

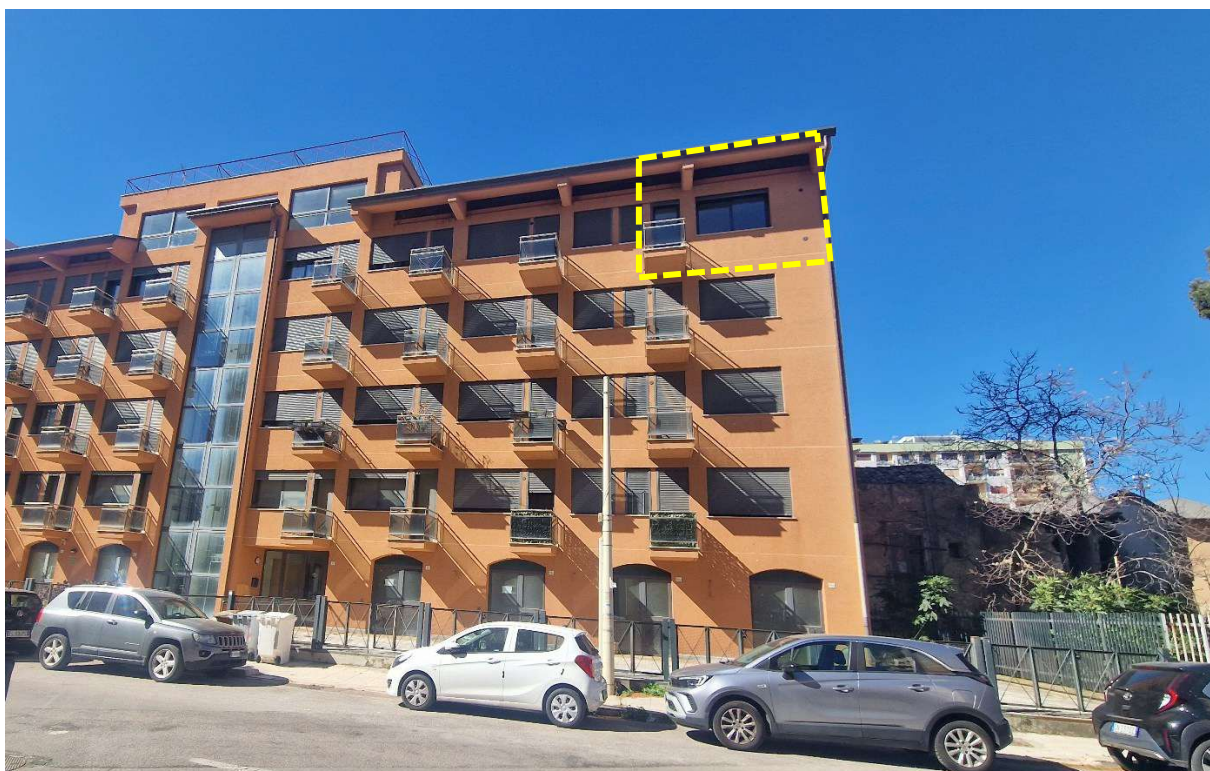
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 8

MONOVANO CON POSTO AUTO SCOPERTO

Via F.sco Cilea 52, Palermo (PA) - piani 4°- 5°

ID. catastale: *foglio 43, particella 2057, subalterni 51 e 17 (posto auto)*



COMMITTENTE: **Dott. Carlo Naselli**

Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013 – TRIBUNALE DI PALERMO.

TECNICO INCARICATO: **Arch. Donatella Bertolo**

Via Giuseppe Di Stefano 13 – 90135 Palermo – tel: 339 7587407

P.E.C.: donatella.bertolo@archiworldpec.it – Email: info@donatellabertolo.it

P. Iva: 05315430826

Data di consegna: 07/05/2025

FIRMA DEL TECNICO INCARICATO


















Indice

	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA	5
1. Identificazione dei diritti reali e del lotto 8	5
2. Individuazione e descrizione materiale del lotto 8	7
3. Calcolo della superficie commerciale	15
4. Identificazione catastale	16
5. Schema sintetico-descrittivo del lotto 8	19
6. Ricostruzione dei passaggi di proprietà	20
7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	21
8. Valutazione del LOTTO 8	23

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

-  ALLEGATO A_Elenco immobili.pdf
-  ALLEGATO A_attestato di certificazione energetica.pdf
-  ALLEGATO A_Aut. fognatura.pdf
-  ALLEGATO A_concessione e abitabilità.pdf
-  ALLEGATO A_Elaborato planimetrico prot. n. PA0155184 del 23.04.2015.pdf
-  ALLEGATO A_Estratto foglio di mappa 43-p.IIa 2057.pdf
-  ALLEGATO A_planimetria catastale_appartamento sub. 51.pdf
-  ALLEGATO A_planimetria catastale_posto auto sub.17.pdf
-  ALLEGATO A_Relaz. extr-abitabilità.pdf
-  ALLEGATO A_Titolo di proprietà 2006.pdf
-  ALLEGATO A_Titolo di proprietà 2007.pdf
-  ALLEGATO A_visura catastale_sub. 51_appartamento.pdf
-  ALLEGATO A_visura catastale_sub.17_posto auto.pdf
-  ALLEGATO A_visura storica per immobile prot. T442311_appartamento.pdf
-  ALLEGATO A_Atto vincolo parcheggio.pdf

Allegato B – elaborati grafici

- Planimetria dello stato di fatto.

Allegato C – rilievo fotografico

1. PREMESSA

In data 28/02/2025, la sottoscritta **arch. Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, veniva incaricata dal **dr. Carlo Naselli**, in qualità di **liquidatore giudiziale del concordato preventivo del Tribunale di Palermo n.16/2013** [REDACTED] con sede in [REDACTED] di redigere la perizia di stima immobiliare del **lotto di vendita N. 8**, riguardante l'immobile ad uso residenziale ubicato in Palermo, **via F.sco Cilea n. 52, piani 4° e 5° e posto auto scoperto**, identificati al catasto fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 43, particella 2057, subalterni 51 e 17** (posto auto).

Nella medesima data la scrivente accettava l'incarico e riceveva dallo stesso committente, Dr. Carlo Naselli, la documentazione relativa sia all'edificio ove insiste il **LOTTO 8** che a quest'ultimo e precisamente:

- **Atto di compravendita** del 07/02/1979 in notaio [REDACTED] [REDACTED], rep. n. 70082, racc. n. 10458;
- **Atto di compravendita** del 07/02/1979 in notaio [REDACTED] [REDACTED], rep. n. 4022, racc. n. 1381, registrato a Palermo il 23/12/1981 al n. 27508 e trascritto il 05/01/1982;
- **Tipo mappale** n. 97403 del 23/02/2009;
- **Planimetria catastale** prot. n. T363654 del 05/10/2023;
- **Concessione edilizia in variante** n. 82 del 08/03/2011, prot. n. 183915 del 08/03/2011 pratica n. 2742/98 U.O.2;
- **Certificato di abitabilità/agibilità** n. 243 del 05/06/2013 prot. n. 464428 del 05/06/2013- pratica n. 2742/98 U.O.2;
- **Elaborati grafici** - Concessione edilizia in variante n. 82 del 08/03/2011.

Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 28/02/2025, la sottoscritta arch. Donatella Bertolo si recava presso il **LOTTO 8**, in Palermo, via F.sco Cilea n. 52, piani 4° e 5°, per dare inizio alle operazioni peritali, alla presenza XXXXXXXXXX delegato del Liquidatore Giudiziale, Dr. Carlo Naselli.

Durante il sopralluogo la sottoscritta effettuava i rilievi metrici e fotografici degli ambienti di cui è composto l'immobile. In merito al piano sottotetto, la scrivente vi accedeva mediante una scala in metallo a pioli, provvisoriamente addossata alla bucatina del soffitto, posto ad angolo tra il corridoio ed il vano unico.

In data 17/03/2025, veniva effettuato un secondo sopralluogo per ulteriori rilievi metrici e fotografici sia degli interni che degli spazi esterni dell'edificio.

Attività espletate presso i pubblici uffici.

Le attività espletate dalla scrivente presso i pubblici uffici hanno permesso di acquisire la seguente documentazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE

1. **Visure storiche per immobile (sub.51)** prot. n. T438481/ T442311 del 04/03/2025;
2. **Visure storiche per immobile (sub.17)** prot. n. T51001 del 01/05/2025;
3. **Planimetria catastale (sub.17)** prot. n. T53509 del 01/05/2025;
4. **Estratto del foglio di mappa 43** prot. n. T443396 del 04/03/2025.
5. **Elaborato planimetrico** prot. n. T409404 del 24/03/2025.

COMUNE DI PALERMO (accesso atti del 16/04/2025)

1. **Concessione edilizia in variante n. 82** del 08/03/2011, prot. n. 183915 del 08/03/2011 **ed allegati**;
2. **Abitabilità/agibilità n. 243** del 05/06/2013;
3. **Atto di vincolo a parcheggio** del 13/10/2010, in notaio Salvatore Diliberto, rep. n. 37443, racc. 12933, trascritto a Palermo il 18/10/2010 ai nn. 55852/36458;
4. **Perizia giurata extragiudiziale - integrazione istanza abitabilità/agibilità**;
5. **Dichiarazione di conformità impianti tecnici**;
6. **Autorizzazione immissione in fognatura dinamica comunale n. 295/2011.**

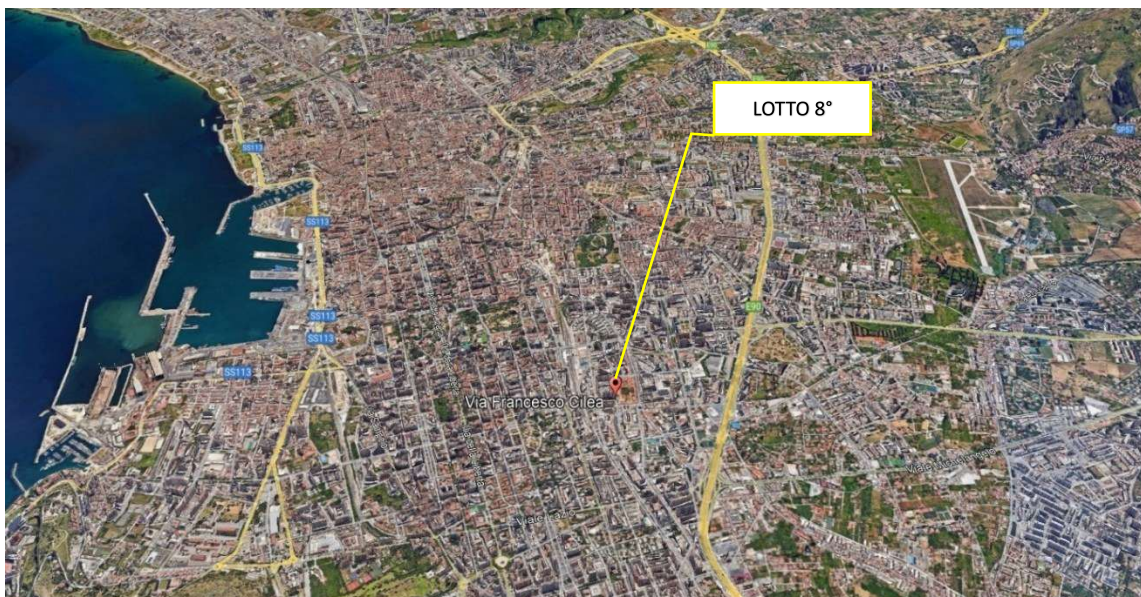
2. RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima immobiliare del **LOTTO 8**, riguardante un appartamento monovano con posto auto scoperto, ubicato in Palermo, via F.sco Cilea n. 52, piani 4° e 5° sottotetto ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 43, particella 2057, subalterni 51 e 17** (posto auto), è composta dai seguenti paragrafi:

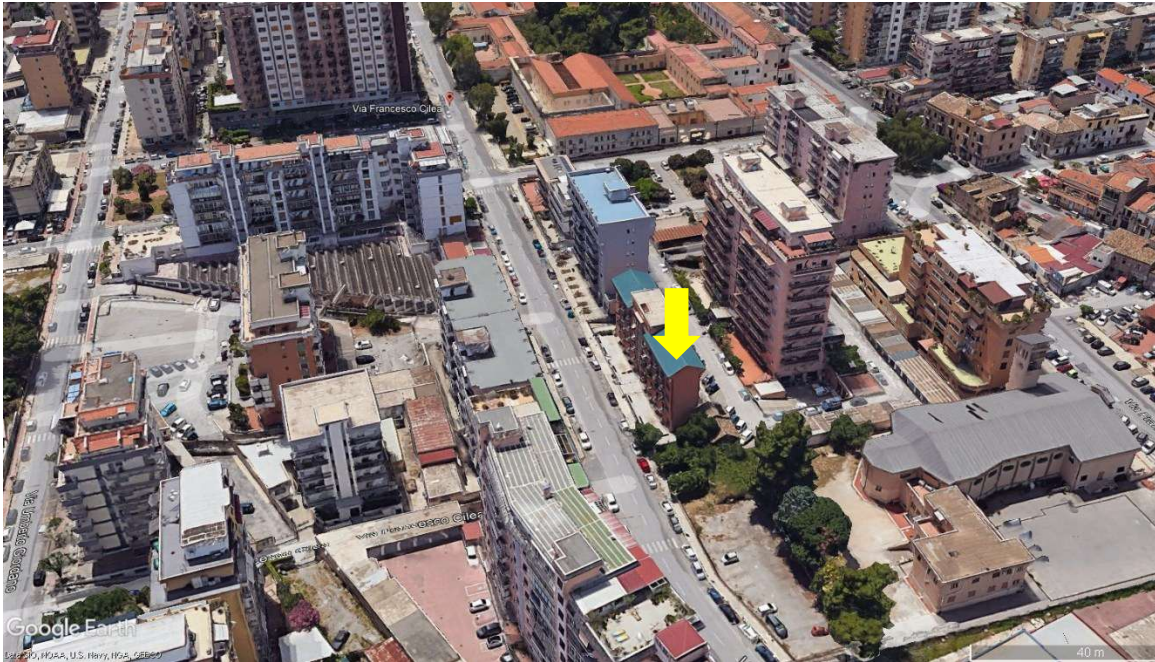
- 1) Identificazione dei diritti reali del lotto di vendita
- 2) Individuazione e descrizione materiale dell'immobile
- 3) Calcolo della superficie commerciale
- 4) Identificazione catastale
- 5) Schema sintetico-descrittivo del lotto di vendita
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà
- 7) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico
- 8) Stato di possesso dell'immobile
- 9) Valutazione del LOTTO 8

1 Identificazione dei diritti reali e del lotto di vendita

Il **LOTTO 8** è costituito da un monocale con posto auto scoperto, in **Palermo (PA)**, via Francesco Cilea n. 52, ubicato ai piani 4° e 5° sottotetto, di un edificio a prevalente destinazione residenziale.



1. Individuazione territoriale del LOTTO 8. Immagine tratta da Google Earth.



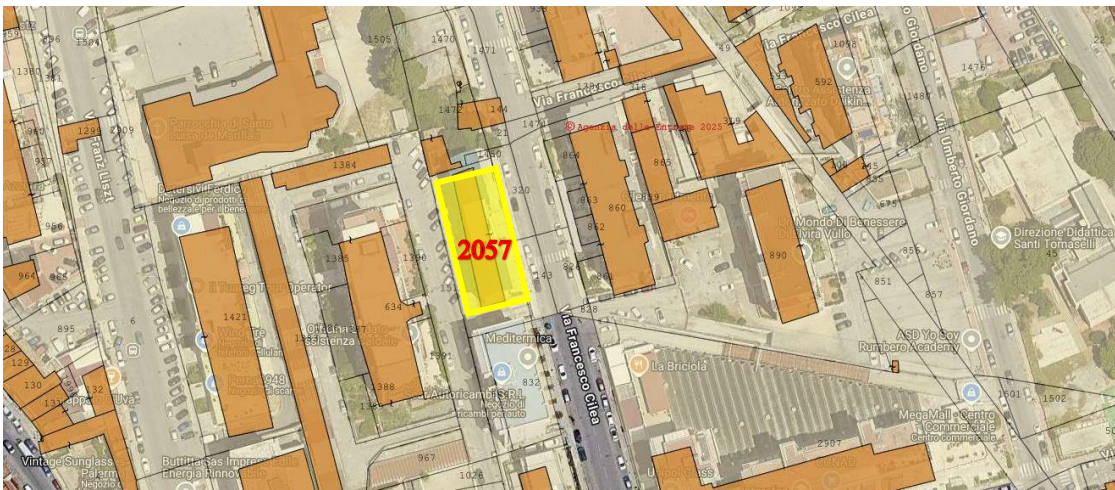
2. Individuazione del LOTTO 8 rispetto all'edificio ove insiste (freccia in giallo).

Il diritto reale è la **piena proprietà**

giusta atto di compravendita del 08/02/2006 in notaio

- Repertorio n. 10332, registrato a Palermo il 10/02/2006 al n. 1022-1T ed ivi trascritto in data 11/02/2006 ai nn. 8618/4298.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 43 e dell'immagine satellitare tratta da Google Earth (fonte: www.formaps.it), **l'ubicazione del fabbricato ove insiste il LOTTO 8 risulta, inequivocabilmente, corrispondere a quanto indicato tra i beni oggetto del Concordato Preventivo del Tribunale di Palermo, n.16/2013.**



3. Individuazione della particella 2057 - Sovrapposizione del Foglio di mappa catastale n. 43 con l'immagine satellitare tratta da Google Earth. - Fonte: www.formaps.it

Il **LOTTO 8** è accessibile dal civ. 52 di via Francesco Cilea e confina: ad **EST** con la via Francesco Cilea, ad **OVEST** con strada privata accessibile da piazza F. Chopin, a **SUD** con corridoio condominiale e con altro appartamento (subalterno 50), ed infine a **NORD** con pertinenza esterna della stessa ditta.

2	Individuazione e descrizione materiale del lotto di vendita
----------	---

Descrizione dell'edificio ove insiste il lotto 8

L'edificio ove insiste il LOTTO 8 è costituito da n. 6 piani fuoriterra oltre piano scantinato, e sorge su un'area individuata al catasto terreni al foglio 43, particella 1448, estesa mq 850. Destinato prevalentemente ad abitazione, è costituito da n. 23 appartamenti, n. 10 box auto ubicati al piano scantinato ed un'area esterna di mq 417 circa, destinata a parcheggio per n. 23 posti auto.

Presenta una struttura in c.a. realizzata in forza dell'autorizzazione del Genio Civile n. 6810 del 07/08/2006 a seguito della quale lo stesso rilasciava il certificato di conformità delle strutture in data 12/06/2008 n. 9485 ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74.

La copertura è realizzata con solai inclinati in latero-cemento.

L'androne dell'edificio è ampio e luminoso ed il collegamento verticale è garantito sia dal corpo scala che da n. 2 ascensori panoramici.

I prospetti, di tipo cementizio colore terra di Siena, sono in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio colore scuro, con vetro camera e taglio termico ed avvolgibili elettrificati in pvc, in buono stato di manutenzione e conservazione.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, l'edificio si trova in una zona con medio/basso grado di inquinamento ambientale ed acustico

Per quanto riguarda i parametri sociali è presente il video citofono apriporta e non è presente il servizio di portierato.

L'edificio ove insiste il lotto 8, risulta dotato di attestato di qualificazione energetica (AQE).

Il lotto 8 non risulta dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Ubicazione e accessibilità.

L'edificio ove insiste il LOTTO 8, si trova in una zona residenziale a nord- est della città, intercettata dalle vie Cilea e Franz Liszt.

È ben collegata sia con il centro città che con i principali infrastrutture pubbliche come l'aeroporto, il porto e la stazione ferroviaria; a breve distanza, è possibile raggiungere la stazione "Notarbartolo" che collega la stazione ferroviaria centrale a sud, il porto ad est e l'aeroporto internazionale "Falcone Borsellino" a nord della città. Inoltre, la zona si trova a breve distanza dall'ingresso dell'autostrada *Trapani-Mazara del Vallo*.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e servizi pubblici. È dotata di scuole pubbliche e private di ogni ordine: asili nido, materne, elementari e medie di 1° e 2° grado. Sono presenti banche, uffici postali, farmacie e nelle vicinanze si trovano aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

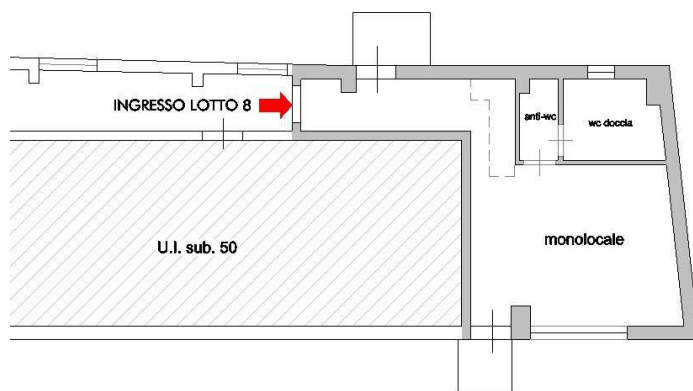
Verde. Verde urbano nei dintorni.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 8

Il lotto 8 è composto da un monocale con posto auto scoperto, sito nel comune di Palermo (PA), via Francesco Cilea n. 52, piani 4° e 5° sottotetto. Il monocale, dotato di un unico ingresso ed avente un'altezza utile di mt. 2,70, è composto dai seguenti ambienti:

PIANO 4°

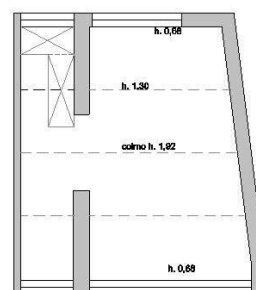
- Monovano
- anti-wc
- wc doccia;
- n. 2 balconi.



4. PIANO 4°
Planimetria dello stato di fatto

PIANO 5° sottotetto

vano sottotetto H. media 130



5. PIANO 5° sottotetto
Planimetria dello stato di fatto

Confina ad **EST** con la via Francesco Cilea, ad **OVEST** con strada privata accessibile da piazza F. Chopin, a **SUD** con corridoio condominiale e con altro appartamento (subalterno 50), ed infine a **NORD** con pertinenza esterna della stessa ditta.

È raggiungibile dal civ. 52 della via Francesco Cilea nonché dal portone secondario, posto sul retro prospetto su piazza F. Chopin.



6. Androne dell'edificio con ingresso dal civ. 52 di via Cilea.

Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e la pavimentazione è realizzata in parquet in Iroko.

Il collegamento verticale tra i due piani dell'immobile, ad oggi, avviene ad oggi, mediante una scala metallica a pioli; quest'ultima potrà essere sostituita da una scala metallica retrattile.

L'immobile al piano 4° presenta un'altezza di mt. 2,70 ed occupa una superficie utile di mq 28,00, così distribuita:

Ambiente unico= mq 22,50;

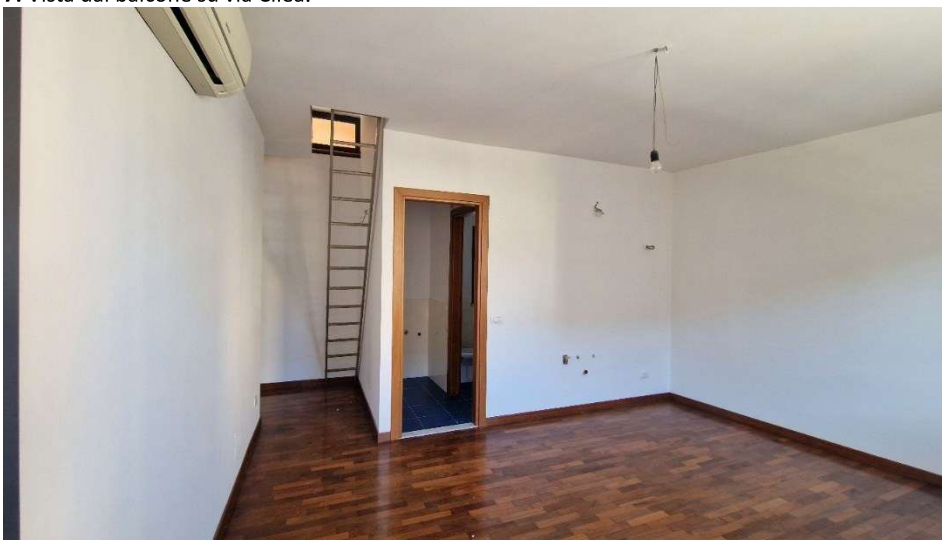
Anti wc= mq 1,50;

Wc doccia= mq 4,00;

Balconi= mq 3,50.



7. Vista dal balcone su via Cilea.



8. Ambiente unico con predisposizione di punti acqua e gas cucina.



9. Ambiente unico. A destra, la porta di accesso alla zona servizi.

L'ambiente unico è dotato di predisposizione degli impianti idrico e del gas per la cucina.

Il wc-doccia, disimpegnato da un anti-wc, è dotato dei necessari pezzi sanitari.

Il pavimento della zona servizi è di piastrelle 40x40 colore blu mentre le pareti risultano rivestite fino ad un'altezza di 1,20 mt. con piastrelle colore beige di tipo ordinario ed in buono stato. Il servizio igienico è dotato di finestra prospiciente la strada con accesso da piazza F. Chopin.

Le porte interne sono a battente in legno *noce biondo*, in ottimo stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato a taglio termico, colore canna di fucile, con sistema di oscuramento elettrificato ad avvolgibili in pcv.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione caldo-freddo a pompa di calore ed è predisposto per l'impianto dell'acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione da installare all'esterno, sul balcone prospiciente la strada privata su piazza F. Chopin.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento al piano 4° è buono.



10. Anti wc.



11. wc.



12. wc.

Ad oggi, il piano 5° sottotetto è accessibile da una scala provvisoria a pioli in metallo; le dimensioni dello spazio in cui viene posizionata per accedere al piano sottotetto e cioè, ad angolo tra il corridoio e l'ambiente unico, sono tali da non consentire l'installazione di una scala fissa.



13. Scala a pioli.



14. Scala a pioli.



15. Vista della bucatura ove è poggiata la scala a pioli.

Il piano 5° è costituito da un ambiente unico con tetto spiovente a due falde ed avente un'altezza utile media di mt. 1,30.

Occupava una superficie utile di mq 23,00 ed è pavimentato con parquet di Iroko dello stesso tipo del piano sottostante. Lungo le pareti perimetrali prospicienti la via F.sco Cilea e piazza F. Chopin. sono presenti delle lunghe e basse finestre che garantiscono luce ed aria. Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del piano 5° è ottimo.



16. Vista della finestra bassa prospiciente la piazza F. Chopin



17. Vista d'insieme.



18. Vista d'insieme.

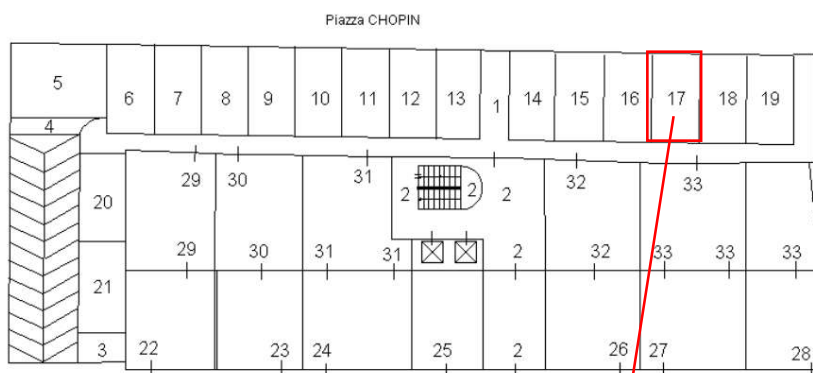
Impianti e canalizzazioni

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di scarico fognario collegato alla rete comunale;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia;
- Impianto del gas di città;
- Impianto video-citofonico;
- Impianto di climatizzazione a pompe di calore.

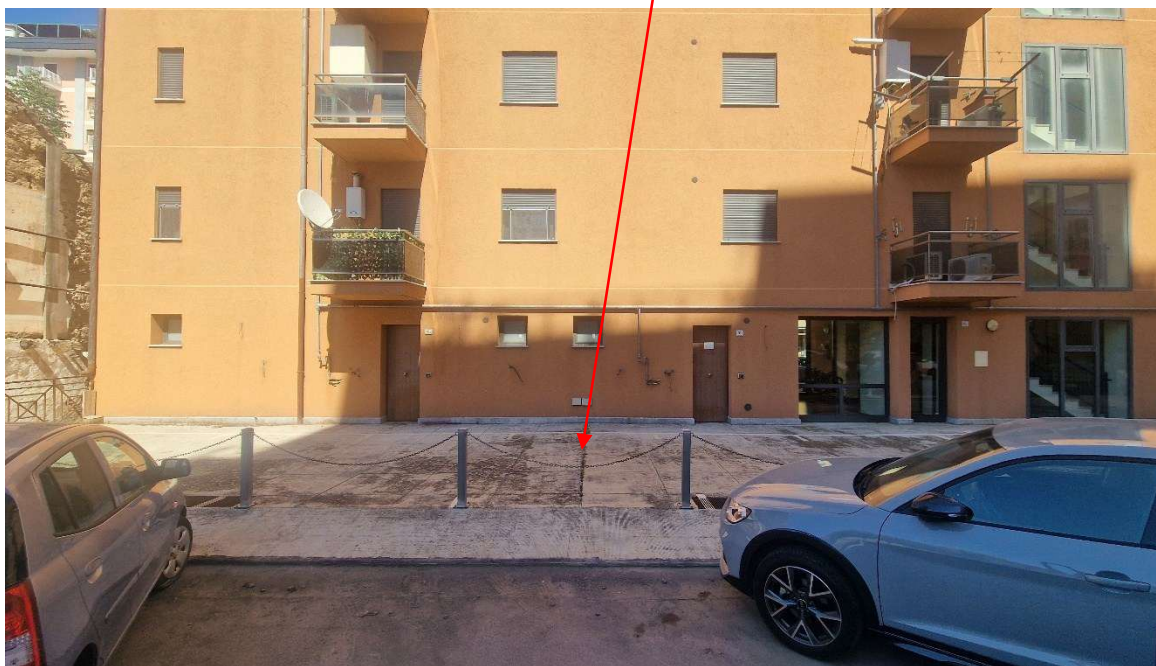
POSTO AUTO SCOPERTO

Il posto auto scoperto è ubicato nell'area esterna dell'edificio (retro prospetto) a confine con una strada privata su piazza F. Chopin. Individuato con il rettangolo in rosso nella planimetria di seguito riportata, occupa una superficie di mq 13,00 circa.

Si ritiene utile rappresentare che, nonostante le dimensioni dello stallone rientrino nelle dimensioni minime di legge, il suo utilizzo può risultare difficoltoso per auto di grossa cilindrata per evidenti difficoltà di manovra; è più idoneo per la sosta di moto o auto di ridotte dimensioni.



19. Stralcio dell'elaborato planimetrico prot. n. T409404 del 24/03/2025 (vedi allegato A)



20. Area a parcheggio (retro prospetto). Con la freccia in rosso è indicato lo stallone di pertinenza del monovano.

3	Calcolo della superficie commerciale
----------	---

Per il calcolo della superficie commerciale del LOTTO 8, la sottoscritta ha fatto riferimento alle istruzioni contenute del D.P.R. 138/98, in base alle quali la superficie commerciale complessiva dell'immobile si ottiene sommando alla superficie residenziale, computata nella sua interezza ed a lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, la superficie degli accessori e delle pertinenze (balconi, terrazze, giardini, soppalchi, sottotetti, etc.) calcolata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi. La superficie dei muri in comune con le altre unità immobiliari viene calcolata nella misura del 50%.

Per il calcolo della superficie commerciale del piano sottotetto, avente una superficie utile complessiva di mq 23,00 circa ed un'altezza media di 1,30 mt, si è considerata la porzione compresa tra l'altezza minima di 1,5 mt. e l'altezza di colmo di 1,90 mt., pari a mq 8,50.

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
PIANO 4°			
Ambiente unico	36,00	100	36,00
Anti-wc			
Wc doccia			
n. 2 Balconi	3,50	30%	0,87
PIANO 5° sottotetto			
Della superficie totale pari a mq 28,00, si considera la porzione avente altezza minima di 1,50 mt, pari a mq 9,00	9,00	35%	3,00
Posto auto scoperto	13,00	25%	3,25
TOTALE			43,00 (cifra tonda)

4	Identificazione catastale
----------	----------------------------------

MONOLOCALE

Di proprietà [REDACTED] per la quota intera, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) come di seguito riportato:

FOGLIO	43
PARTICELLA	2057
SUBALTERNO	51
ZONA CENSEUARIA	2
CATEGORIA	A/2
CLASSE	7
CONSISTENZA	2 vani
RENDITA CATASTALE	€ 154,94
INDIRIZZO	Palermo (PA), Via Francesco Cilea n. 52, piani 4° e 5°.

POSTO AUTO SCOPERTO

Di proprietà della [REDACTED] per la quota intera, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) come di seguito riportato:

FOGLIO	43
PARTICELLA	2057
SUBALTERNO	17
ZONA CENSEUARIA	2
CATEGORIA	C/6
CLASSE	5
CONSISTENZA	13 mq
RENDITA CATASTALE	€ 23,50
INDIRIZZO	Palermo (PA), Via Francesco Cilea n. snc, piano T

Il MONOLOCALE è censito in catastato urbano nella categoria A/2: “Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale”, mentre il POSTO AUTO SCOPERTO rientra nella categoria catastale C/6: “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”.

Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **Atto di compravendita** del 08/02/2006 in notaio [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 10332, racc. 4801, registrato in Palermo il 10/02/2006 al n. 1022 - 1T e trascritto in data 11/02/2006 ai nn. 8618/4298;
- **Planimetria catastale A/2** prot. n. T363654 del 05/10/2023;
- **Planimetria catastale C/6** prot. n. T53509 del 01/05/2025;
- **Visura catastale A/2** prot. n. T438481 del 04/03/2025;
- **Visura catastale C/6** prot. n. T51001 del 01/05/2025;
- **Estratto del foglio di mappa** prot. n. T443396 del 04/03/2025.

Dal confronto tra la planimetria catastale prot. n. T363654/2023 e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, il **monolocale** risulta conforme ad eccezione della scala di accesso al piano 5° sottotetto. Ad oggi, per accedere al sottotetto è possibile utilizzare una scala provvisoria in metallo a pioli; quest'ultima potrà essere sostituita con una scala in metallo retrattile.

Altre difformità riscontrate e di seguito elencate, sono dovute con molta probabilità, ad errori di rappresentazione grafica e/o a modifiche (tolleranze costruttive/esecutive):

1. Traslazione della posizione del balcone prospiciente la strada su piazza F. Chopin, rispetto alla porta-finestra;
2. Mancata rappresentazione grafica dei muri interni del piano 5°;
3. Mancanza della scala fissa; le dimensioni dello spazio al piano 4°, ad angolo tra il corridoio e l'ambiente unico, in corrispondenza del foro, di forma ad L, di accesso al piano 5°, non sono sufficientemente ampie da consentire l'installazione di una scala fissa. In alternativa, è possibile installare una scala retrattile.

TABELLA DI CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA CATASTALE

<p>21. PIANO 4° <i>Planimetria dello stato di fatto</i></p>	<p>22. PIANO 5° sottotetto <i>Planimetria dello stato di fatto</i></p>
<p>23. PIANO 4° <i>Planimetria catastale</i></p>	<p>24. PIANO 5° sottotetto <i>Planimetria catastale</i></p>

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che possono essere fatte rientrare nelle cosiddette “*tolleranze costruttive e/o esecutive*”, è possibile presentare a firma di un tecnico abilitato un DOCFA (variazione catastale). I costi e le spese tecniche ammontano a € 700,00, inclusi diritti istruttori pari a € 70,00.

5	Schema sintetico-descrittivo del lotto 8
----------	---

Intera proprietà del MONOLOCALE con posto auto scoperto in Palermo (PA), **via F.sco Cilea n. 52**, piani **4° e 5°** sottotetto, avente una superficie commerciale di **mq 43,00**.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al **foglio 43, particella 2057, subalterno 51**.

Il posto auto scoperto (P.T.) è identificato con il **sub. 17** ed avente una superficie di mq 13,00.

Il monolocale è composto da:

piano 4°: ambiente unico con predisposizione impianto idrico e del gas; anti-wc e wc; n. 2 balconi;

piano 5° : unico ambiente sottotetto con H. media 1,30.

Confini: a nord-est con la via F.sco Cilea; a sud e sud-est con vano scala ed altra unità immobiliare (sub. 50); a sud-ovest con la strada su piazza F. Chopin.

Anno di costruzione: 2011

Concessione edilizia: n. 82 del 08/03/2011;

Certificati di abitabilità/agibilità: n. 243 del 05/06/2013; prot. n. 464428 del 05/06/2013.

Difformità urbanistiche, edilizie e catastali:

- *traslazione del balcone sul retro-prospetto rispetto alla porta-finestra;*
- *minime variazioni dimensionali degli spazi interni;*
- *diversa forma della bucatura del solaio per l'accesso al piano 5° sottotetto;*
- *rotazione di 90° del cavedio del bagno.*

Stato immobile: ottime condizioni.

Servizio igienico: anti wc e wc-doccia con finestra; condizioni: buone; qualità dei materiali: di tipo ordinario.

Impianto dell'acqua calda sanitaria: caldaia a condensazione da installare.

Infissi esterni: in alluminio con avvolgibili elettrificati in pvc; condizioni: ottime.

Porte d'ingresso dell'appartamento: in legno blindata; condizioni: ottime.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: ottime

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: a pompa di calore con split.

Impianto del gas di città: presente. Caldaia per l'acqua calda sanitaria non installata.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: condominiale panoramico.

Posto auto: scoperto di mq 13,00.

Servizio di portierato: nessuno.

Attestato Prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA: € 70.000,00

6 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Precedenti proprietari

4. Con atto del 10/12/1981 stipulato dal Notaio [REDACTED], ivi registrato il 23/12/1981 al n. 27508 e trascritto il 05/01/1982 al n. 337/275, la [REDACTED] acquistava da potere del [REDACTED] un terreno edificatorio sito in Palermo, distinto in catasto al foglio 43, p.lle 1448 (ex 143/b) – 1449 e 1450 (ex 320/b-c) – 1451 (ex 21/b), sul quale in forza di concessione edilizia n. 392 rilasciata dal comune di Palermo il 15/05/1980, realizzava la costruzione di un edificio composto da un piano scantinato, un piano terra, due piani tipo ed un corpo accessorio.
5. Con verbale del 27/05/1982, stesso Notaio [REDACTED] registrato a Palermo il 16/06/1982 al n. 13384, [REDACTED] cambiava la denominazione sociale in [REDACTED]
6. A [REDACTED] pervenne per atto di compravendita del 10/12/1981 ai rogiti del notaio Maria Tolomeo di Palermo, registrato il 23/12/1981 al n. 27508 e trascritto il 05/01/1982 ai nn. 337/275.

A seguito della sentenza del T.A.R. reg. al n. 594/91, riconfermata al C.G.A. con decisione depositata in Cancelleria in data 01/10/1996, iul Comune di Palermo – Ripartizione Edilizia Privata – emetteva l’ordinanza n. 4414/95 con la quale veniva ordinato alla [REDACTED] di demolire il fabbricato realizzato in via Cilea prima menzionato.

Attuale proprietario

per la quota intera dal 08/02/2006 ad oggi:

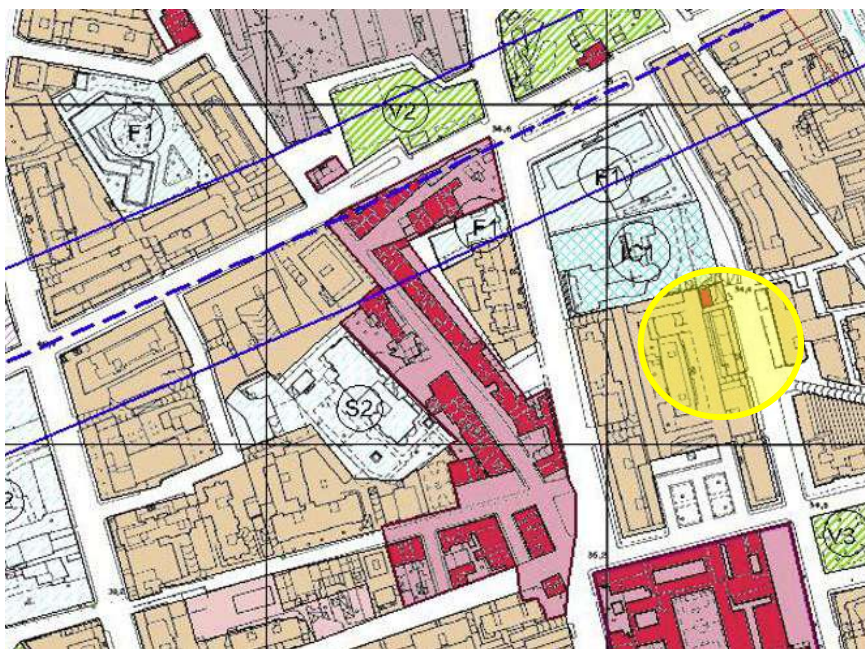
[REDACTED] in forza di atto di compravendita del 08/02/2006 in notaio [REDACTED] n. rep. 10332, racc. 4801, registrato a Palermo il 10/02/2006 al n. 1022 – 1T ed ivi trascritto in data 11/02/2006 ai nn. 8618/4298, da potere di [REDACTED]

L'immobile acquistato [REDACTED] era il fabbricato per il quale fu emessa ordinanza di demolizione sopra menzionata; la comunicazione di demolizione totale avvenne in data 22/06/2011.

A seguito di detta demolizione, la particella 1448 venne variata in 2056 di categoria F/1 di mq 854. In pari data con pratica n. PA0315479 venne comunicata la variazione delle unità afferenti su area urbana con l'attribuzione dell'attuale particella 2057 con l'assegnazione dei subalterni da 1 a 63.

7 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Palermo - P.R.G., l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea **B3**: *“aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità di riedificazione pari a 5 mc/mq”*.



25. Stralcio della tavola P2a- 5007 della Variante al PRG del Comune di Palermo.

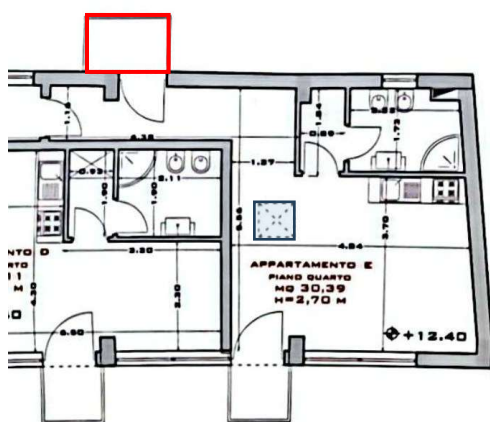
Con concessione n. 2742/98 /182 del 07/12/2005 il Comune di Palermo autorizzava [REDACTED] [REDACTED] opere di demolizione di un edificio preesistente a quello ove è ubicato il **LOTTO 8**.

Quest'ultimo è stato costruito con concessione edilizia n. 182 del 07/12/2005 e succ. variante n. 82 dell'08/03/2011, ed è dotato di certificato di agibilità, prot. n. 243 del 05/06/2013.

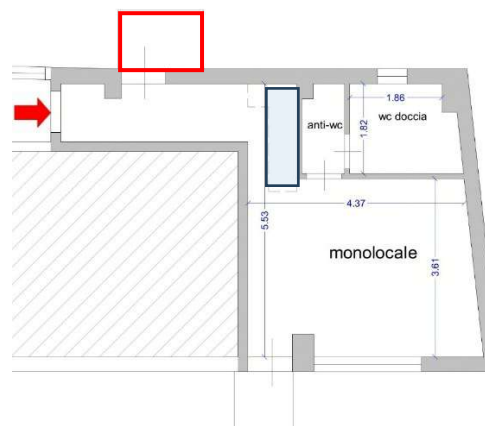
Con atto del 13/10/2010, stipulato dal Notaio [REDACTED] rep. 37443 trascritto in data 18/10/2010 ai nn. 55852/36458, su una porzione a piano terra della particella 1448 del foglio 43, ove insiste l'edificio, veniva costituito il vincolo a parcheggio a favore del Comune di Palermo, giusta atto del 13/10/2010 in notaio [REDACTED] rep. n. 37443, racc. 12933, trascritto a Palermo il 18/10/2010 ai nn. 55852/36458.

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso il S.U.E. del Comune di Palermo e lo stato di fatto dell'immobile risultano le seguenti difformità:

- traslazione di circa 70 cm del balcone prospiciente la strada privata con accesso da piazza F. Chopin, rispetto alla porta-finestra;
- minime variazioni dimensionali degli spazi interni;
- diversa forma della bucatura del solaio per l'accesso al piano 5° sottotetto;
- rotazione di 90° del cavedio del bagno.





26. Stralcio della Tav. 5 della variante - Pianta piano 4° prot. 587288 dell'11/08/2010.



27. Planimetria dello stato di fatto del piano 4°.

LEGENDA

 Traslazione del balcone prospiciente p.zza F. Chopin.

 Bucatura solaio piano 5°.

È possibile fare rientrare le difformità sopra elencate nelle cosiddette “*tolleranze costruttive e/o esecutive*”, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; queste, non costituendo violazioni edilizie, “*sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata*”

allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.” (comma 3 art. 34-bis del D.P.R. n. 380/01).

I costi e le spese tecniche per la presentazione della CILA per la regolarizzazione delle difformità rilevate ammontano a € **1.800,00** inclusi diritti istruttori.

TOTALE COSTI E SPESE TECNICHE

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE: € 2.500,00
--

8	Valutazione del LOTTO 8
----------	--------------------------------

CRITERI DI STIMA

Stima sintetica comparativa

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO 8 è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle del LOTTO 8.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti, in condizioni normali, dalle quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, del NOMISMA S.p.A e delle Agenzie Immobiliari presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

1. **O.M.I. (2° semestre 2024)= 1.725,00 € /mq;**
2. **Nomisma S.p.A (2° sem. 2024) = 2.060,77 € /mq;**
3. **Borsino Immobiliare (2° sem. 2024) = 1.757,00 € /mq.**
4. **Agenzie immobiliari = 1.786,50 € /mq.**

TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI MEDI DELLE INDAGINI DI MERCATO

1) O.M.I. = 1.725,00 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1500	1950	L	5,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	4,2	4,8	L
Box	NORMALE	1350	1800	L	6,2	8,8	L

2) NOMISMA S.p.A = 2.060,77 €/mq

Comune selezionato: Palermo

Zona selezionata: Semicentro

Microzona selezionata: Galilei - Giotto - Lancia Di Brolo - Parisio

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Nuovo

Minimo	Medio	Massimo
1707.75	2060.77	2413.78

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2024

3) BORSINO IMMOBILIARE = 1.757,00 €/mq

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.469

Valore medio

Euro 1.757

Valore massimo

Euro 2.046

Valuta subito questo immobile

4) AGENZIE IMMOBILIARI = 1.786,50 €/mq

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Bilocale via Generale Eugenio Di Maria 83.	37,00	69.000,00	1.865,00	1.678,50	Affiliato FRIMM Lazio EK-119104141
2	Monolocale viale Galileo Galilei 96, piano 6°	38,00	80.000,00	2.105,00	1.894,50	DESIDERIO DI CASA Agenzia di Palermo Via della Libertà n. 64 B Riferimento: VRA18884

Dalla media dei valori sopra riportati si è ricavato il prezzo medio a metro quadrato di riferimento:

$$(\text{€ } 1.725,00 + \text{€ } 2.060,77 + \text{€ } 1.757,00 + 1.786,50) / 4 = \mathbf{1.832,31 \text{ €/mq}}$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, precedentemente calcolata, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In riferimento alla stima in oggetto si è ritenuto equo valutare i seguenti coefficienti:

Contesto	
Zona ben servita da infrastrutture e servizi pubblici	1,10
Disposizione ambienti	
lungo corridoio	0,85

Coefficiente globale unico= 1,10x0,85= 0,93

Pertanto, si elaborare la cifra espressa ai punti precedenti dell'analisi su esposta, tramite il "Coeff. Globale di differenziazione" al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$\text{€ } 1.832,31 * 0,93 \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = \text{€ } 1.704,00 \text{ /mq (cifra tonda)}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$1.704,00 \text{ € /mq} \times 43,00 \text{ mq} = \text{€ } 73.272,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni di stima

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale da detrarre dal valore di stima ammontano a € 2.500,00 oltre oneri di legge.

Si considerano altresì i costi e le spese di installazione di una scala retrattile in metallo, calcolati a forfait in € 1.000,00

Totale adeguamenti e correzioni di stima= € 3.500,00

LOTTO 8

VALORE DI STIMA: **€ 73.272,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 69.772,00**

VALORE DI STIMA = € 70.000,00 (in cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore intero di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di **€ 70.000,00**, (Eurosettantamila/00).

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 07/05/2025

Il Professionista incaricato

Arch. Donatella Bertolo



A handwritten signature in black ink that reads "Donatella Bertolo".