

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

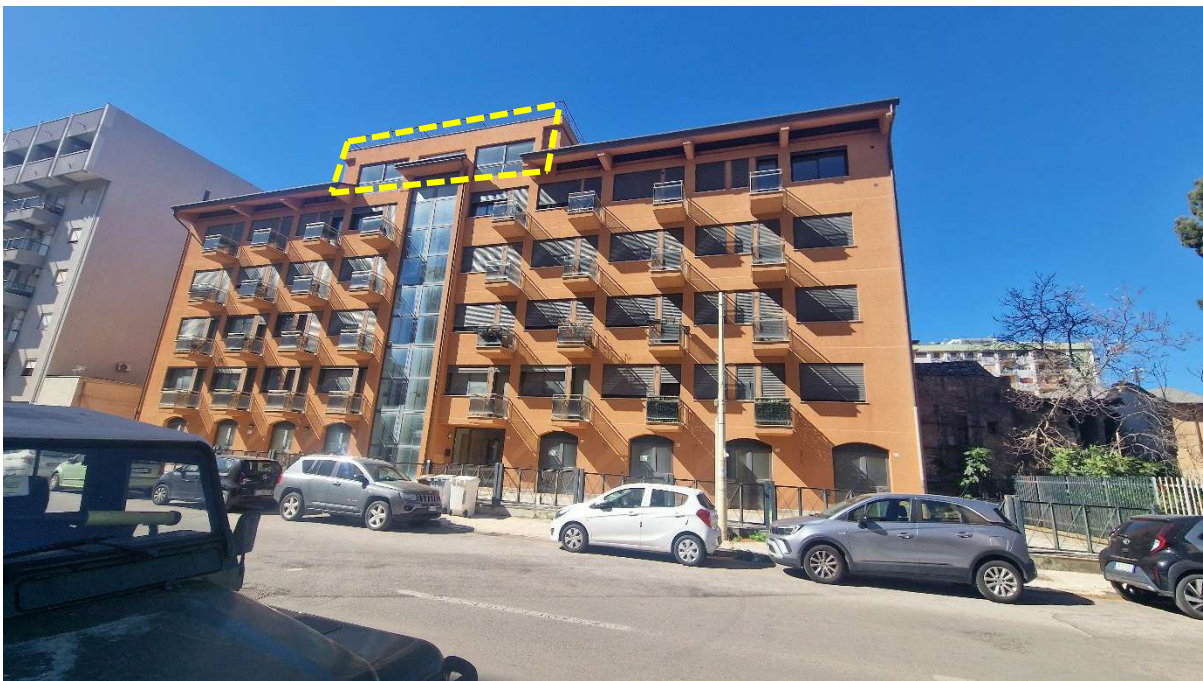
Concordato Preventivo n.16/2013 – TRIBUNALE DI PALERMO

## LOTTO 9

### APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO

via F.sco Cilea 52, Palermo (PA) - piani 4°- 5° e 6°

ID. catastale: *foglio 43, particella 2057, subalterni 46 e 13 (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](mailto:donatella.bertolo@archiworldpec.it) – Email: [info@donatellabertolo.it](mailto: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	
1. Identificazione dei diritti reali e del lotto 9	3
2. Individuazione e descrizione materiale del lotto 9	5
3. Calcolo della superficie commerciale	17
4. Identificazione catastale	18
5. Schema sintetico-descrittivo del lotto 9	20
6. Ricostruzione dei passaggi di proprietà	21
7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	22
8. Valutazione del LOTTO 9	23

## ALLEGATI

### Allegato A – documentazione

-  ALLEGATO A\_Elenco immobili.pdf
-  ALLEGATO A\_visura catastale\_appartamento\_sub.46.pdf
-  ALLEGATO A\_attestato di certificazione energetica.pdf
-  ALLEGATO A\_Atto vincolo parcheggio.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.Ila 2057.pdf
-  ALLEGATO A\_planimetria catastale appartamento\_sub.46.pdf
-  ALLEGATO A\_planimetria catastale posto auto sub. 13.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\_posto auto sub. 13.pdf

### Allegato B – elaborati grafici

- Planimetrie dello stato di fatto;

### Allegato C – rilievo fotografico

- Planimetria dei coni ottici.

## 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 della

di redigere la perizia di stima immobiliare del **lotto di vendita N. 9**, riguardante l'immobile ad uso residenziale con posto auto scoperto, ubicato in Palermo, **via F.sco Cilea n. 52**, piani 4° - 5° e 6°, identificati al catasto fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 43, particella 2057, subalterni 46 e 13** (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 9** che a quest'ultimo e precisamente:

- **Atto di compravendita** del 07/02/1979 in notaio rep. n. 70082, racc. n. 10458;
- **Atto di compravendita** del 07/02/1979 in notaio Dr. Maria Tolomeo di Palermo, 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. T363656 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 9**, in Palermo, via F.sco Cilea n. 52, per dare inizio alle operazioni peritali, alla presenza del

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 ad eccezione del piano 6°, terrazzo di copertura, per l'impossibilità ad accedervi mancando le scale interne di collegamento verticale.

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.46)** prot. n.T440760 del 04/03/2025;
2. **Visure storiche per immobile (sub.13)** prot. n. T51405 del 01/05/2025;
3. **Planimetria catastale (sub.13)** prot. n. T53508 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.

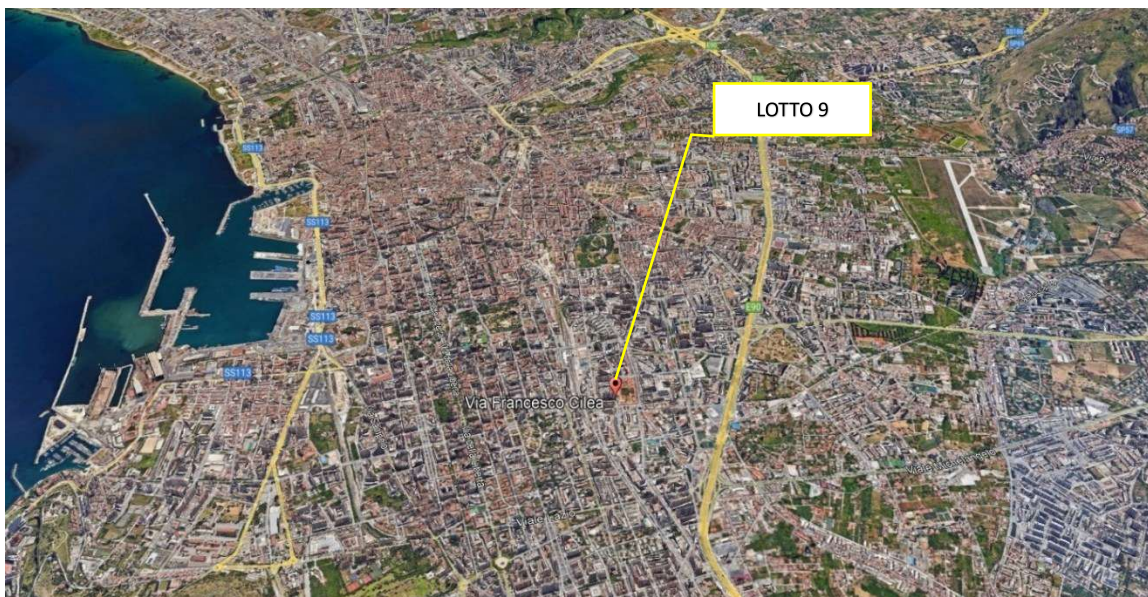
## 2. RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima immobiliare del **LOTTO 9**, riguardante un appartamento con posto auto scoperto, ubicato in Palermo, via F.sco Cilea n. 52, piani 4° - 5° e 6°, ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 43, particella 2057, subalterni 46 e 13** (posto auto), è composta dai seguenti paragrafi:

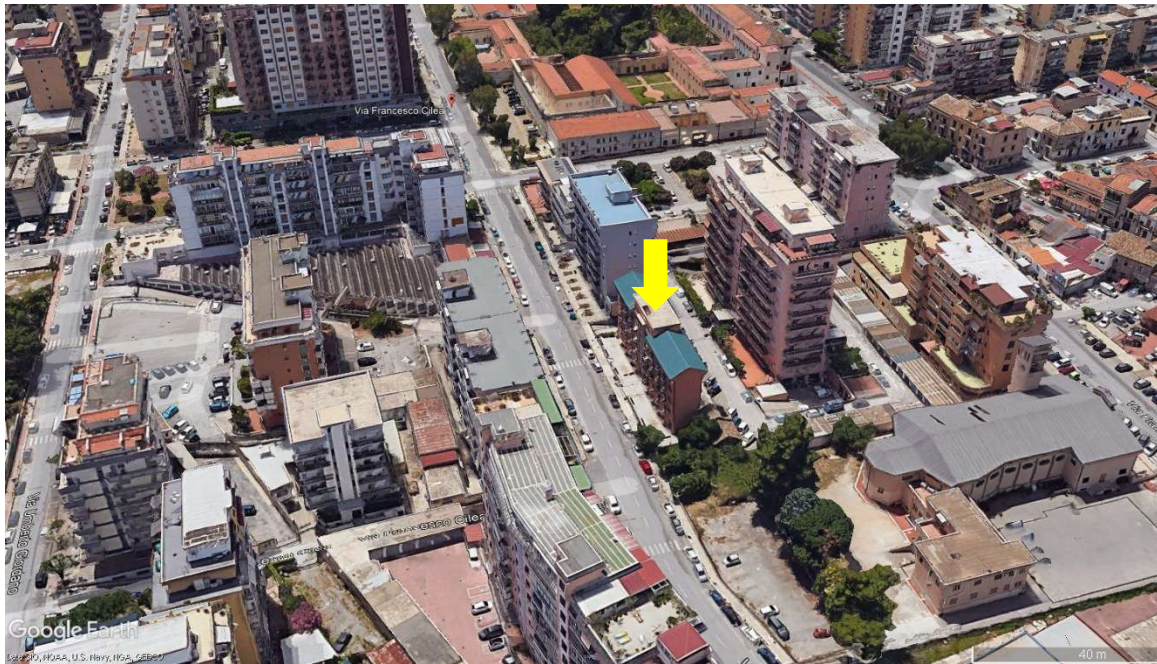
- 1) Identificazione dei diritti reali del lotto di vendita
- 2) Individuazione e descrizione materiale dell'immobile
- 3) Calcolo della superficie commerciale
- 4) Identificazione catastale
- 5) Schema sintetico-descrittivo del lotto di vendita
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà
- 7) Verifica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

### 1 Identificazione dei diritti reali e del lotto di vendita

Il **LOTTO 9** è costituito da un appartamento con posto auto scoperto, in **Palermo (PA)**, via Francesco Cilea n. 52, ubicato ai piani 4° - 5° e 6° (terrazzo di copertura), di un edificio a prevalente destinazione residenziale.



1. Individuazione territoriale del LOTTO 9. Immagine tratta da Google Earth.



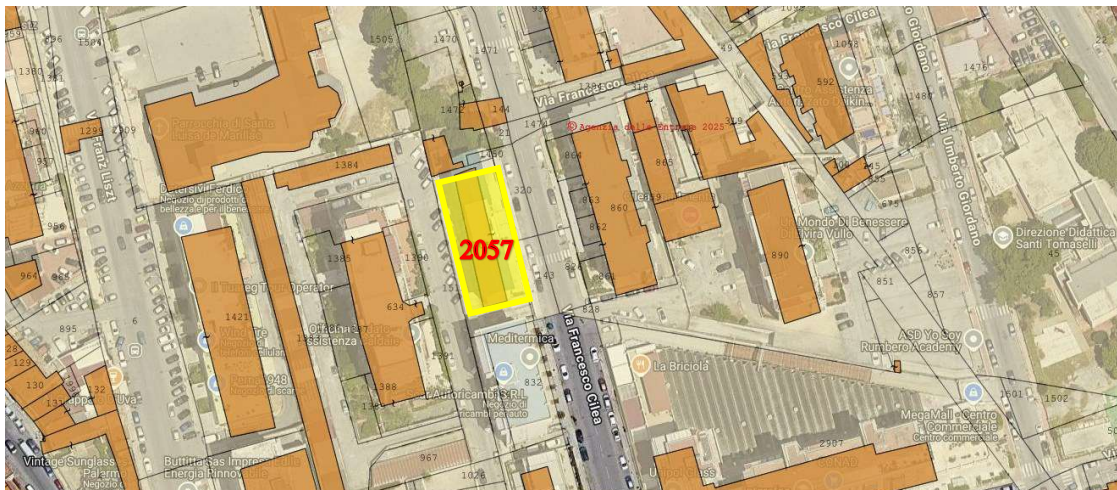
2. Individuazione del LOTTO 9 rispetto all'edificio ove insiste (freccia in giallo).

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](http://www.formaps.it)), **l'ubicazione del fabbricato ove insiste il LOTTO 9 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](http://www.formaps.it)

Il **LOTTO 9** è accessibile dal civ. 52 di via Francesco Cilea e confina: ad **EST** con la via Francesco Cilea, ad **OVEST** con strada privata su 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 altresì accessibile dal secondo ingresso condominiale posto sul retro dell'edificio, prospiciente la strada privata su p.zza F. Chopin.

<b>2</b>	Individuazione e descrizione materiale del lotto di vendita
----------	---

*Descrizione dell'edificio ove insiste il lotto 9*

L'edificio ove insiste il LOTTO 9 è costituito da n. 6 piani fuoriterza 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.



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



5. Ingresso dell'edificio, civ. 52 di via Cilea.

I prospetti, di tipo cementizio colore terra di Siena, sono in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore “*canna di fucile*”, con vetro camera e taglio termico, 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 a porta e non è presente il servizio di portierato.

L'EDIFICIO ove insiste l'appartamento, risulta dotato di attestato di qualificazione energetica (AQE).

#### *Ubicazione e accessibilità.*

L'edificio ove insiste il LOTTO 9, 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 9

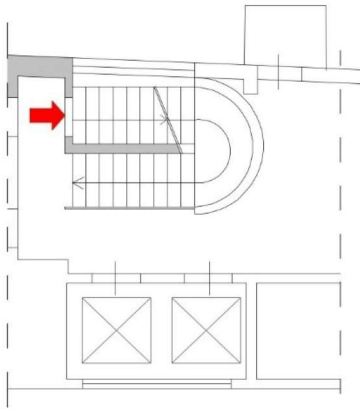
È costituito da un appartamento luminoso disposto su tre livelli, avente una superficie lorda complessiva di mq 193,00 circa ed ha un'altezza interna di mt. 2,70, ad eccezione dei vani sottotetto.

Confina ad **EST** con la via Francesco Cilea, ad **OVEST** con strada privata accessibile da piazza F. Chopin, a **NORD** e **SUD** con copertura dell'edificio.

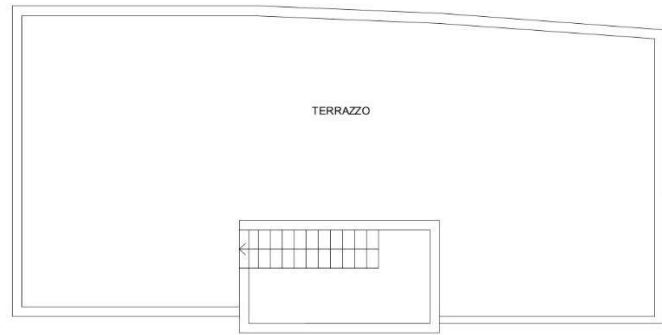
È raggiungibile dal civ. 52 della via Francesco Cilea nonché dal portone secondario dell'edificio, posto sul retro prospetto su piazza F. Chopin.

Il **LOTTO 9** è così composto:

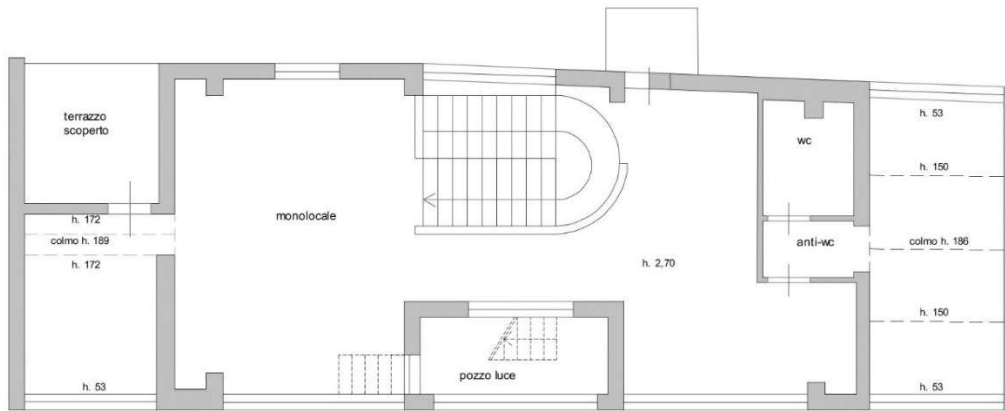
Piano T	posto auto scoperto di mq 13,00
Piano 4°	Ingresso con scala.
Piano 5°	<ul style="list-style-type: none"><li>- ampio vano di mq 61,00;</li><li>- anti wc;</li><li>- wc doccia;</li><li>- vano sottotetto (a due falde) con una superficie di mq 14,00 circa ed ha un'altezza di colmo di mt. 1,90;</li><li>- vano sottotetto (a due falde), di mq 8,50 circa, ed un'altezza di colmo di mt. 1,90 circa;</li><li>- terrazzino scoperto di mq 6,50 circa.;</li><li>- pozzo luce di accesso al piano 6° di copertura.</li></ul>
Piano 6°	terrazzo di copertura



6. PIANO 4° . Planimetria dello stato di fatto -ingresso



7. PIANO 6° . Planimetria dello stato di fatto – terrazzo di copertura



8. PIANO 5° - Planimetria dello stato di fatto - appartamento

L'ingresso dell'appartamento è ubicato al piano 4°, rappresentato dalla scala in marmo botticino che si sviluppa su uno spazio a doppia altezza (vedi foto n. 9).



Porta d'ingresso  
al piano 4°

9. Vista dell'ingresso dell'appartamento e della scala su spazio a doppia altezza.

Il parapetto della scala è realizzato in parte in muratura ed in parte con una ringhiera in materiale, ancora da definire ed installare.



10. Vista dell'ingresso dell'appartamento dal ballatoio condominiale.



11. Scala.

Salendo la scala, si arriva nel grande ambiente che costituisce l'appartamento, privo di partizioni interne, ed avente un'altezza utile di mt. 2,70. Tale ambiente è particolarmente luminoso in quanto riceve luce ed aria da ampie vetrate sui due fronti dell'edificio, prospicienti le vie Cilea e la strada privata su piazza F. Chopin.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; in corrispondenza delle pareti perimetrali ed in particolare delle porte finestra del terrazzino e del balcone su p.zza F. Chopin, sono stati rilevati danni da infiltrazione d'acqua.



**12.** Appartamento. Vista del fronte finestrato su via F.sco Cilea. A destra, l'arrivo della scala in muratura. Di fronte, il pozzo luce per l'accesso al piano 6° di copertura.

La pavimentazione dell'intero immobile, ad eccezione del servizio igienico, è realizzata in parquet di Iroko con listelli posati a “*spina di pesce*”; in corrispondenza delle suddette infiltrazioni d'acqua, tale pavimentazione risulta danneggiata.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti del wc doccia è di ceramica colore chiaro, di tipo ordinario ed in buono stato. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso igienico e bidet, di un ampio piatto doccia e di sistema di areazione forzato, non essendo presente un'apertura verso l'esterno.



**13.** wc doccia.



**14.** wc.



14. Piano 4° - Ambiente unico. A destra, il pozzo luce prospiciente la via F.sco Cilea.



15. Vista dello spazio ove dovrà essere installata la scala.

L'accesso al terrazzo del piano 6° è previsto da una scala all'interno del pozzo luce finestrato, posto a sinistra per chi sale la scala, prospiciente la via F.sco Cilea.

Posto a quota + 1,20 mt. circa rispetto al piano dell'appartamento, il pozzo luce è accessibile da una scaletta, oggi non installata, ubicata nello spazio indicato nella foto n. 15 e meglio rappresentata nell'allegato B. L'altezza della porta finestra dalla quale avviene l'accesso al pozzo luce è di ridotte dimensioni; tale condizione non consente l'uso agevole degli spazi di pertinenza esterna.

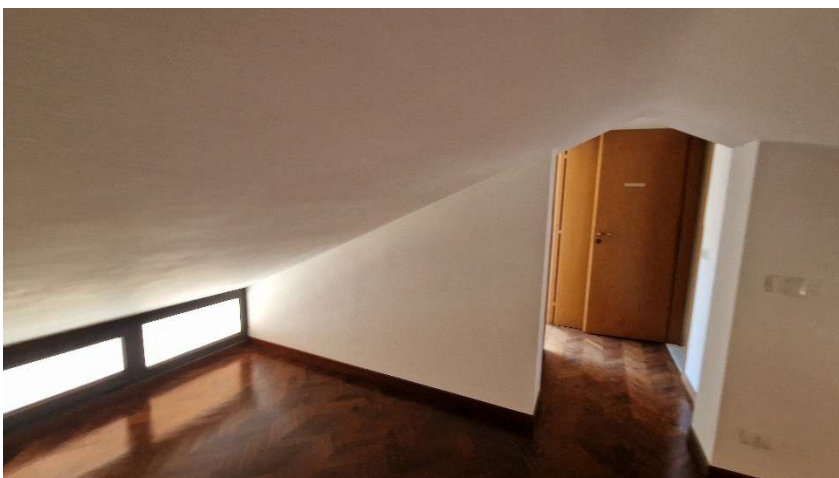


16. Vista del varco di accesso al vano sottotetto con annesso terrazzino.

L'appartamento è dotato di predisposizione degli impianti idrico e del gas per la cucina, e di riscaldamento dell'acqua calda-sanitaria a caldaia, ad oggi, non installata. È altresì presente, l'impianto di climatizzazione caldo-freddo a pompa di calore; gli apparecchi non risultano installati.

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; non è presente il sistema di oscuramento.

I vani sottotetto (tetto a due falde) presentano un'altezza di colmo di mt. 1,90 circa. Quello più ampio, raggiungibile dall'interno dell'anti wc, si presenta in buone condizioni ed è dotato di aperture su entrambi i lati prospicienti le strade.



17. vano sottotetto accessibile dall'anti wc.

Il vano sottotetto con annesso terrazzino, immediatamente accessibile dall'ambiente unico, è di dimensioni inferiori e non si presenta in buone condizioni; sono infatti, presenti danni da infiltrazioni d'acqua sia a pavimento che a parete per risalita d'acqua capillare.

La pavimentazione in parquet risulta divelta in diversi punti.



18. Terrazzino scoperto.

Non è stato possibile effettuare il rilievo metrico del terrazzino prospiciente la strada privata con accesso da piazza F. Chopin, a causa della mancanza delle chiavi dell'infilso esterno.

Con molta probabilità, le infiltrazioni d'acqua che hanno cagionato i danni al pavimento ed alle pareti perimetrali, in corrispondenza del terrazzino, sono dovute ad una sistema di allontanamento delle acque e/o di impermeabilizzazione, non proprio efficiente.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è discreto, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

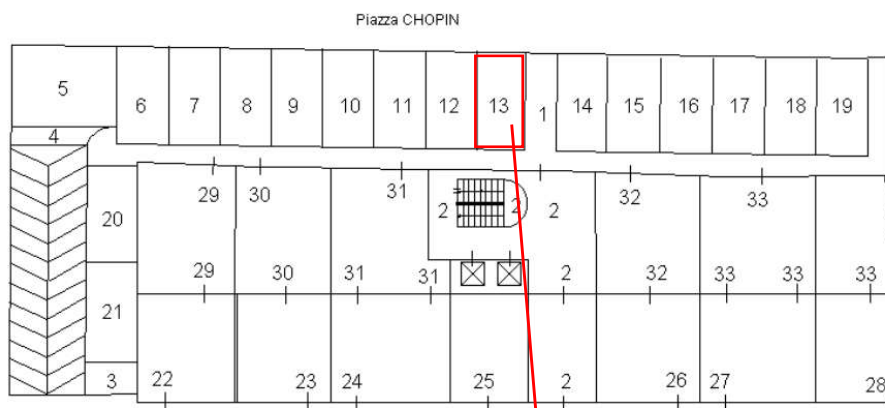
### *Impianti e canalizzazioni*

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di scarico fognario collegato alla rete comunale;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia;
- Impianto dell'acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione (non installata);
- Impianto del gas di città;
- Impianto video-citofonico;
- Impianto di climatizzazione a pompe di calore a split (non installati).

## 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 dell'appartamento.

<b>3</b>	<b>Calcolo della superficie commerciale</b>
----------	---

Per il calcolo della superficie commerciale del LOTTO 9, 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 dei vani sottotetto, si sono considerate le porzioni comprese tra l'altezza minima di 1,5 mt. e l'altezza di colmo di 1,90 mt.

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE LOTTO 9	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
<b>PIANO 4° e 5°</b>			
Ingresso-ambiente unico			
Anti-wc	82,00	100	82,00
Wc doccia			
Vani sottotetto Delle superfici lorde dei vani sottotetto, pari a mq 28,00, si considera la porzione avente altezza minima di 1,50 mt.	11,00	35%	3,85
Balcone e terrazzino scoperto	8,70	30%	2,61
Pozzo luce	6,00	30%	1,80
<b>PIANO 6°</b>			
Terrazzo di copertura	70,00	30% e del 10% per la quota eccedente	12,00
Posto auto scoperto	13,00	25%	3,25
<b>TOTALE</b>			<b>106,00</b> (cifra tonda)

<b>4</b>	<b>Identificazione catastale</b>
----------	----------------------------------

#### APPARTAMENTO

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

FOGLIO	<b>43</b>
PARTICELLA	<b>2057</b>
SUBALTERNO	<b>46</b>
ZONA CENSEUARIA	<b>2</b>
CATEGORIA	<b>A/2</b>
CLASSE	<b>7</b>
CONSISTENZA	<b>3,5 vani</b>
RENDITA CATASTALE	<b>€ 271,14</b>
INDIRIZZO	<b>Palermo (PA), Via Francesco Cilea n. 52, piani 4 - 5 e 6.</b>

#### POSTO AUTO SCOPERTO

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

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

L'appartamento 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”*.

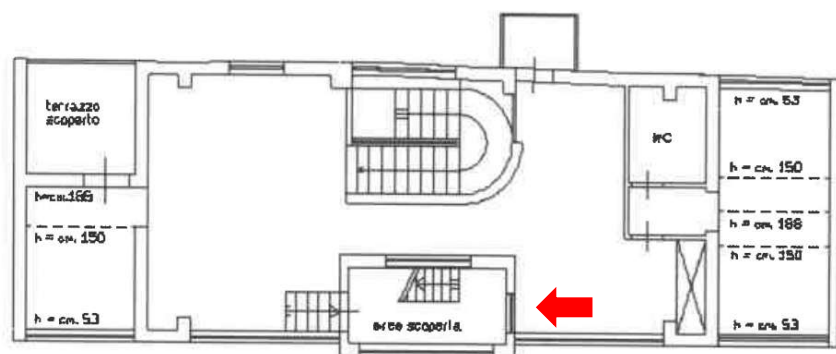
Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **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. T363656 del 05/10/2023;
- **Planimetria catastale C/6** prot. n. T53508 del 01/05/2025;
- **Visura catastale A/2** prot. n. T440760 del 04/03/2025;
- **Visura catastale C/6** prot. n. T51405 del 01/05/2025;
- **Estratto del foglio di mappa** prot. n. T443396 del 04/03/2025.

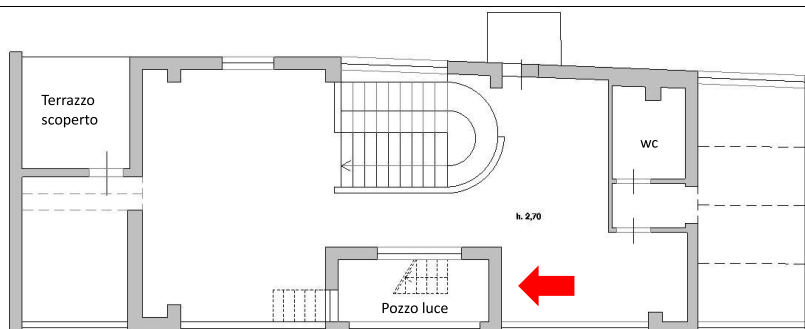
Dal confronto tra la planimetria acquisita presso l'Agencia delle Entrate con prot. n. T363654/2023 e la planimetria dello stato di fatto rilevato dalla scrivente, risultano le seguenti difformità:

- 1) finestra del pozzo luce ubicata nella parete corta, indicata con la freccia rossa nelle planimetrie di seguito riportate;
- 2) mancanza delle scale di accesso al piano 6° di copertura.

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



21. Planimetria catastale - piano 5°



22. Planimetria dello stato di fatto - piano 5°

Per la regolarizzazione della difformità di cui al punto 2) è possibile presentare un DOCFA per “*errata rappresentazione*”, a firma di un tecnico abilitato. I costi e le spese tecniche ammontano a € **700,00**, inclusi diritti istruttori pari a € 70,00.

Per la difformità di cui al punto 1), è possibile ripristinare i luoghi provvedendo all’installazione delle scale mancanti.

<b>5</b>	<b>Schema sintetico-descrittivo del lotto 9</b>
----------	---

Intera proprietà dell’appartamento con posto auto scoperto in Palermo (PA), via F.sco Cilea n. 52, piani 4- 5° e 6°, avente una superficie commerciale di mq **106,00**.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al foglio 43, particella 2057, subalterno 46.

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

L’appartamento è composto da:

piano 4°: ingresso con scala;

piano 5°: ambiente unico con zona servizi disimpegnata, n. 2 vani sottotetto, un balcone ed un pozzo luce di accesso al piano 6°;

Piano 6°: terrazzo/lastrico solare

Confini: ad EST con la via Francesco Cilea, ad OVEST con strada privata accessibile da piazza F. Chopin, a NORD e SUD con copertura dell’edificio.

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: nessuna.

A livello catastale, è stata rilevata la mancanza di una delle finestre del pozzo luce.

Stato immobile: buone condizioni ad eccezione dei danni cagionati dalle infiltrazioni d’acqua provenienti dal balcone e dal terrazzino scoperto.

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

Impianto dell’acqua calda sanitaria: caldaia (da installare).

Infissi esterni: in alluminio anodizzato a taglio termico senza sistema di oscuramento; 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 (non installati).

Impianto del gas di città: presente.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: condominiale panoramico.

Posto auto: scoperto di mq 13,00.

Servizio di portierato: nessuno.

Attestato di Prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D’ASTA: € **173.000,00**

<b>6</b>	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà</b>
----------	--

***Precedenti proprietari***

1. 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, [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.
2. 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]
3. A [redacted] pervenne per atto di compravendita del 10/12/1981 ai rogiti del notaio [redacted] 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:**

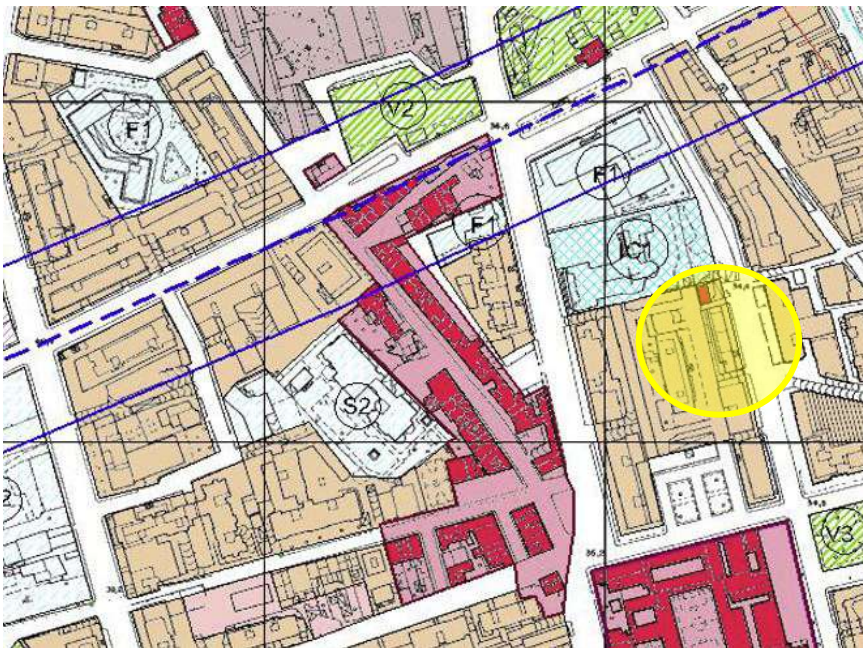
[redacted] in forza di atto di compravendita del 08/02/2006 in notaio [redacted] n. rep. 10332, racc. 4801, registrato a Palermo il 10/02/2006 al n. 1022 – 1T ed ivi trascritto in data 11/02/2006 ai nn. 8618/4298, da potere di [redacted]

L’immobile acquistato dalla [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.

<b>7</b>	<b>Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>
----------	--

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*”.



23. 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 la Società Capricorno s.r.l, le opere di demolizione di un edificio preesistente a quello ove è ubicato il **LOTTO 9**.

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.

Vista la documentazione acquisita presso il S.U.E. del Comune di Palermo e lo stato di fatto dell'immobile, è possibile affermare la conformità edilizia ed urbanistica del lotto 9.

L'unica difformità da regolarizzare è la mancanza delle scale di accesso al piano 6° che potrà essere sanata mediante l'installazione di quest'ultime.

Sono stati stimati, a forfait, i costi per la fornitura e l'installazione di n. 2 scale con ringhiera per € **1.500,00**.

<b>8</b>	<b>Valutazione del LOTTO 9</b>
----------	--------------------------------

#### CRITERI DI STIMA

##### *Stima sintetica comparativa*

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO 9 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 9.

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 <b>1.469</b>	Valore medio Euro <b>1.757</b>	Valore massimo Euro <b>2.046</b>	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 di differenziazione:

<b>Contesto</b>	
Zona ben servita da infrastrutture e servizi pubblici	1,10
<b>Età e qualità dell'edificio</b>	
Di recente costruzione; di qualità media; in stato discreto/mediocre	0,75
<b>Luminosità</b>	
Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	1,10

Fonti: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) – “Stima degli immobili”, edito da Dario Flaccovio Editore – *Come si stima il valore degli immobili* di Marina Tamborrino, edito da Il Sole 24ore.

Coefficiente globale unico= 1,10x0,75x1,10= 0,90

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:

$$\text{€ } 1.832,31 * 0,90 \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = \text{€ } 1.650,00 \text{ /mq (cifra tonda)}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$1.650,00 \text{ € /mq} \times 106,00 \text{ mq} = \text{€ } 174.900,00 \text{ €}$$

#### *Adeguamenti e correzioni di stima*

Costi e le spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 700,00 oltre oneri di legge.

Costi e le spese per la fornitura e l'installazione delle scale di accesso al piano 6°: € 1.500,00

**Totale adeguamenti e correzioni di stima= € 2.200,00**

#### **LOTTO** ■

VALORE DI STIMA: **€ 174.900,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 172.700,00**

VALORE DI STIMA = <b>€ 173.000,00</b> (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 **€ 173.000,00**, (Eurocentosettantatremila/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".