

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 18/2025

G.D.: DOTT.SSA MARIA CULTRERA

CURATORE: AVV. GIOVANNI BARRESI

PERIZIA DI STIMA

Piena proprietà del compendio immobiliare di titolarità della [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Magazzino, adibito a vendita all'ingrosso, sito in Palermo, largo Giuseppe Salvatore Vaiana n. 7, piano cantinato (S1), censito al **foglio di mappa 72, p.lla 1497 sub 2** del N.C.E.U., cat. C/2, z.c. 2, cl. 4, consistenza 844 mq, sup. catastale totale 836 mq, rendita € 741, 01; composto da un unico locale pilastrato, un piccolo ufficio, ripostiglio, locale tecnico e servizi igienici; confinante su tre lati con terrapieno e su un lato con rampa carrabile di accesso dal civ. n. 7 di largo Giuseppe Salvatore Vaiana.
- 2) Locale commerciale, adibito a supermercato, sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 79, piano terra, censito al **foglio di mappa 72, p.lla 1497 sub 4 (ex sub 1)** del N.C.E.U., cat. C/1, z.c. 2, cl. 5, consistenza 527 mq, sup. catastale totale 600 mq, rendita € 8.355,71; composto da un locale adibito ad area vendita/esposizione, un vano magazzino/ufficio con annessi spogliatoio e wc, area di retrobanco/laboratorio con zona di lavorazione, celle frigorifere, ripostiglio e servizi igienici per il personale, oltre a piazzale di pertinenza esclusiva su largo Giuseppe Salvatore Vaiana, in parte coperto con tettoia, adibito ad area di stoccaggio merci; confinante ad est con via dell'Orsa Minore, sui due lati con largo Giuseppe Salvatore Vaiana e sul restante lato a nord-ovest con proprietà aliene (aree condominiali) censite con le p.lle 664 - 665 - 674 del medesimo foglio di mappa.

Il tutto compreso area esterna comune alle due unità, composta dalla corte frontistante via dell'Orsa Minore e da porzione del camminamento sul lato nord-ovest, censita al C.F. come bene comune non censibile (sub 3).



Palermo, 23/10/2025

C.T.U.

Arch. Firmato digitalmente da

PIETRO RIOLO

T = ARCHITETTO
SerialNumber =
TINIT-RLIPTR74T29G273L
C = IT

PREMESSA

Con provvedimento del 23/05/2025 il G.D. nella procedura in epigrafe, dott.ssa Maria Cultrera, autorizzava il Curatore, Avv. Giovanni Barresi, alla nomina del sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, al fine di procedere *all'individuazione catastale, alla verifica della regolarità urbanistica, alla conformità degli impianti alla normativa vigente, alla descrizione ed alla stima dei seguenti beni immobili:*

- *Immobile censito al catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Palermo al foglio 72, particella 1497 sub 2, C/2, sito in Palermo, Largo Giuseppe Salvatore Vaiana, 7, piano S1, 844 mq;*
- *Immobile censito al catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Palermo al foglio 72, particella 1497 sub 4, C/1, sito in Palermo, Via dell'Orsa Minore, 79, piano terra, 600mq;*

avendo cura di valutare i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, verificando la sussistenza di abusi, accertando al contempo la sanabilità degli stessi e indicando in caso di insanabilità degli abusi riscontrati i costi per la messa in pristino al fine di rendere i beni commerciabili.

Con p.e.c. del 27/05/2025 il Curatore notificava allo scrivente il provvedimento di nomina. Pertanto,

- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- esaminati i titoli di provenienza ai fini dell'accertamento sull'effettiva titolarità dei beni in capo alla società in liquidazione;
- verificato l'attuale stato occupazionale degli immobili attraverso l'esame dei contratti di locazione trasmessi dalla curatela con mail del 10/06/2025;
- esaminata la documentazione edilizia ed impiantistica fornita dalla [REDACTED] in esito alla richiesta inviata dal curatore al legale della società in liquidazione con p.e.c. del 16/06/2025;
- esaminata l'ulteriore documentazione edilizia ed impiantistica richiesta alle società conduttrici degli immobili dapprima da parte del curatore con p.e.c. del 16/06/2025 e successivamente da parte dello scrivente con p.e.c. del 29/08/2025, riscontrata positivamente dalla sola [REDACTED] (conduttrice dell'u.i. di piano terra sub 4) che con mail del 08-09/09/2025 per tramite dell'ing. [REDACTED] inviava la documentazione in proprio possesso;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dei beni presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E) e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo rispettivamente con istanze di accesso agli atti prott. n. 799729 e n. 799722 del 10/06/2025 ed acquisita copia della documentazione agli archivi dei suddetti Uffici;

- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato in esame, attraverso la consultazione delle tavole e delle N.T.A del PRG vigente;
- effettuato in data 11/09/2025 il sopralluogo presso gli immobili alla presenza del [REDACTED] e dell' [REDACTED] per la [REDACTED] (conduttrice dell'u.i. di piano terra sub 4) e del [REDACTED] per la [REDACTED] (conduttrice dell'u.i. di piano seminterrato sub 2), i quali consentivano allo scrivente di eseguire i disposti rilievi ed accertamenti tecnici (*ALL. 9*);

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

- 1. TITOLARITA' E PROVENIENZA DEI BENI**
- 2. STATO OCCUPAZIONALE DEGLI IMMOBILI**
- 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 4. DATI IDENTIFICATIVI E CONFORMITA' CATASTALE**
- 5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**
- 6. DESTINAZIONE DI P.R.G. E REGIME VINCOLISTICO**
- 7. STIMA IMMOBILIARE**
- 8. SCHEDA RIEPILOGATIVA**
- 9. CONCLUSIONI**

ALLEGATI:

ALL. 1 - Documentazione fotografica

ALL. 2 - Documentazione catastale

ALL. 3 - Elaborati grafici

ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia

4.A) - Concessione edilizia n. 424/1990

4.B) - Concessione edilizia n. 137/1992

4.C) - Concessione edilizia n. 83/1993

4.D) - Comunicazione ultimazione lavori prot. n. 3844 del 22/07/1993

4.E) - Istanza condono L. 724/94 prot. n. 6329 del 04/03/1995 e integrazioni

4.F) - Certificato di Agibilità provvisorio prot. n. 775 del 04/02/1998

4.G) - Perizia Giurata art. 28 L.R. 16/16 prot. n. 597575 del 05/04/2018

4.H) - Comunicazione art. 20 L.R. 04/03 prot. n. 135413 del 14/02/2018

4.I) - C.I.L.A. prot. n. 189375 del 02/03/2018

4.L) - Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) prot. n. 836585 del 30/05/2018

4.M) - S.C.I.A. art. 22 D.P.R. 380/01 prot. n. 320123 del 03/04/2024

ALL. 5 - Certificazioni impianti

5.A - Certificazioni piano cantinato (sub 2)

5.B - Certificazioni piano terra (sub 4)

ALL. 6 - Titoli di provenienza

ALL. 7 - Contratti di locazione

ALL. 8 - Documentazione a supporto della stima

ALL. 9 - Verbale sopralluogo del 11/09/2025

1. TITOLARITA' E PROVENIENZA DEI BENI

Dalla documentazione in possesso dello scrivente risulta che le due unità immobiliari oggetto di accertamento sono pervenute per il diritto di piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Decreto di trasferimento immobiliare emesso il 13/11/2008 dal Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare (trascritto il 03/12/2008 ai nn. 73289/49230) all'esito di vendita giudiziaria e verbale di aggiudicazione del 17/01/2008, nell'ambito della procedura fallimentare n. 26/00 in danno della [REDACTED] - P.IVA [REDACTED] (All. 6).

Oggetto del suddetto trasferimento erano i beni così di seguito descritti ed individuati:

- *“magazzino a piano cantinato della superficie catastale di mq. 796 al quale si accede dallo scivolo segnato dal civico 6/A di via VF1, composto da un unico grande ambiente pilastrato; in catasto alla partita 1202655, fg. 72 p.lla 1497 sub 2 (già partita 300042, fg. 72 p.lla 1497/2), via VF1 n. 6/A, piano S1, z.c. 2, categoria C/2, cl. 4, mq. 796, r.c. euro 698,87”;*
- *“magazzino a piano terra, soprastante al magazzino sopra descritto, della superficie catastale coperta di mq. 571, oltre area di pertinenza circostante scoperta, avente accesso principale dal civico n. 79 di via dell'Orsa Minore, composto da un unico grande ambiente pilastrato con annessi due wc, in catasto alla partita 1202655, fg. 72 p.lla 1497 sub 1 (già partita 300042, fg. 72 p.lla 1497/1), via dell'Orsa Minore n. 79, piano terra, z.c. 2, categoria C/2, cl. 4, mq. 571, r.c. euro 501,33”.*

Alla [REDACTED] gli immobili risultano a loro volta pervenuti giusta atto di compravendita del 09/12/1993 in Notar [REDACTED] di Palermo, rep. n. 11917/3124, registrato a Palermo il 24/12/1993 al n. 14165 ed ivi trascritto in data 29/12/1993 ai nn. 51293/38251, da potere della [REDACTED] (con sede in [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]).

Nel suddetto titolo gli immobili erano così descritti ed individuati:

- *“magazzino a piano cantinato della superficie catastale di metri quadrati settecentonovantasei (mq. 796), e per quanto in effetti si trova, cui si accede dallo scivolo degnato dal civico 6/A di via VF 1, composto da un unico grande ambiente pilastrato, e confinante con terrapieno sottostante la via, scivolo di accesso e proprietà Campania, via dell’Orsa Minore ed altra via da denominare; in catasto alla partita 300042 – foglio 72 – particella 1497 sub 2 – via VF1 n. 6/A – piano S1 – z.c. 2 – categ. C/2 – classe 4 – mq. 796 – rendita £. 1.353.200”;*
- *“magazzino a piano terra, soprastante a quello di cui sopra, della superficie catastale di metri quadrati cinquecentosettantuno (mq. 571), e per quanto in effetti si trova, oltre area di pertinenza circostante recintata, avente accesso principale dal civico 79 di via dell’Orsa Minore, composto da un unico grande ambiente pilastrato con annessi due w.c., e confinante con detta via, altra via da denominare, via VF1 e proprietà Campania; in catasto alla partita 300042 – foglio 72 – particella 1497 sub 1 – via dell’Orsa Minore n. 79 – piano terra – z.c. 2 – categ. C/2 – classe 4 – mq. 571 – rendita £. 970.700”.*

Alla [REDACTED] infine, gli immobili erano pervenuti per averli la stessa edificati su due spezzoni di terreno siti in contrada Falsomiele della superficie catastale complessiva di are 59 e centiare 13 distinti al foglio di mappa 72 con le p.lle 62 - 63 - 1376 (ex 64/a) - 1382 (ex 72/a) - 70 - 71 - 1384 (ex 67/a), acquistati in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 02/03/1989 ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. n. 6587, trascritto il 04/03/1989 ai nn. 9735/7616, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- atto di compravendita del 02/03/1989 ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. n. 6588, trascritto il 04/03/1989 ai nn. 9736/7617, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
- atto di compravendita del 27/07/1990 ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. n. 8307, trascritto il 10/08/1990 ai nn. 33043/25147, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

2. STATO OCCUPAZIONALE DEGLI IMMOBILI

In merito all’attuale stato occupazionale delle due unità immobiliari oggetto della presente relazione, dalle informazioni e dalla documentazione fornite allo scrivente da parte della curatela giudiziaria risulta che (*All. 7*):

- 1) l'immobile ubicato al **piano seminterrato** con accesso da **Largo Giuseppe Salvatore Vaiana n. 7**, identificato al **fg. 72 p.lla 1497 sub 2, cat. C/2 del N.C.E.U.**, è detenuto dalla [REDACTED] (con sede in [REDACTED] - P.IVA [REDACTED] – Legale rappresentante [REDACTED] C.F. [REDACTED] per l'esercizio **dell'attività di deposito prodotti alimentari per commercio all'ingrosso**, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale del 02/01/2020 della durata di sei anni + sei ad un **canone annuo di € 14.400,00**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 il 30/01/2020 al n. 000813-serie 3T con codice identificativo TX720T000813000NE;
- 2) l'immobile ubicato al **piano terra** con accesso da **via dell'Orsa Minore n. 79**, identificato al **fg. 72 p.lla 1497 sub 4 cat. C/1 del N.C.E.U.**, è detenuto dalla [REDACTED] (con sede in [REDACTED] - P.IVA [REDACTED] – Legale rappresentante pro tempore [REDACTED] C.F. [REDACTED] per l'esercizio **dell'attività di supermercato**, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale del 01/06/2024 della durata di sei anni + sei ad un **canone annuo di € 54.000,00**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 il 25/06/2024 al n. 003514-serie 3T con codice identificativo TX724T003514000ZH.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in una zona periferica a sud del centro urbano di Palermo e ricade nell'ambito del quartiere Oreto - Guadagna, caratterizzato da edilizia residenziale a media densità abitativa costituita in prevalenza da edifici multipiano plurifamiliari. La zona, sufficientemente dotata di attività economiche, servizi connessi alla residenza ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, possiede favorevoli condizioni di accessibilità per la vicinanza alla rete autostradale ed agevole possibilità di parcheggio.

Il fabbricato di proprietà della società in liquidazione, edificato tra il 1990 ed il 1993, è un corpo indipendente di forma trapezoidale ad una elevazione fuori terra oltre piano cantinato, composto da due unità immobiliari autonome distintamente identificate al foglio di mappa 72 con la p.lla 1497 sub 2 (**Immobile n. 1 - piano S1**) e sub 4 (**Immobile n. 2 - piano terra**) del N.C.E.U., rispettivamente adibiti a magazzino/vendita all'ingrosso e ad attività commerciale/supermercato. Il corpo di fabbrica, realizzato con struttura in c.a. e copertura piana, confina ad est con via dell'Orsa Minore, sui due lati a sud-ovest con il Largo Giuseppe Salvatore Vajana e sul restante lato a nord-ovest con proprietà aliene (aree condominiali) censite con le p.lle 664 - 665 - 674 del medesimo foglio di mappa.

IMMOBILE N. 1 - MAGAZZINO (SUB 2)

L'immobile, ubicato al piano seminterrato, è un locale di estensione pari a circa 844 mq di superficie coperta lorda, destinato a magazzino ed attualmente utilizzato e locato per attività di vendita all'ingrosso; risulta accessibile da Largo S. Vajana attraverso una rampa carrabile di circa 130 mq posta sul retro del corpo di fabbrica.

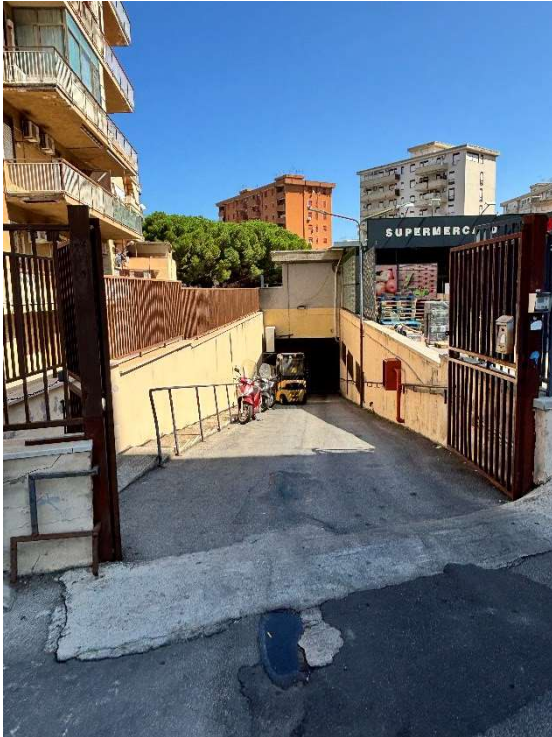


Foto n. 1 – Rampa d'accesso magazzino



Foto n. 2 – Rampa d'accesso magazzino



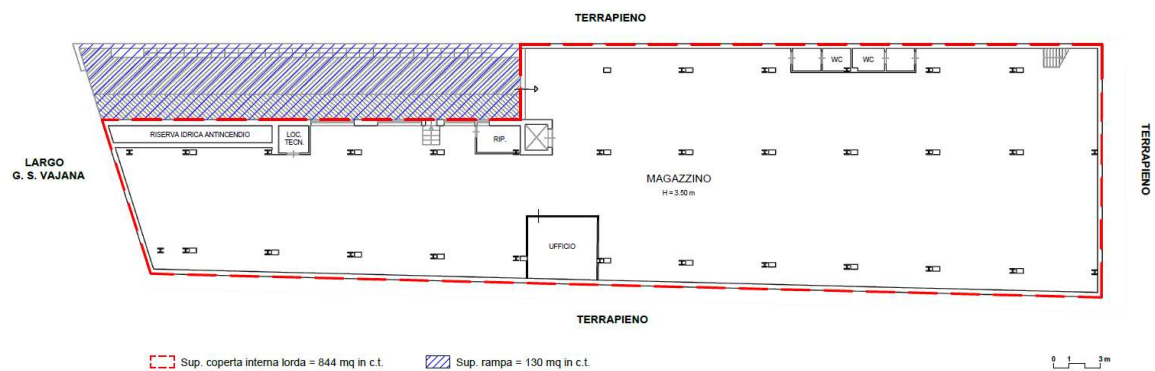
Foto n. 3 – Scala di uscita su retro



Foto n. 4 – Botola scala di uscita lato nord

L'ingresso avviene attraverso un portone metallico a doppia anta ed è presente una seconda uscita nella parte posteriore che, attraverso una scala metallica, conduce direttamente alla quota di piano terra nel camminamento esterno sul lato nord-ovest del lotto censito con il sub 3 come bene non censibile (b.c.n.c.) comune all'unità immobiliare sovrastante.

L'immobile si sviluppa quasi interamente contro terra ed è sostanzialmente privo di illuminazione ed aerazione naturale eccezion fatta per la presenza di tre finestre lucifere prospicienti sulla rampa di accesso; è composto da un unico locale pilastrato, un piccolo ufficio realizzato con partizioni in vetro e alluminio, ripostiglio, locale tecnico con riserva idrica antincendio e servizi igienici.



All. 3A) - Stato di fatto immobile n. 1 – Magazzino sub 2



Foto n. 5 – Interni magazzino



Foto n. 6 – Interni magazzino



Foto n. 7 – Interni magazzino



Foto n. 8 – Interni magazzino

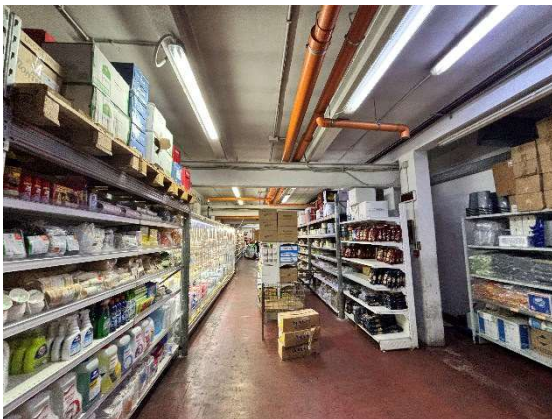


Foto n. 9 – Interni magazzino



Foto n. 10 – Interni magazzino

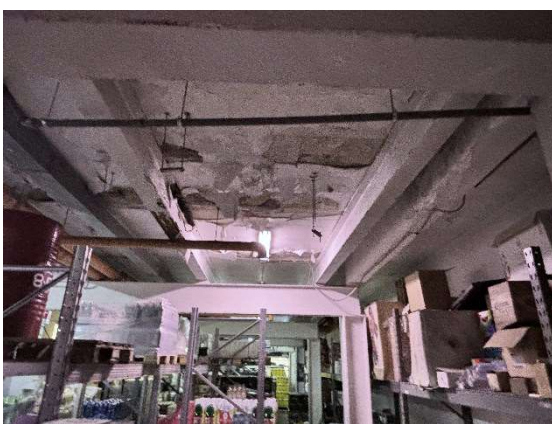


Foto n. 11 – Solaio sottostante piazzale pt



Foto n. 12 – Solaio sottostante piazzale pt



Foto n. 13 – Servizi igienici



Foto n. 14 – Servizi igienici

L'unità presenta una pavimentazione del tipo industriale, piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti finite ad intonaco, porte in alluminio ed illuminazione interna con tubi a neon.

Nel complesso versa in condizioni di conservazione e manutenzione “normali” (cioè nella media di quelle di zona rilevabili per immobili della medesima tipologia, destinazione ed ubicazione in piani interrati) anche se si riscontrano diffuse condizioni di degrado dell'intradosso del solaio latero-cementizio (distacco d'intonaco, sfondellamento delle pignatte, ammaloramento travetti in c.a.), dovute a fenomeni infiltrativi, che interessano la porzione sottostante al piazzale scoperto su largo S. Vajana di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di piano terra.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canalette a vista, di impianto idrico-sanitario e di impianto antincendio ad idranti con riserva idrica e ad estintori portatili. Lo smaltimento reflui avviene nella fognatura dinamica comunale giusta Autorizzazione allo Scarico prot. n. 218 del 20/09/1993.

Relativamente alle certificazioni impiantistiche sono state prodotte dalla società proprietaria e dall'attuale conduttore dell'immobile la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico (Di.Co.) ai sensi D.M. 37/08 rilasciata alla [REDACTED] in data 11/12/2008 ed il Certificato di Prevenzione Incendi (rif. pratica VV.FF. n. 49430) per l'attività 69.2/B *“Locali adibiti all'esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, da 600 mq a 1500 mq”*, soggetta a rinnovo periodico ogni 5 anni. Dalla documentazione in possesso dello scrivente si evince che il C.P.I. è scaduto atteso che l'ultimo rinnovo risulta effettuato in data 01/07/2016 prot. n. 17558 e successiva dichiarazione di voltura in favore della [REDACTED] del 16/03/2018 prot. n. 8206. Riguardo, infine, alla certificazione energetica dell'unità immobiliare, risulta registrato agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare che si trova in classe energetica “B” **(All. 5.A).**

Tuttavia, non potendo evincersi dalla visura effettuata la data di emissione dell'attestato e non essendo stata fornita allo scrivente (sebbene esplicitamente richiesta) copia dello stesso né da parte della società in liquidazione né da parte dell'attuale conduttore, non si è reso possibile verificare la data di decorrenza e validità del documento.

IMMOBILE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE (SUB 4)

L'unità di piano terra è un ampio locale con destinazione commerciale allo stato adibito a supermercato [REDACTED] e si sviluppa su una elevazione fuori terra per una superficie coperta lorda complessiva (comprensiva dell'area vendita e dei locali accessori di retronegozi) pari a circa di 574 mq (media struttura di vendita).

L'immobile risulta accessibile sia dal fronte principale su via dell'Orsa Minore, attraverso un cortile antistante con ingresso al civ. n. 79 distinto in catasto con il sub 3 come bene non censibile (b.c.n.c.) comune all'unità immobiliare sottostante, che dal retro attraverso il piazzale di pertinenza esclusiva su Largo S. Vajana di superficie lorda pari a circa 255 mq adibito ad area di stoccaggio merci e ricovero carrelli, in parte scoperto ed in parte coperto con tettoia realizzata con struttura metallica e pannelli coibentati estesa circa 82 mq.



Foto n. 15 - Prospeto su via dell'Orsa Minore



Foto n. 16 – Retroprospetto su l.go Vajana



Foto n. 17 - Corte su via Orsa Minore (sub 3)



Foto n. 18 - Corte su via Orsa Minore (sub 3)



Foto n. 19 – Piazzale di pertinenza sul retro



Foto n. 20 – Piazzale di pertinenza sul retro



Foto n. 21 – Tettoia su retro



Foto n. 22 – Tettoia su retro



Foto n. 23 - Camminamento lato sud/ovest

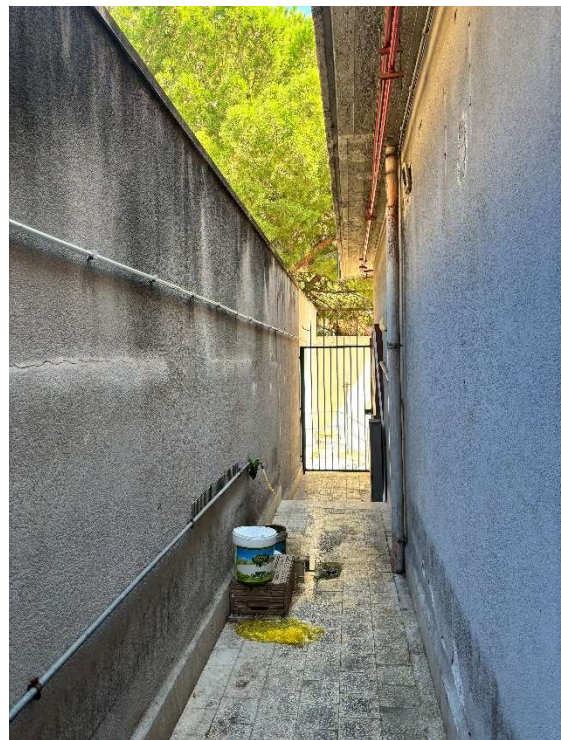
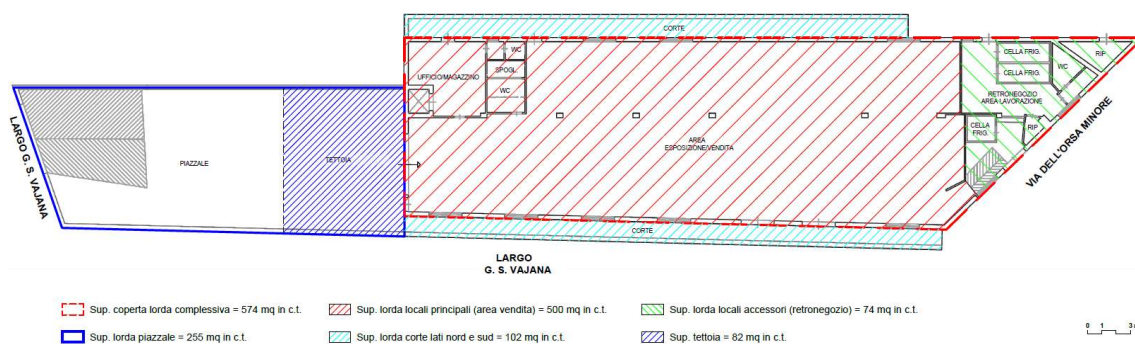


Foto n. 24 - Camminamento lato nord (sub 3)

Complessivamente, dunque, l'unità possiede tre luci sulla via dell'Orsa Minore, sette luci sul fronte sud-ovest e una luce sul piazzale retrostante che costituisce attualmente l'ingresso principale all'esercizio commerciale.

All'interno l'immobile è costituito da un unico locale adibito ad area vendita/esposizione suddiviso per reparti funzionali da scaffalature, espositori, banchi e vetrine refrigerate (ingresso, casse, esposizione prodotti alimentari, area salumeria e macelleria, ecc.), oltre ad un vano magazzino/ufficio con annessi spogliatoio e wc ed un'area di retrobanco e laboratorio composta da una zona di lavorazione, celle frigorifere, ripostiglio e servizi igienici per il personale.



All. 3B) - Stato di fatto immobile n. 2 – Locale commerciale sub 4



Foto n. 25 – Ingresso



Foto n. 26 – Magazzino/ufficio

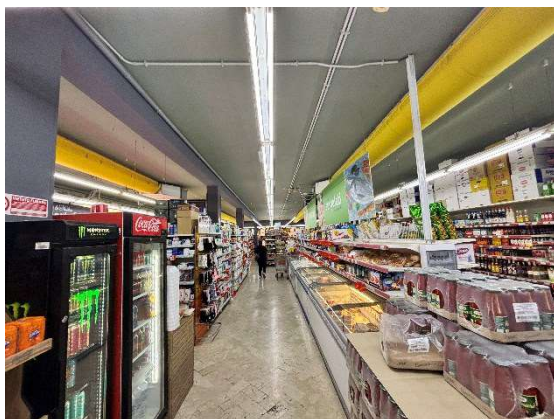


Foto n. 27 – Area esposizione/vendita



Foto n. 28 – Area esposizione/vendita

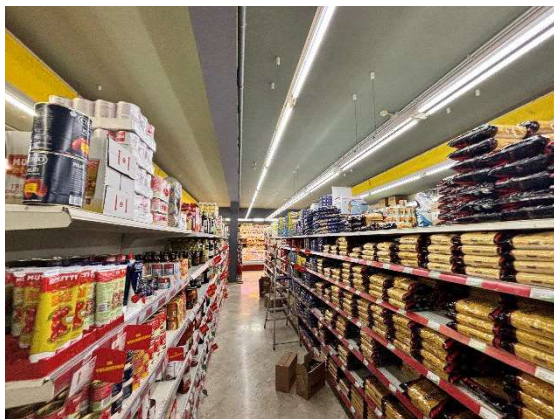


Foto n. 29 – Area esposizione/vendita

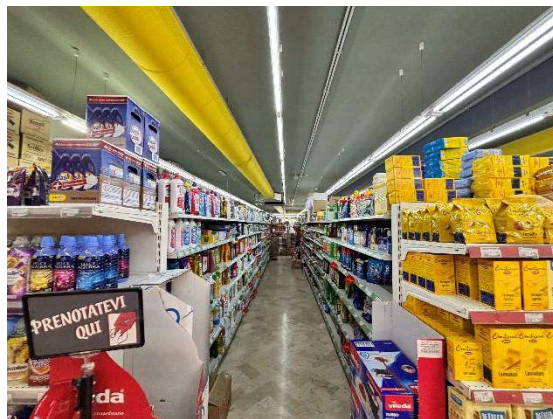


Foto n. 30 – Area esposizione/vendita



Foto n. 31 – Servizi igienici/spogliatoio



Foto n. 32 – Servizi igienici/spogliatoio



Foto n. 33 – Banchi salumeria/macelleria



Foto n. 34 – Banchi salumeria/macelleria



Foto n. 35 – Area retrobanco/laboratorio



Foto n. 36 – Area retrobanco/laboratorio



Foto n. 37 – Area retrobanco/laboratorio



Foto n. 38 – Servizi igienici personale

L'immobile versa complessivamente in “buono” stato d'uso e manutenzione e presenta finiture interne di livello standard in relazione alla destinazione commerciale: pavimentazione in marmo nell'area vendita e con piastrelle ceramiche nei vani laboratorio e nei servizi, pareti rivestite con pannelli e/o intonacate e tinteggiate, controsoffitti in fibra minerale e/o cartongesso, serramenti esterni metallici. L'impianto di illuminazione è realizzato con luci a led e sospensioni con tubi a neon.

Relativamente agli impianti tecnologici l'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico-sanitario realizzati sottotraccia, di impianto di condizionamento, aerazione meccanica nei servizi igienici e di impianto antincendio con estintori portatili del tipo a polvere chimica e a CO2, nonché di impianto di rivelazione fumi ed allarme.

Lo smaltimento reflui avviene nella fognatura dinamica comunale giusta Autorizzazione allo Scarico prot. n. 218 del 20/09/1993. L'immobile, infine, è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico (Di.Co.) ai sensi del D.M. 37/08 rilasciata in data 10/05/2018, di attestazione di conformità antincendio per l'attività 69.1/A di cui alla SCIA antincendio del 01/07/2024 (prot. SUAP n. 880704) presentata dalla [REDACTED] (attuale conduttore), nonché di Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 15/05/2018 con validità anni 10 da cui risulta che lo stesso si trova in classe energetica “E” (**All. 5.B**).

4. DATI IDENTIFICATIVI E CONFORMITA' CATASTALE

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici degli immobili al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (***All. 2***).

CATASTO TERRENI

Il mappale su cui insiste il fabbricato è così identificato al C.T. del Comune di Palermo:

FOGLIO 72, PARTICELLA 1497, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 12,53 are;

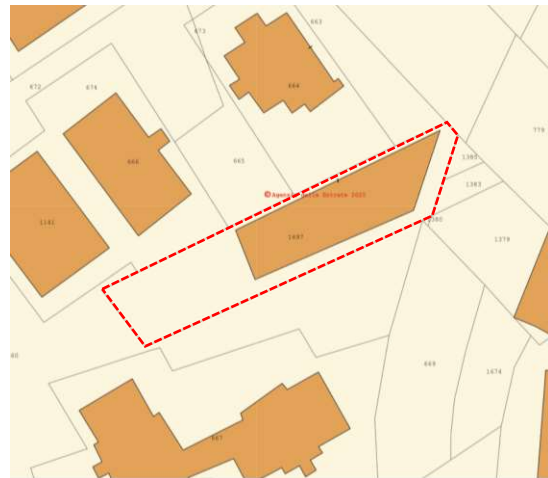
Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/03/1993 Pratica n. 307925 in atti dal 18/07/2001 T 82/93 (TM 1233/93) (n. 82.1/1993);
- TIPO MAPPALE del 19/03/1993 Pratica n. 307910 in atti dal 18/07/2001 TM 1223/93 (n. 1223.2/1993) - *con detta variazione sono stati soppressi i seguenti immobili* Fg. 72 p.lle 70-71-1382-1384.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, (***All. 3C***).



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto mappa catastale

CATASTO FABBRICATI

Le due unità immobiliari sono così identificate al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

IMMOBILE N. 1 - MAGAZZINO - PIANO S1

FOGLIO 72, PARTICELLA 1497 SUB 2, Largo Giuseppe Salvatore Vaiana n. 7, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 844 mq, superficie catastale totale

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2019 Pratica n. PA0029699 in atti dal 23/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6230.1/2019);

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/02/2018 Pratica n. PA0046435 in atti dal 01/03/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13248.1/2018);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2012 Pratica n. PA0262425 in atti dal 09/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23862.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2011 Pratica n. PA0358975 in atti dal 01/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48619.1/2011);
- VARIAZIONE del 21/07/2011 Pratica n. PA0346236 in atti dal 21/07/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47703.1/2011);
- COSTITUZIONE del 24/03/1993 in atti dal 25/03/1993 (n. 70356/1993).

Intestazione dal 13/11/2008:

EXTRA DISCOUNT S.R.L. con sede in Palermo (Pa), C.F. 04645100829 – Propr. 1/1;

Derivante da:

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/11/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PALERMO-SEZIONE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 26 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 49230.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/12/2008.

Intestazione dal 09/12/1993:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 13/11/2008;

Derivante da:

Atto del 09/12/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 11917 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 999 registrato in data 24/12/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6766.1/1993 - Pratica n. 480410 in atti dal 06/11/2001.

Intestazione dal 24/03/1993:

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Da verificare proprietà per 1000/1000 fino al 09/12/1993;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 24/03/1993 in atti dal 25/03/1993 (n. 70356/1993).

IMMOBILE N. 2 – LOCALE COMMERCIALE – PIANO TERRA

FOGLIO 72, PARTICELLA 1497 SUB 4 (EX SUB 1), Via dell'Orsa Minore n. 79, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 527 mq, superficie catastale totale 600 mq, rendita € 8.355,71;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2019 Pratica n. PA0060457 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11734.1/2019);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/05/2018 Pratica n. PA0097799 in atti dal 18/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26314.1/2018);
- VARIAZIONE del 05/03/2018 Pratica n. PA0050634 in atti dal 07/03/2018 DIVISIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 14294.1/2018).

Intestazione dal 05/03/2018:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1;

Derivante da:

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/11/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PALERMO-SEZIONE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 26 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 49230.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/12/2008.

La suddetta u.i. attualmente identificata con il SUB 4 (categ. C/1) è derivata dalla variazione del 05/03/2018 (in atti dal 07/03/2018) per DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE che ha comportato la soppressione di quella precedente così censita fin dall'impianto con il SUB 1 (categ. C/2):

FOGLIO 72, PARTICELLA 1497 SUB 1, Via dell'Orsa Minore n. 79, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 571 mq, superficie catastale totale 635 mq, rendita € 501,33;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2015 Pratica n. PA0068926 in atti dal 05/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46860.1/2015);
- COSTITUZIONE del 24/03/1993 in atti dal 25/03/1993 (n. 70356/1993).

Intestazione dal 13/11/2008:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1
fino al 05/03/2018;

Derivante da:

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/11/2008
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PALERMO-SEZIONE Sede PALERMO (PA) Repertorio
n. 26 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 49230.1/2008
Reperto PI di PALERMO in atti dal 03/12/2008.

Intestazione dal 09/12/1993:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà
1/1 fino al 13/11/2008;

Derivante da:

Atto del 09/12/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n.
11917 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 999 registrato in data 24/12/1993 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 6766.1/1993 - Pratica n. 480410 in atti dal 06/11/2001.

Intestazione dal 24/03/1993:

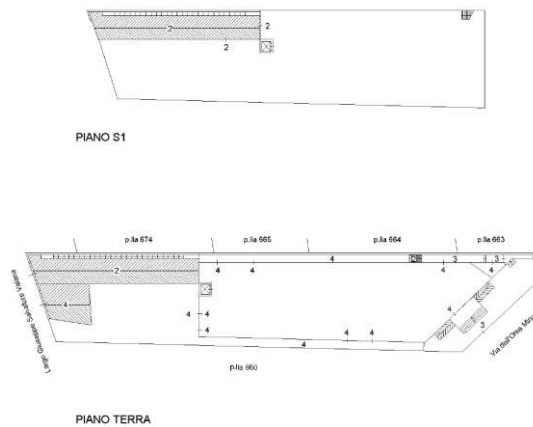
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Da verificare
proprietà per 1000/1000 fino al 09/12/1993;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 24/03/1993 in atti dal 25/03/1993 (n. 70356/1993).

*Per quanto sopra esposto e dall'esame di titoli di provenienza di cui al precedente
par. 1), emerge dunque, che alla loro costituzione al Catasto Fabbricati del
24/03/1993 le due unità immobiliari vengono censite entrambe con categoria C/2 e,
come tali, successivamente trasferite dapprima alla [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 09/12/1993 Not. [REDACTED] rep. n.
11917/3124 ed in ultimo alla [REDACTED] con Decreto di
trasferimento immobiliare del Tribunale di Palermo (Fall. n. 26/00) del 13/11/2008.*

*Con la denuncia di variazione del 05/03/2018 (in atti dal 07/03/2018) per
DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE veniva soppresso l'originario
SUB 1 che identificava l'unità immobiliare di piano terra, variata la sua categoria
catastale (da C/2 a C/1) e generato il suo attuale identificativo SUB 4; con la
medesima variazione veniva, altresì, costituito il SUB 3 che identifica porzione
dell'area esterna pertinenziale a piano terra quale "bene comune non censibile"
(B.C.N.C.) alle due unità immobiliari sub 2 (piano S1) e sub 4 (piano terra), come da
elaborato planimetrico del 07/03/2018 prot. PA0050634;*



Elaborato planimetrico del 07/03/2018

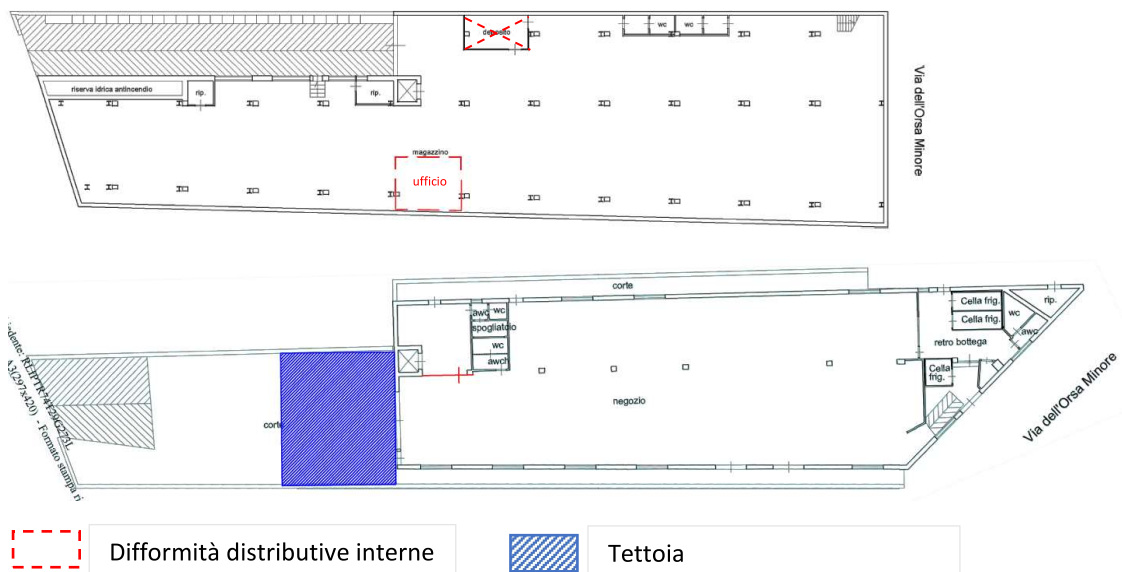
Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili e le ultime planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 01/03/2018 e 18/05/2018 (**All. 2**) – si rilevano le seguenti difformità:

Locale commerciale piano terra (sub. 4)

- lievi difformità distributive interne (tramezzatura a chiusura del vano adibito ad ufficio/magazzino ubicato a sx dell'ingresso);
- tettoia realizzata a parziale copertura del piazzale di pertinenza esclusiva dell'u.i. sul retro del corpo di fabbrica non rappresentata nel grafico catastale;

Magazzino piano cantinato (sub. 2)

- difformità distributive interne: eliminazione del “deposito” antistante l'ingresso e realizzazione di un vano, oggi adibito ad “ufficio”, non riportato nel grafico catastale;



All. 3b) – Difformità planimetrie catastale degli immobili (ultima in atti)

Pertanto - una volta eseguita la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico-edilizio - si renderà necessario provvedere ai fini della loro conformità catastale anche alla loro regolarizzazione in Catasto secondo le modalità ed i costi meglio indicati e quantificati in risposta paragrafo al successivo.

5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistica degli immobili in oggetto della presente relazione – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi, dell'esame della documentazione prodotta dalla proprietà e dalle società conduttrici ed in base agli accertamenti condotti presso il Servizio Condoni Edilizio e lo sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (S.A.C.E.), giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 799772 e prot. n. 799729 del 10/06/2025 – si rappresenta quanto segue (*All. 4*):

A. Il corpo di fabbrica entro cui ricadono le due unità immobiliari in esame risulta essere stato edificato dalla [REDACTED] in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 424 del 27/11/1990** (rilasciata sulla scorta del progetto approvato dalla C.E. comunale in data 12/03/1990) con cui veniva assentita la costruzione di un edificio per civile abitazione e di un corpo accessorio ad una elevazione f.t. sul prolungamento di via dell'Orsa Minore sull'area censita al foglio di mappa 72 con le p.lle 62, 63, 1376 (ex 64/a), 1382 (ex 72/a), 71, 70, 1384 (ex 67/a) e ricadente secondo il PRG allora vigente *"scala 1:2000 in zona di edilizia della classe E4"*. Il progetto veniva approvato con *"l'esclusione del patio coperto previsto in adiacenza alla costruzione accessoria ed a condizione che la luce libera non sia inferiore a m 2,70 e che il corpo accessorio sia destinato ad uno degli usi agibili di cui agli artt. 9 e 56 delle N.T.A."* (*All. 4.A*);
- **Concessione Edilizia in variante n. 137 del 08/04/1992** (rilasciata sulla scorta del progetto approvato dalla C.E. comunale in data 05/11/1991) per la costruzione di un altro corpo di fabbrica (con sottostante piano cantinato destinato a box) in aderenza a quello principale precedentemente autorizzato con C.E. n. 424/1990 e per la realizzazione di un piano cantinato sotto il corpo accessorio da destinare a deposito. Il progetto veniva assentito a condizione che il piano cantinato del corpo accessorio fosse adibito a *"deposito di materiali non infiammabili"* e che il piano terra venisse destinato ad uno degli usi agibili di cui agli artt. 9 e 56 delle N.T.A. (*All. 4.B*);

- **Concessione Edilizia in variante n. 83 del 06/07/1993** (rilasciata sulla scorta del progetto approvato dalla C.E. comunale in data 22/02/1993) per alcune *“modifiche distributive interne ai vari piani”* degli edifici (**All. 4.C**).

L'ultimazione dei lavori, accertata con sopralluogo del 19/07/1993, veniva certificata con nota prot. n. 3844 del 22/07/1993 della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo (All. 4.D) ed, inoltre, così come annotato in data 02/03/1994 nel libretto istruttorio della pratica risulta essere stato corrisposto il saldo degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) dovuti per la realizzazione delle opere.

- B. All'esito del successivo sopralluogo effettuato dall'ufficio Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo in data 12/09/1994 ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'intero compendio edificato, veniva accertato che il corpo accessorio era stato realizzato in difformità dai progetti approvati evidenziandosi, in particolare, *“una maggiore superficie coperta rispetto a quella assentita ed un minor arretramento del corpo stesso rispetto al fronte stradale di via dell'Orsa Minore”*. Pertanto, veniva rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 2962 del 16/06/1995 per il solo edificio residenziale e non per il corpo accessorio.
- C. A fronte delle suddette difformità veniva, dunque, presentata dall'allora Amministratore Unico della *“Di Simone Alimentari s.r.l.”* **istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 prot. n. 6329 del 04/03/1995 (All. 4.E)** e, nelle more della completa definizione del condono, veniva rilasciato per il corpo accessorio **Certificato di Agibilità provvisorio prot. n. 775 del 04/02/1998** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19/94, dove lo stesso è così descritto: *“costruzione accessibile da via dell'Orsa Minore n. 79 e via VF1 n. 7/C e 7/D, destinata all'attività commerciale, così distinta: PLANO TERRA, composto da un grande locale pilastrato con annesso un piccolo locale adibito ad ufficio ed un locale cassa, un w.c. con anti-w.c. ed un locale spogliatoio; nella parte posteriore un altro ampio locale da cui si accede ad un locale adibito ad ufficio con w.c. ed anti-wc; altro piccolo locale, accessibile dall'esterno, adibito a ricovero gruppo elettrogeno e spazio di pertinenza antistante e retrostante; PLANO CANTINATO accessibile da rampa esterna, composto da un unico grande locale pilastrato, da adibire a deposito di materiale non infiammabile, il tutto identificato catastalmente con la part. 1497 sub 1 (piano terra) e sub 2 (piano cantinato)”* (**All. 4.F**).
- D. La pratica di condono risulta essere stata integrata con ulteriore documentazione in data 01/03/2018 prot. n. 183176 e poi definita con **Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28**

della L.R. 16/16 prot. n. 597575 del 05/04/2018, asseverata dall'arch. [REDACTED]

[REDACTED] il 04/04/2018 (*All. 4.G*).

Decorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che venisse emesso provvedimento di assenso o diniego del condono e non essendo stati interrotti i termini di cui sopra con richieste di integrazioni e/o chiarimenti ai sensi dell'art. 20 comma 2 bis della L. 241 del 07/08/1990 e ss.mm.ii., la ditta notificava "Attestato di avvenuto silenzio assenso" prot. n. 1004656 del 20/07/2018.

E. Inoltre, contestualmente alla definizione dell'istanza di condono risultano essere state presentate le seguenti comunicazioni per la regolarizzazione di alcuni interventi edilizi sugli immobili:

- **Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/03 prot. n. 135413 del 14/02/2018** per la regolarizzazione della tettoia per una superficie complessiva di 50,00 mq, realizzata a parziale copertura del piazzale di pertinenza dell'u.i. di piano terra (sub. 4 ex sub. 1) sul retro del corpo di fabbrica (*All. 4.H*);
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA tardiva) prot. n. 189375 del 02/03/2018** ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 16/16 così come recepito dal D.P.R. 380/01 per opere interne di ordinaria e straordinaria manutenzione nell'u.i. di piano terra (sub. 4 ex sub. 1) e di adeguamento dei servizi igienici al piano cantinato (sub 2) con realizzazione di wc ed anti wc e successive **Comunicazione di variante planimetrica prot. n. 697091 del 10/05/2018 e Fine Lavori prot. n. 792520 del 16/05/2018** (*All. 4.I*);
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) prot. n. 836585 del 30/05/2018** per le opere di cui alla CILA realizzate nell'immobile di piano terra (sub. 4 ex sub. 1) (*All. 4.L*).

F. Con denuncia di variazione catastale del 05/03/2018 (in atti dal 07/03/2018) per "divisione con cambio di destinazione d'uso" veniva variata da C/2 a C/1 la destinazione dell'unità immobiliare di piano terra (sub 1) che assumeva l'odierno identificativo (sub 4) ed, inoltre, veniva, costituito il SUB 3 che identifica porzione dell'area esterna pertinenziale a piano terra quale "*bene comune non censibile*" (b.c.n.c.) alle due unità immobiliari sub 2 (piano S1) e sub 4 (piano terra), come da elaborato planimetrico del 07/03/2018 prot. PA0050634:

G. In ultimo, si è accertato che per l'unità immobiliare di piano terra (sub 4) è stata presentata presso lo Sportello Unico Attività Produttive di Palermo (SUAP)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 880704 del 01/07/2024 (SCIA sanitaria ai sensi dell'art. 6 del regolamento CE n°852/2004, SCIA per attività di vicinato nel settore alimentare e per vendita alcolici e SCIA antincendio per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi); mentre per l'unità immobiliare di piano cantinato (sub 2) è stata presentata: **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 (SCIA edilizia) prot. n. 320123 del 03/04/2024 e successiva integrazione prot. n. 1043729 del 07/09/2025** per le opere di frazionamento del locale con parziale cambio di destinazione d'uso (da magazzino a negozio), di diversa distribuzione interna e di adeguamento dell'impianto elettrico (**All. 4.M**).

Con riferimento a quest'ultima si rileva che, nonostante la pratica si stata presentata nel marzo del 2024 e pagati i relativi diritti di segreteria/istruttoria e gli oneri concessori dovuti per il cambio d'uso parziale dell'unità immobiliare per complessivi € 7.582,86, i lavori di cui alla SCIA sono stati avviati solo parzialmente e l'immobile si presenta ancora oggi come unico locale indiviso con destinazione a magazzino/vendita all'ingrosso.

Quanto, infine, alla conformità degli immobili con i titoli edilizi sopra richiamati - dal confronto dello stato di fatto con i grafici dei progetti assentiti - si rilevano le seguenti difformità:

- a) Relativamente al **locale commerciale di piano terra (sub. 4)** si riscontrano lievi difformità distributive interne consistenti nella realizzazione di una tramezzatura a chiusura del vano oggi adibito ad ufficio/magazzino a sx dell'ingresso non rappresentato nei grafici di cui all'ultima partica edilizia presentata: C.I.L.A. prot. n. 189375 del 02/03/2018 (All. 4.I); inoltre, la tettoia realizzata a parziale copertura del piazzale di pertinenza esclusiva dell'u.i. sul retro del corpo di fabbrica si estende in effetti per una superficie di circa 82 mq, superiore di quella di 50 mq dichiarata e regolarizzata con Comunicazione ex art. 20 della L.R. 04/03 prot. n. 135413 del 14/02/2018 (All. 4.H).

Pertanto ai fini della legittimità urbanistica del suddetto immobile - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici preposti - si renderebbe necessario provvedere:

- alla regolarizzazione delle difformità distributive interne riscontrate (realizzazione di nuova tramezzatura) che, rientrando nella fattispecie delle opere di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, si ritengono suscettibili di regolarizzazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) a fronte

del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite, oltre diritti d'istruttoria e spese tecnico-professionali.

- alla riduzione della superficie della tettoia entro il limite di 50 mq in conformità ai grafici di cui alla Comunicazione ex art. 20 della L.R. 04/03 prot. n. 135413 del 14/02/2018.

Infine, sotto il profilo catastale si dovrà provvedere alla presentazione all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di tipo mappale per l'inserimento in mappa della tettoia ed a denuncia di variazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile.

- b) Relativamente al **magazzino di piano cantinato (sub. 2)** si è rilevato che le opere di frazionamento e cambio parziale di destinazione d'uso (da magazzino a negozio) di cui all'ultimo titolo edilizio presentato (SCIA prot. n. 320123 del 03/04/2024) non sono state ad oggi realizzate ed ultimate, fatta eccezione per l'eliminazione del locale deposito antistante l'ingresso effettuata mediante la demolizione delle tramezzature preesistenti e per la realizzazione di un vano con partizioni in alluminio e vetro.

Pertanto - al fine di ristabilire la conformità urbanistica e catastale del bene, rendendolo attualmente commerciabile nello **stato di fatto in cui in effetti si trova (unico locale con destinazione a magazzino)** - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici preposti - si dovrebbe provvedere:

- alla comunicazione di fine lavori di cui alla SCIA per le opere parzialmente eseguite e con rinuncia al cambio d'uso e frazionamento, ad oggi non realizzati;
- all'aggiornamento della planimetria catastale con le modifiche distributive interne realizzate mediante denuncia di variazione Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Infine, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ex art. 24 del D.P.R. 380/01 di cui l'immobile è ad oggi comunque sprovvisto, a condizione che sia stata certificata la conformità degli impianti tecnologici installati ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica e redatto/aggiornato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili – che andranno detratti dal loro valore di mercato – possono essere così forfettariamente e presuntivamente determinati:

- € 7.000,00 per l'unità di piano terra, a fronte dei costi presuntivi per le opere di riduzione in pristino parziale della tettoia e di quelli per sanzioni, diritti d'istruttoria, diritti catastali

e compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche edilizie e catastali occorrenti (CILA, Docfa, Tipo mappale);

- € 5.000,00 per l'unità di piano cantinato, a fronte dei costi presuntivi per il fine lavori della SCIA, per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ove necessario.

In merito ai costi per l'adeguamento impiantistico e l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, si precisa che dell'incidenza di tali costi si è tenuto conto nella valutazione immobiliare con l'applicazione del coefficiente di "stato d'uso e manutenzione" in deprezzamento del valore di stima.

In conclusione si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- Il corpo accessorio entro cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di accertamento è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 424 del 27/11/1990 e delle successive concessioni in variante n. 137 del 08/04/1992 e n. 83 del 06/07/1993.
- Nei suddetti titoli edilizi si legge chiaramente che il **piano cantinato è stato assentito come magazzino/deposito** ed il **piano terra destinato invece ad uno degli usi agibili di cui agli artt. 9 e 56 delle N.T.A.** ai sensi dei quali nelle zone residenziali quale quella in oggetto, le destinazioni d'uso consentite - oltre a quella prevalente ad abitazione - erano *"negozi e botteghe", "studi professionali e commerciali", "grandi magazzini di vendita", "banche", "case di cura e ambulatori", ecc.* e relativamente ai **"magazzini o depositi limitatamente ai piani seminterrati o scantinati degli edifici"**.

Ne consegue che - sebbene l'unità immobiliare di piano terra sia stata impropriamente censita in Catasto fin dal primo impianto come "magazzino" (categ. C/2) e, come tale, alienata nei successivi atti di trasferimento di proprietà - **la sua destinazione d'uso urbanisticamente legittimata dai titoli edilizi rilasciati è quella "commerciale"**, conformemente alle prescrizioni del PRG vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato che escludeva, peraltro, la possibilità di adibire i piani terra a depositi o magazzini limitando esplicitamente tale utilizzazione ai piani seminterrati o cantinati degli edifici.

- Successivamente, a fronte di alcune difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi originari è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 n. 6329 del 04/03/1995 definito con Perizia Giurata ex art. 28 L.R. 16/16 n. 597575 del 05/04/2018 assentita per silenzio-assenso e, contestualmente, ulteriori pratiche per la regolarizzazione di alcuni interventi minori (Comunicazione ex art. 20 L.R. 04/03 n. 135413 del 14/02/2018 per la tettoia, CILA ex art. 3 L.R. 16/16 n. 189375 del 02/03/2018 per opere interne).

- In ultimo, nel corso del 2024 per l'unità immobiliare di piano terra (sub 4) è stata presentata presso il S.U.A.P. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 880704 del 01/07/2024 per lo svolgimento dell'attività di supermercato (vendita nel settore alimentare e alcolici e SCIA antincendio), mentre per l'unità immobiliare di piano cantinato (sub 2) una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA edilizia) ex art. 22 D.P.R. 380/01 prot. n. 320123 del 03/04/2024 per opere di frazionamento con parziale cambio di destinazione d'uso (da magazzino a negozio) e diversa distribuzione interna. Poiché tali opere non sono state ad oggi realizzate, l'immobile verrà in questa sede stimato nello stato di fatto in cui in effetti si trova, cioè come unico locale indiviso con destinazione a "magazzino".
- Essendo, infine, emerse dal confronto tra lo stato attuale degli immobili e le ultime pratiche agli atti degli Uffici le difformità sopra meglio descritte, si è provveduto a delineare un possibile iter per la loro regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale ed a quantificarne presuntivamente i costi.

6. DESTINAZIONE DI P.R.G. E REGIME VINCOLISTICO

Riguardo all'attuale destinazione urbanistica della particella 1497 che identifica il corpo di fabbrica entro cui insistono le unità immobiliari oggetto di accertamento, dall'esame della tavole e delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Palermo si rileva che questo ricade in **Z.T.O. "B₃"** – *Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc./mq.* (TAV. 5013 – scala 1:5000 del P.R.G.) dove le cui modalità di intervento sono quelle di cui all'art. 7 comma 1 ed all'art. 9 delle N.T.A. Variante Generale al P.R.G.: *"... 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. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza".*

L'area, inoltre, non è soggetta a vincoli di cui all'art. 23 della L.R. 37/85 e ricade in area esterna alle perimetrazioni previste nell'ambito del Piano di Assetto Idrogeologico – PAI.

7. STIMA IMMOBILIARE

Criterio di stima: per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_{ms}** degli immobili in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei beni oggetto di stima con altri analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario nella zona in cui sono ubicati (cioè il costo di una unità di superficie commerciale espresso in Euro/mq). Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “**K_n**” (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dei beni da stimare (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, esposizione/accessibilità, luminosità/aerazione) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate:

Coefficiente di piano, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dell’altezza di piano dell’immobile rispetto alla quota stradale;

Coefficiente qualità e stato d’uso/manutenzione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale d’uso e manutenzione dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/aerazione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed aerazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/accessibilità, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione ed accessibilità dell’immobile;

Coeff. di piano	Piano terra	1,00
	Piano cantinato	0,95
Coeff. qualità e stato d’uso/manutenzione	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
Coeff. di luminosità/aerazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/accessibilità	Su strada	1,00
	Su spazi interni	0,90

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “**S**” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “**V_{ms}**”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. **Kn**;

S = Superficie commerciale dell'immobile.

Determinazione della scala dei prezzi noti:

Il valore di mercato medio unitario “**Vmu**” per immobili simili a quelli oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (**All. 8**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona periferica (D3) – Microzona 2 – Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco: Magazzini in stato conservativo “normale”: min. 315,00 €/mq - max 485,00 €/mq; Negozi in stato conservativo “normale”: min. 750,00 €/mq - max 1.250,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Comune di Palermo - Zona Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco: Magazzini: min. 232,00 €/mq - max 433,00 €/mq; Negozi: min. 764,00 €/mq - max 1.106,00 €/mq;*
- a) Immobiliare.it - Annunci immobiliari - *Zona Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco – Magazzini: prezzo medio di vendita 500,00 €/mq; Locali commerciali: prezzo medio di vendita 900,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quelli in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda ad €/mq 500,00 per i magazzini e ad €/mq 900,00 per i locali commerciali.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\Sigma (Sn \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog.} = Coefficienti di omogeneizzazione (D.P.R. n. 138/1998).

Per gli immobili del gruppo T/1 (Negozi e locali assimilabili) e T/2 (Magazzini, locali da deposito) di cui all'All. C del D.P.R. n. 138/1998, la superficie coperta lorda **Sc** è pari a quella dei locali principali ed è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per

intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25. La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali è computata in misura del 100% per le unità immobiliari di categoria T/2 (magazzini) e del 50% per quelle di categoria T/1 (locali commerciali);
- b) la superficie di balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10% per cento;
- c) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare è computata nella misura del 10% per le unità immobiliari di categoria T/2 (magazzini) e del 20% per quelle di categoria T/1 (locali commerciali);
- d) l'area occupata dalle rampe carrabili di accesso non entra nel computo della superficie.

IMMOBILE N.1 - MAGAZZINO - PIANO S1 (SUB 2)				
Superficie coperta lorda			Sc =	(in c.t.) 844 mq
Sup. locali accessori/pertinenze	Sn (mq)	K_{omog.}		Sp = Sn x K_{omog.}
-	-	-	Sp =	0,00 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 844 mq

IMMOBILE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE - PIANO TERRA (SUB 4)				
Superficie coperta lorda			Sc =	(in c.t.) 500 mq
Sup. locali accessori/pertinenze	Sn (mq)	K_{omog.}		Sp = Sn x K_{omog.}
Sup. lorda locali accessori diretti (retronegozio)	74 mq	50%		37 mq
Sup. lorda piazzale esclusivo antistante	255 mq	20%		51 mq
Sup. lorda corti scoperte lato nord e sud	102 mq	10%		12 mq
			Sp =	(in c.t.) 100 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 600 mq

Stima del valore di mercato degli immobili:

IMMOBILE N.1 - MAGAZZINO - PIANO S1 (SUB 2)

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	V_{mu} =	500,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	844 mq
Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		K_n
Coeff. di piano	Cantinato	0,95
Coeff. qualità e stato d'uso/manutenzione	Mediocre	0,95
Coeff. di esposizione/accessibilità	Normale	1,00

Coefficiente di differenziazione globale K_t = 0,90

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
V_{ms} = V_{mu} x K_t x S =	€/mq 500,00 x 0,90 x 844 mq =	(in c.t.) € 380.000,00 <i>(euro trecentoottantamila/00)</i>

Dovendo, infine, detrarre dal valore così ottenuto i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale del bene precedentemente determinati, il più probabile valore dell'immobile sul libero mercato è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 380.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 5.000,00

€ 375.000,00

(euro trecentosettantacinquemila/00)

IMMOBILE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE - PIANO TERRA (SUB 4)

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	V _{mu} =	900,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	600 mq
Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		K_n
Coeff. di piano	Piano terra	1,00
Coeff. qualità e stato d'uso/manutenzione	Buono	1,05
Coeff. di esposizione/accessibilità	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00

Coefficiente di differenziazione globale K_t = 1,05

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
V_{ms} = V_{mu} x K_t x S =	€/mq 900,00 x 1,05 x 600 mq =	(in c.t.) € 567.000,00

(euro cinquecentosessantasettemila/00)

Dovendo, infine, detrarre dal valore così ottenuto i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale del bene precedentemente determinati, il più probabile valore dell'immobile sul libero mercato è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 567.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 7.000,00

€ 560.000,00

(euro cinquecentosessantamila/00)

8. CONCLUSIONI

La presente relazione composta da n° 31 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, è trasmessa al Curatore con p.e.c. del 23/10/2025.

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 23/10/2025

IL C.T.U.
Arch. Pietro Riolo