

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
Sezione Seconda Civile

Procedimento Civile R.G. n. 10781/2021
Giudice Istruttore Dott. Filippo Lo Presti

Parti del procedimento

Attore: Avv. Xxxxxxx
n.q. di Curatore del Fallimento xxxx xxxxx
(Avv. xxxx xxxxxxxx)

Convenuto: xxxx xxxxx
(Avv. xxxxx xxx.xx xxxxxxxx)

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott. Filippo Lo Presti, con ordinanza del 03.10.2024, disponeva che la sottoscritta Arch. Simona Maria Speciale, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Palermo al n. 6917, già nominata con ordinanza del 09.02.2023 quale CTU nel Procedimento Civile R.G. n. 10781/2021, vertente tra l'Avv. xxx xxxxx n.q. di Curatore del Fallimento del Sig. xx xxxxx (Avv. xxxxx xxxxx) contro xx xxx (Avv. xxx xx xxx xxxxx), redigesse una relazione integrativa con il seguente

1 di 27



QUESITO

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile riferendo in ordine alla possibilità di condonare eventuali abusi e indaghi la riferibilità agli ambienti cucina e ripostiglio ricadano all’interno del perimetro che delimita la proprietà del fallito.”

Nella medesima udienza di conferimento dell’incarico il Giudice disponeva che il C.T.U. trasmetta alle parti la relazione peritale entro il termine di sessanta giorni dalle operazioni peritali, stabilite per il 14.10.2024, concedendo alle parti stesse termine di venti giorni per l’invio delle osservazioni sulla relazione. Dispone infine che il C.T.U. depositi nei successivi venti giorni la relazione peritale definitiva, le osservazioni ricevute dalle parti nonché una integrazione alla relazione, con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.

Rinviava pertanto la causa per il prosieguo all’udienza del 06.02.2025 ore 10:00.

CIÒ PREMESSO

Lo scrivente C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari ed eseguiti i sopralluoghi necessari, presenta la seguente relazione tecnica di consulenza, così suddivisa:

- Ⓜ RISPOSTA AL QUESITO.....pag. 3
- Ⓜ ALLEGATI.....pag. 27

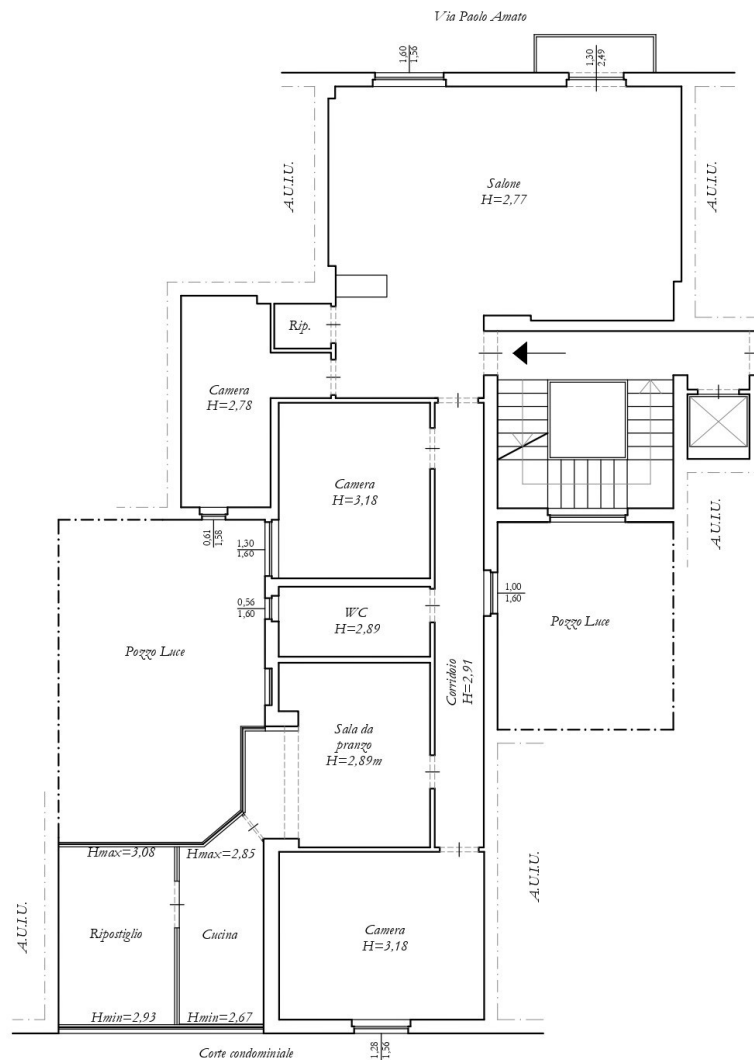
2 di 27



RISPOSTA AL QUESITO

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile riferendo in ordine alla possibilità di condonare eventuali abusi e indaghi la riferibilità agli ambienti cucina e ripostiglio ricadano all’interno del perimetro che delimita la proprietà del fallito.”

Come esposto nella relazione tecnica depositata in data 09.08.2024, l’immobile oggetto di accertamento consiste in un appartamento sito in via Paolo Amato n. 10 a Palermo.



Planimetria di Rilievo



Questo trovasi al primo piano salendo le scale a sinistra e, come visibile nella planimetria di rilievo sopra allegata, è così composto:

- ingresso su salone e sala da pranzo pari a due vani con finestra e porta finestra con balcone prospicienti la via Paolo Amato;
- cameretta con finestra su pozzo luce;
- ripostiglio;
- corridoio che disimpegna il resto dei vani dell'immobile e con finestra su pozzo luce;
- due camere da letto, una con finestra su pozzo luce ed una con finestra su retrospetto su area di corte interna;
- un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet in ceramica oltre doccia idromassaggio, con finestra su pozzo luce;
- vano adibito a sala da pranzo con finestre su pozzo luce, direttamente collegato con vano verandato adibito a cucina e ripostiglio, con finestre sia su pozzo luce che su retrospetto.

Titolo di proprietà

L'immobile apparteneva al Sig. xx xx, nato a Palermo il x.xx.xx c.f. xxxxxxxxx, e la Sig.ra xxx, nata a Palermo il xxxx c.f. xxxxxx, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 16.12.1987 rep. 55846 racc. 3886 (Allegato 1), a rogito del Notaio Salvatore Stella di Palermo, trascritto a Palermo il 23.12.1987 ai nn. 48321/36361. Attraverso tale stipula, i coniugi acquistavano un "appartamento di civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito in Palermo, nella via Paolo Amato n. 10, a primo piano a sinistra salendo l'unica scala, interno quattro, composto da quattro vani oltre i seguenti accessori: sala d'ingresso, corridoio, wc bagno, wc di servizio, camerino e cucina;confinato a sud-est con atrio interno ed appartamento di proprietà Mosca, a sud-ovest con via Paolo Amato, a nord-ovest con vano scala ed atrio interno condominiale. Detto immobile è stato dichiarato al N.C.E.U. di Palermo con scheda registrata al mod. 97 l'1 agosto 1980 e protocollato al n. 11288".

Si evidenzia che la descrizione dell'appartamento riportata nell'Atto di Compravendita di cui sopra, non corrisponde con l'odierna distribuzione, in quanto dal confronto con lo stato dei luoghi, ad oggi l'immobile risulta costituito da più ambienti e quindi avente una maggiore estensione.

4 di 27



Risultanze catastali

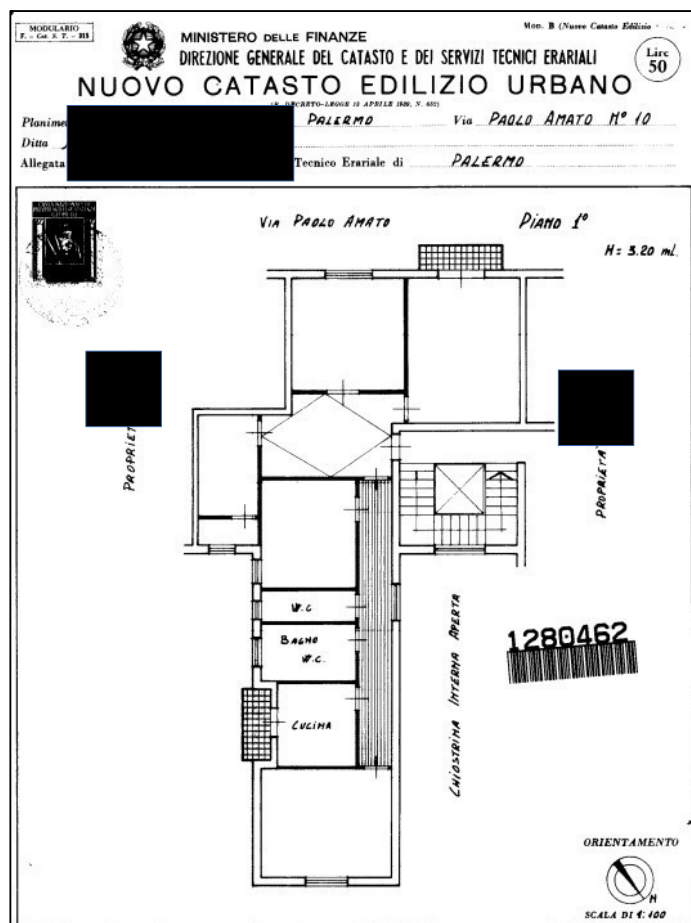
Nello specifico, l'immobile ad oggi risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali:

Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
51	1638	42	2	A/2	6	7 vani	129 mq	€ 686,89

Dalla superficie catastale riportata in visura, si può quindi confermare che allo stato odierno l'immobile risulta avere una maggiore estensione; infatti a seguito dei rilievi metrici condotti durante i sopralluoghi e rispetto a quanto determinato nella stima delle consistenze nella precedente relazione di CTU, risulta che l'immobile ha una superficie pari a 155,24 mq. Ovvero circa 26 mq in più rispetto a quanto riportato in visura.

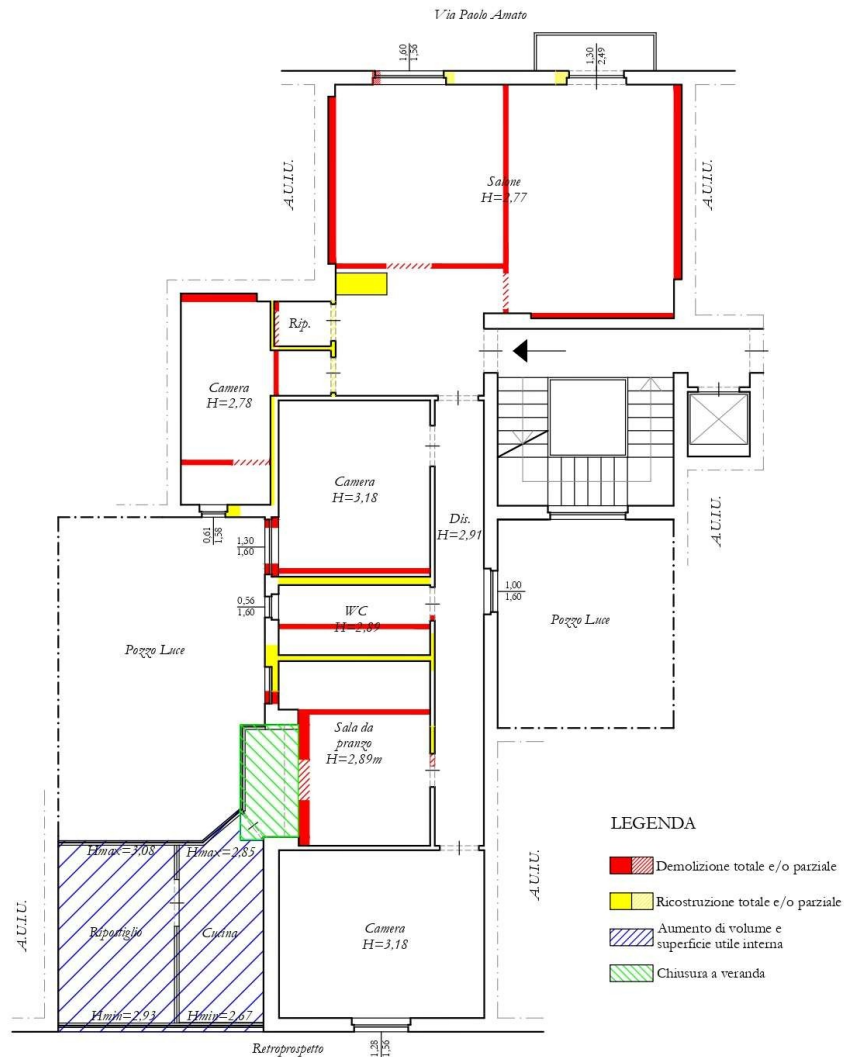
Inoltre, tramite ulteriori ricerche catastali condotte presso l'Agenzia del Territorio, risulta che la planimetria attuale (a fianco), è l'unica depositata sin dall'accatastamento. Questa infatti è stata presentata in data 01.01.1962 dalla ditta Sig.ra xxxx xxxxx, ovvero la precedente proprietaria, che con atto del 12.02.1983 vendette l'immobile a xxxxx xxxxxxxx, la quale a sua volta con atto del 16.12.1987 lo vendette all'odierna proprietaria.

Pertanto, tale planimetria rappresenta graficamente la conformazione e distribuzione dell'appartamento alla data in cui l'odierna proprietà acquistò l'immobile stesso. Ciò conferma sia quanto sopra rilevato, ovvero che l'odierna distribuzione interna non corrisponde a quanto descritto



dell'Atto di compravendita, sia quanto esposto nella relazione di CTU precedentemente elaborata dalla sottoscritta, ovvero che i vani verandati ad oggi adibiti a cucina e ripostiglio consistono in ampliamenti di volume e superficie interna. Ampliamenti che quindi sono stati realizzati su area di pertinenza e di proprietà altrui, e non dell'odierna proprietaria.

Di seguito si riporta il raffronto fra la planimetria di rilievo e quella catastale, con indicazione di tutte le difformità rilevate fra le stesse e degli ampliamenti di cui sopra.



Planimetria dei comparativi rispetto alla planimetria catastale



Regolarità Edilizia

Nello stesso Atto di Compravendita del 16.12.1987, parte venditrice dichiarava che l'unità immobiliare "è stata edificata in conformità a regolare licenza edilizia rilasciata dalle Autorità competente in data 5 giugno 1954 n. 511 per l'intero edificio di cui esso fa parte; e dichiarato abitabile dal Municipio di Palermo - Ufficio di Igiene in data 23 agosto 1957 prot. 2689."

A seguito degli accessi agli atti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, è stato rilevato che sono stati rilasciati molteplici Certificati di Abitabilità/Agibilità per le unità immobiliari ricadenti all'interno dello stesso edificio. Dall'analisi di tali certificati, è stato accertato che al n. 2689 riportato nell'Atto di compravendita di cui sopra, corrisponde un'abitabilità rilasciata per altri appartamenti dello stesso edificio ed in una data differente; inoltre nessuno dei certificati di abitabilità rinvenuti agli atti è stato rilasciato nell'anno 1957. Pertanto, si evidenzia che il Certificato di Abitabilità riportato nell'Atto di compravendita è errato.

Tuttavia, ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, a seguito dell'accesso agli atti presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale, si può confermare che l'edificio nel quale ricade l'appartamento oggetto della presente è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 511 del 05.06.1954 (Allegato 3), corrispondente a quella riportata nell'Atto di Compravendita, e che per lo stesso appartamento è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 6462 in data 31.08.1956 (Allegato 3). In quest'ultimo, l'immobile viene descritto come "1° piano a sinistra, formato da sala, 4 stanze, cucina, w.c. con bagno, camerino e w.c. e corridoio di disimpegno."

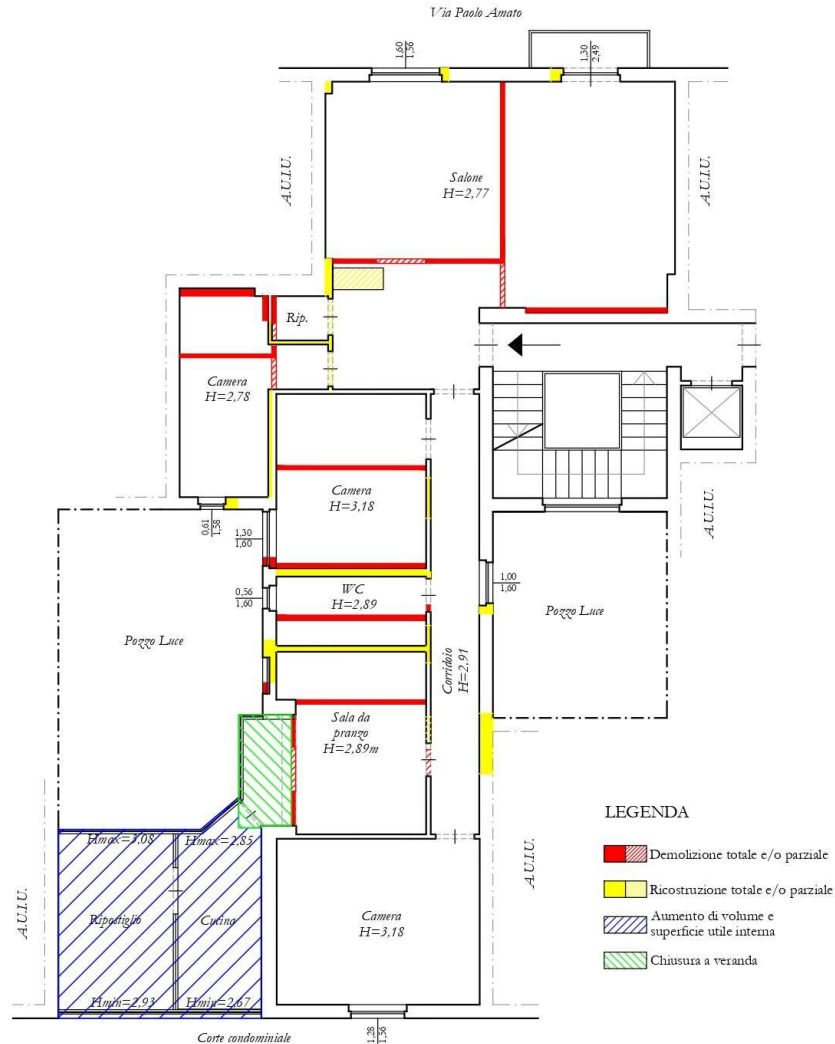
Pertanto si è proceduto a confrontare la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria di progetto di primo piano (Piao tipo) allegata alla C.E. n. 511/54. Le difformità rilevate da tale raffronto, graficamente rappresentate nella planimetria comparativa di seguito (Allegato 3), consistono in:

- Minore dimensione delle finestre su prospetto principale;
- Traslazione e/o differente dimensione delle finestre sul pozzo luce ad est;
- Chiusura dall'interno di una finestra sullo stesso pozzo luce ad est;
- Demolizione del muro di tompagno tra la cucina ed il balcone prospiciente su pozzo luce ad est;
- Chiusura a veranda del balcone sul pozzo luce ad est;
- Aumento di volumetria, tramite la copertura orizzontale e chiusura verticale a veranda di superficie di proprietà altrui;
- Minore dimensione di una finestra sul pozzo luce ad ovest;
- Chiusura di una finestra sullo stesso pozzo luce ad ovest;

7 di 27



- Diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione, ricostruzione e traslazione di tramezzi interni nonché di vani porta;
- Presenza di un solo servizio igienico, rispetto ai due rappresentati in progetto;
- Diversa destinazione d'uso del vano ad oggi adibito a sala da pranzo che da progetto invece era adibito a cucina.

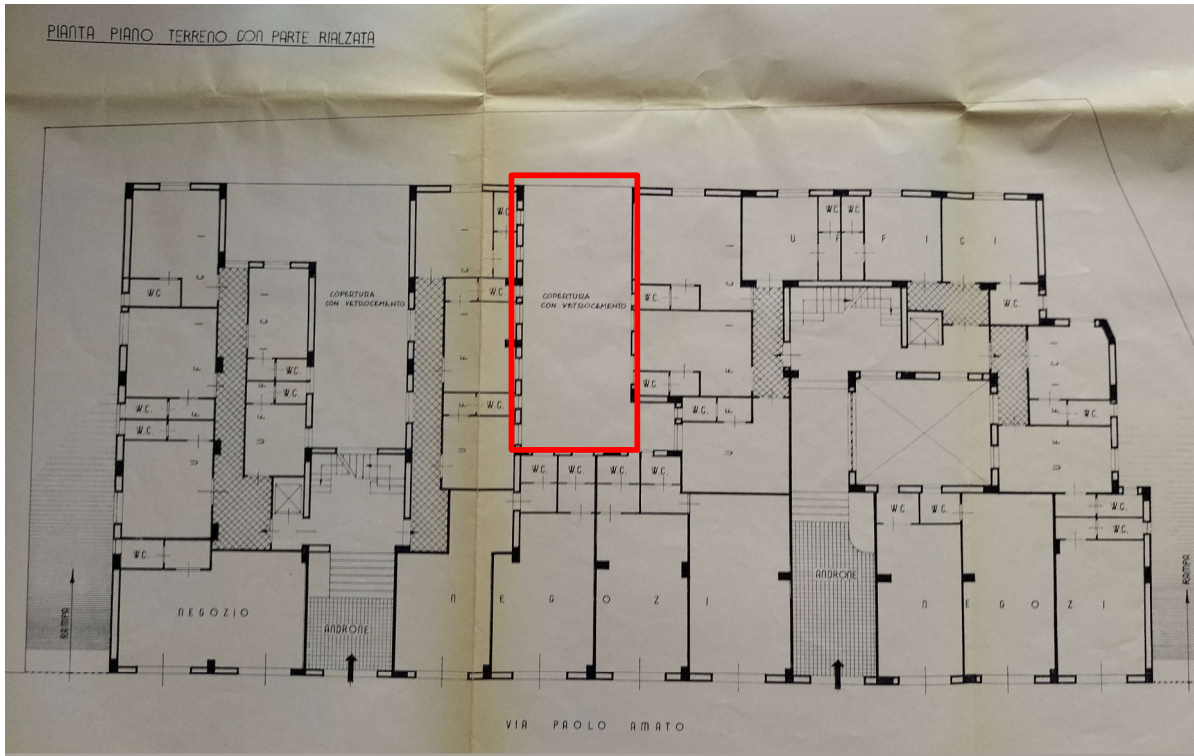


Planimetria dei comparativi rispetto alla C.E. n. 511/54

L'identificazione dei vani verandati come ampliamento di volumetria su superficie di proprietà altrui, è confermata anche dalla planimetria di piano terra della stessa C.E. n. 511/54, in cui la superficie



sottostante tali vani verandati corrisponde ad area scoperta libera condominiale. Si allega di seguito la planimetria di piano terra della C.E. con identificazione in rosso dell'area condominiale scoperta.



Regolarità Urbanistica

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di accertamento, risulta all'interno della Z.T.O. B0a – Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo, per le quali le N.T.A. dell'odierno PRG del Comune di Palermo prevedono:

Art. 7 - Zone B0 1. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. 2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi. 3. Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra,



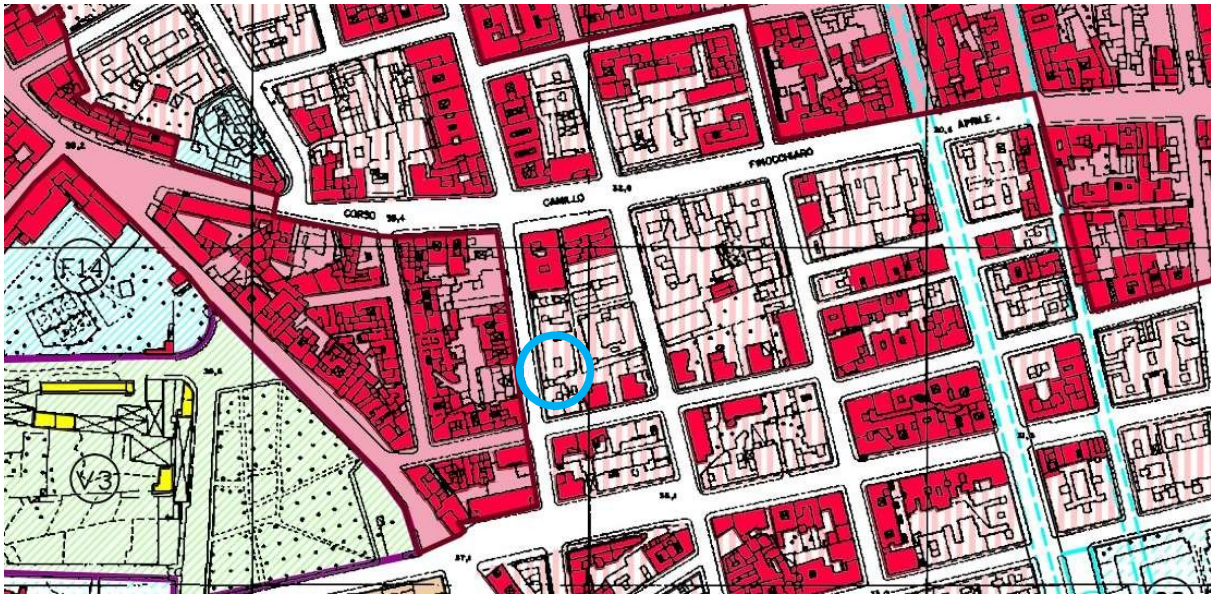
con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.

4. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.

5. Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.

6. Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

7. L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.



Zone "B"

B0a Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo

Estratto di PRG e della legenda



Regolarizzazione catastale ed edilizia

Alla luce delle difformità sopra evidenziate, sia dal punto di vista catastale che urbanistico-edilizio, al fine di regolarizzare l'immobile, sarà necessario procedere in primis con la demolizione e dismissione dei vani verandati identificati come aumento di volumetria, in quanto realizzati su area di proprietà condominiale. Contestualmente dovranno essere ripristinate le dimensioni delle aperture sul prospetto principale, come rappresentato nel progetto allegato alla C.E., e dovrà essere ripristinata la destinazione a cucina nel vano ad oggi adibito a sala da pranzo, con installazione di un infisso prospiciente sul balcone interno. Le opere di demolizione degli aumenti di volumetria e quelle di ripristino delle aperture sul fronte principale, rientrano tra le opere di edilizia libera realizzabili senza alcuna autorizzazione ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera ad della L.R. 23/2021, il quale prevede "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo".

Infine, si potrà procedere alla regolarizzazione della chiusura a veranda dello stesso balcone, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, e della diversa distribuzione interna nonché delle differenti aperture sui pozzi luce, tramite redazione e presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in regime tardivo, in quanto le opere sono già state realizzate. Successivamente si dovrà procedere con l'aggiornamento planimetrico catastale ed alla voltura degli intestatari.

Le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile sono pertanto pari a 8.571,00 €, ovvero:

- 5.000,00 € per le opere di demolizione, dismissione e ripristino;
- 1.500,00 € spese tecniche per la redazione e presentazione di CILA tardiva;
- 1.000,00 € oneri sanzionatori per la presentazione della CILA tardiva;
- 150,00 € di diritti di segreteria per la presentazione della CILA tardiva;
- 500,00 € spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale (Docfa);
- 50,00 € di diritti di segreteria per la presentazione del Docfa catastale;
- 300,00 € spese tecniche per la voltura degli intestatari;
- 71,00 € di oneri per la voltura degli intestatari catastali.

11 di 27



Stima del valore di mercato

Alla luce delle deduzioni alle quali la sottoscritta è giunta in risposta ai quesiti integrativi, ed in considerazione che la richiesta originaria della perizia era la determinazione del valore di mercato dell'immobile, si procede all'aggiornamento della stessa.

Sicché la sottoscritta ha già evidenziato che non è possibile preservare il valore complessivo dell'entità patrimoniale procedendo con la divisione dell'appartamento stesso, si procederà pertanto con l'aggiornamento delle superfici commerciali, dei comparabili posti a base della stima sintetica-comparativa, nonché dei valori OMI, in considerazione del tempo passato dall'originaria stima, con decurtazione delle spese per la regolarizzazione sopra determinate.

Stima delle consistenze

In considerazione delle difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio autorizzativo, e quindi della conformazione dell'appartamento dopo la regolarizzazione, secondo le prescrizioni sopra dettate, la superficie commerciale totale dello stesso è stata determinata pari a 132,05 mq.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale Regolare
Primo piano	130,09 mq	1	130,09 mq
Balcone a veranda su poz luce est	2,35 mq	0,60	1,41 mq
Balcone su via P. Amato	2,21	0,25	0,55 mq
Totale Superficie Commerciale:			132,05 mq

Determinazione del valore di mercato

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.



A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la stima sintentico-comparativa e la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato del Lotto Unico.

Stima sintentico-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Nella fattispecie, l’immobile oggetto di divisione consiste in un appartamento al primo piano, servito da ascensore condominiale, all’interno di un fabbricato nel centro urbano e vicino al centro storico, con metratura di poco superiore a 130 mq, in mediocre stato conservativo, con rifiniture di scarsa qualità, plurime esposizioni di cui soltanto una su pubblica via.

Si riporta quindi il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di Palermo (primo semestre 2024), a destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, nella zona denominata "B3 – Centrale – Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile", sulla base del quale si determina un valore unitario pari a 1.000,00 €/mq in considerazione del mediocre stato di conservazione.

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/REGINA%20MARGHERITA-RE%20FEDERICO-FINOCCHIARO%20APRILE ARCO%20POLO

Codice zona: B3

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	3,5	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,1	4,3	L
Box	Normale	1200	1450	L	5,5	7,4	L



Infine sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, adoperando la piattaforma web “ComparabillItalia”, ossia una banca dati degli immobili già venduti. Con tale finalità è stato individuato ed estratto dalla suddetta piattaforma un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 94.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Via Paolo Amato 20, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 51 mapp. 647 con una superficie catastale di mq 98,00;

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile 180, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 51 mapp. 397 con una superficie catastale di mq 149,00;

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Via Marco Polo 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 51 mapp. 412 con una superficie catastale di mq 138,00;

Si riportano quindi i risultati sopra ottenuti all'interno di una tabella riassuntiva.

Caratteristica	A	B	C
Data	6/2024	8/2024	5/2024
Foglio	51	51	51
Mappale	647	397	412
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	94.000,00 €	155.000,00 €	137.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	98,0	149,0	138,0
Prezzi Medi	959,18 €/m ²	1.040,27 €/m ²	992,75 €/m ²
Prezzo Unitario: 1.002,60 €/m ²			

Dal report fornito dalla stessa piattaforma web, basato su tre immobili siti entro 700 m dall'immobile in oggetto, venduti nell'anno 2024, con categoria catastale A2, è stato possibile ricavare un prezzo medio unitario pari a 1.002,60 €/mq.

Pertanto, tenendo conto del valore suddetto e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle finiture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni del fabbricato, degli impianti di cui è dotato l'appartamento e delle



esposizioni, è stato attribuito un valore unitario pari a 1.000,00 € per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile in oggetto,
determinato con stima sintetico-comparativa è pari a:
 $132,05 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 132.050,00$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui all'estratto sopra riportato, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 3,5 €/mq x mese.

Inoltre dalle indagini condotte sul web, per immobili simili nelle vicinanze e con metratura simile all'appartamento in oggetto, tuttavia con finiture e stato conservativo migliore, si rileva un valore di locazione medio unitario pari a 6,37 €/mq x mese.








24 foto Planimetria Video Mappa

Appartamento in affitto in via Giovanni Maurigi s.n.c
 Zisa, Palermo [Vedi mappa](#)
700 €/mese
 125 m2 5 locali 3° piano con ascensore



19 foto Planimetria Mappa

Quadrilocale in affitto in corso Camillo Finocchiaro Aprile s.n.c
 Zisa, Palermo [Vedi mappa](#)
730 €/mese
 110 m2 4 locali 4° piano con ascensore

20 Foto Planimetria

Appartamento via Antonio Veneziano 128, Zisa, Palermo € 850/mese
 Palermo • Zisa • Via Antonio Veneziano

5 locali 124 m² 2 bagni
 Piano 8 Ascensore Balcone

Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle finiture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni del fabbricato, degli impianti di cui è dotato l'appartamento e delle esposizioni, è stato attribuito un valore unitario pari a 4,50 €/mq x mese. Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$132,05 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 594,225 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$594,225 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.130,70 \text{ €/anno}$$



2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$7.130,70 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 1.883,93 \text{ €/anno}$$

Il reddito netto annuo è pertanto pari a:

$$7.130,70 \text{ €/anno} - 1.883,93 \text{ €/anno} = 5.246,77 \text{ €/anno}$$

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della



classificazione del Comune di Palermo come centro di grande dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al 2,50 %.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 2,5%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Via Paolo Amato n.10	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,22%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,21%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	+ 0,12%	
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,06%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	+ 0,06%	
Caratteristiche che sono posizionali	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,36%	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,05%	



	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,04%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	+ 0,02%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+ 0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche e produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,77%	- 0,43%

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (Vm) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (Rn) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, ovvero minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto. Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti.....±0.22%

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.....±0.15%

Il valore massimo - 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%



Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,15%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si sceglie il valore di: - 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: - 0,22%.

- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a -0,21%.

- Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06%. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.



Qualificazione dell'ambiente esterno	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: + 0,12%.

- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato.....±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%



Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale è considerevole in quanto l'immobile trovasi su una via principale ed il verde pubblico è assente, si applica percentuale pari a: + 0,06%.

- Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Se si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio	
Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è mediocre, per cui si applicata una percentuale pari a: + 0,06%

- Panoramicità.....±0,36%

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%



Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato al terzo e quarto piano (nonché ultimo) in zona centrale del centro urbano che offre una "ottima panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: + 0,36%.

- Prospicenza e luminosità.....±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicenza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Prospicenza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: + 0,05%.

- Altezza rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Altezza rispetto al piano stradale	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%



Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: + 0,04%.

- Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: ± 0,00%.

- Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti..±0,16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%



Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: + 0,02%.

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: + 0,06%.

- Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti attribuendo il giudizio massimo (- 0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di + 0,10%. L'immobile in esame è di recente ristrutturazione nonché l'edificio nel cui ricade è stato ultimato alla fine degli anni '80, per cui si applica una percentuale pari a: ± 0,00%.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 2,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,77\% - \sum \text{coefficienti } 0,43\% = + 2,84\%$$



Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel primo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI B3 pari + 4,13%.

Valori OMI 2024/1			
Comune	PALERMO		
Zona OMI	B3/Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,20%	4,06%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,96%	4,69%
Box	Normale	5,50%	6,12%
Laboratori	Normale	8,45%	8,00%
Magazzini	Normale	9,00%	9,00%
Negozi	Normale	9,50%	9,47%
Uffici	Normale	7,52%	6,90%

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a + 3,485%

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile in oggetto, determinato con stima analitica è pari a:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 5.246,77 / 0,03485 = € 150.552,91$$



Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (132.050,00 \text{ €} + 150.552,91 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 141.301,46$$

A tale valore si decurta il costo di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizio precedentemente stimato, ottenendo quindi un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$141.301,46 \text{ €} - 8.571,00 \text{ €} = \\ 132.730,46 \text{ €}$$

ALLEGATI

- 🕒 Allegato 1 – Atto di Compravendita del 16.12.1987 rep. 55846 racc. 3886;
- 🕒 Allegato 2 – Planimetria dei comparativi rispetto alla planimetria catastale;
- 🕒 Allegato 3 – Concessione Edile e Abitabilità;
- 🕒 Allegato 4 – Planimetria dei comparativi rispetto alla C.E. n.511-54.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 27 pagine dattiloscritte e n. 4 allegati, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente alle parti, unitamente agli allegati.

Palermo, 24.12.2024

Il C.T.U.
Arch. Simona Maria Speciale

27 di 27

