

	“PERIZIA ESTIMATIVA”	
	IMMOBILE RESIDENZIALE	
	SITO IN PALERMO IN VIA LUDOVICO BIANCHINI N. 22	
	PIANO TERZO, INTERNO N. 7	
	* * * * *	
	COMMITTENTI : SIGG. RI DI LORENZO	
	* * * * *	
	Io sottoscritto Ing. Saeli Enrico, nato a Palermo il 12/04/1988 (c.f. SLANRC88D12G273I), iscritto presso l’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9434, con studio in Palermo via Villaerosa n. 18, pec: enrico.saeli@ingpec.eu, ho ricevuto incarico da:	
	- Avv. Alessandra Sichirollo con studio in Rovigo via Antonio Bonatti n. 11, in qualità di Liquidatore nell’ambito della liquidazione controllata (n. R.G. 18/2025 Trib. RO) del patrimonio di	
	i sensi della Sentenza n. 41/25 del Tribunale di Rovigo;	
	- <u>germani</u>	
	tutti quanti detti Sigg _____ n qualità di comproprietari dell’immobile oggetto della presente perizia di stima del valore venale ed in particolare:	
	• appartamento sito a Palermo in via Ludovico Bianchini n. 22, piano terzo, int. n. 7, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al f. 15, p.lla 1047, sub. 8.	
	PREMESSA	
		1

L'immobile oggetto di perizia è di proprietà di:

Attività di consulenza

Ricevuto l'incarico di cui sopra, il sottoscritto tecnico procedeva all'acquisizione della visura e planimetria catastali dell'immobile oggetto di perizia (All. A), oltre ulteriore documentazione fornita dai Sigg. Committenti.

Il giorno 16/05/2026 si recava in via Ludovico Bianchini n. 22, piano terzo, per effettuare il sopralluogo conoscitivo dell'immobile residenziale ed acquisire dalla proprietà informazioni utili alla composizione della presente; presenti i Sigg

Successivamente, al fine di indagare la regolarità urbanistica dell'immobile, il tecnico scrivente procedeva in ordine alle seguenti richieste di accesso agli atti presso:

- Ufficio S.A.C.E. del Comune di Palermo, attraverso apposito portale con delega da parte della Sig.ra stanza registrata con prot. n. 710804 del 14/05/2026, ottenendone in risposta la nota prot. n. 754005 del 28/05/2026 di mancato reperimento della documentazione richiesta;

- uffici I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) di Palermo, a mezzo pec del 05/06/2026 protocollata in pari data al n. 33161, ricevendone in risposta la nota di assenza documentazione prot. n. 001-8482-USC/2026 del 15/06/2026.

Si vedano i documenti allegati (All. E).

Identificazione del bene oggetto di perizia

Il bene è così identificato:

- appartamento sito a Palermo in via Ludovico Bianchini n. 22, piano terzo a sinistra (int. 7), così individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

F.o	P.lla	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
15	1047	8	5	A/3	8	6,5 vani	Totale 110 mq	Euro 335,70
							Totale escluse aree scoperte mq 107 mq	

Atti di provenienza

L'immobile è pervenuto ai germani Sig. _____ giusti i seguenti titoli:

1) atto di compravendita del 12/06/1997 in Not. Cottone Vincenzo, Rep. n. 15252 e Racc. n. 5062, registrato in Palermo il 27/06/1997 e Trascritto in Palermo il 05/07/1997 ai nn. 22754/16739.

Con detto atto il Dott. Di Piazza Armando, nato a Palermo il 30/12/1945, n.q. di Coordinatore del Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio dell'Istituto per le Case Popolari della Provincia di Palermo (c.f. 00257270827) vendeva al Sig. _____

2) Denuncia di Successione del Sig. _____ (dec. in Palermo il 28/10/2004) registrata in Palermo il 10/01/2005 al Vol. 207, n. 20.

Per cui la proprietà dell'immobile perveniva alla Sig.ra _____

_____ n.q. di coniuge superstite, per la quota di 24/36 e ai sopradetti germani _____ per la quota di 2/36 ciascuno;

	3) Successione ex lege d	(dec. in Palermo il 10/08/2024) registrata
	in Palermo il 09/12/2024 al Vol. 88888, n. 521872.	
	Per cui la proprietà si riuniva nei germani Sigg.1	er 1/6 ciascuno.
	Zonizzazione e vincoli	
	L’immobile è individuato nel vigente P.R.G. del Comune di Palermo (Variante	
	adottata con D.C.C. n. 7/2004) alla tav. P2a – 5004 che lo colloca in:	
	- Zona B4b _ Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economi-	
	ca e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50;	
	- Aree Qanat _ Aree caratterizzate dalla presenza di “Qanat” _ Aree in cui le suc-	
	cessive fasi attuative, regolate da piani attuativi sono subordinate a specifici studi	
	di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico;	
	- Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 “Piano per l’assetto idro-	
	geologico straordinario” _ Rischio idraulico molto elevato.	
	Tuttavia non ricade all’interno dei siti di attenzione segnalati nel Piano Stralcio di	
	Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI).	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	L’unità immobiliare è sita e parte integrante del fabbricato condominiale di via Lu-	
	dovico Bianchini n. 22 a Palermo, ex proprietà I.A.C.P. . L’edificio è della tipolo-	
	gia in linea, con struttura portante in c.a. e sviluppo in elevazione di n. 6 livelli f.t.,	
	oltre uno interrato. Lo stesso confina con via L. Bianchini (O), rampa di accesso al	
	livello interrato distacco con altro fabbricato (N), via Vincenzo Emanuele Sergio	
	(E) ed altro fabbricato con accesso da via L. Bianchini n. 24 (S). Giusto quanto os-	
	servato, l’edificio si presenta in generale in buone condizioni, necessiterebbe di	
	opere di manutenzione ordinaria dei prospetti. Ad esso si accede attraverso un can-	
	cello esterno su strada e, oltre un passaggio comune scoperto, un portone d’ingres-	

	so a due ante in metallo e vetro, da cui si perviene al corpo scala ed ascensore che	
	conducono ai vari piani, ciascuno suddiviso in due appartamenti.	
	Al piano terzo, a sinistra salendo le scale, si accede all'immobile in oggetto identi-	
	ficato dall'interno n. 7. Lo stesso confina con via L. Bianchini (O), con u.i. aliena e	
	vano scala condominiale (N), con via V. E. Sergio (E) e con u.i. aliena posta nel	
	fabbricato con accesso da via L. Bianchini n. 24 (S).	
	L'appartamento è così composto: sala d'ingresso, soggiorno (con balcone), cucina-	
	pranzo (con balcone a veranda), disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno e riposti-	
	glio. In particolare, entrando dall'ingresso si accede di fronte al soggiorno, illumi-	
	nato da una finestra e porta finestra attraverso cui si esce in un balcone con affaccio	
	principale su via Bianchini; tornando nella saletta, procedendo a sinistra si perviene	
	all'ampio ambiente cucina-pranzo integrato al balcone prospiciente la via Sergio	
	chiuso con struttura a veranda finestrata, dove è disposta la zona cottura e lavelli.	
	Segue a questo ambiente il disimpegno da cui si accede in senso orario al bagno ed	
	alla prima camera da letto, entrambi illuminati da una finestra ciascuno con affac-	
	cio su via Sergio, al ripostiglio cieco ed alle due camere da letto finestrate con af-	
	faccio su via Bianchini.	
	L'unità immobiliare ha luce libera di 290 cm e superficie calpestabile interna rego-	
	lare di 97 mq, oltre 10 mq di balconi. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile e	
	tinteggiatura per interni, con ridotte superfici rivestite in carta da parato; la pavi-	
	mentazione è parte in piastrelle e parte in graniglia di marmo. Il bagno presenta i	
	sanitari obbligatori e le pareti sono rivestite da piastrelle a tutta altezza. Le porte in-	
	terne sono in legno tamburato colore noce chiaro e vetro singolo; gli infissi esterni	
	sono in alluminio bianco e vetro camera, con avvolgibili in pvc e zanzariere, ad ec-	
	cezione solo degli infissi della veranda in alluminio anodizzato e vetro singolo.	
		5

	L'immobile ha subito una parziale ristrutturazione interna che ha interessato	
	l'ambiente cucina-pranzo con balcone e prossimità, pertanto vi si osservano finitu-	
	re parietali e a pavimento più recenti rispetto al resto dell'appartamento; qui sono	
	state riscontrate alcune criticità di cui si tratterà a seguire.	
	L'immobile è dotato degli impianti idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia, privi	
	delle relative certificazioni, è inoltre presente un impianto di riscaldamento a ter-	
	mosifoni ad alimentazione condominiale che i titolari riferiscono essere disabilitato	
	da diversi decenni.	
	L'immobile è sito lungo una delle ampie strade perimetrali che delimitano l'edifi-	
	cato del quartiere San Filippo Neri (inteso ZEN _ Zona Espansione Nord _ 1 e 2),	
	quartiere popolare della città, realizzato a partire dal secondo dopoguerra per af-	
	frontare il cronico problema dell'emergenza abitativa e di cui sono note le istanze	
	sociali. Elemento di pregio dell'immobile è la vista panoramica sulla Piana dei	
	Colli di Palermo in direzione Sferracavallo, in particolare sul vicino complesso di	
	Villa Raffo ed il suo verde storico. Inoltre l'immobile è sito in prossimità di una	
	delle arterie principali della città, via Giuseppe Lanza di Scalea, ed a servizi pub-	
	blici quali: asilo nido comunale, istituto statale (articolato in scuola dell'infanzia,	
	scuola primaria e scuola secondaria di I grado), centri sportivi, trasporti, attività	
	commerciali, centro commerciale e chiesa.	
	Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli allegati elaborati grafici (All. B) e fo-	
	tografico (All. C).	
	L'appartamento internamente necessiterebbe di manutenzione al fine di ripristinar-	
	ne lo stato legittimo, di cui a seguire, e raggiungere una adeguata dotazione im-	
	piantistica secondo le normative vigenti.	
		6

Regolarità urbanistica.

L'immobile di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente Perizia è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 735 rilasciata dal Comune di Palermo il 22/08/1968, come dichiarato nell'art. 9, c. 1. del contratto di acquisto del 12/06/1997 in favore del Sig. Di Lorenzo Salvatore, padre degli attuali proprietari, (All. E).

In data 01/01/1987 veniva presentata presso l'Ufficio del Catasto la planimetria dell'immobile.

In data 12/10/1987 con prot. N.8406/1 il sindaco di Palermo rilasciava il certificato di abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà e in gestione dell'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Palermo.

Si rappresenta l'impossibilità di rintracciare presso gli Uffici S.A.C.E. del Comune di Palermo e dell'I.A.C.P. la documentazione utile al confronto tra lo stato dichiarato e lo stato attuale dell'immobile (All. E), pertanto si è effettuato lo stesso con la planimetria catastale depositata nel 1987 (All. A e B).

In seguito all'osservazione diretta dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento, localizzate in particolare nell'ambiente cucina-pranzo che ha assorbito la porzione di corridoio ad esso coincidente (All. C, foto nn. 7 e 13), riducendo quest'ultimo al disimpegno della zona notte attualmente esistente (foto n. 16), inoltre è stato integrato all'ambiente anche l'intero balcone verandato su via V. E. Sergio, nel quale è stata allocata la zona cucina (foto nn. 3, 12, 14 e 15).

Le stesse possono riassumersi nelle opere di:

- parziale diversa distribuzione interna: demolizione di tramezzature, chiusura e/o modifica di vani porta in tramezzature, nuove finiture e modifiche agli impianti;

	- modifica di prospetto con aumento di superficie utile e volumetria: dismissione	
	infisso e schermatura esterni della cucina, demolizione di tamponamento esterno	
	sul balcone prospiciente la via Vincenzo Emanuele Sergio e chiusura a veranda	
	dello stesso con installazione di cucina.	
	Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati grafici (All. B).	
	Per le opere interne, realizzate senza autorizzazione da parte dell'Ufficio Edilizia	
	Privata del Comune di Palermo, si potrà provvedere con apposita istanza C.I.L.A.	
	tardiva in Sanzione e successiva dichiarazione al catasto (docfa). Le opere di modi-	
	fica del prospetto secondario su via V. E. Sergio, con aumento di superficie utile e	
	volume della u.i. non sono regolarizzabili, pertanto si dovrà provvedere al ripristino	
	dello stato originario.	
	In generale sono state computate le seguenti opere:	
	- demolizione della cucina in muratura nel balcone;	
	- demolizione dei rivestimenti parietali in piastrelle;	
	- dismissione della struttura precaria a veranda;	
	- realizzazione di chiusura del tompagno, compresa finitura ad intonaco;	
	- installazione di portafinestra con suo avvolgibile;	
	- ripristino della cucina nell'ambiente interno;	
	per la somma di: € 4.140,71.	
	Per ulteriori approfondimenti si rimanda al computo metrico estimativo (All. D).	
	Formalità, vincoli od oneri:	
	Gravano sul bene le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici	
	competenti per:	
	- Comunicazione tardiva (per interventi già realizzati) ai sensi dell'art. 6 bis del	
	D.P.R. 380 / 2001 e ss. mm.ii. per diversa distribuzione interna:	
		8

	• Diritti segreteria = € 150,00;	
	• Sanzione Comune di Palermo = € 1.000,00;	
	• Spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva = € 1.000,00;	
	• Costo di variazione n.1 planimetria catastale = € 70,00;	
	• Spese tecniche per la redazione del Docfa catastale = € 600,00	
	<i><u>Spese tot. = € 2.820,00.</u></i>	
	Si è assunto che non risultano a carico dell'immobile pagamenti condominiali pen-	
	denti di alcun tipo, come da Liberatoria del 22/04/2026 rilasciata ai contitolari	
	Sig. _____ al Dott. Cipolla Natale, Amministratore pro tempore del Condo-	
	minio di via Ludovico Bianchini n. 22 in Palermo, (All. E).	
	Diritti sull'immobile	
	L'u.i. oggetto della presente Perizia è soggetta ad un Diritto di Prelazione in favore	
	degli I.A.C.P. e loro consorzi, comunque denominati e disciplinati, ai sensi dell'art.	
	7 del contratto di compravendita del 12/06/1997 per il quale, in caso di vendita suc-	
	cessiva al termine di anni dieci dalla registrazione del predetto contratto, l'Istituto	
	potrà esercitare il proprio diritto entro sessanta giorni dalla comunicazione.	
	VALUTAZIONE DEL BENE	
	Calcolo della superficie commerciale	
	Dal rilievo effettuato si è riscontrata la seguente superficie commerciale, determi-	
	nata secondo il DPR 138/1998 e le indicazioni OMI, al lordo delle ripartizioni in-	
	terne ed esterne, nella misura del 50% dei muri in comunione, mentre le superfici	
	dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con l'u.i.) nella misura	
	del 30% fino a 25 mq:	
	- superficie fabbrica: 111 mq (di cui 97 mq effettivamente calpestabili);	
	- superficie balconi: 3 mq (pari al 30% di complessivi 10 mq calpestabili).	
		9

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a: 114 mq.

Valutazione del bene

Valutare un immobile significa determinarne il valore o il prezzo di vendita. La stima è stata preceduta da indagini di mercato, cercando di conoscere i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita a quel tipo di immobile che più si avvicina per posizione, vetustà e caratteristiche costruttive a quello in esame.

Per la determinazione del valore del bene si è proceduto alla stima sintetica, al più probabile valore di mercato e comparativa. Successivamente alla determinazione del valore unitario €/mq per ciascuna metodologia di stima, si è effettuato il calcolo del valore medio e determinata la stima del bene.

Stima sintetica al più probabile valore di mercato

Sono stati acquisiti i valori delle quotazioni immobiliari secondo la classificazione OMI di Agenzia delle Entrate, pubblicati per il 2° semestre del 2025, per la zona:

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CARDILLO-LANZA DI SCALEA-OLIMPO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione prevalente: Residenziale

Si è assunto il valore di mercato oscillante tra 770/1100 €/mq di superficie lorda per le “Abitazioni di tipo economico” in stato conservativo “normale” (ALL. E).

Date le caratteristiche precipue dell'immobile e la necessità di una manutenzione, è stato preso in considerazione il valore medio per: 935 €/mq.

Il valore dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale espressa in metri quadrati ovvero $V = V_u \times S_c$, pertanto si ha:

$$V = 935 \text{ €/mq} \times 114 \text{ mq} = 106.590,00 \text{ €}$$

Stima sintetica comparativa

E' stata effettuata una ricerca (presso portali e annunci agenzie) al fine di rintracciare gli annunci del medesimo segmento di mercato, per tipologia e caratteristiche di immobili comparabili siti nel quartiere San Filippo Neri di Palermo.

E' stato rilevato un valore di mercato oscillante tra 612/864 €/mq, pertanto coerentemente è stato assunto il valore unitario medio di 738 €/mq.

$$\text{Pertanto } V = 738 \text{ €/mq} \times 114,00 \text{ mq} = 84.132,00 \text{ €}$$

Valutazione finale dell'immobile

Delle stime sintetiche effettuate se ne assume il valore medio finale degli importi:

$$V_v = (106.590,00 \text{ €} + 84.132,00 \text{ €}) / 2 = 95.361,00$$

Chiamato V_f il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati (V_v), dedotti i costi delle opere di regolarizzazione dell'immobile ed i relativi costi tecnici ed amministrativi, si ha:

$$V_f = (V_v - \text{Opere di regolarizzazione} - \text{Costi tecnico-amministrativi}) =$$

$$(95.361,00 - 4.140,71 - 2.820,00) = 88.400,29$$

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a: € 88.400,29.

Conclusioni

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la presente perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso dal sopralluogo e dalla consultazione documentale, nonché delle caratteristiche, della consistenza e dello stato di conservazione del bene ritiene di stimare il valore venale in: € 95.361,00 (considerando che occorrono circa € 6.960,71 per regolarizzare l'immobile, rimanendo pertanto € 88.400,29).

ALLEGATI

Allegato A _ Visura e planimetria catastali dell'immobile;

Allegato B _ Elaborati grafici "Inquadramento", "Stato ante" e "Stato attuale";

Allegato C _ Documentazione fotografica;

Allegato D _ Computo metrico estimativo delle opere di ripristino;

Allegato E _ Documenti vari.

Con la presente relazione, composta di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, il sottoscritto tecnico ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito e resta a disposizione dei Committenti per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 16/06/2026

Il TECNICO

Ing. Enrico Saeli

Firmato
digitalmente da

Enrico Saeli

O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Palermo
C = IT