

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 55/2021

Giudice Delegato

**Curatore Fallimentare
Avv. Anna Maria Grasso**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Alessandro Benigno

[REDACTED]

INDICE

1 PREMESSA

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI , SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.2 OPERAZIONI PERITALI

2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

3 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

3.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.2 ACCESSI E CONFINI

3.3 DESCRIZIONE

3.4 PERTINENZE ED ACCESSORI

3.5 STATO DI CONSERVAZIONE

3.6 DOTAZIONI CONDOMINIALI

3.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

3.8 STATO DI POSSESSO

3.9 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.10 STORIA DEL DOMINIO

3.11 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

3.12 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

3.13 SUPERFICIE COMMERCIALE

3.14 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

3.15 STIMA

4 SCHEDA RIASSUNTIVA

1. PREMESSA

Con istanza del 09/05/2023 l'Avv. Anna Maria Grasso, Curatore del fallimento n. 55/2021 in testa alla [REDACTED] ha richiesto al Giudice Delegato, [REDACTED] di essere autorizzata a nominare lo scrivente quale CTU "cui affidare l'incarico di stimare l'immobile sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 22, posto al secondo piano e composto da 11 vani catastali, con terrazzo coperto, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 14, pt. 1651, sub. 19". Il Giudice Delegato con provvedimento del 11/05/2023 ha autorizzato la predetta nomina. L'avv. Grasso ha pertanto comunicato allo scrivente, mediante PEC del 11/05/2023, l'oggetto dell'incarico affidatogli. Lo scrivente, in pari data ed a mezzo PEC, ha accettato l'incarico conferitogli [REDACTED]

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla scorta di quanto indicato nell'istanza di nomina del 09/05/2023 risulta che il bene oggetto della presente relazione di stima è:

1. Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Carrol Lewis n. 22 (la toponomastica catastale non riporta il numero civico), identificato al N.C.E.U. al foglio 14, particella 1651, sub. 19, zona censuaria n. 2, categoria A/7, classe 7, consistenza 11 vani, superficie catastale 273 mq, rendita catastale € 1.335,04.

L'immobile sopra riportato risulta catastalmente di proprietà di [REDACTED] per la quota di 4/6, di [REDACTED] per la quota di 1/6 e di [REDACTED] per la quota di 1/6.

Il sottoscritto ha quindi acquisito telematicamente, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica del predetto immobile, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, nonché la relativa planimetria catastale [REDACTED]

2.2 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, come da accordi telefonici con il Curatore Fallimentare, in data 03/10/2023 si è recato presso l'immobile oggetto di stima, sito in Palermo in via Carrol Lewis n. 22. In tale occasione lo scrivente, alla presenza del [REDACTED] e con l'assistenza di un collaboratore, [REDACTED] ha preso visione del bene, prendendo appunti in fogli separati, procedendo al rilievo dell'immobile e confrontandolo con la planimetria catastale già acquisita. Sono stati quindi effettuati rilievi fotografici dell'esterno e dell'interno dell'immobile. Lo scrivente ha quindi chiesto al [REDACTED] informazioni circa la regolarità urbanistica del bene oggetto di stima. Lo stesso si è riservato di verificare la disponibilità di documentazione edilizia ed urbanistica e, in caso di esito positivo, di comunicare allo scrivente quanto riscontrato. E' stato quindi redatto apposito verbale [REDACTED]. Le operazioni peritali sono state pertanto sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazione.

In data 16/10/2023 lo scrivente, dal momento che non aveva ricevuto informazioni esaustive relative alla regolarità urbanistica del bene da parte del comproprietario, trasmetteva al Comune di Palermo un'istanza per la presa visione di tutta la documentazione di carattere edilizio – urbanistico relativa all'immobile oggetto di stima. In particolare, veniva richiesto di poter prendere visione della *"pratica edile e certificato di agibilità, nonché eventuali sanatorie e/o condoni per l'immobile"* in accertamento, precisando che lo stesso *"fa parte di una villa più ampia"*, nonché che *"la documentazione agli atti del fallimento è praticamente inesistente, tuttavia dovrebbero risultare i seguenti titoli (seppure parziali) 1) concessione edilizia n. 2171 del 29/07/1978 (forse modificata e/o volturata in data 30/07/1983) 2) domanda di sanatoria n. 1044/1987 inviata con raccomandata il 29/09/1986"*.

Con e-mail del 18/10/2023 e del 30/10/2023 il Comune di Palermo ha invitato lo scrivente per prendere visione di varia documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di stima.

In particolare in data 30/10/2023, e successivamente in data 06/11/2023, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Condono Edilizio al fine di prendere visione di diverse pratiche di condono edilizio relative all'immobile oggetto di stima ed altre unità immobiliari che compongono l'edificio, mentre il 31/10/2023 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di prendere visione delle pratiche edilizie relative all'originaria costruzione del complesso edilizio. Lo scrivente ha quindi acquisito una notevole quantità di documentazione, tuttavia nei fascicoli consultati non era presente documentazione relativa alla pratica ex art. 13 L. 47/1985 assunta al prot. n. 128841 del 19/02/2009 (pratica n. 102/09) e la cui esistenza era stata riscontrata a seguito della presa visione delle varie pratiche edilizie e di sanatoria.

Lo scrivente pertanto, in data 16/11/2023, ha presentato una nuova istanza al Comune di Palermo per prendere visione della predetta documentazione mancante. Con PEC del 06/12/2023 il Comune di Palermo ha quindi trasmesso la nota (prot. n. 1615378) con la quale comunicava che *"con riferimento all'istanza assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 1484549 del 16/11/2023, si comunica che, nonostante accurate e ripetute ricerche, il fascicolo n. 01 – 102/2009 inerente l'immobile in oggetto non è reperibile, giusta comunicazione pervenuta dall'Ufficio S.A.C.E. in data 05/12/2023"*.

2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

E' costituito un unico lotto per la vendita.

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

3.1 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è formato dall'unico bene immobile posto all'attivo fallimentare. L'immobile è identificato catastalmente come abitazione in villino posta al piano secondo di un fabbricato ubicato in Palermo in via Carrol Lewis n. 22. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo [REDACTED]:

| | | |
|-------------------|-------------------|---------------------|
| FOGLIO: 14 | PARTICELLA: 1651 | SUB.: 19 |
| ZONA CENS.: 2 | CATEGORIA: A/7 | CLASSE: 7 |
| CONSIST.: 11 vani | SUP. CAT.: 273 mq | RENDITA: € 1.335,04 |

e risulta catastalmente intestato a [REDACTED] per la quota di 4/6, a [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6.

3.2 ACCESSI E CONFINI

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima presenta accesso dal civico n. 22 di via Carrol Lewis. In particolare, oltrepassato un cancello metallico, ci si immette nella corte scoperta di pertinenza del fabbricato e dunque, mediante camminamento, all'immobile oggetto di accertamento.

Il complesso edilizio confina a sud con la via Carrol Lewis e la particella 1404, ad ovest con la particella 1190 e 1402, a nord con la particella 1652 e ad est con la particella 3355.

3.3 DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al secondo piano di un corpo di fabbrica sito in Palermo in via Carrol Lewis n. 22. Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni fuori terra e presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e copertura a falde inclinate.

Il complesso edilizio è dotato di accesso pedonale e carrabile mediante cancelletto metallico e cancello metallico automatico, oltrepassati i quali ci si immette nella corte scoperta comune alle unità immobiliari insistenti nell'edificio. Dalla corte, mediante scale e/o corridoi scoperti è possibile raggiungere un terrazzamento in cui è ubicato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta blindata in legno e vetro oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso. Questo è direttamente collegato con il salone dell'appartamento che forma ambiente unico anche con la cucina. Al centro del salone si è riscontrata la presenza di un termo-camino rivestito con cartongesso. Dal salone è quindi possibile accedere ad un piccolo disimpegno che conduce ad una camera da letto e ad un servizio igienico. Sempre dal salone è possibile accedere ad un corridoio che conduce ad una camera da letto dotata di ampio servizio igienico e cabina armadio, ad una terza camera da letto, ad un altro servizio igienico ed alla lavanderia. L'unità immobiliare è dotata inoltre di un balcone accessibile da una camera da letto e di una terrazza parzialmente coperta accessibile dal salone.

L'appartamento presenta pavimentazione con parquet, dotato di inserti con mattoni di cotto nel salone, ad eccezione della cucina, dei servizi igienici e della lavanderia che presenta pavimentazione con mattoni di ceramica. Il balcone e la terrazza coperta presentano, invece, pavimentazione con mattoni di cotto. Le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in fase di ultimazione dei lavori di completamento e pertanto la stessa non è dotata di porte interne e di alcune finiture impiantistiche. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, alcuni dei quali con persiane.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico verosimilmente a norma, ma privo di certificazione, impianto idrico a collettori, impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas con approvvigionamento da un serbatoio GPL

interrato condiviso con le altre unità immobiliari che insistono nel medesimo edificio, predisposizione per impianto di climatizzazione centralizzato, per impianto di riscaldamento e per impianto di allarme. L'immobile è altresì dotato di impianto citofonico con apri-porta. Si ribadisce che nel salone è altresì presente un termocamino per il riscaldamento degli ambienti ad esso afferenti. Si rileva infine che l'approvvigionamento idrico è unico per l'intero complesso edilizio e la distribuzione nelle singole unità immobiliari avviene senza misuratori di consumo.

3.4 PERTINENZE E ACCESSORI

Pertinenze esclusive dell'immobile sono i balconi ubicati in corrispondenza del prospetto principale dell'edificio. In particolare l'unità immobiliare è dotata di una terrazza, parzialmente coperta, di estensione pari a circa 41,00 mq e di un balcone di estensione pari a circa 14,00 mq.

L'immobile non gode di ulteriori pertinenze esclusive, tuttavia lo stesso è una porzione della più ampia villa insistente sulla particella 1651. Detta villa, in particolare, è composta dal sub. 16 (abitazione di piano terra), dai sub. 17 e 18 (abitazioni di primo piano) e dal sub. 19 (abitazione di secondo piano, oggetto della presente relazione di stima). Le predette unità immobiliari godono della corte scoperta e delle varie scale di accesso agli immobili (beni comuni non censibili identificati dal sub. 20) e del locale tecnico (bene comune non censibile identificato al sub. 21), il tutto come esposto, XXXXXXXXXX nell'elaborato planimetrico e nel corrispondente elenco subalterni.

3.5 STATO DI CONSERVAZIONE

Come già indicato l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si presentava in fase di completamento. In particolare si riscontrava che non risultano ancora installate le porte interne (sono presenti solo i falsi telai delle stesse) e gli impianti tecnologici sono ancora da definire nella loro totalità.

L'immobile comunque si presenta in buono stato di conservazione.

3.6 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Secondo le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo non risulta costituito alcun condominio e che l'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di un più ampio edificio a conduzione familiare.

Come già indicato, sono assimilabili a dotazioni condominiali, ovvero comuni, l'area di corte scoperta e le varie scale di accesso agli immobili (beni comuni non censibili identificati dal sub. 20), nonché il locale tecnico (bene comune non censibile identificato al sub. 21).

3.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, in prossimità della zona industriale nord della città di Palermo (soprastante il negozio ██████████ – Palermo Mondello). L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione.

L'immobile è ubicato in zona omogenea B5 che identifica *"le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione"*. In generale le zone B5 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 attrezzature 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 e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola"*.

3.8 STATO DI POSSESSO

L'immobile, sebbene nel possesso del ██████████ non risulta abitato e ciò tenuto conto che sono in corso opere di finitura e manutenzione dello stesso.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione della certificazione notarile trasmessa dal Curatore Fallimentare risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta originariamente ai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 06/11/2001 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 24765), registrato in Palermo 1 il 15/11/2001 al n. 14034/1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/11/2001 ai nn. 44244/3235.

In data 10/04/2014 si apriva la successione legittima in morte del [REDACTED] [REDACTED] e la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ allo stesso spettante veniva suddivisa tra la [REDACTED] [REDACTED] ed i [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno. La corrispondente dichiarazione di successione veniva registrata, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo 1, il 27/02/2015 al n. 682 – vol. 9990, mentre l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 30/06/2017 ai nn. 25160/19217 ed in data 01/12/2017 ai nn. 47822/27142.

Si segnala inoltre che con atto di donazione del 07/06/2017 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 7545), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 30/06/2017 ai nn. 25161/19218 i [REDACTED] [REDACTED] donavano alla società [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà (ciascuno per la propria quota) dell'immobile in accertamento.

Con successivo atto di "risoluzione per mutuo consenso di contratto di donazione" del 09/12/2020 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 395), registrato in Palermo il 16/12/2020 al n. 33216/1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/12/2020 ai nn. 52594/9355 le parti convenivano la risoluzione del contratto di donazione del 07/06/2017.

3.9 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come già accennato, dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che l'immobile è ubicato in zona omogenea B5 ed è soggetto alle prescrizioni previste nelle N.T.A. al P.R.G. [REDACTED]. Le zone B5 comprendono *"le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione"*. In generale le zone B5 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 attrezzature 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 e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola"*.

Dalle informazioni acquisite in sede di operazioni peritali risulta che non è costituito alcun condominio e che le spese ordinarie sono corrisposte mediante contabilità familiare.

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

3.10 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Sentenza dichiarativa n. 61 del 24/05/2021 di fallimento della [REDACTED]
[REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 30/03/2023 ai nn. 15406/12468.

3.11 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona omogenea B5, che comprende *"le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione"*. In generale le zone B5 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 attrezzature 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 e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola"*.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile è stato originariamente realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2171 del 29/07/1978. Con tale atto il Comune di Palermo autorizzava la realizzazione di *"opere per la costruzione di due case unifamiliari composte da piani rialzati su piloty"*. Dalla consultazione dei grafici progettuali allegati alla pratica edilizia, nel caso specifico risulta che l'immobile oggetto di stima insiste nel fabbricato identificato dalla lettera "B". Si rileva che a seguito della costruzione dell'edificio non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Successivamente venivano presentate al Comune di Palermo varie domande di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85. Per l'immobile oggetto di stima la corrispondente pratica veniva assunta al prot. n. 1044 del 17/02/1987. Relativamente agli abusi commessi veniva genericamente indicato che *"la costruzione di cui sopra è difforme al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 26/7/'73 ed ha una superficie eccedente (abusiva) a quella assentita con la concessione di cui sopra. Detta costruzione è stata realizzata prima dell'1/10/'83 ed*

è totalmente abusiva perché ricavata dal sottotetto previsto in progetto". Alla pratica di Condono Edilizio veniva allegata varia documentazione tra cui una perizia giurata ed un certificato di idoneità statica redatti [REDACTED]. Non venivano tuttavia depositati i grafici rappresentativi dello stato dei luoghi.

Dall'analisi della documentazione acquisita dallo scrivente risulta che l'abuso consisteva nell'aumento di superficie nel piano sottotetto originariamente concesso. Veniva in particolare indicato che tale aumento era pari a 259,41 mq per superficie utile abitabile e 25,62 mq per superficie non residenziale e quindi per complessivi 274,78 mq (259,41 mq + 25,62 mq x 0,60).

In data 25/10/2001 la predetta pratica di Condono Edilizio veniva integrata (prot. n. EDPRI-ENTRE-2001-25058-A) con la trasmissione di un Certificato di Idoneità Sismica con visto di deposito n. 17590 del 19/09/2001 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

In data 14/06/2002 veniva quindi presentata una nuova perizia giurata [REDACTED] [REDACTED] in cui veniva indicato che *"allo stato odierno, l'interno piano risulta al rustico, privo di tramezzature interne ed i infissi esterni ... La superficie utile interna dell'appartamento, rilevabile dal progetto di completamento, risulta di mq 226 circa, la superficie non residenziale costituita dal terrazzo coperto e dal balcone, di mq 46 circa, la superficie lorda interna di mq 254 circa per una cubatura, vuoto per pieno, di mc 840 circa"*.

In data 19/06/2002 veniva assunta al prot. n. 4070 del Comune di Palermo l'atto extragiudiziale con cui il [REDACTED] notificava allo stesso la volontà di *"proseguire i lavori di definizione della costruzione di cui sopra. Detti lavori possono così riassumersi: tramezzature interne con intonaco completo; pavimentazione; realizzazione impianti; rifinitura prospetti con intonaco tipo Li Vigni; collocazione di infissi esterni in legno del tipo a persiana, realizzazione di impianto di smaltimento liquami con fossa imhoff"*.

Tale comunicazione veniva riscontrata dal Comune di Palermo in data 23/10/2002 (prot. n. 9444) diffidando i proprietari dell'immobile *"dall'intraprendere e/o*

sospendere le opere di completamento suddette e descritte nella perizia giurata a firma [REDACTED] e riferite all'immobile, censito al foglio di mappa n. 14/a, part.IIe 1651, sub. 14 e 15. Quanto sopra in considerazione che la pratica è carente della documentazione necessaria finalizzata all'istruttoria ed all'individuazione dell'abuso". Veniva richiesta pertanto la produzione di varia documentazione tra cui gli elaborati grafici rappresentativi degli abusi commessi. In particolare il Comune di Palermo richiedeva la trasmissione di: "1. Titolo di proprietà e relativa nota di trascrizione; 2. Documentazione fotografica dei prospetti del fabbricato; 3. Attestazioni di pagamento dell'oblazione; 4. Copia del progetto assentito di cui alla Concessione Edilizia n. 2171 del 29/07/78; 5. Relazione tecnica descrittiva; 6. Elaborati tecnici in n. 7 copie; 7. Documentazione catastale e relative planimetrie".

In data 31/12/2002 (prot. n. 26234) veniva trasmessa la documentazione richiesta dal Comune di Palermo con la nota del 23/10/2002. Relativamente all'appartamento oggetto di stima, dalla consultazione della relazione tecnica risulta che "l'unità immobiliare di piano secondo, mansardata, è censita al N.C.E.U. di Palermo al F.M. n. 14/A particelle n. 1651 sub 14 e 15. La superficie utile interna dell'appartamento, rilevabile dal progetto di completamento, risulta di mq 231 circa, la superficie non residenziale, costituita dal terrazzo coperto e dal balcone, di mq 48 circa, la superficie lorda comprendente quella interna, di mq 262, e quella corrispondente al terrazzo coperto incassato (loggiate), di mq 28 circa, di mq 290 circa, per una cubatura vuoto per pieno, rispettivamente di mc 730 e di mc 93 circa". Dalla consultazione degli elaborati grafici contestualmente depositati risulta sostanziale conformità tra quanto rappresentato e quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

In data 21/05/2004 la pratica di Condono Edilizio è stata ulteriormente integrata (prot. n. 22469) con la trasmissione di "documentazione catastale aggiornata alla definizione di fabbricato urbano; certificati catastali delle unità abitative; N.O. sanitario scarico in fossa IMHOFF".

In data 04/08/2009 veniva quindi presentata presso la Soprintendenza BB.CC.AA. un'istanza (assunta al prot. n. 11937) per l'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica per *"le opere abusive in sanatoria ex L. n. 47/85 consistenti nella realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ... realizzate entro l'anno 1983, giusta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prodotta dalla Ditta in data 03/12/09, pertanto in data antecedente all'imposizione del vincolo di cui sopra"*.

Con provvedimento del 26/04/2010 (prot. n. 2418/P) la Soprintendenza BB.CC.AA. rilasciava il proprio parere di competenza per le predette opere, indicando che *"le suddette opere hanno sconvolto l'orografia dei luoghi e modificato l'andamento naturale del pendio, arrecando grave pregiudizio alle valenze paesaggistiche dell'area tutelata, identificata quale fascia di rispetto delle aree boscate, dette opere potranno essere ammesse alla valutazione di compatibilità paesaggistica solo a seguito della presentazione di un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area ..."*. Nel medesimo provvedimento sono altresì indicati vari interventi da eseguire preventivamente per il recupero ambientale dell'area. In particolare veniva indicato che *"i muri di recinzione del lotto dovranno essere demoliti, salvo il mantenimento di una porzione degli stessi per un'altezza massima di circa un metro, su cui collocare ringhiera metallica o paletti e rete ... inerbimento e piantumazione dei terrazzamenti e lungo il perimetro del lotto con alberi di medio e alto fusto ... dismissione di tutte le opere in cemento realizzate per la piscina ed i locali tecnici ... per alleggerire il peso plani-volumetrico delle tettoie realizzate nel primo terrazzamento dovrà essere prevista la trasformazione di una di esse in pergolato"*. La Soprintendenza pertanto invitava la ditta intestataria della pratica alla presentazione di una nuova istanza, previa realizzazione delle opere sommariamente descritte.

Sulla scorta dello studio ed analisi della notevole mole di documentazione acquisita risulta pertanto che l'iter per la definizione della pratica di Condonò Edilizio di cui sopra non è ancora concluso. In particolare è certamente necessario ottenere il

parere favorevole di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA., previa esecuzione delle opere descritte o quanto meno previa nuova interlocuzione con l'Ufficio volto a verificare che le opere suggerite nel provvedimento del 26/04/2010 siano tutt'ora necessarie.

Stante la necessità di ottenere il predetto parere favorevole è in ogni caso necessario definire la pratica di Condonò Edilizio mediante la presentazione di una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, previo calcolo e corresponsione degli oneri concessori ancora non corrisposti ed il completamento della documentazione eventualmente non ancora trasmessa.

Si rimanda [REDACTED], che costituisce parte integrante della presente documentazione, per tutta l'ingente documentazione acquisita presso il Comune di Palermo.

Si rileva altresì che dall'analisi della documentazione acquisita, sebbene la stessa non sia completa, non si è riscontrato un orientamento ostativo del Comune di Palermo e/o della Soprintendenza BB.CC.AA. per la conclusione dell'iter per la definizione della pratica di Condonò Edilizio (ad esempio non sono stati riscontrati dinieghi alla sanatoria dell'immobile) e pertanto, nonostante non vi sia certezza se non a seguito di adeguato iter istruttorio, è possibile che gli Uffici ed gli Enti Preposti possano dare lo star bene per la definizione del procedimento. Si ribadisce che di ciò si potrà avere contezza solamente previa consultazione e conseguente iter istruttorio presso gli Uffici ed Enti preposti, successiva verifica e conseguente approvazione degli stessi.

Tenuto conto delle incertezze evidenziate, delle opere necessarie per l'ottenimento dei indispensabili pareri di competenza, dei costi da sostenere per oneri concessori e diritti di segreteria ed eventuali sanzioni, nonché per onorario dei tecnici incaricati alla definizione della pratica nella sua totalità, si valuta un abbattimento del valore di stima del bene in una misura pari al 25% del valore di calcolo ed in ogni caso in misura non inferiore alla complessiva somma, stimata forfettariamente e prudenzialmente, in € 50.000,00.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, pertanto non è necessario procedere alla redazione e presentazione di atti di aggiornamento catastale.

Si rileva altresì che l'immobile in atti risulta dotato di attestato di conformità energetica.

Si segnala infine, per completezza di informazione, che in data 15/06/2012 (prot. n. 4328/VIII) la Soprintendenza BB.CC.AA. ha rilasciato un N.O. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 6,0 kWp sulla copertura dell'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima. Nel provvedimento è tuttavia specificato che *"l'approvazione della Soprintendenza è data ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale ed è valida ai sensi dell'art. 16 del Regolamento 03/06/1940 n. 1357 per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova approvazione"*. Si rileva tuttavia che le foto aeree reperibili sul web non hanno mostrato la presenza di detto impianto.

Si segnala altresì, come già indicato, che nella consultazione dei fascicoli edilizi lo scrivente ha riscontrato informazioni relative alla presentazione di una pratica ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985, assunta al prot. n. 128841 del 19/02/2009 (pratica n. 102/09), tuttavia con PEC del 06/12/2023 il Comune di Palermo ha comunicato che *"con riferimento all'istanza assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 1484549 del 16/11/2023" che "nonostante accurate e ripetute ricerche, il fascicolo n. 01 – 102/2009 inerente l'immobile in oggetto non è reperibile, giusta comunicazione pervenuta dall'Ufficio S.A.C.E. in data 05/12/2023"*.

3.12 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio [REDACTED] L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "*valore unitario lordo*" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per le unità immobiliari sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto, nonché del sopraluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, considerato inoltre che l'immobile fa parte di un contesto familiare e presenta alcuni servizi ed aree in comune, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.500,00 €/mq.

3.13 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni risulta pari a:

- 262,50 mq

A tale valore devono essere sommate le superfici delle pertinenze ovvero della terrazza parzialmente coperta e del balcone scoperto. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

30% per terrazza e balcone (fino all'estensione di 25 mq);

10% per terrazza e balcone (oltre i 25 mq).

Si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$25,00 \text{ mq} \times 0,30 + (41,00 + 14,00 - 25,00) \text{ mq} \times 0,10 = 10,50 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari:

$$262,50 \text{ mq} + 10,50 \text{ mq} = 273,00 \text{ mq}.$$

3.14 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile viene considerato nella sua interezza e non risulta comodamente divisibile nonostante la sua estensione. Si rileva inoltre, al momento, l'impossibilità di procedere comunque all'esecuzione di opere edilizie di frazionamento senza il preventivo ottenimento del titolo edilizio.

3.15 STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: 1.500,00 €/mq

Superficie commerciale: 273,00 mq

Valutazione dell'immobile: $1.500,00 \times 273,00 = € 409.500,00$.

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per la definizione della pratica di Condono Edilizio, comprese le opere indicate dalla Soprintendenza BB.CC.AA., valutate nel 25% del valore di stima (in cifra tonda € 102.500,00).

Pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 307.000,00 (trecentosettemila/00).

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

| | |
|-----------------------------|---|
| <u>Ubicazione:</u> | Palermo, via Lewis Carrol n. 22 |
| <u>Tipologia:</u> | Abitazione in villino |
| <u>Piano:</u> | Piano Secondo |
| Titolo edilizio originario: | Concessione Edilizia n. 2171 del 29/07/1978 |
| Condono edilizio: | Istanza n. 1044/1987 del 17/02/1987 (non definitiva) |
| Abitabilità: | Non riscontrata nel fascicolo edilizio |
| <u>Dati catastali:</u> | Foglio: 14 Particella: 1651 Sub. 19 |
| <u>Stato:</u> | Buono (necessita di alcuni lavori di definizione) |
| <u>Quota:</u> | 1/1 |
| <u>Superficie:</u> | 273,00 mq |
| <u>Valore stimato:</u> | € 307.000,00 |

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

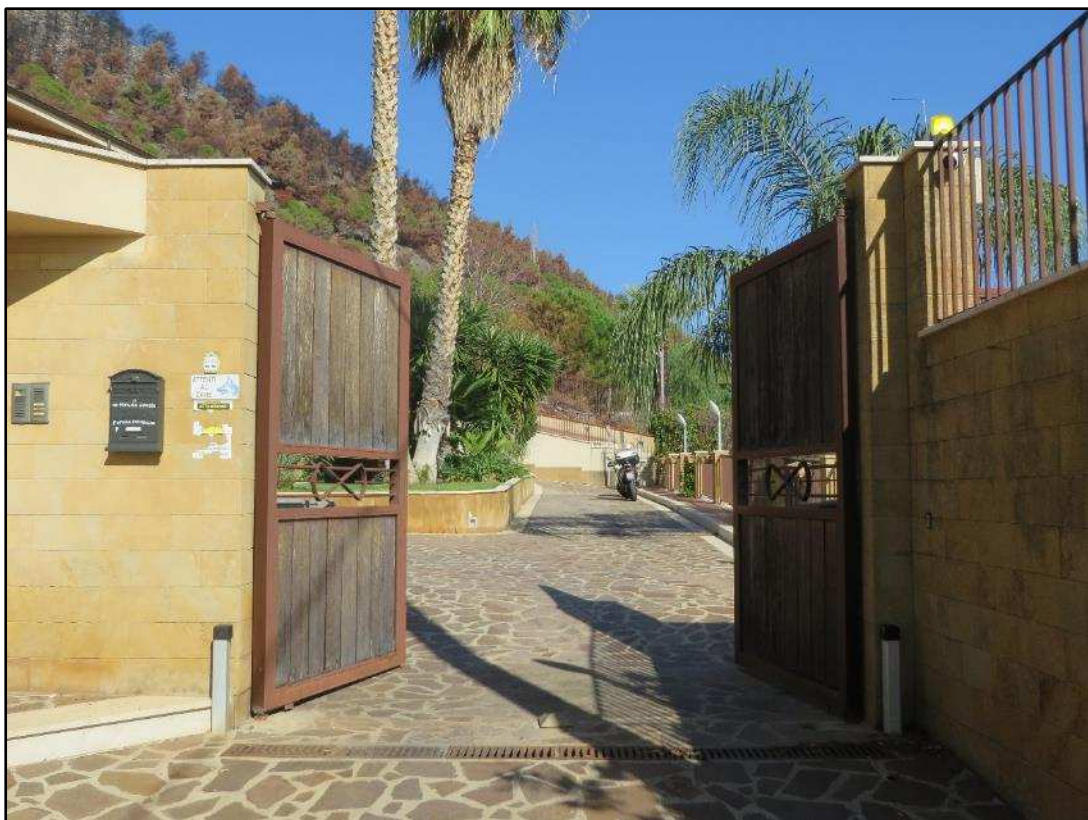
Palermo, 17/01/2024

Ing. Alessandro Benigno

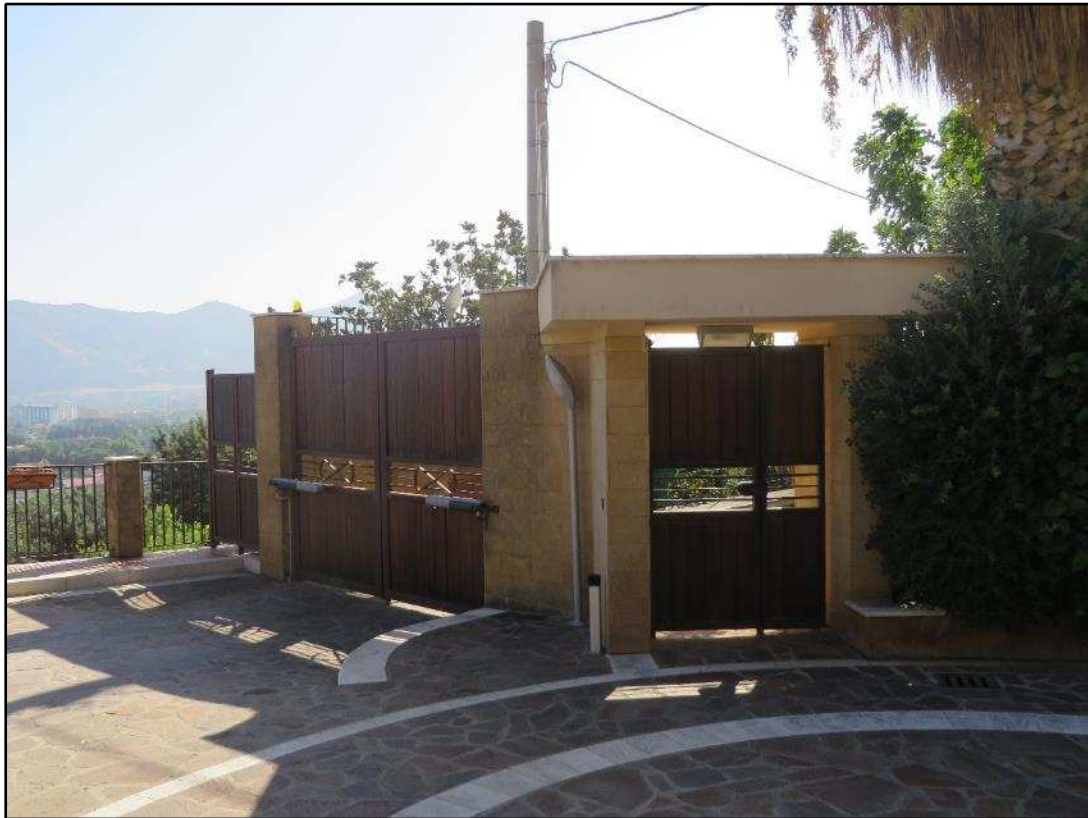
RILIEVI FOTOGRAFICI



Cancello e cancelletto di ingresso al complesso edilizio



Cancello di ingresso al complesso edilizio



Cancello e cancelletto di ingresso al complesso edilizio



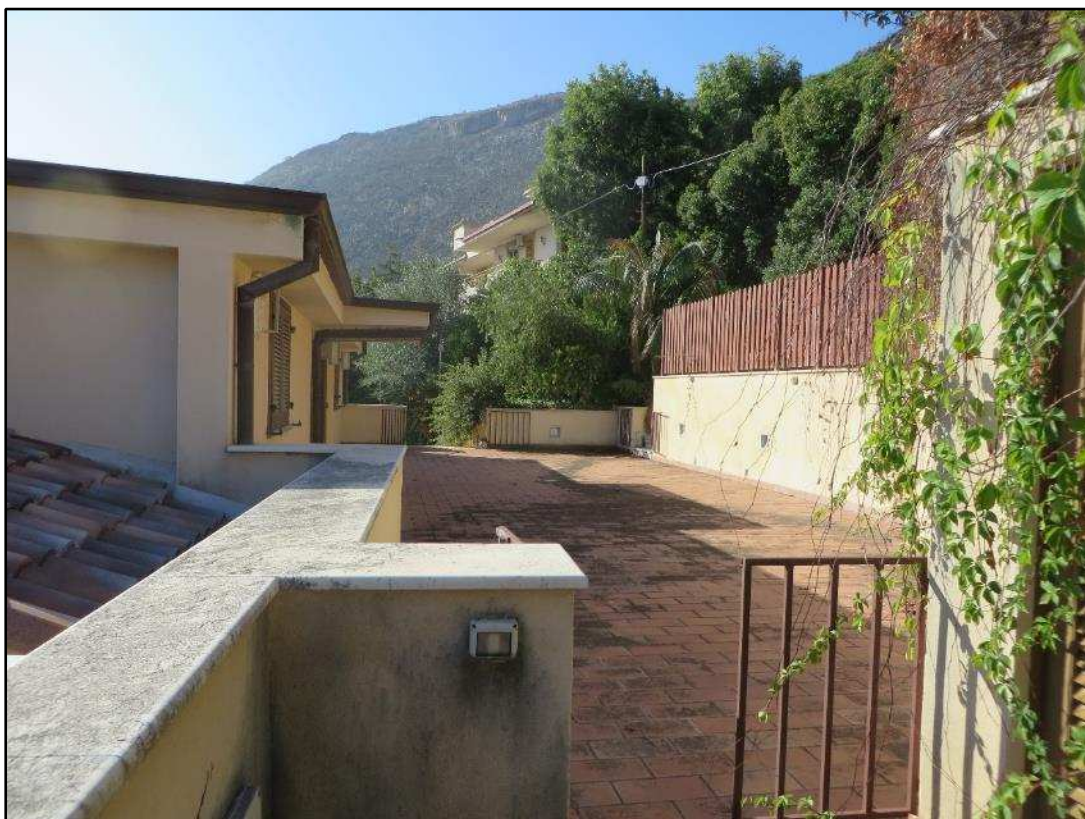
Edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima



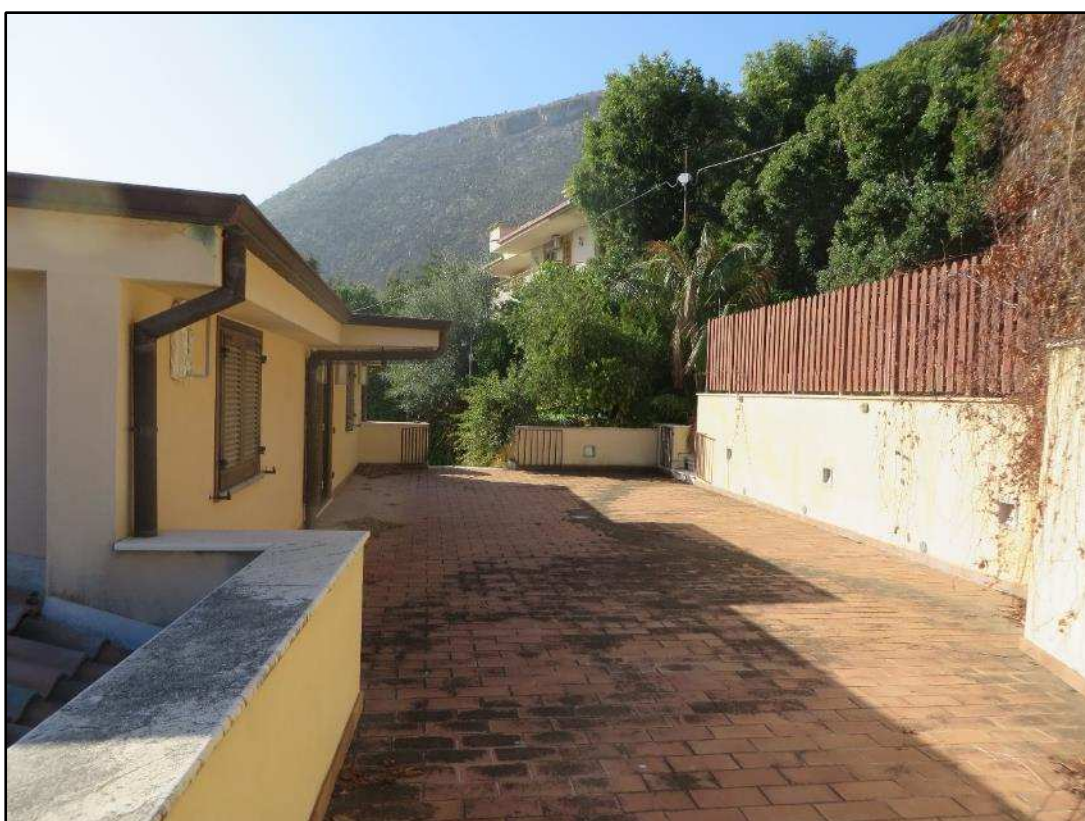
Edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima



Camminamento di accesso all'unità immobiliare



Corte scoperta (sub. 20) antistante l'ingresso all'unità immobiliare



Corte scoperta (sub. 20) antistante l'ingresso all'unità immobiliare



Prospetto di ingresso all'unità immobiliare



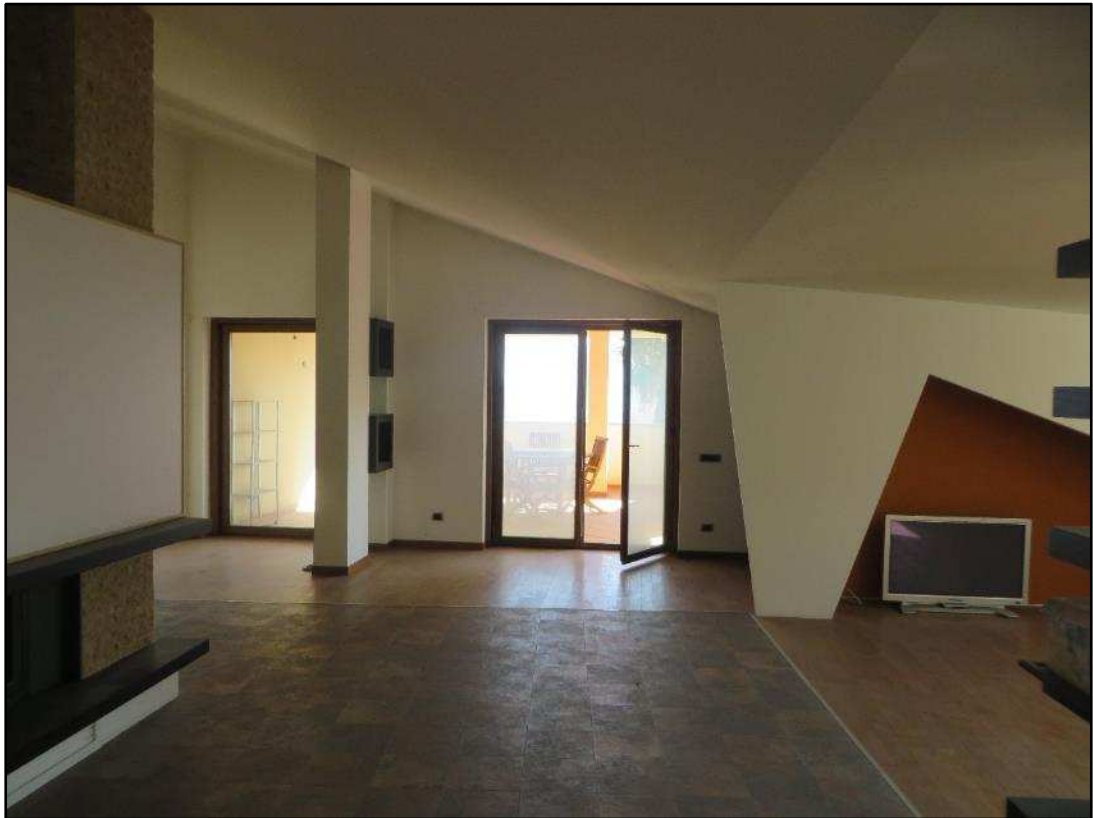
Porta di ingresso all'unità immobiliare



Ingresso dell'immobile



Ingresso dell'immobile



Salone



Salone



Salone



Salone



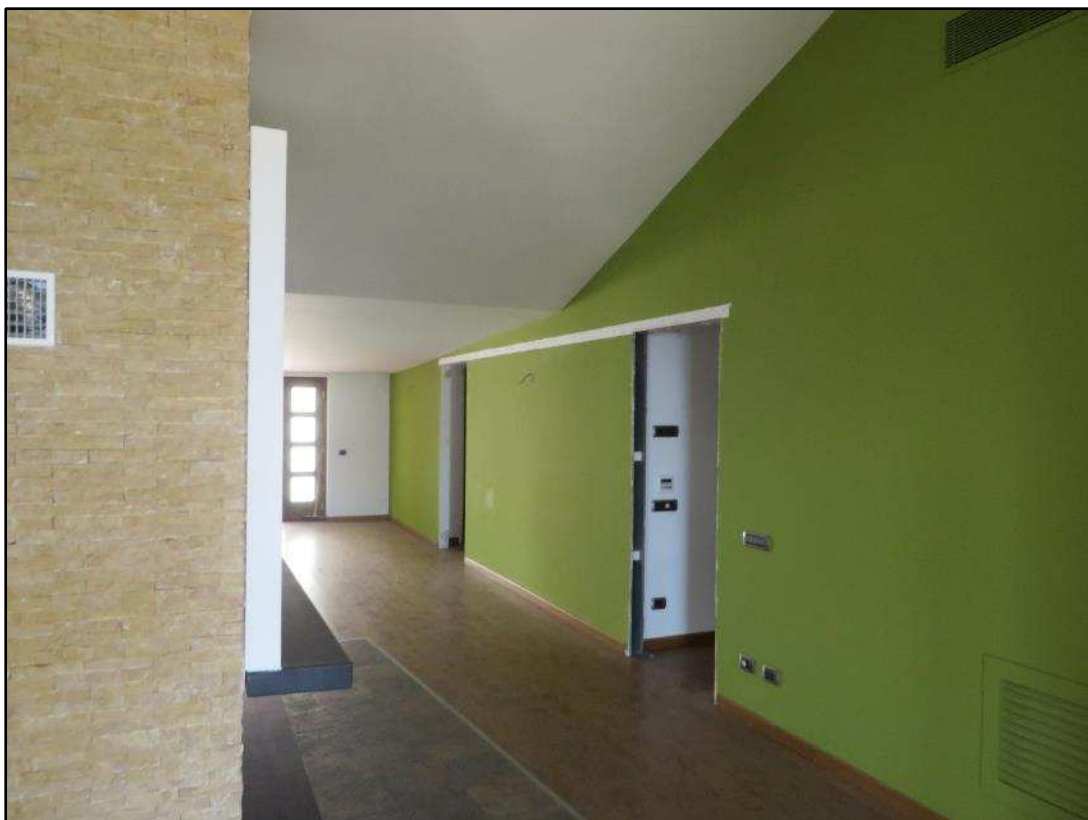
Salone



Particolare della pavimentazione del salone



Cucina



Ingresso alla zona notte



Camera da letto principale



Camera da letto adiacente l'ingresso



Servizio igienico ubicato in prossimità dell'ingresso



Servizio igienico adiacente la lavanderia



Corridoio accessibile dal salone



Terrazza coperta



Corte scoperta comune (sub. 20)



Corte scoperta comune (sub. 20)



Botola di accesso al serbatoio GPL