, sprovviste di sistemi di oscuramento esterno;
- Infissi interni in legno tamburato ad eccezione delle porte interne della veranda, che sono realizzate in alluminio e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti ad eccezione della veranda, alimentato da bombole a gas; è presente inoltre una pompa di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento del soggiorno;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 109,26
Superficie lorda non residenziale	mq 154,25
di cui Balconi:	mq 7,36
Corte esclusiva scoperta:	mq 118,62
Veranda esterna:	mq 28,27



(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile il balcone, l'area esterna pertinenziale con accesso tramite cancello esterno sulla Turrisi Colonna Annetta e la superficie attualmente verandata.

STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile risulta abitato dai dalla famiglia della Sig.ra | , figlia di

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

MAGAZZINO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 3

L'immobile è posto al piano terreno e l'ingresso è posto esclusivamente in corrispondenza dell'area esterna, prospiciente la via Santicelli. recintata e protetta da cancello carrabile; l'accesso all'immobile avviene tramite due saracinesche metalliche, che immettono in un unico ambiente nel quale trovano accesso, a loro volta, un servizio igienico ed un altro ambiente, delimitato da tramezzature non continue fino a soffitto (cfr. All.7.2). L'immobile confina a Nord con corte pertinenziale del fabbricato, a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con l'androne condominiale e a Ovest con fabbricato in adiacenza di proprietà aliena.

L'altezza degli ambienti interni è pari a 4,00 m. La pavimentazione dell'ambiente principale è realizzata da un battuto di cemento, analogamente all'area esterna pertinenziale, mentre nel servizio igienico e nell'altro ambiente adiacente è presente una pavimentazione in grés porcellanato. Le pareti sono finite a idropittura e non sono presenti rivestimenti. Gli infissi esterni sono realizzati da



due saracinesche metalliche e da finestre con telaio in alluminio e vetro singolo. Non sono presenti infissi interni. L'impianto elettrico è del tipo a vista. L'impianto idrico è sottotraccia. Non sono presenti impianti di riscaldamento, climatizzazione né citofonico. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 105,63
Superficie lorda non residenziale	mq 92,06
di cui Corte esclusiva scoperta:	mq 92,06

(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

È pertinenza dell'immobile l'area libera esterna, protetta da recinzione, con cancello carrabile direttamente su via Santicelli.

STATO D'USO E DI POSSESSO

Il magazzino, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, risultava libero da persone e risultava in uso al Sig. _____ Nel magazzino erano presenti, tuttavia, masserizie e materiale vario, depositato all'interno.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto, data la sua categoria catastale, non è richiesto alcun attestato di prestazione energetica.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 4

L'immobile è situato al piano primo (seconda elevazione f.t.) del fabbricato e ne occupa l'intera superficie; confina a Nord con area libera pertinenziale del fabbricato prospiciente la pubblica via Santicelli, a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con area libera pertinenziale del fabbricato e



a Ovest in parte con fabbricato in adiacenza di proprietà aliena ed in parte con area libera di proprietà aliena (cfr All. 7.3).

L'accesso è collocato in corrispondenza della porta posta di fronte allo sbarco al piano della scala condominiale. L'ingresso all'appartamento avviene in corrispondenza di un disimpegno, dal quale si accede a tutti gli ambienti dell'appartamento. Complessivamente, sono presenti due servizi igienici, un ripostiglio, quattro camere, un soggiorno ed una cucina. Dalla cucina, mediante portafinestra, si ha accesso ad una terrazza esterna che interessa l'intero prospetto Sud del fabbricato; essendo il fronte rientrato rispetto a quello del fabbricato, la terrazza risulta in parte coperta dal solaio del piano superiore ed in parte aggettante. Sulla medesima terrazza è presente una piccola veranda, adibita oggi anch'essa a cucina. ricavata dalla chiusura delle superfici laterali con struttura in alluminio.

Sul prospetto Nord è altresì presente un portico esterno, ottenuto dal rientro del fronte rispetto al filo del fabbricato; tale ambiente è completato da due balconi aggettanti, di forma semicircolare e risulta inoltre in continuità con il balcone, posto sul prospetto prospiciente la via Turrisi Colonna Annetta, di forma rettangolare allungata.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre negli altri ambienti con mattoni in grés porcellanato;
- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,00 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti;
- Servizio igienico principale dotato di lavabo, bidet, W.C e vasca da bagno, mentre nell'altro servizio igienico si trova il lavabo, bidet, W.C e doccia;



- Infissi esterni in legno e vetro singolo, protette da persiane in legno, ad eccezione degli infissi, nonché dell'intera struttura che realizza la veranda esterna, realizzati in alluminio e vetro singolo senza sistemi di oscuramento;
- Infissi interni in legno tamburato e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti, alimentato da bombola a gas; sono presenti inoltre delle pompe di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento della cucina e di alcune camere;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; nelle terrazze esterne sono visibili dei chiari segnali di degrado delle strutture (pilastri, solai) che si manifestano con il distacco del copriferro e lo sfondellamento dei solai in laterocemento dei balconi.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 188,60
Superficie lorda non residenziale	mq 109,92
di cui Balconi:	mq 60,53
Corte esclusiva coperta:	mq 45,36
Veranda esterna:	mq 4,03

(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile i due portici, sul prospetto Sud e Nord, i balconi aggettanti su quest'ultimo e il balcone sul lato Est.

STATO D'USO E DI POSSESSO



L'immobile risulta abitato dalla famiglia della Sig. _____ marito della defunta Sig.ra _____

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 5

L'immobile è posto al piano secondo (terza elevazione f.t.), in corrispondenza della seconda porta a destra salendo le scale condominiali e confina a Nord con area libera pertinenziale del fabbricato prospiciente la pubblica via Santicelli, a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con scala condominiale e con immobile della stessa ditta (identificato al medesimo foglio e particella, sub 6) e a Ovest in parte con fabbricato in adiacenza di proprietà aliena ed in parte con area libera di proprietà aliena (cfr All. 7.4).

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono disimpegnati da un corridoio a forma di "T" sul quale trovano accesso. Complessivamente, nell'immobile, sono presenti un soggiorno/stanza da pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico ed una cucina; la cucina, in particolare, è posta in corrispondenza di una veranda esterna, ricavata dalla chiusura di una porzione del balcone esterno prospiciente la via Turrisi Colonna Annetta. Il vano di accesso alla veranda, in origine una portafinestra, è stato rimosso ed ampliato col fine di ottenere un unico ambiente con quello interno adiacente.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m, ad eccezione dell'ambiente adibito a stanza da pranzo, dove è presente un controsoffitto. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:



- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre negli altri ambienti con mattoni in graniglia;
- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,00 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinte analoghe a quelle dei soffitti;
- L'unico servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, W.C e doccia;
- Infissi esterni in legno e vetro singolo, protette da persiane in legno, ad eccezione di quelle presenti nell'ambiente veranda, che risultano in alluminio e vetro singolo, sprovviste di sistemi di oscuramento esterno;
- Infissi interni in legno tamburato e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti ad eccezione della veranda, alimentato da bombole a gas; è presente inoltre una pompa di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento delle camere da letto;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione; sono evidenti distacchi e rigonfiamenti del rivestimento parietale a causa di macchie di umidità.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 110,65
Superficie lorda non residenziale	mq 30,49
di cui Balconi:	mq 23,38
Veranda esterna:	mq 7,12



(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile i due balconi di forma semicircolare in corrispondenza del prospetto Nord e il balcone rettangolare sul prospetto prospiciente via Turrisi Colonna Annetta.

STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile risulta assegnato alla Curatela del Fallimento n.72/2012 relativo alla ditta individuale

P.IVA ed era, alla data del sopralluogo effettuato,

libero da persone e oggetti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 6

L'immobile è posto al piano secondo (terza elevazione f.t.), in corrispondenza della prima porta a destra salendo le scale condominiali; confina a Nord con scala condominiale e con immobile della stessa ditta (identificato al medesimo foglio e particella, sub 5) a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con area libera pertinenziale del fabbricato e a Ovest con area libera di proprietà aliena (cfr. All. 7.5).

L'ingresso dell'appartamento immette in un unico ampio ambiente, adibito a soggiorno e stanza da pranzo; in corrispondenza di quest'ultima, tramite il vano di una portafinestra, si accede alla porzione di balcone verandato, adibito a cucina. Dal soggiorno si accede infine ad un disimpegno sul quale trovano accesso diretto, un ripostiglio, un servizio igienico e due camere da letto, una delle quali con bagno pertinenziale.



Le due camere da letto hanno accesso ai due balconi esterni dell'appartamento, uno dei quali parzialmente occupato dalla veranda adibita a cucina mentre l'altro sul prospetto Sud del fabbricato.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre negli altri ambienti con mattoni in grès porcellanato;
- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,00 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti;
- Servizio igienico principale dotato di lavado, bidet, W.C e vasca da bagno mentre il servizio igienico pertinenziale ha un lavabo, un bidet, un W.C e doccia;
- Infissi esterni in legno e vetro singolo, protette da persiane in legno, ad eccezione di quelle presenti nell'ambiente veranda, che risultano in alluminio e vetro singolo, sprovviste di sistemi di oscuramento esterno;
- Infissi interni in legno tamburato e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia e collettore per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti ad eccezione della veranda, alimentato da bombole a gas; è presente inoltre una pompa di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento del soggiorno;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione di alcuni distacchi e rigonfiamenti del rivestimento parietale a causa di macchie di umidità. Nei balconi infine, sono visibili



distacchi di copriferro in corrispondenza dei pilastri perimetrali e lo sfondellamento dei solai che realizzano i balconi del piano soprastante.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 121,31
Superficie lorda non residenziale	mq 30,37
di cui Balconi:	mq 22,40
Veranda esterna:	mq 7,97

(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile i due balconi di forma rettangolare in corrispondenza del prospetto Sud e sul quello a Est, prospiciente via Turrisi Colonna Annetta.

STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato, risultava abitato dalla famiglia del Sig.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 7

L'immobile è sito al piano terzo (quarta elevazione f.t.) in corrispondenza della prima porta a sinistra salendo le scale condominiali; confina a Nord con area libera pertinenziale del fabbricato prospiciente la pubblica via Santicelli, a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con scala



condominiale e con immobile della stessa ditta (identificato al medesimo foglio e particella, sub 8) e a Ovest con area libera di proprietà aliena (cfr. All. 7.6).

L'ingresso dell'appartamento immette subito in un ampio vano, adibito a soggiorno/stanza da pranzo; tale ambiente occupa anche una porzione del balcone esterno, chiuso da una veranda con struttura in alluminio. Su questo stesso ambiente si apre una porta che immette nella cucina ed un'ulteriore porta che immette all'esterno, sulla restante parte del balcone.

Dall'ingresso, in corrispondenza di una porta posta entrando a sinistra, si accede al disimpegno dal quale si raggiungono un servizio igienico, un ripostiglio e tre camere da letto, una delle quali con servizio igienico pertinenziale. Sul prospetto prospiciente la via Santicelli, con accesso mediante due portefinestre in corrispondenza di due distinte camere da letto, si accede ai balconi esterni di forma semicircolare.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m, ad eccezione del soggiorno/stanza da pranzo dove è presente un controsoffitto. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre negli altri ambienti con mattoni in graniglia, ad eccezione dell'ingresso/soggiorno nel quale il pavimento è realizzato da parquet;
- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 1,40 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti, ad eccezione del soggiorno/stanza da pranzo e del disimpegno nel quale è presente un rivestimento con carta da parati;
- Servizio igienico principale dotato di lavabo, bidet, W.C e vasca da bagno, mentre nell'altro servizio igienico si trova il lavabo, bidet, W.C e doccia;



- Infissi esterni in alluminio e vetro singolo, protette da persiane in alluminio, ad eccezione di quelle presenti nell'ambiente veranda, che risultano in alluminio e vetro singolo, sprovviste di sistemi di oscuramento esterno;
- Infissi interni in legno tamburato ad eccezione delle porte interne della veranda, che sono realizzate in alluminio e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti, alimentato da bombole a gas; sono presenti inoltre delle pompe di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento del soggiorno;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcuni distacchi della carta da parati di rivestimento nel soggiorno, riconducibili alla presenza di umidità.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*:	mq 112,48
Superficie lorda non residenziale	mq 30,09
di cui Balconi:	mq 23,30
Veranda esterna:	mq 6,79

(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile i due balconi di forma semicircolare in corrispondenza del prospetto su via Santicelli e il balcone di forma rettangolare con affaccio su via Turrisi Colonna Annetta.

STATO D'USO E DI POSSESSO



L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato, risultava nelle disponibilità del Sig.

, locato a terze persone.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 8

L'appartamento è al piano terzo (quarta elevazione f.t.) del fabbricato, in corrispondenza della prima porta a destra salendo le scale condominiali; confina a Nord con scala condominiale e con immobile della stessa ditta (identificato al medesimo foglio e particella, sub 7) a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con area libera pertinenziale del fabbricato e a Ovest con area libera di proprietà aliena (cfr. All. 7.7).

Percorrendo l'ingresso dell'appartamento dalla porta di accesso, si giunge ad un unico ambiente adibito a soggiorno/stanza da pranzo, al quale afferisce una veranda esterna adibita a cucina, ottenuta in corrispondenza del balcone e con struttura in alluminio e vetro. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno sul quale si trovano un ripostiglio, un servizio igienico e tre camere da letto, delle quali una con bagno pertinenziale. Completano l'immobile il balcone con affaccio su via Turrisi Colonna Annetta, parzialmente occupato dalla veranda/cucina ed il balcone sul prospetto Sud, entrambi di forma rettangolare.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m. Il bene presenta inoltre le seguenti caratteristiche:



- Pavimentazione dei servizi igienici realizzata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre negli altri ambienti con mattoni in graniglia, ad eccezione dell'ingresso/soggiorno nel quale il pavimento è realizzato da parquet;
- Rivestimenti interni delle pareti dei servizi igienici realizzate da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2,00 m. Le superfici murarie soprastanti a quelle sopra descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinte analoghe a quelle dei soffitti;
- Servizio igienico principale dotato di lavabo, bidet, W.C e vasca da bagno, mentre nell'altro servizio igienico si trovano lavabo, bidet, W.C e doccia;
- Infissi esterni in legno e vetro singolo, protette da persiane in legno, ad eccezione di quelle presenti nell'ambiente veranda, che risultano in alluminio e vetro singolo, sprovviste di sistemi di oscuramento esterno;
- Infissi interni in legno tamburato e vetro;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento realizzato da radiatori, collocati in tutti gli ambienti ad eccezione della veranda, alimentato da bombola a gas; è presente inoltre una pompa di calore con unità esterna collocata nel balcone esterno, per il raffrescamento del soggiorno e di una camera da letto;
- È presente infine l'impianto citofonico.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Complessivamente, l'appartamento ha le seguenti superfici:

Superficie lorda residenziale*: mq 121,30



Superficie lorda non residenziale	mq 30,37
di cui Balconi:	mq 22,40
Veranda esterna:	mq 7,97

(*) Le superfici sono state calcolate con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

PERTINENZE E ACCESSORI

Rappresentano pertinenza dell'immobile i due balconi rettangolare posti in corrispondenza del prospetto su via Turrisi Colonna Annetta e sul prospetto Sud, con affaccio su area libera pertinenziale del fabbricato.

STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato, risultava abitato dalla famiglia del Sig.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), acquisita attraverso il servizio on line "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato accertato che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dunque si dovrà procedere con la redazione del predetto A.P.E. affidando apposito incarico a tecnico abilitato.

LASTRICO SOLARE DELL'IMMOBILE FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 9

Il lastrico solare del fabbricato è accessibile dalla scala condominiale, occupa interamente il piano di copertura del medesimo fabbricato di via Turrisi Colonna Annetta; confina a Nord con area libera pertinenziale del fabbricato prospiciente la pubblica via Santicelli, a Est con via Turrisi Colonna Annetta, a Sud con area libera pertinenziale del fabbricato e a Ovest con area libera di proprietà aliena. La porta di accesso al lastrico solare è situata in corrispondenza del torrino della scala condominiale. Il lastrico è pavimentato con semplice guaina nera bituminosa (cfr. All. 7.8).



L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione; sono presenti lesioni da distacco del copriferro in corrispondenza di alcuni pilastri del vano scala e, sempre in quest'ultimo, il cornicione perimetrale così come il solaio di copertura risultano ammalorati.

PERTINENZE E ACCESSORI

Non sono presenti pertinenze o accessori.

STATO D'USO E DI POSSESSO

Il lastrico solare è ad uso condominiale, con accesso comune dalla scala, e risultava, alla data del sopralluogo, libero da persone e oggetti. Dalla visura catastale il lastrico risulta dotato di sua autonoma particella catastale intestata alla stregua di tutte le altre unità immobiliari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in oggetto, data la sua categoria catastale, non è richiesto alcun attestato di prestazione energetica.

IV. **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI (RISPOSTA AL QUESITO N.5)**

IV.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA

Il fabbricato in oggetto, che include al suo interno tutti e solo gli immobili oggetto della procedura, ricade, con riferimento al Piano Regolatore del Comune di Palermo vigente, nella zona territoriale B5 "*Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione*"; tali zone sono "*da sottoporre a piano attuativo finalizzato alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica delle condizioni di sanatoria o di sanabilità degli edifici compresi e delle dotazioni di attrezzatura e spazi pubblici per gli eventuali fabbisogni. Nelle more della redazione dei piani particolareggiati, le zone B5 sono da considerare stralciate ed in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti*".



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All.8.1) risulta inoltre che:

- la particella 885 del foglio 68 ricade all'interno del vincolo aeroportuale, di cui agli artt. 714 e 715/bis della legge 58 del 04.02.1963;
- la particella ricade in minor parte, corrispondente ad una porzione sul limite sud della particella che non include il fabbricato, all'interno della fascia di rispetto di 50 m dall'alveo dei corsi d'acqua (art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione)

NB. Vista la nota n. 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

- la particella 885 ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/04 – art. 142.

IV.2 REGOLARITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

A seguito delle ricerche effettuate presso i preposti uffici tecnici del Comune di Palermo è stato accertato che l'intero fabbricato, nel quale ricadono gli immobili in oggetto, **è stato realizzato in mancanza di titolo abilitativo** e che per gli stessi beni sono state presentate delle richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, acquisite dal Comune di Palermo come di seguito specificato (cfr. All.8.2 – 8.6). Le pratiche presentate non risultano definite, ma semplicemente istruite.

Istanza n.	Titolare istanza	N. immobili	Data ultimazione
1930/bis		2	anteriore 1967
1932/bis		1	successivo al 1967, anteriore il 1977
2276/bis		1	successivo al 1967, anteriore il 1977
2278/bis		1	successivo al 1967, anteriore il 1977
2279/bis		1	successivo al 1967, anteriore il 1977

Tabella 3

Il sottoscritto ha visionato le pratiche sopra riportate, effettuando un accesso agli atti presso il servizio condono del settore edilizia privata del Comune di Palermo. Si precisa che tale documentazione, è riportata nella "Relazione integrativa degli immobili stimati al Fascicolo III" dell'Ing. Girolamo Gorgone



nell'ambito del procedimento recante R.G.72/2012 del Tribunale di Palermo – sez. IV, che è stata fornita al sottoscritto dalla Curatela della del Fallimento relativo alla ditta individuale

Dall'analisi delle pratiche, risulta che il fabbricato è stato edificato abusivamente in epoche successive; la istanza recante protocollo n. 1930/bis e relativa a due immobili di cui il primo, a piano terra, con destinazione d'uso magazzino ed il secondo, a piano primo, con destinazione d'uso residenziale, risultano edificati in data antecedente il 1967 (*"prima fascia"*) mentre le restanti istanze, che fanno riferimento agli immobili al piano secondo ed al piano terzo, sono tutte caratterizzate da una data di ultimazione successiva, antecedente comunque il 1977 (*"seconda fascia"*).

Alle domande, visionate dal sottoscritto presso gli uffici comunali, sono stati allegati i seguenti documenti (cfr. All.8.2 – 8.9):

- le domande di sanatoria sono composta da n. 2 modelli separati (Mod. 47/85-R e Mod.47/85-A) e da n.3 modelli per la sola istanza prot.n.1930/bis (Mod. 47/85-R, Mod.47/85-A e Mod.47/85-D) in quanto uno dei due immobili in oggetto non ha destinazione residenziale;
- la prova di versamento della prima rata della oblazione, ad eccezione dell'istanza n.2278/bis e 2279/bis per le quali risultano le attestazioni di versamento delle prime 3 e 4 rate rispettivamente;
- la dichiarazione sostitutiva resa dall'istante sulla proprietà del lotto di terreno, sull'epoca di costruzione, sulle procedure di accatastamento e sulla destinazione del bene;
- atto di provenienza del bene;
- l'attestato di validità e ricevibilità dell'istanza.

La pratica è integrata dalla perizia giurata del 24/02/1987 dell'Ing. Sollazzo ai sensi dell'art. 35/3 della Legge 47/85 (cfr. All.8.7) e dalla relazione intitolata *"Certificato di idoneità statica di opera abusiva per un edificio a quattro elevazioni fuori terra realizzato nel Comune di Palermo in via*



Santicelli 6/D, di proprietà della ditta

(cfr. All.8.8), a firma del medesimo tecnico del 03/02/1987, corredata dal progetto architettonico, recante dati metrici, inquadramento del lotto, pianta piano terra, piano primo e piani secondo/terzo, prospetti e sezioni del fabbricato (cfr. All. 8.9).

Il progetto architettonico, consistente in un'unica tavola grafica, rappresenta in pianta prospetto e sezione il fabbricato. In particolare, relativamente al progetto architettonico di cui all'Allegato 8.9, si sottolinea:

- il piano terra è descritto come un unico ambiente adibito a magazzino, con accesso da due saracinesche sul fronte Sud del fabbricato e con due ambienti delimitati da tramezzature, collegato mediante una porta, al vano scala di accesso ai piani superiori;
- non sono indicate le aree esterne pertinenziali del piano terra;
- l'ingresso al vano scala avviene in corrispondenza della via Turrisi Colonna Annetta, ma in posizione differente da quella attuale in quanto collocata a ridosso dell'incrocio con la via Santicelli;
- l'ingresso da via Santicelli immette in una corte coperta, di forma rettangolare, che occupa l'intero fronte del fabbricato prospiciente la via Santicelli e dalla quale si accede al vano scala condominiale;
- il vano scala è collocato, come riscontrato nei luoghi, in posizione baricentrica e sul lato Ovest del fabbricato;
- il piano primo è interamente adibito ad un'unica abitazione, con accesso sul pianerottolo della scala comune;
- i piani secondo e terzo, rappresentati identici, sono divisi ciascuno in due unità immobiliari.

Per l'autodeterminazione delle oblazioni, i richiedenti hanno applicato una riduzione pari a 1/3 dell'importo, per i primi 150 mq di superficie oggetto di abuso, in quanto realizzazione della prima casa; le domande non sono però corredate di certificazione di residenza dell'istante nell'immobile al



quale si riferiscono. Per ognuna delle pratiche presentate, l'istante si è avvalso della facoltà di rateizzare il pagamento dell'oblazione in rate, da tre a dodici a seconda della pratica (cfr. All.8.2-8.6). Le oblazioni autodeterminate, gli importi pagati, desunti dalla documentazione agli atti presso gli uffici comunali e le superfici alle quali si riferiscono sono riepilogate, per ciascuna pratica, nelle tabelle seguenti:

Oblazioni autodeterminate come da documenti delle pratiche di condono						
Istanza N.	Progr. Immobile	Superficie da Condonare [Mq]			Importo Oblazione [Lire/mq]	Oblazione dovuta [Lire]
		Sup. res.[mq]	Sup. res. ridotta [mq]	Sup.non res. [mq]		
1930 BIS	1	165,42	150	67,6	5000	1.054.300,00
	2			172,93	1650	
1932/BIS	1	98,69	98,69	22,43	25000	1.988.480,00
2276/BIS	1	98,69	98,69	22,43	25000	1.998.480,00
2278/BIS	1	104,37	104,37	20,16	25000	2.052.105,00
2279/BIS	1	104,37	104,37	20,16	25000	2.052.105,00
TOTALE						9.145.470,00 Lire

Tabella 4

Importi corrisposti per le oblazioni autodeterminate, presenti agli atti presso il Comune di Palermo		
Istanza N.	Oblazione Versata [Lire]	Estremi Versamento
1930 BIS	160.000,00	n.574 del 29/04/86 Lire 160.000
1932/BIS	166.000,00	n.703 del 29/04/86 Lire 166.000
2276/BIS	166.000,00	n.571 del 29/04/86 Lire 166.000
2278/BIS	513.000,00	n.572 del 29/04/86 Lire 171.000, n.324 del 24/07/92 Lire 171.000 n.325 del 24/07/92 Lire 171.000
2279/BIS	706.000,00	n.573 del 29/04/86 Lire 171.000 n.881 del 31/12/86 Lire 193.000 n.326 del 24/07/92 Lire 171.000 n.327 del 24/07/92 Lire 171.000
Sommano	1.711.000,00	Lire

Tabella 5

La tabella sopraesposta si riferisce agli unici bollettini rinvenuti dal sottoscritto nelle pratiche di condono inerenti gli immobili, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Palermo (cfr. All. 8.2,



8.3, 8.4, 8.5 e 8.6). A tal riguardo si precisa che alla relazione redatta dall'Ing. Girolamo Gorgone del 26/05/2014, CTU nell'ambito della procedura fallimentare (R.G. 72/2012), fornita dalla Curatela Fallimentare della ditta individuale in data 19/05/2021 a mezzo PEC al sottoscritto, risultano allegate copie di bollettini di importo superiore (cfr. All.8.10, "Estratto degli allegati alla relazione dell'Ing. G. Gorgone CTU nell'ambito della procedura fallimentare R.G.72/2012") a quelli rinvenuti in atti al Comune dal sottoscritto e sopra elencati. Di seguito, per praticità di lettura, si riporta l'elenco e la relativa somma degli importi dei bollettini allegati alla relazione della CTU dell'Ing. G. Gorgone.

Importi corrisposti per le oblazioni autodeterminate, desunti dalla relazione dell'Ing. G. Gorgone		
Istanza N.	Oblazione Versata [Lire]	Estremi Versamento
1930 BIS	2.546.800,00	n.574 del 29/04/86 Lire 160.000 n.678 del 31/12/86 Lire 179.000 n.44 del 30/03/96 Lire 2.207.800
1932/BIS	2.353.000,00	n.703 del 29/04/86 Lire 166.000 n.677 del 31/12/86 Lire 187.000 n.843 del 01/04/96 Lire 2.000.000
2276/BIS	5.289.500,00	n.571 del 29/04/86 Lire 166.000 n.679 del 31/12/86 Lire 187.000 n.362 del 01/04/96 Lire 4.936.500
2278/BIS	3.706.000,00	n.572 del 29/04/86 Lire 171.000, n.324 del 24/07/92 Lire 171.000 n.325 del 24/07/92 Lire 171.000 n.680 del 31/12/86 Lire 193.000 n.846 del 01/04/96 Lire 3.000.000
2279/BIS	4.276.000,00	n.327 del 24/07/92 Lire 171.000 n.24 del 30/03/96 Lire 4.105.000
Sommano	18.171.300,00	Lire

Tabella 6

Pertanto, anche al fine di chiarire tale incongruenza tra i bollettini rinvenuti e quelli allegati alla relazione dell'Ing. G. Gorgone, con PEC del 06/09/2021 (cfr All.8.11), si richiedeva alle parti di reperire, se ancora in loro possesso, copia di tutti i bollettini pagati relativamente a dette sanatorie. A tale richiesta non veniva dato alcun riscontro. Pertanto, nelle operazioni di stima di questa CTU, si



terrà conto unicamente dei bollettini in originale rinvenuti presso gli uffici comunali, le cui fotografie sono allegare alla presente relazione (cfr. All. 8.2 – 8.6).

Ai sensi della L.R. 37/85 e ss.mm.ii, per le opere abusive in esame, ad esclusione della pratica 1930/bis realizzata prima del 2 settembre 1967, è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione, in quanto realizzate dopo il 1967 e non è dovuto alcun onere di costruzione in quanto ultimati prima del 1977. Alle domande di sanatoria non risultano allegare le ricevute di pagamento di alcun onere concessorio.

I beni immobili, limitatamente alle loro configurazioni sussistenti all'epoca dell'abuso desunte sia dalla Relazione tecnica che dal progetto architettonico allegato alla domanda di condono, potranno essere ritenuti regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio solo dopo il deposito della Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016. Tuttavia, la stessa perizia acquisterà efficacia di titolo trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito, senza che sia stato emesso dall'ufficio comunale provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono.

In considerazione delle stesse informazioni assunte presso l'ufficio comunale, il deposito della citata perizia è subordinato alla preventiva regolarizzazione delle modifiche apportate ai beni immobili in epoche successive a quella di condono, e accertate sui luoghi sulla scorta di quanto rappresentato nel progetto architettonico allegato alle istanze (datato 03/02/1987) nonché nelle planimetrie catastali attuali (del luglio 2005). La descrizione esaustiva delle difformità riscontrate, per ciascuno degli immobili visionati, è riportata nel proseguo del presente capitolo.

Si ribadisce che la presentazione della perizia giurata sopra indicata rimane tuttavia subordinata al pagamento dell'intera oblazione, da corrispondere a conguaglio di quanto già versato, con conseguente applicazione di more ed interessi, fino alla data di definizione della domanda. A tal riguardo si precisa che:



- alle domande non è stata allegata la documentazione grafica e fotografica, necessaria per l'inequivoca individuazione delle opere abusive esplicitate nella dichiarazione dell'atto notorio;
- manca l'individuazione catastale dell'immobile e pertanto risulta difficile assegnare univocamente la pratica di condono all'immobile al quale fa riferimento, in particolare per le domande inerenti gli immobili di secondo e terzo piano; nelle dichiarazioni sostitutive allegate, vi è un riferimento, di fatto non univoco, al numero di interno dell'immobile al quale fa riferimento, non riscontrato sui luoghi e pertanto non correttamente individuabile;
- manca inoltre documentazione a supporto della individuazione di chi tra i comproprietari delle unità immobiliari occupasse l'immobile alla data della presentazione della richiesta di condono; il nominativo del comproprietario titolare della domanda, unitamente alle informazioni reperite in occasione dei sopralluoghi effettuati, non risultano sufficienti ad individuare univocamente l'immobile al quale ciascuna domanda di condono fa riferimento.

Verranno pertanto valutati in modo unitario, ossia relativo all'intero fabbricato, l'ammontare delle oblazioni e degli oneri ancora dovuti, per la definizione dei procedimenti in sanatoria per tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, date le problematiche riscontrate e sopra esposte.

Inoltre, nella determinazione delle quote dovute a congruaggio delle oblazioni, si è fatto riferimento a quanto rinvenuto e verificato presso gli uffici comunali dal sottoscritto.

L'importo dell'oblazione autodeterminata a congruaggio di quanto già pagato, ammonta complessivamente a **€ 11.518,75** ed è stata calcolata come segue:

Congruaggio oblazione autodeterminata	
Importo versato complessivo: <i>Lire 1.711.000,00 pari a</i>	€ 883,66
Importo non versato: <i>Lire 9.145.470,00 - Lire 1.711.000,00 = Lire 7.434.470,00 pari a</i>	€ 3.839,58
Mora pari al triplo dell'importo non versato <i>Lire 7.434.470,00 x 3 = 22.303.410,00 pari a</i>	€ 11.518,75

Tabella 7



L'ammontare degli interessi dovuti dipenderà dalla data di definizione delle pratiche di condono ed è pertanto non determinabile in questa sede.

In aggiunta all'oblazione dovuta, calcolata complessivamente per l'intero fabbricato, si rende necessario il calcolo degli oneri concessori per i soli immobili ultimati dopo il 1967; pertanto, escludendo i due immobili di cui all'istanza con prot.n.1930/BIS, si determinano gli oneri riportati in Tabella 8.

Gli oneri, aggiornati all'attualità, sono stati determinati sulla base delle volumetrie autodeterminate, dichiarate nelle pratiche di condono e ammontano complessivamente a **€ 12.130,25**.

Oneri concessori				
Istanza n.	Progr. immobile	Volume da condonare [mc]	Importo oneri [€/mc]	Oneri dovuti [€]
1930/BIS	1	-	-	-
	2	-	-	-
1932/BIS	1	360,59	8,41	€ 3.032,56
2276/BIS	1	360,59	8,41	€ 3.032,56
2278/BIS	1	360,59	8,41	€ 3.032,56
2279/BIS	1	360,59	8,41	€ 3.032,56
Sommano				€ 12.130,25

Tabella 8

Tale importo, da ripartire tra gli immobili del fabbricato in virtù delle considerazioni sopra esposte, saranno detratti in parti uguali dai rispettivi valori di stima degli immobili oggetto delle pratiche di condono.

Alle somme delle oblazioni e degli oneri concessori dovuti vanno sommate le spese tecniche per la definizione delle pratiche di sanatoria; è richiesta infatti una Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016, redatta da un tecnico abilitato, per ciascuna delle istanze presentate. Andrà inoltre considerata la spesa per la redazione, da parte di un tecnico abilitato, di un Certificato di idoneità sismica del fabbricato, depositato presso gli Uffici del Genio Civile; l'ammontare di tale spesa non considera eventuali interventi ed attività volte alla certificazione dell'idoneità sismica del fabbricato considerato nel suo complesso, in quanto non quantificabili in questa sede.

Certificato di idoneità sismica all'Ufficio del Genio Civile: (per l'intero fabbricato)



Diritti fissi e altri costi presunti:	€ 50,00
Onorario tecnico incaricato per la redazione ed il deposito degli elaborati tecnici	€ 5.000,00
Sommano	€ 5.050,00

Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016: (per ciascuna pratica di condono presentata)	
Diritti fissi – Comune di Palermo:	€ 100,00
Marche da bollo	€ 32,00
Onorario del tecnico incaricato per la predisposizione della perizia e degli elaborati tecnici	€ 2.000,00
Sommano	€ 2.132,00
Totale per n.5 perizie giurate	€ 10.660,00

Tabella 9

Complessivamente, quanto necessario per la definizione dell'iter di condono edilizio, consistente nel versamento totale dell'oblazione a conguaglio e degli oneri dovuti, unitamente alla spesa per la redazione delle n.5 perizie giurate ai sensi dell'art.28 L.R. 16/2016 e del Certificato di idoneità sismica, unico per l'intero fabbricato, ammonta a **39.359,00 €**.

IV.3 DIFFORMITÀ RISCONTRATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLE PRATICHE DI CONDONO

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità rispetto alle planimetrie del progetto architettonico allegato alla pratica di condono edilizio. Le pratiche da istruire e i relativi costi al fine della regolarizzazione degli immobili in esame, unitamente alle difformità catastali riscontrate ed elencate al paragrafo sulla conformità catastale dei beni (cfr. capitolo II. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI), sono di seguito elencate per ciascuno dei beni immobili.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 2

L'immobile, sito al piano terra del fabbricato è oggetto della pratica di condono prot.n. 1930/BIS; dalla analisi delle dichiarazioni rese dall'istante, _____ nonché dalle tavole grafiche del progetto architettonico (cfr. All.8.9) l'intero piano terra del fabbricato era adibito a magazzino, ad



esclusione del solo androne condominiale. Nel progetto originario l'androne condominiale aveva accesso dal fronte dell'edificio posto sulla via Santicelli tramite quello che, nella poco chiara rappresentazione sembrerebbe un portico. Oggi l'androne ha accesso dalla via Turrisi Colonna Annetta, e rimane invariata nella sua posizione la scala condominiale, rispetto alle previsioni progettuali (cfr. doc fotografica All.6). Come precedentemente descritto, una porzione del piano terra (entrando dal portone, prima porta a sinistra) è destinata ad appartamento (cfr. verbale del 8.06.2021) accatastato in cat.A2 (cfr. documentazione catastali All.3.1 e schede di rilievo All. 7.1). La restante porzione di piano terra, ricadente sulla porzione con accesso esclusivo da ingresso su via Turrisi Colonna Annetta in corrispondenza dell'intersezione con Via Santicelli è invece coerentemente ancora destinata a magazzino (cfr. Verbale di sopralluogo del 21.06.2021) con categoria catastale C2.

Tale condizione comporta, al fine di procedere alla piena regolarizzazione, i seguenti passaggi:

- frazionamento del piano terra in due unità con relative aree pertinenziali, inframezzate dall'androne condominiale (coerentemente con lo stato dei luoghi);
- demolizione della veranda esterna, non rappresentata nelle planimetrie catastali né in quella progettuale.

Per tale frazionamento si ritiene opportuno procedere presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo con la presentazione dell'apposita Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione.

L'importo presumibile delle opere necessarie, delle spese tecniche connesse alla presentazione della C.I.L.A. per il frazionamento delle due unità immobiliari e dei relativi diritti fissi è pari a € **5.400,00** complessivi, di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R. 16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 3.500,00 € per le opere edilizie di messa in pristino.



Successivamente, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

Alla luce dell'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e delle recentissime norme introdotte dalla Legge 6/2021, appare molto incerta la fattibilità tecnico-amministrativa, che andrebbe verificata eventualmente tramite presentazione di un P.d.C. (Permesso di Costruire) assentito dal Comune, di un cambio di destinazione d'uso finalizzato a dare piena legittimità urbanistica al cambio da C2, magazzino (destinazione prevista dall'originario progetto e ribadita nella richiesta condono) in A2, residenza (attuale uso dell'immobile al Sub 2). L'attuale destinazione d'uso dell'unità al Sub. 2 infatti non risulta, stando agli atti e a quanto rinvenuto presso gli uffici comunali, supportata da alcun atto formale (Licenza edilizia o Condono ecc.) che ne legittimi l'attuale destinazione residenziale. Unico documento che ne attesta la destinazione A2 è l'aggiornamento catastale databile luglio 2005, evidentemente non bastevole alla piena legittimità e congruità urbanistica. Si ravvede pertanto, all'attualità, un'incongruenza tra titolo abilitativo (cfr. dichiarazione sostitutiva allegata alla pratica di condono prot.n.1930/bis) e classamento catastale (cfr. All.3.1).

Il cambio d'uso da C2 (magazzino) ad A2 (residenza) rientrerebbe nel novero dei cambi d'uso *urbanisticamente rilevanti* per come previsti dalla L.R.23 del 6.08.2021 che, per l'appunto, richiede la presentazione di SCIA *lettera g* (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o PDC nonché il pagamento degli oneri dovuti, per la cui quantificazione il Comune richiede la differenza in quota alle urbanizzazioni tra lo stato originario e quello attualizzato. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica della particella nella quale ricade l'immobile (cfr. All.8.1) si evince tuttavia che sono consentite per la zona omogena B5 e nel rispetto del combinato disposto dei vincoli ricadenti sull'area, unicamente attività di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Il cambio d'uso rilevante



dell'originaria destinazione a magazzino in residenza, non appare considerabile nell'ambito delle manutenzioni ordinarie o straordinarie e pertanto non assentibile.

In questa sede, pertanto, si procederà alla valutazione dell'immobile indicato al Sub.2 come officina riparazioni/magazzino e non come residenza, valutando quindi come legittima una destinazione a magazzino prevista dal progetto originario e ribadita dalla richiesta di condono.

MAGAZZINO AL PIANO TERRA, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 3

L'immobile, sito al piano terra del fabbricato ed oggetto della pratica di condono prot.n. 1930/BIS, risulta attualmente adibito a magazzino, conformemente alle previsioni progettuali. Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi sono già state esposte per l'immobile contraddistinto al Sub.2 che, unitamente a quello oggetto di questo capitolo ed all'androne condominiale, occupano il piano terra del fabbricato (cfr. pianta piano terra del progetto architettonico All 8.9). Pertanto, così come sopra detto, l'immobile al Sub 3 sarà oggetto della medesima Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva), necessaria al frazionamento dell'intero piano terra nelle due unità abitative e nell'androne, conformemente a quanto riscontrato attualmente nei luoghi. Le spese connesse a tale regolarizzazione, già rappresentate nel precedente capitolo, saranno suddivise a metà tra le due unità immobiliari contraddistinte ai subb. 2 e 3, mentre resteranno a carico esclusivo della porzione al Sub.2 le spese connesse alle opere di demolizione della veranda.

Infine, per l'immobile al Sub.3 si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 4

Lo stato dei luoghi, in considerazione della consistenza e dell'accesso all'immobile, è conforme sia alla planimetria del progetto architettonico (All.8.9) allegato alla richiesta di condono edilizio sia alla planimetria catastale (All.3.2). Sono tuttavia presenti alcune modifiche, di seguito elencate:

- è presente una veranda, oggi adibita a cucina, realizzata mediante la chiusura di una porzione della terrazza sul prospetto Sud con struttura metallica e con la copertura realizzata dal solaio di copertura del piano superiore;
- è stata demolita una porzione di muratura esterna, indicata nella planimetria catastale come muratura piena, da cielo a terra, posizionata tra il fronte arretrato ed il pilastro esterno a filo fabbricato, mantenendo un muretto di circa 90 cm di altezza, sia sulla terrazza sul prospetto Sud che quella a Nord, prospiciente la via Santicelli.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto si ritiene opportuno procedere presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo con la presentazione dell'apposita Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione. L'importo presumibile delle opere necessarie e delle spese connesse alla presentazione della C.I.L.A. tardiva è pari a **3.400,00 €** complessivi, di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R. 16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 1.500,00 € per le opere edilizie di rimozione della veranda e ripristino della compagine muraria. Infine, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 5

Lo stato dei luoghi, in considerazione della consistenza e dell'accesso all'immobile, presenta delle difformità rispetto sia alla planimetria del progetto architettonico allegato al condono edilizio (cfr. All. 8.9) sia alla planimetria catastale (All.3.2). Tali modifiche sono di seguito elencate:

- è presente una veranda, realizzata da struttura metallica e con copertura data dal solaio del balcone al piano superiore;
- il vano di accesso alla suddetta veranda, è realizzato da un passaggio senza infisso e una porzione di muratura di altezza pari a circa 90 cm
- infine, sono presenti alcune modifiche di distribuzione interna riconducibili allo spostamento di tramezzi interni.

Occorrerà pertanto regolarizzare la differente distribuzione interna mediante presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo dell'apposita Comunicazione inizio lavori asseverata per opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione. Occorrerà inoltre ripristinare la condizione originaria mediante la demolizione della veranda e la ricostruzione della muratura del vano nella sua porzione demolita.

Il costo presuntivo di tali interventi è pari a **3.700,00 €** di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R. 16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 1.800,00 € per le opere edilizie di messa in pristino.

Infine, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 6

Lo stato dei luoghi, in considerazione della consistenza e dell'accesso all'immobile, è difforme rispetto alla planimetria del progetto architettonico della richiesta di condono edilizio (cfr. All. 8.9) ed alla planimetria catastale (All. 3.2). Tali modifiche sono di seguito elencate:

- è presente una veranda, oggi adibita a cucina, realizzata da struttura metallica e con copertura data dal solaio del balcone al piano superiore;
- è inoltre stato ampliato il vano finestra adiacente alla porta di accesso alla veranda
- si riscontrano modifiche alla distribuzione interna.

Occorrerà pertanto regolarizzare la differente distribuzione interna mediante presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo dell'apposita Comunicazione inizio lavori asseverata per opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione. Si renderà necessario inoltre ripristinare la condizione originaria mediante la demolizione della veranda e la ricostruzione della muratura del vano nella sua porzione demolita.

Il costo presuntivo di tali interventi è pari a **3.500,00 €** di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R.16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 1.600,00 € per le opere edilizie di messa in pristino.

Infine, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 7

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria del progetto architettonico allegato alla richiesta di condono edilizio (cfr. All. 8.9) in quanto:

- è presente una veranda, adibita a soggiorno/stanza da pranzo, realizzata sul balcone esterno con struttura metallica e copertura data dal balcone del piano superiore;
- la veranda suddetta è collegata inoltre senza soluzione di continuità all'ambiente interno in quanto risulta completamente demolita la porzione di muratura adiacente al preesistente vano portafinestra di accesso alla veranda;
- è stato realizzato un vano finestra sul prospetto prospiciente via Santicelli, in corrispondenza del servizio igienico pertinenziale di una delle camere da letto dell'appartamento;
- sono presenti infine delle modifiche nella distribuzione degli interni, difformi anche dalla situazione rappresentata in planimetria catastale.

Il costo di regolarizzazione di tali difformità è determinato considerando la messa in pristino della condizione originaria mediante la demolizione della veranda, la rimozione della finestra nel servizio igienico e la ricostruzione della muratura demolita ed inoltre dovrà essere regolarizzato il bagno aggiunto e le difformità nella distribuzione interna riscontrate mediante presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo dell'apposita Comunicazione inizio lavori asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione.

Il costo presuntivo di tali interventi è pari a **3.700,00 €** di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R.16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 1.800,00 € per le opere edilizie di messa in pristino.



Infine, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 8

Lo stato dei luoghi, è difforme rispetto alla planimetria del progetto architettonico allegato alla richiesta di condono edilizio (cfr. All. 8.9), sia alla planimetria catastale (cfr. All. 3.2). Le difformità sono di seguito elencate:

- è presente una veranda, realizzata da struttura metallica e con copertura data dal solaio di piano superiore;
- è stato modificato, ampliandolo, il vano finestra esistente tra l'ambiente interno e quello verandato;
- si riscontra infine una differente distribuzione degli interni, realizzata mediante spostamento di tramezzi interni.

Il costo di regolarizzazione di tali difformità è determinato considerando la messa in pristino della condizione originaria mediante la demolizione della veranda, la rimozione della finestra nel servizio igienico e la ricostruzione della muratura demolita ed inoltre dovrà essere regolarizzato il bagno aggiunto e le difformità nella distribuzione interna riscontrate mediante presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo dell'apposita Comunicazione inizio lavori asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva) ai sensi della L.R. 16/2016, previo pagamento della relativa sanzione.



Il costo presuntivo di tali interventi è pari a **3.600,00 €** di cui 800,00 € di onorario del tecnico incaricato, 1.000,00 € di sanzione ai sensi dell'art.3 c.5 L.R.16/2016, 100,00 € di diritti fissi e 1.700,00 € per le opere edilizie di messa in pristino.

Infine, si renderà necessario provvedere, ai fini della conformità catastale ed in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Il costo di tale adempimento, si stima in via presuntiva pari a complessivi **550,00 €** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

LASTRICO SOLARE, FOGLIO 68, P.LLA 885 SUB 9

Il lastrico non è oggetto di nessuna delle pratiche di condono edilizio rinvenute presso gli uffici comunali e sopra riepilogate e pertanto non è al momento considerabile in altro modo se non come copertura comune dell'immobile stesso. Questa considerazione appare opportuna ai fini della sua valorizzazione che ovviamente ha tenuto anche in considerazione il fatto che l'immobile **non è, in accordo con la normativa urbanistica e il combinato disposto dei vincoli gravanti sulla particella, ulteriormente edificabile tramite sopraelevazione.**

IV.4 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

A completamento dell'iter amministrativo per la regolarizzazione delle singole unità per come sopra rappresentata, occorrerà provvedere alla trasmissione presso gli Uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativa all'intero fabbricato. Il costo di tale attività è quantificabile presuntivamente nella misura di **5.416,00 €** complessive, per l'intero fabbricato.

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi della L.R. 16 del 2016:	
Diritti fissi € 52,00 x ogni unità (8)	€ 416,00
Onorario del tecnico incaricato:	€ 5.000,00
Sommano	€ 5.416,00



Tabella 10

IV.5 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Infine, gli immobili residenziali oggetto della procedura risultano sprovvisti di Attestazione di Prestazione Energetica (APE); ai fini della loro commerciabilità, occorrerà pertanto considerare il costo della redazione dell'attestato, pari a **200,00 €** per gli immobili contraddistinti ai subalterni 4, 5, 6, 7 e 8. Non si ritiene necessaria la redazione dell'attestato per l'immobile di cui al Sub.2 per le considerazioni sopra esposte, che conducono a considerarlo un bene con destinazione non residenziale.

IV.6 SINTESI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO N.5

In conclusione, le indagini condotte hanno rappresentato una condizione di non regolarità urbanistica, per ottenere la quale sarà indispensabile procedere con quanto esposto nei precedenti paragrafi. Le difformità riscontrate derivano tutte dal non compiuto *iter* di condono riguardante l'intero fabbricato; altre difformità minori si riscontrano in ciascuna unità.

L'importo complessivo della regolarizzazione per l'intero immobile è pari a **€ 72.925,00** (cfr. Tabella 11) e comprende una diversificata attività tecnico-amministrativa e di lavori edili, differenziata per ciascuna unità così per come esplicitato nei paragrafi precedenti, nonché di attività tecniche che hanno ad oggetto l'intero edificio (certificato di idoneità sismica del fabbricato, S.C.A.).

Al fine di poter garantire la commerciabilità delle unità sarà necessario che tutte godano di piena conformità urbanistica e catastale, definendo l'iter di condono e le correlate pratiche minori, distinte per unità (C.I.L.A. tardive); pertanto sarà preliminarmente necessario che i condividenti procedano, in una logica unitaria, con la necessaria regolarizzazione.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di quanto dovuto per la regolarizzazione urbanistica e catastale e, limitatamente agli immobili con destinazione residenziale, l'attestazione di prestazione energetica necessario.



Immobile	Regolarizzazione Difformità (C.I.L.A. Tardiva)	DocFa	Definizione Condono Edilizio	Certificato di Abitabilità	Attestato di Prestazione Energetica	TOTALE
PIANO TERRA						
Sub 2	4.450,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	-	
Sub 3	950,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	-	
PIANO PRIMO						
Sub 4	3.400,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	200,00 €	
PIANO SECONDO						
Sub 5	3.700,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	200,00 €	
Sub 6	3.500,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	200,00 €	
PIANO TERZO						
Sub 7	3.700,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	200,00 €	
Sub 8	3.600,00 €	550,00 €	5.622,71 €	773,71 €	200,00 €	
LASTRICO SOLARE						
Sub 9	-	-	-	-	-	
SOMMANO	€ 23.300,00	€ 3.850,00	€ 39.359,00	€ 5.416,00	€ 1.000,00	€ 72.925,00

Tabella 11

V. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI (RISPOSTA AL QUESITO N.4)

V.1 CRITERI E METODI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (V_M) degli immobili in esame è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, posizione, caratteristiche funzionali ecc.) di cui è noto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato V_{MU} per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana è stato ricavato dall'analisi dei dati acquisiti con indagini dirette di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti in zona e mediante 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.

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.

V.2 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.



Per i beni in esame, si sono ottenuti i valori di superficie riportati nelle tabelle di seguito riportate.

APPARTAMENTO DI PIANO TERRA FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.2			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	109,26	100%	109,26
b) Balcone	7,36	30% fino a 25 mq	2,21
c) Area esterna pertinenziale (*)	146,89	10%	14,67
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P.T. SUB 2			126,16

(*) La superficie esterna pertinenziale include quella attualmente occupata dalla veranda esterna.

MAGAZZINO DI PIANO TERRA FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.3			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	105,63	100%	105,63
b) Area esterna pertinenziale	92,06	10%	9,21
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P.T. SUB 3			114,84

APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.4			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	188,60	100%	188,60
b1) Balconi (*)	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
b2) Balconi (*)	84,92	10% per la porzione eccedente i 25 mq	8,49
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P. PRIMO SUB 4			204,59

(*) La superficie dei balconi include quella attualmente occupata dalla veranda esterna e delle corti coperte

APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.5			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	110,65	100%	110,65
b1) Balconi (*)	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
b2) Balconi (*)	5,49	10% per la porzione eccedente i 25 mq	0,55
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P. SECONDO SUB 5			118,70

(*) La superficie dei balconi include quella attualmente occupata dalla veranda esterna

APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.6			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	121,31	100%	121,31
b1) Balconi (*)	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
b2) Balconi (*)	5,37	10% per la porzione eccedente i	0,54



	25 mq	
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P. SECONDO SUB 6		129,35

(*) La superficie dei balconi include quella attualmente occupata dalla veranda esterna

APPARTAMENTO DI PIANO TERZO FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.7			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	112,48	100%	112,48
b1) Balconi (*)	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
b2) Balconi (*)	5,09	10% per la porzione eccedente i 25 mq	0,51
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P. TERZO SUB 7			120,49

(*) La superficie dei balconi include quella attualmente occupata dalla veranda esterna

APPARTAMENTO DI PIANO TERZO FOGLIO 68 P.LLA 885 SUB.8			
Porzione dell'immobile	Superficie [Mq]	Coefficienti di Omogeneizzazione delle Pertinenze	Superficie Raggiagliata [Mq]
a) Superficie coperta	121,30	100%	121,30
b1) Balconi (*)	25,00	30% fino a 25 mq	7,50
b2) Balconi (*)	5,37	10% per la porzione eccedente i 25 mq	0,54
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE P. TERZO SUB 8			129,34

(*) La superficie dei balconi include quella attualmente occupata dalla veranda esterna

Relativamente al lastrico solare di cui al sub 9 del foglio 68 p.lla 885, il bene non è suscettibile di vendita in quanto, non essendo oggetto di alcun titolo edilizio, è considerabile alla stregua di un lastrico solare di copertura, non praticabile se non per attività di manutenzione. Questa considerazione appare opportuna ai fini della sua valorizzazione che ovviamente ha tenuto anche in considerazione il fatto che l'immobile non è, in accordo con la normativa urbanistica e il combinato disposto dei vincoli gravanti sulla particella, **ulteriormente edificabile tramite sopraelevazione.**

V.3 VALORE DI MERCATO

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al metro quadrato così differenziato (cfr. All.9):

- per immobili destinati ad abitazione con stato di conservazione normale, $V_{MU}=1.100,00$



€/mq;

- per immobili destinati a magazzino con stato di conservazione normale, $V_{MU}=350,00$ €/mq.

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

- $K_{ZONA} = 0,90$; il coefficiente è penalizzante in ragione della perifericità della zona in cui sorge il fabbricato e delle caratteristiche della zona stessa, data la insufficiente presenza di opere di urbanizzazione secondaria che ne limitano fortemente l'appetibilità;

- $K_{FABBRICATO} = 0,95$; si ritiene che il coefficiente debba essere riduttivo a causa di alcuni difetti presenti nelle strutture portanti del fabbricato (distacco di copriferro, sfondellamento solai in latero-cemento) e, sul piano funzionale, a causa della mancanza dell'ascensore;

Infine, si ritiene che il coefficiente di differenziazione per la unità immobiliare possa essere uniformato per ciascuno degli immobili di essa in ragione delle analoghe caratteristiche distributive e delle finiture e a parità di stato di conservazione del bene immobile. Si hanno pertanto due distinti valori del coefficiente:

- $K_{U.I.} = 1,00$ per gli immobili contraddistinti ai subb. 2, 4, 6, 7 e 8 per i quali lo stato di conservazione riscontrato è buono;
- $K_{U.I.} = 0,95$ per gli immobili al sub.3 e 5, a causa del discreto stato di conservazione riscontrato.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque,

$$K_T = K_Z \times K_F \times K_{U.I.} = 0,855 \text{ per gli immobili contraddistinti ai subb. 2, 4, 6, 7 e 8}$$

$$K_T = K_Z \times K_F \times K_{U.I.} = 0,812 \text{ per gli immobili contraddistinti ai sub. 3 e 5.}$$

Conseguentemente, il valore di mercato determinato con il metodo sintetico-comparativo è determinato per ciascun immobile e di seguito riportato:



Immobile	Superficie Commerciale S	Coefficiente di Differenziazione Globale K_t	Valore di Mercato Medio Unitario V_{mu}	Valore di Mercato V_{mu} [€]
Sub.2	126,16 mq	0,855	350 €/mq	€ 37.753,38
Sub.3	114,84 mq	0,812	350 €/mq	€ 32.647,58
Sub.4	204,59 mq	0,855	1.100 €/mq	€ 192.416,90
Sub.5	118,70 mq	0,812	1.100 €/mq	€ 106.055,48
Sub.6	129,35 mq	0,855	1.100 €/mq	€ 121.653,68
Sub.7	120,49 mq	0,855	1.100 €/mq	€ 113.320,85
Sub.8	129,34 mq	0,855	1.100 €/mq	€ 121.644,27

Tabella 12

V.4 SCHEDA RIEPILOGATIVA

Si riportano di seguito le schede riepilogative per ciascuno degli immobili della procedura.

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta			
Tipologia:	Magazzino (abitazione all'attualità)			
Piano	Terra			
Dati catastali	Foglio: 68	P.IIa: 885	Sub.: 2	Cat.: C2 presunta
Superficie commerciale:	119,77 mq			
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 37.800,00			

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta			
Tipologia:	Magazzino			
Piano	Terra			
Dati catastali	Foglio: 68	P.IIa: 885	Sub.: 3	Cat.: C2
Superficie commerciale:	114,84 mq			
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 32.700,00			

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta			
Tipologia:	Abitazione			
Piano	Primo			
Dati catastali	Foglio: 68	P.IIa: 885	Sub.: 4	Cat.: A2
Superficie commerciale:	204,59 mq			
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 192.500,00			



Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta
Tipologia:	Abitazione
Piano	Secondo
Dati catastali	Foglio: 68 P.IIa: 885 Sub.: 5 Cat.: A2
Superficie commerciale:	118,70 mq
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 106.100,00

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta
Tipologia:	Abitazione
Piano	Secondo
Dati catastali	Foglio: 68 P.IIa: 885 Sub.: 6 Cat.: A2
Superficie commerciale:	129,35 mq
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 121.700,00

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta
Tipologia:	Abitazione
Piano	Terzo
Dati catastali	Foglio: 68 P.IIa: 885 Sub.: 7 Cat.: A2
Superficie commerciale:	120,49 mq
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 113.400,00

Ubicazione:	Comune di Palermo, via Turrisi Colonna Annetta
Tipologia:	Abitazione
Piano	Terzo
Dati catastali	Foglio: 68 P.IIa: 885 Sub.: 8 Cat.: A2
Superficie commerciale:	129,34 mq
Probabile valore di mercato in cifra tonda:	€ 121.700,00

VI. SCHEMA DI DIVISIONE DEI BENI (RISPOSTA AL QUESITO N.3)

Il sottoscritto, in risposta al quesito posto dal III.mo Giudice, ritiene che i beni oggetto della procedura, sulla base dello stato dei luoghi e della loro consistenza e conformazione, una volta definito



pienamente l'iter di condono secondo le modalità descritte nei capitoli precedenti, siano comodamente divisibili tra gli odierni proprietari, senza necessità di onerosi frazionamenti, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico. Ciascuno dei condividenti, infatti, così per come constatato durante i sopralluoghi, ha in uso almeno una delle unità immobiliari appartenenti all'edificio.

Il presente progetto di divisione riprende pertanto, nella logica di facile divisibilità raccomandata nel quesito, quella contenuta nella proposta transattiva del 19/01/2017, depositata in atti il 08/02/2017 (cfr. All 10), nella quale la suddivisione dei beni, condivisa con le parti, teneva in considerazione proprio l'attuale stato d'uso e di possesso delle varie unità. Di seguito si riporta testualmente uno stralcio di detta proposta transattiva:

- *“al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano terzo identificato al foglio 68 p.lla 885 sub 7;*
- *al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano terzo identificato al foglio 68 p.lla 885 sub 8 nonché il magazzino di piano terra contraddistinto al foglio 68 p.lla 885 sub 3;*
- *al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano secondo identificato al foglio 68 p.lla 885 sub 6 nonché l'appartamento di piano terra, contraddistinto al foglio 68 p.lla 885 sub 2;*
- *agli eredi della Sig.ra _____ drebbe l'appartamento di piano primo identificato al foglio 68 p.lla 885 sub 4;*
- *alla curatela del Fallimento n.72 - Tribunale di Palermo del Sig. _____ P.IVA _____ andrebbe l'appartamento di piano secondo identificato al foglio 68 p.lla 885 sub 5 nonché la somma complessiva di 35.000,00 € da corrispondere al momento della stipula della divisione a titolo di integrazione a saldo e stralcio.”*

Alla luce dello stato urbanistico dei luoghi e della conseguente stima immobiliare nonché tenendo conto della proposta di divisione transattiva sopra esposta, si ritiene conducente proporre la



suddivisione di seguito rappresentata limitandosi a ridefinire il conguaglio in denaro al fine di assegnare cinque porzioni di consistenza pari alle quote di spettanza dei condividenti.

Al valore di mercato degli immobili assegnati ai condividenti devono essere detratti i costi presunti da sostenere per la regolarizzazione che ammontano, così come sopra detto, a € 72.925,00 da suddividere in parti uguali tra i condividenti (1/5 di € 72.925,00 pari a € 14.585,00).

Risulta, pertanto, quanto riportato nella seguente Tabella 13:

	Immobile assegnato (Sub.)	Valore di mercato	Detrazione per regolarizzazione immobili	Valore di mercato finale
	7	€ 113.400,00	€ 14.585,00	98.815,00 €
	8+3	€ 154.400,00	€ 14.585,00	139.815,00 €
	6+2	€ 159.500,00	€ 14.585,00	144.915,00 €
Curatela fallimentare	4	€ 192.500,00	€ 14.585,00	177.915,00 €
	5	€ 106.100,00	€ 14.585,00	91.515,00 €
Sommano				652.975,00 €
Quota pari a 1/5				130.595,00 €

Tabella 13

L'ammontare complessivo del valore stimato dei beni immobiliari, al netto del costo della regolarizzazione egli stessi che è stata, come detto, ripartito in parti uguali tra tutti i condividenti, ammonta a € 652.975,00, che in quota pari a 1/5 va suddiviso tra i germani _____,

_____ in qualità di eredi

_____ e la Curatela Fallimentare della ditta individuale

ciascuna quota ha valore pari a € 130.595,00 (1/5 di € 652.975,00).

La divisione risulterebbe pertanto:

- al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano terzo identificato al foglio 68 p.la 885 **sub 7** nonché la somma complessiva di **31.780,00 €** da corrispondere in quota al momento della stipula della divisione a titolo di integrazione a saldo e stralcio;



- al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano terzo identificato al foglio 68 p.lla 885 **sub 8** nonché il magazzino di piano terra contraddistinto al foglio 68 p.lla 885 **sub 3**;
- al Sig. _____ andrebbe l'appartamento di piano secondo identificato al foglio 68 p.lla 885 **sub 6** nonché l'appartamento di piano terra, contraddistinto al foglio 68 p.lla 885 **sub 2**;
- agli _____ andrebbe l'appartamento di piano primo identificato al foglio 68 p.lla 885 **sub 4**;
- alla curatela del Fallimento n.72 - Tribunale di Palermo del _____ P.IVA _____ andrebbe l'appartamento di piano secondo identificato al foglio 68 p.lla 885 **sub 5** nonché la somma complessiva di **39.080,00 €** da corrispondere in quota al momento della stipula della divisione a titolo di integrazione a saldo e stralcio.

Il sottoscritto C.T.U., ad esaurimento dell'incarico ricevuto, consegna la presente relazione, composta da n. 60 pagine oltre la copertina, e il relativo fascicolo con gli allegati elencati nell'indice. La relazione viene depositata telematicamente in cancelleria, e in copia di cortesia con gli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico.

Palermo, 23 novembre 2021

Arch. Sebastiano Provenzano

