

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTARE**  
**G.D. DOTT.SSA [REDACTED]**

**FALLIMENTO N. 54/2016**  
**[REDACTED]**  
**CURATORE AVV. [REDACTED]**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO SITO A**  
**PALERMO, VIA MARINAI D'ITALIA N.19**

**LUGLIO 2024**

**ING. CINZIA DESI**

**[REDACTED]**

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA** [REDACTED]

**FALLIMENTO N. 54/2016**

[REDACTED]  
**CURATORE AVV.** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO SITO A PALERMO, VIA MARINAI  
D'ITALIA N. 19**

Il sottoscritto dott. ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato coadiutore del Curatore avv. [REDACTED] nella procedura in epigrafe, giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED] del 11.01.2024, per effettuare la stima e la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento sito a Palermo, in via Marinai d'Italia n.19, acquisito all'attivo della procedura.

In ottemperanza all'incarico conferito lo scrivente ha verificato l'effettiva consistenza e lo stato di manutenzione ed uso dell'appartamento nei sopralluoghi espletati il 05.02.2024 ed il 17.07.2024 ed ha eseguito tutti gli accertamenti necessari e propedeutici alla stima per verificare la regolarità urbanistico – edilizia e catastale del bene e l'assenza di gravami.

All'esito degli accertamenti eseguiti, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima, così distinta:

**1. DESCRIZIONE, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONFINI E TITOLARIETÀ**

## **DEL BENE**

- 1.1. Descrizione
- 1.2. Individuazione catastale
- 1.3. Confini
- 1.4. Titolarità

## **2. REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

- 2.1 Titoli edilizi
- 2.2 Destinazione urbanistica
- 2.3 Conformità urbanistica - edilizia dell'immobile ed eventuale  
regolarizzazione delle difformità riscontrate
- 2.4 Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto
- 2.5 Certificazione energetica

## **3. CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA DEL LOTTO**

- 3.1 Criterio di stima
- 3.2 Individuazione del valore unitario di mercato
- 3.3 Determinazione della superficie commerciale
- 3.4 Stima

## **4. RIEPILOGO**

## **5. ALLEGATI**

\*\*\*\*\*

## **1. DESCRIZIONE, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONFINI E TITOLARIETÀ DEL BENE**

### 1.1 Descrizione

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento per civile abitazione, che insiste in un edificio condominiale plurifamiliare ubicato in via Marinai D'Italia n.19, strada privata di nuova realizzazione traversa di via San Lorenzo. Il contesto in cui è ubicato l'edificio è caratterizzato dalla presenza prevalentemente di case di edilizia economico - popolare, ma sono anche presenti complessi edilizi residenziali più recenti con discrete caratteristiche edilizie.



L'edificio condominiale, realizzato tra il 2012 e il 2013, ha struttura portante in cemento armato a nove elevazioni fuori terra e copertura piana, prospetti definiti con intonaco bicolore, grigio e nocciola.

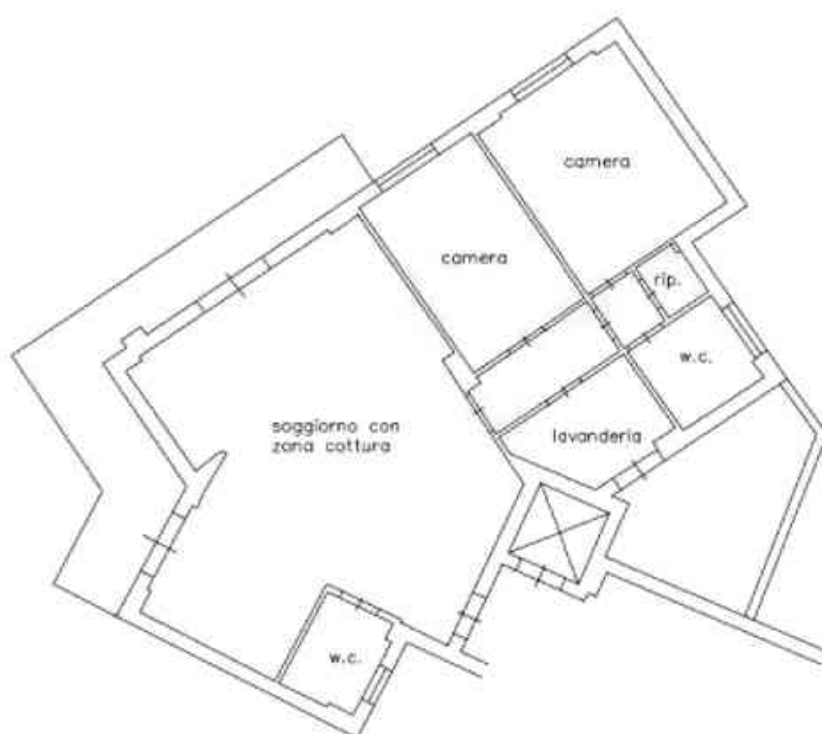


Si compone di un unico vano scala, a servizio di dieci unità immobiliari, servito da un ascensore e rifinito con pavimentazione in marmo di colore grigio e pareti intonacate e tinteggiate.

Tutto attorno all'edificio vi è un'ampia area a cielo libero di proprietà condominiale, in parte adibita a parcheggio esclusivo, dove sono presenti due cisterne a fini antincendio, in comunione con l'edificio con accesso da via San Lorenzo n.209.



L'appartamento occupa l'intero primo piano e consta di un ampio soggiorno con zona cottura, due camere, doppi servizi, lavanderia, ripostiglio e disimpegno, per una superficie utile complessiva pari a 94,90 m<sup>2</sup> circa. Sono, inoltre, presenti un ampio balcone e un terrazzo.



Gli ambienti principali sono definiti con pavimentazione in ceramica/gres di colore chiaro e pareti intonacate e tinteggiate, tranne la parete della zona cottura del soggiorno, che è parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica con motivo ornamentale.

I servizi igienici, dotati dei sanitari di rito ed entrambi di doccia, invece, sono rifiniti nel pavimento e parzialmente nelle pareti con piastrelle in ceramica/gres.

Gli infissi esterni sono costituiti prevalentemente da telaio in legno e vetro camera e sono corredati di persiane anch'esse in legno, le porte interne sono di qualità corrente verniciate di colore bianco.

L'immobile è dotato degli impianti di rito e di impianto di riscaldamento autonomo.

Sono di uso esclusivo dell'immobile due posti auto facenti parte del cortile condominiale, contrassegnati con i nn. 26 e 27.

Le condizioni di manutenzione ed uso dell'edificio e dell'appartamento sono complessivamente buone, fatta eccezione per gli infissi esterni che necessitano di un intervento di manutenzione.















### 1.2 Individuazione catastale

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 20 particella 2733 sub 5, indirizzo via Marinai d'Italia s.n.c. piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie 109 m<sup>2</sup> (superficie senza aree scoperte 101 m<sup>2</sup>), in testa a Notaro [REDACTED]

### 1.3 Confini

Est: vano scala, vano ascensore ed area condominiale a cielo libero

Sud: vano scala, vano ascensore ed area condominiale a cielo libero

Ovest: area condominiale a cielo libero

Nord: area condominiale a cielo libero

#### 1.4 Titolarità

L'immobile appartiene alla ██████████ per avere realizzato l'intero edificio sul terreno acquistato con atto di vendita contenuto nell'atto di risoluzione di donazione per mutuo dissenso e compravendita del 08.11.2010 in notaio ██████████ in potere dalla signora ██████████ trascritto il 12.11.2010 ai nn. 60801/39761 e 60802/39762.

Con successivo atto del 09.04.2014 in notaio ██████████, la ██████████ ha venduto l'appartamento alla signora ██████████ ma tale atto è stato risolto a seguito della sentenza n. 646/2022 della Corte di Appello di Palermo, confermata dalla sentenza n. 23963/2023 della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione.

## **2. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO**

#### 2.1 Titoli edilizi

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edile n. 200 del 11.07.2012, rilasciata alla signora ██████████. In data 02.10.2012 è stata effettuata la comunicazione inizio lavori relativa alla concessione sopra menzionata, assunta al protocollo n. 686419, ed in data 18.09.2013 la comunicazione fine lavori, assunta al protocollo n. 802299.

Successivamente la signora ██████████ di acquirente giusto atto di compravendita del 09.04.2014 in notaio ██████████ ha presentato Denuncia Inizio Attività, assunta al protocollo n. 1015297 del 15.12.2014,

relativa ad opere di frazionamento dell'appartamento. Con comunicazione protocollo n.10990 del 08.01.2015 il Comune di Palermo - Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture ha comunicato all'istante che la Denuncia Inizio Attività non poteva essere accolta perché l'edificio era privo del certificato di agibilità, oltre che per carenza documentale dell'istanza, e contestualmente ha diffidato la signora [REDACTED] a non eseguire i lavori. Con nota inoltrata il 09.01.2015 ed assunta al protocollo n.14089, l'ing. [REDACTED], n.q. di direttore dei lavori, ha chiesto la sospensione del procedimento di D.I.A. protocollo n. 1015297/2014, comunicando che i lavori non erano stati ancora eseguiti.

## 2.2 Destinazione urbanistica

Secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con Determina Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana di rettifica del D. Dir n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, l'area sulla quale insiste l'edificio ricade in zona territoriale omogenea "B2 – *Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4 mc/mq*".

## 2.3 Conformità urbanistica - edilizia dell'immobile ed eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate

Con concessione edile n. 200 del 11.07.2012, sono stati autorizzati i lavori di cui al progetto presentato in data 10.12.2010, integrato il 25.07.2011, approvato dalla commissione edile in data 09.05.2012. Nella pratica edilizia sono presenti due



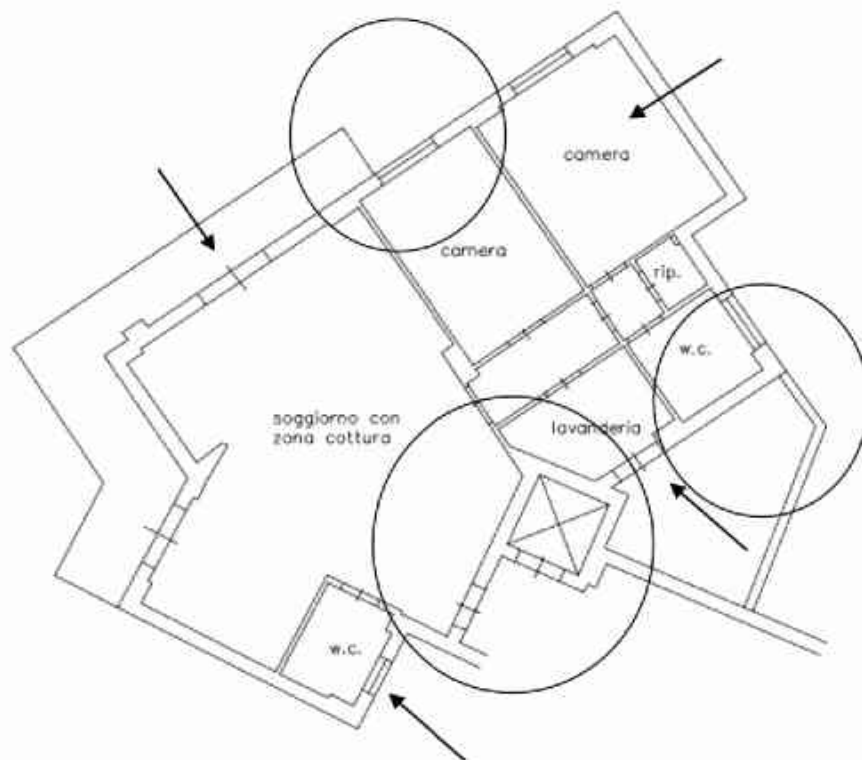
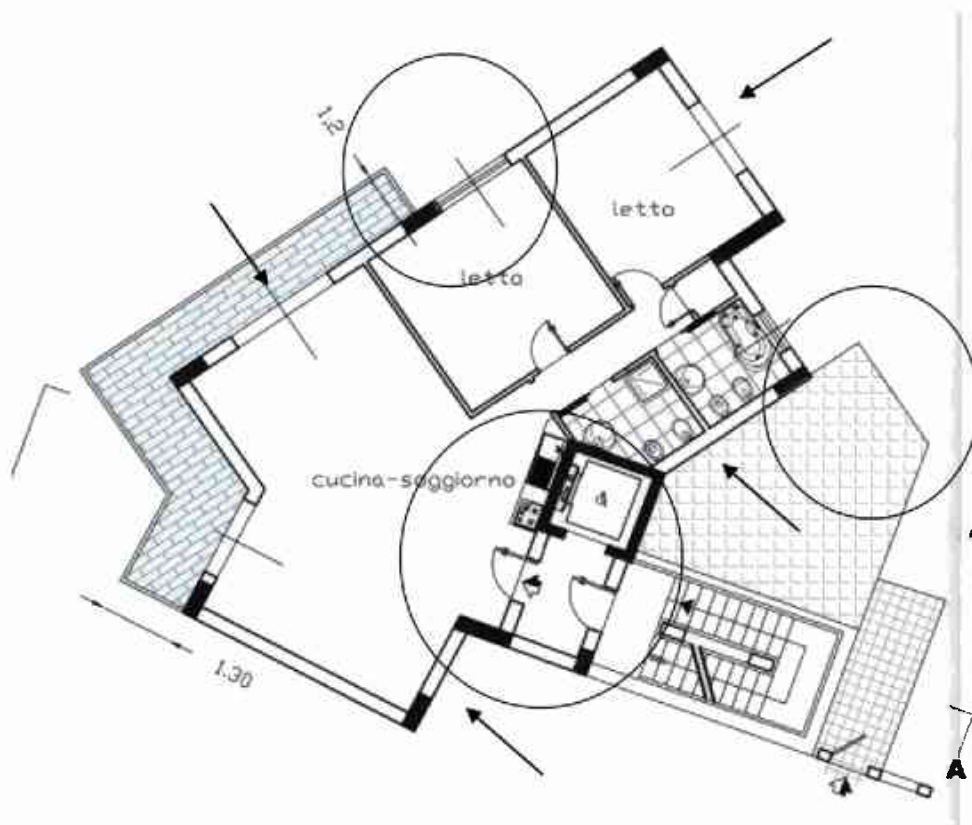
progetti differenti datati entrambi luglio 2011, privi di protocollo e senza il timbro di approvazione della commissione edile. Uno di essi corrisponde al progetto presentato al Genio Civile in data 19.09.2012 protocollo 332867 e successiva integrazione ed approvato con Nulla Osta protocollo n. 441248 del 11.12.2012 (ossia successivo al rilascio della concessione edile 200/2012); questo progetto, quindi, deve ritenersi quello autorizzato con la concessione edile n. 200/2012.

L'immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto autorizzato dal Genio Civile (invece, seppur con delle modifiche, invece ha di fatto consistenza corrispondente al secondo elaborato progettuale) e, quindi, non è conforme sotto il profilo edilizio – urbanistico.

In particolare sono state apportate modifiche strutturali (struttura ascensore e pilastri) con conseguente accorpamento di una modestissima porzione del ballatoio condominiale (analogamente ad altri immobili dell'edificio), sono state apportate modifiche al balcone ed al terrazzo e modifiche nelle aperture sui prospetti, oltre che modifiche di distribuzione interna.

Sotto sono riportati lo stralcio del progetto autorizzato dal Genio Civile e la planimetria dello stato di fatto con evidenziate alcune difformità.





Tutte le difformità sono regolarizzabili presentando istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2002, previa acquisizione di nuovo Nulla Osta del Genio Civile per le modifiche strutturali e autorizzazione condominiale per l'acquisizione delle aree comuni.

Per completezza si rappresenta che le difformità non possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, perché non ne ricorrono i presupposti: le opere sono state eseguite oltre il 30.03.2003, termine temporale imposto dell'ultima legge di condono edilizio, la legge 326/2003.

Una volta ottenuto il permesso di costruire in sanatoria, occorrerà presentare segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001. Dall'esame del fascicolo edilizio risulta che non sono stati pagati gli oneri concessori, calcolati al 30.06.2018 pari a 79.897,60 euro (comprensivi di interessi e penali). Per ottenere l'agibilità occorrerà pagare la quota parte di detti oneri (se non recuperati prima diversamente dal Comune di Palermo), calcolati secondo i millesimi generali di proprietà attribuiti all'immobile.

I costi per la completa regolarizzazione dell'immobile, costituiti da oneri tecnici per la presentazione delle pratiche edili e l'acquisizione del Nulla Osta del Genio Civile, oneri comunali comprensivi di sanzioni e diritti comunali si stimano forfettariamente pari a 20.000,00 euro circa.

#### 2.4 Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

L'immobile non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale a causa dell'ampliamento di superficie e delle modifiche di distribuzione interna che hanno comportato la modifica anche della consistenza catastale. Occorre presentare una nuova planimetria catastale avvalendosi di tecnico abilitato, il cui costo si stima pari a 600,00 euro circa.

### 2.5 Certificazione energetica

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 09.04.2014 in notaio XXXXXXXXXX è stato rilasciato in data 10.02.2014 l'Attestato di Prestazione Energetica, secondo il quale l'immobile risulta di classe A ed ad esso è stato attribuito indice di prestazione energetica pari a 22,3 kWh/m<sup>2</sup>anno. Tale attestazione è scaduta, avendo validità decennale, e non risulta rilasciata nuova attestazione, secondo la visura fatta presso il Catasto Energetico Siciliano in data 01.07.2024.

## **3. CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA DEL LOTTO**

### 3.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile, il sottoscritto si è prefissato di determinarne il più probabile valore di mercato, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora esso fosse oggetto di vendita in un regime di libero mercato. I criteri comunemente utilizzati per la determinazione del valore venale di immobili ad uso residenziale consistono essenzialmente in due: il criterio analitico, che determina il valore del bene dalla

capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed il criterio denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. In questa sede si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile ricorrendo al criterio sintetico.

E' stato determinato dapprima il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori unitari medi individuati da indagini di mercato e/o desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima. Dal prodotto del valore di mercato unitario prima individuato per la superficie commerciale dell'immobile è stato determinato il suo valore di mercato in condizioni "standard". A detto valore, relativo ad un immobile in condizioni di regolarità urbanistica - edilizia e catastale ed in buone condizioni di manutenzione ed uso, sono poi state apportate delle detrazioni per rapportarlo alle reali caratteristiche e peculiarità del bene oggetto di stima: in particolare sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico - edilizio, catastale ed energetico ed è stato applicato un deprezzamento per lo stato di manutenzione ed uso.

### 3.2 Individuazione del valore unitario di mercato

Le fonti utilizzate per l'individuazione del valore unitario di stima del bene sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati in compravendite effettuate negli ultimi due anni, estratti sempre dal sito dell'Agenzia delle Entrate, ed annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito e caratteristiche al bene oggetto della

presente stima. Sono stati individuati i seguenti valori:

- dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023 (ultime pubblicate) nella zona suburbana/San Lorenzo OMI E15, dove ricade l'immobile oggetto di stima, per "abitazioni civili" sono riportati un valore minimo di 1.150,00 euro/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.550,00 euro/m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo gennaio 2023 - marzo 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si individua un valore unitario medio dei valori dichiarati nelle vendite di appartamenti pari a 1.450,00 euro/m<sup>2</sup>;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici relativi ad appartamenti analoghi per sito e tipologia al bene oggetto della presente stima, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste pari a 1.540,00 euro/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta dei valori sopra individuati, viste l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché la sua recente epoca di realizzazione, e le caratteristiche distributive e la consistenza dell'immobile oggetto di stima, considerata anche la presenza di due posti auto scoperti, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a 1.700,00 euro/m<sup>2</sup>.

### 3.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, sono stati utilizzati i criteri individuati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella

norma UNI EN 15733/2011 “*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*”.

Trattandosi di immobile in edificio condominiale, le superfici dell'immobile sono state così computate:

- la superficie coperta è stata computata al lordo dei tramezzi ed al 50% dei muri perimetrali, al netto dell'ampliamento sulle parti condominiali;
- la superficie del balcone è stata computata al 25% della superficie utile;
- la superficie del terrazzo è stata computata al 30% della superficie utile.

Dal rilievo dell'immobile sono state determinate le seguenti superfici:

• superficie coperta	105,50 m <sup>2</sup> ;
• balcone	17,90 m <sup>2</sup>
• terrazzo	11,70 m <sup>2</sup>

determinando così una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, stimata pari a 113,00 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in condizioni di ordinarietà, si stima pari a:

$$1.700,00 \text{ euro/m}^2 \times 113,00 \text{ m}^2 = 192.100,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, già stimati complessivamente nel paragrafo 2.3 forfettariamente pari a 12.000,00 euro circa;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale, già stimati complessivamente

nei paragrafi 2.4 pari a 600,00 euro circa;

- gli oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, stimati pari a 250,00 euro.

Inoltre si detraggono i costi forfettariamente stimati pari a 4.000,00 euro, per effettuare un intervento di manutenzione straordinaria negli infissi esterni.

Il valore del bene nello stato di fatto in cui versa si stima, quindi, pari a:

$(192.100,00 - (20.000,00 + 600,00 + 250,00 + 4.000,00))$  euro = 167.250,00 euro

Che si arrotonda a **167.000,00 euro**

#### **4. RIEPILOGO**

Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Marinai D'Italia n.19 a piano primo, composto da un ampio soggiorno con zona cottura, due camere, doppi servizi, lavanderia, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva utile pari a 94,90 m<sup>2</sup> circa, oltre un balcone ed un terrazzo per una superficie commerciale pari a 113,00 m<sup>2</sup> circa. Costituiscono pertinenze dell'appartamento due posti auto nel cortile condominiale.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al 20 particella 2733 sub 5.

Confina a sud ed ad est con vano scala, vano ascensore ed area condominiale a cielo libero, a nord ed ad ovest con area condominiale a cielo libero.

L'immobile non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale.

L'edificio in cui insiste è stato realizzato giusta concessione edile n. 200 del 11.07.2012 ed è sprovvisto del certificato di agibilità.

L'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico: sono state apportate modifiche strutturali, è stata ampliata la superficie utile accorpando parte della superficie del ballatoio condominiale (analogamente ad altri immobili dell'edificio), sono state apportate modifiche al balcone ed al terrazzo e modifiche nelle aperture sui prospetti, oltre che modifiche di distribuzione interna.

Valore di stima nello stato di fatto in cui si trova 167.000,00 euro.

## **5. ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione:

1. il verbale dei sopralluoghi;
2. la visura, la planimetria catastale e lo stralcio del foglio di mappa catastale;
3. la planimetria raffigurante la configurazione attuale dell'immobile;
4. la foto satellitare con l'ubicazione del lotto;
5. la documentazione urbanistico - edilizia: la concessione edile n. 200 del 11.07.2012, il progetto allegato al Nulla Osta del Genio Civile protocollo n. 441248 del 11.12.2012, la comunicazione inizio lavori protocollo n. 686419 del 02.10.2012, la comunicazione fine lavori protocollo n. 802299 del 18.09.2013, la Denuncia Inizio Attività protocollo n. 1015297 del 15.12.2014, la comunicazione/diffida protocollo n. 10990 del 08.01.2015 del Comune di Palermo - Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture e la



richiesta di sospensione del procedimento di DIA protocollo n.14089 del 09.01.2015;

6. la documentazione utilizzata come fonte per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2023 pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nove schede relative a valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo gennaio 2023 – marzo 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, e nove annunci immobiliari;
7. la documentazione fotografica raffigurante lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile.

Quanto sopra, in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 30.07.2024

Dott. Ing. Cinzia Desi