

***TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – FALLIMENTARE***

***G.E. Dott.ssa Alessia Gianpietro
Curatore Avv. Daniela Pischedda
Fallimento n 143-1/2015***

[REDACTED] – [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico: Unità immobiliare sita in Palermo in via Giovanni Pacini n. 5, piano primo, in C.d.F. al Fg. 126, p.lla 75, sub. 19 (cat. A/10 – uffici e studi privati),

***Esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta***

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da **n. 7 gruppi di allegati**:

0. PREMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2. DATI CATASTALI

3 TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 Descrizione della zona

4.2 descrizione del fabbricato

4.3 Descrizione dell'unità immobiliare

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

6.1 Consistenza immobiliare

6.2 Determinazione dei coefficienti correttivi

6.3 Valore di mercato

Allegato 1: Localizzazione del fabbricato

Allegati 2: Documentazione catastale

- **Allegato 2.1.:** *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 126, p.lla 75, sub. 19;*
- **Allegato 2.2:** *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 126, p.lla 75, ente urbano*
- **Allegato 2.3:** *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 126, p.lla 600, ente urbano;*
- **Allegato 2.4:** *Estratto di mappa del fg. 126, p.lle 75, 600;*
- **Allegato 2.5:** *Estratto di mappa storico (2007) del fg. 126, p.lla 75;*
- **Allegato 2.6:** *Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 126, p.lla 75, sub. 19;*
- **Allegato 2.7:** *Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 126, p.lla 75, sub. 14;*
- **Allegato 2.8:** *Schema di confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;*

Allegato 3: Titoli di provenienza dell'immobile

- **Allegato 3.1:** *Verbale di accordo do conciliazione recante accordo di reintegrazione di legittima del 15/04/2025, registrato il 16/04/2025 al n. 13658/1T*
- **Allegato 3.2.:** *Dichiarazione di successione in morte di Gentilucci Serenella, nata a Palermo il 11/04/1946, deceduta il 25/10/2021, registrata al volume 88888, numero 412170 del 2022*

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5.: Rilievo dello stato di fatto

Allegato 6: Documentazione sulla regolarità urbanistico-edilizia

Allegato 7: Documentazione a supporto della stima immobiliare

0. PREMESSA

Con provvedimento del 16/04/2026 il G. Del. dott.ssa [REDACTED], su proposta del Curatore Avv [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta ing. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°6938-sez. A, quale esperto stimatore nell'ambito della stima dell'immobile sito in Palermo Via G. Pacini n. 5 Piano 1, in C.d.F. al Fg. 126, p.lla 75, sub. 19 (cat. A/10 – uffici e studi privati).

Si procederà alla sua completa identificazione fisica e catastale, alla ricostruzione della provenienza e alla descrizione della zona, del fabbricato in cui ricadono e della loro conformazione, oltre che alla disamina degli eventuali titoli urbanistico-edilizi, per procedere, infine, alla determinazione del loro valore di mercato previo il loro eventuale raggruppamento in lotti, frutto di considerazioni sulla vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in via Giovanni Pacini n. 5, piano primo, censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 126, p.lla 75, sub. 19 (cat. A/10 – uffici e studi privati), composto da ingresso, n. 4 ambienti adibiti a studio, una sala riunioni doppia, una stanza archivio, segreteria, oltre servizio igienico con anti wc, corridoio, ripostiglio, terrazzino e n. 3 balconi singoli e 1 balcone triplo.

Per l'esatta localizzazione del bene si rimanda allo schema all'***Allegato 1.***

Alla curatela del fallimento del signor [REDACTED] (sentenza dichiarativa di fallimento n. 40/2018), il “.... locale ad uso ufficio sito in Comune di Palermo in via Giovanni Pacini n. 5, posto al piano primo, composto da dieci vani catastali, censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati identificativi: Foglio 126, particella 75 sub 19, via Giovanni Pacini n. 5, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, vani 10, sup. cat. mq. 228, r.c. euro 2.065,83...” è pervenuto per Verbale di accordo di conciliazione recante accordo di reintegrazione di legittima (D. Lgs.28/2010) del 15/04/2025, notaio Alessandro Fontana di Palermo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo il 16/04/2025 al n. 13568/1T, trascritto il 17/04/2025 ai nn. 15532/19399, come autorizzato giusta

decreto emesso dal Giudice delegato, [REDACTED], del Tribunale di Palermo, in data 10/04/2025, da potere della figlia [REDACTED], nata a Palermo [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. *Allegato 3.1*).

2. DATI CATASTALI

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali e acquisita la relativa documentazione, si riportano i **dati catastali** dell'unità immobiliare in esame così identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo (cfr. *Allegato 2.1*):

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	126	75	19	3	A/10	8	10 vani	Totale: 228 m ²	€ 2.065,83

Indirizzo: VIA GIOVANNI PACINI n. 5 Piano 1

In ditta a: [REDACTED] nato a PALERMO il 08/06/1939, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali terreni correlati: Foglio 126 - Particella 75; Foglio 126 - Particella 600.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2011 Pratica n.PA0571157 in atti dal 05/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86455.1/2011). L'immobile deriva dalla **p.lla 75 sub. 14, categoria A/2** per VARIAZIONE del 08/02/2011 Pratica n. PA0060468 in atti dal 08/02/2011 AMP - VDE DA ABIT. A UFF. - VSI (n. 5793.1/2011); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. La suddetta unità immobiliare deriva dalla **p.lla 75 sub. 6 categoria A/2**, per FRAZIONAMENTO del 22/01/1982 in atti dal 02/03/1992 (n. 615/1982); Impianto meccanografico del 30/06/1987 (cfr. *Allegato 2.1*).

L'immobile insiste su terreno **p.lla 75 ente urbano** con mappali terreni correlati le p.lle 604, 612, 623, 634, 635, 636 (cfr. *Allegato 2.2*).

Il fabbricato è inserito in mappa anche se con una sagoma “spezzata” rispetto alla attuale, ma con identificativo p.lla 600 (cfr. **Allegato 2.3**), indicata nell’estratto di mappa con un retino a 45 gradi, che indica la presenza di un fabbricato diruto (cfr. **Allegato 2.4**). Per contro la p.lla 75 fa riferimento al fabbricato limitrofo postogli a nord.

La ricerca della p.lla 600 in C.d.F. ha dato esito negativo, mentre in C.d.T. risulta ente urbano correlato a tutti i medesimi mappali associati anche alla p.lla 75 ente urbano.

L’estratto di mappa storico 16/03/2007 mostra, per contro la p.lla 75 nella odierna forma e consistenza (cfr. **Allegato 2.5**).

Per la visualizzazione delle localizzazioni delle particelle descritte si rimanda allo schema grafico all’**Allegato 1**.

Per modificare la geometria della sagoma, cancellare il tratteggio a 45 gradi e associare il numero di particella corretto in mappa (riportando tutto sotto la particella 75 ed eliminando il numero 600), la procedura tecnica è la presentazione di un atto di aggiornamento geometrico tramite il software Pregeo mediante il quale un tecnico, dopo avere effettuato un rilievo topografico per battere i punti reali dell’attuale fabbricato, compilerà il tipo mappale, con costi stimati, comprensivi di tributi, pari ad **€ 1.500,00**.

Al fine di ricostruire la **storia catastale** del bene ed i passaggi intervenuti anche in epoca antecedente all’impianto meccanografico, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l’Ufficio Territorio dell’Agenzia delle Entrate, accertando quanto segue:

Catasto Fabbricati

Dalla visura storica dell’immobile ai fabbricati, dall’impianto meccanografico ad oggi, risulta la seguente situazione degli intestati:

- a) Dal 15/04/2025 ad oggi l’intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED], nato a PALERMO il 08/06/1939, codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- b) Dal 25/10/2021 al 15/04/2025 l’intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED], nata a PALERMO (PA) il 23/07/1968 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1

- c) Dal 28/05/2009 fino al 08/02/2011 l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED] nata a PALERMO (PA) il [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
- d) Dal 27/01/1984 fino al 28/05/2009 l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED], codice fiscale 00184270825.
- e) Dal 03/06/1982 e fino al 31/12/1986 l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED], codice fiscale 00184270825.
- f) Dal 27/01/1984 e fino al 03/06/1982 l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED], nato a PALERMO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED], nato a PALERMO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/2.
- g) Dal 22/01/1982 al 03/06/1982 l'immobile è in ditta catastale a [REDACTED] nato a PALERMO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/3, [REDACTED], nato a PALERMO il 09/03/1919 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/3, [REDACTED], nata a PALERMO il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Dalla visura storica dell'immobile ai terreni, le p.lle 600 e 75 ente urbano non riportano alcun intestato catastale.

Del bene è presente in atti la planimetria catastale presentata il 08/02/2011, *prot. PA0060468*, (cfr. ***Allegato 2.6***), che si presenta del tutto conforme dallo dei luoghi a meno della presenza di una tettoia in *plexiglass* su parte del terrazzino sul cortile interno. Si è inoltre rivenuta la planimetria catastale precedente alla odierna (ex sub. 14), del 22/01/1982, che mostra una distribuzione analoga a quella odierna a meno del terrazzino sull'interno, che appare oggi ampliato di una porzione, a scapito di parte del pozzo luce e che presenta una esigua porzione chiuda da muratura (cfr. ***Allegato 2.7***).

Per la visualizzazione delle differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sopra descritte si rimanda allo schema grafico di confronto allegato (cfr. ***Allegato 2.8***). Tali differenze non sono tali da ritenere necessaria la predisposizione di alcun aggiornamento della planimetria catastale.

3. TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

- Il "...locale ad uso ufficio sito in Comune di Palermo in via Giovanni Pacini n. 5, posto al piano primo, composto da dieci vani catastali, censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati identificativi: Foglio 126, particella 75 sub 19, via Giovanni Pacini n. 5, piano 1, zona censuaria 3,

categoria A/10, classe 1, vani 10, sup. cat. mq. 228, r.c. euro 2.065,83...” perviene alla curatela del fallimento del signor [REDACTED] (sentenza dichiarativa di fallimento n. 40/2018), per Verbale di accordo di conciliazione recante accordo di reintegrazione di legittima (D. Lgs.28/2010) del 15/04/2025, notaio [REDACTED] di Palermo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo il 16/04/2025 al n. 13568/1T, trascritto il 17/04/2025 ai nn. 15532/19399, come autorizzato giusta decreto emesso dal Giudice delegato, [REDACTED], del Tribunale di Palermo, in data 10/04/2025, da potere della figlia [REDACTED], nata a Palermo il 23/07/1968, codice fiscale [REDACTED] (cfr. *Allegato 3.1*).

- A [REDACTED] L'immobile era pervenuto per successione in morte della madre [REDACTED], nata a Palermo il 11/04/1946, codice fiscale [REDACTED], deceduta il 25/10/2021, giusta dichiarazione di successione registrata a Palermo al n. 412170/88888/22 e trascritta il 04/11/2022 ai nn. 2335/1938, regolata da testamento pubblicato con verbale Notaio [REDACTED] di Palermo del 16/06/2022 rep. 111022, trascritta il 30/06/2022 ai nn. 32481/25759 (cfr. *Allegato 3.2*).

- Alla de cuius [REDACTED] l'immobile originario del presente (ex p.lla 75 sub. 14) era pervenuto per acquisto fattone con atto del 28/05/2009, notaio [REDACTED] di Palermo, rep. 36724, trascritto il 05/06/2009 ai nn. 47216/33255 da potere della [REDACTED] con sede in Palermo, codice fiscale [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] l'originario immobile p.lla 75/6 (indicato per un refuso come p.lla 55/6) era pervenuto per atto di fusione del 31/12/1986, Notaio Bianca Barbera di Palermo, trascritto il 04/03/1987 ai nn. 8942/6860 cpn il quale veniva incorporata alla [REDACTED] con sede in Palermo, codice fiscale [REDACTED].

- Alla [REDACTED] l'immobile perveniva per acquisto fattone con atto del 27/01/1984, notaio [REDACTED] di Palermo, rep. 17598, registrato in data

08/02/1984, da potere di [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

- A [REDACTED] l'immobile perveniva atto del 103/06/1982, notaio Aloisio, rep. 28718, registrato in data 18/06/1982, da potere di [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a Palermo il 2 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade nel pieno centro di Palermo, in una zona posta a cerniera tra il centro storico e in vero e proprio cuore della città, ricco di attività commerciali, emergenze architettoniche e di attrezzature e servizi. È molto prossima, per citarne alcune, al Tribunale, al teatro Massimo, al mercato del Capo, alla Villa Filippina e al piazzale Ungheria. La densità edilizia è elevata e le costruzioni sono in massima parte realizzate nei primi decenni del novecento, a quattro/cinque elevazioni f.t., con un'architettura composta e garbata, con eccezioni costituite da edifici multipiano, che raggiungono gli otto/nove piani, realizzati dell'immediato dopoguerra.

In particolare il fabbricato in cui ha sede l'unità immobiliare oggetto di stima si trova nell'isolato compreso tra le vie Giovanni Pacini, Goethe, Tenente Giovanni Ingrao e Mario Cutelli.

La zona presenta un intenso traffico veicolare ed è relativamente distante dai principali assi di viabilità; il Corso Calatafimi e il Viale Regione Siciliana sono, infatti, raggiungibili unicamente attraversando una viabilità piuttosto penalizzata dal traffico. Le attrezzature e i

servizi sono sufficienti. I parcheggi risultano carenti (cfr. ***Allegato 1*** e documentazione fotografica all'***Allegato 4***, foto 1-4).

4.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade l'immobile si trova all'angolo tra le vie G. Pacini, ove ha sede l'accesso al civico n. 5 nel suo tratto iniziale, e la via Goethe. Confina a Nord con fabbricato aderente di due elevazioni, ad Ovest in parte con cortile interno in parte con altri fabbricati, a sud con la Via G. Pacini e ad est con la via Goethe. L'isolato, relativamente compatto, presenta una "incisione" nello spigolo a sud-ovest costituita dalla via Ortolani, e un arretramento a formare una piazzetta, proprio lungo la via G. Pacini. L'edificio ha 5 elevazioni fuori terra; il piano terreno è occupato da negozi e botteghe, protette da saracinesche, i tre ulteriori livelli, eleganti nelle finiture e slanciati, con finestre e balconi, singoli e tripli, incorniciate da mostre, sono concluse da un cornicione di coronamento sul quale si imposta un ulteriore piano realizzato successivamente, con ogni probabilità. I prospetti si connotano per la presenza, oltre che dei citati elementi, anche di intonato a ricorsi orizzontali, sopra il lambris del piano terreno e fino al primo livello e per la presenza, negli angoli di coppie di lesene concluse da capitelli dorici. La copertura è a falde variamente disposte, ad eccezione del vano scala, protetto da lucernario su struttura in ferro. La struttura del fabbricato, unicamente dalla lettura della sua impostazione planimetrica e tipologica e dall'epoca costruttiva, appare essere mista, in muratura e c.a. con orizzontamenti in ferro e tavelloni o nelle prime tipologie in c.a. gettato parzialmente in opera e con copertura con struttura in legno protetta da tegole.

L'accesso avviene tramite un elegante portone in legno che immette nell'androne ove sono collocati il vano scala e l'ascensore.

Lo stato di conservazione appare, a un mero esame visivo, più sufficiente (cfr. ***Allegato 1*** e documentazione fotografica all'***Allegato 4***, foto 5-9).

4.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade al piano primo del fabbricato sopra descritto.

Confina:

- a **NORD-EST**: con altra unità immobiliare di altro corpo di fabbrica in aderenza;
- a **NORD-OVEST**: con vano scala e altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica;
- a **SUD-EST**: via Goethe;
- a **SUD-OVEST**: Via Giovanni Pacini;

All'unità immobiliare, che consta di n. 8 vani, di cui uno doppio, oltre disimpegno, ripostiglio e servizio igienico con anti w.c., si accede dal pianerottolo di piano primo della scala, posto alla sinistra dell'ascensore; sulla porta si apre un ingresso cieco che dà accesso, di fronte, ad una sala riunioni doppia, che prospetta su un balcone triplo sulla via Goethe, e a un lungo disimpegno. Dalla sala riunioni si raggiungono, sui lati perpendicolari a quelli in cui si apre il balcone, uno studio, con due balconi singoli sulle vie Goethe e Pacini e un ulteriore studiolo, con affaccio sul citato balcone triplo. Il primo di questi due ambienti non è disimpegnato dalla sala riunioni mentre lo studiolo è accessibile anche dal disimpegno.

Dal disimpegno si raggiungono, nell'ordine, a sinistra una segreteria, cieca, un anti-wc con wc, un ulteriore studio, che si affaccia su un terrazzino interno, e una stanza destinata ad archivio; sul lato destro, nell'ordine, il citato studiolo e un ulteriore studio con balcone singolo sulla via Goethe.

Sul fondo del lungo disimpegno filtrato da una porta posta orientativamente alla sua mezzeria, è ricavato un ripostiglio.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture dei materiali dell'unità immobiliare:

- Pareti finite ad intonaco civile e da coloritura ad idropittura per interni in tutti gli ambienti ad eccezione del servizio igienico, rivestito per un'altezza di 2,20 m con piastrelle ceramiche;
- Pavimentazioni in marmette di varia pezzatura e granulometria, e in ceramica effetto legno nel servizio igienico;
- Soffitti e fasce sommitali delle pareti dei vani in successione destinati a studio e archivio nella seconda parte del disimpegno e dello studio accessibile unicamente dalla sala riunioni decorati con pitture; soffitti della sala riunioni e dello studio decorati da cornici ed ovali in gesso.
- Porta d'ingresso in legno non blindata,
- Porte interne d'epoca, in legno con disegni a listelli e in parte in legno e vetro, con

sopraluce in parte vetrati;

- Infissi esterni in legno senza vetro-camera e persiane in legno;
- Impianto idrico sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento non presente;
- Raffrescamento con pompe di calore.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati e aerati e di adeguate dimensioni, a meno dell'ingresso e della stanza adibita a segreteria, che risulta cieca. La distribuzione planimetrica ha le rigidità tipiche della tecnica costruttiva, anche se la presenza del corridoio centrale consente il disimpegno di quasi tutti i vani, a meno dello studio alla destra dell'ingresso, non raggiungibile se non passando dalla sala riunioni.

Lo stato conservativo appare discreto all'interno dell'appartamento, a meno della presenza tracce di umidità da infiltrazioni, che non appaiono in atto, nel soffitto dello studio a contatto col terrazzino e di infiltrazioni nella parete laterale esterna, a contatto con la tettoia di copertura di parte del terrazzino stesso. Si registrano inoltre le condizioni delle lastre di marmo del balcone triplo, lesionato o spezzate in più parti con segni di riparazioni varie. La superficie interna utile dell'immobile è di 173,57 mq, e i vani hanno un'altezza compresa tra i 3,80 e i 4,30 m.

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. ***Allegato 4***, foto da 10 a 36) e al rilievo dello stato di fatto (cfr. ***Allegato 5***).

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi, delle ricerche catastali e documentali, nonché degli accertamenti condotti presso l'Area della Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Palermo, si riferisce quanto segue.

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi della Variante Generale al P.R.G. di Palermo — approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

(Preso d'atto con Delibera di C.C. n. 7/2004) — nella Tavola P2a – 5011, all'interno della zona A2 denominata “*TESSUTI URBANI STORICI*” (cfr. Allegato 6.1).

L'immobile non risulta dotato né di titolo abilitativo originario (licenza edilizia) né di certificato di agibilità.

La sagoma del fabbricato originario risulta realizzata con certezza in data antecedente al 1939. Essa è infatti chiaramente rilevabile nella cartografia storica *OMIRA* che reca tale data. Al di là della perimetrazione cartografica, ulteriore testimonianza della storicità dei piani elevati è fornita dalle tecniche costruttive e dall'assetto figurativo d'insieme, pienamente compatibili con i primi decenni del Novecento. Infine, ad ulteriore conferma della legittimità della datazione originaria, si riporta la planimetria catastale di primo impianto del piano secondo (livello sovrastante l'unità in esame, presentata in data 30/12/1939), la quale presuppone la preesistenza strutturale del primo piano qui descritto. **Essendo l'edificazione antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, il fabbricato non necessitava originariamente di alcun titolo edilizio (stato legittimo “ante 1942”).**

Gli unici documenti presenti in atti idonei ad attestare la consistenza originaria sono di natura catastale.

La lettura della visura storica per immobile evidenzia che l'unità immobiliare era originariamente censita al subalterno 6, con una consistenza di 13,5 vani e destinazione d'uso abitativa (categoria A/2). Il suddetto subalterno 6 occupava l'intero primo piano, a eccezione di una limitata unità immobiliare di 1,5 vani (categoria A/5, censita al subalterno 12), tutt'oggi esistente. Con il frazionamento catastale del 22/01/1982, il subalterno 6 è stato soppresso generando il subalterno 14 (identificativo originario dell'immobile in oggetto, di cui è presente in atti la planimetria dell'epoca, riportata all'allegato 2.7) e il subalterno 15, entrambi con destinazione residenziale. Per completezza espositiva, si evidenzia che il subalterno 15 ha successivamente originato i subalterni 16 e 17 e, dalla soppressione del subalterno 16, è derivato l'odierno subalterno 18. Le informazioni desunte si sono basate, oltre che sulla lettura delle visure storiche per immobile, anche dalla lettura

dell'elenco immobili della p.lla 75. Di tale compagine immobiliare, unicamente il subalterno 14 risulta d'interesse ai fini della presente stima.

Il frazionamento del 1982, pur regolarmente registrato in Catasto, non trova riscontro in alcuna pratica edilizia rinvenuta presso gli archivi tecnici del Comune.

Per sanare tale difformità occorre presentare una **SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001** (Accertamento di Conformità Semplificato), introdotto dal D.L. "Salva Casa" n. 69/2024 e recepito in ambito regionale. Tale normativa consente la regolarizzazione delle difformità ricadenti esclusivamente entro i confini della proprietà privata, offrendo piena legittimazione ad agire in autonomia senza il necessario coinvolgimento delle unità immobiliari limitrofe nate dalla medesima divisione. Il costo presunto per tale adempimento, comprensivo di sanzioni amministrative minimizzate e competenze professionali, è stimato in € 1.800,00.

Sempre dalla lettura della visura catastale storica risulta che in data 08/02/2011 (Pratica n. PA0060468) è stato registrato un cambio di destinazione d'uso da abitazione (A/2) a ufficio (A/10), contestualmente al quale l'unità all'ex sub 14 ha assunto l'odierno identificativo catastale subalterno 19. Anche tale mutamento d'uso non risulta supportato, all'epoca, da idoneo titolo urbanistico. Tuttavia, per regolarizzare tale situazione di fatto (con specifico riferimento al cambio d'uso, ma non al frazionamento), presso gli archivi del SUE è stata rinvenuta un'istanza pendente di Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità (ex artt. 10 e 20 del D.P.R. 380/2001, L.R. 16/2016 e art. 7 del D.P.R. 160/2010), presentata nel novembre del 2024 dall'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] nell'interesse dell'allora proprietaria Sig.ra [REDACTED]. La pratica, volta alla regolarizzazione della categoria A/10 ad uso ufficio (prot. C_G273 – 214125), fa riferimento all'art. 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016) e attesta la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. La documentazione in atti appare completa, comprensiva di una determinazione degli oneri pari a € 600,00; tuttavia, l'istanza risulta priva del necessario provvedimento espresso di rilascio da parte del Comune, requisito essenziale per ritenere perfezionata la sanatoria del cambio d'uso. A parere della scrivente, mancando la

presupposta regolarizzazione urbanistica del frazionamento del 1982, la pratica non avrebbe comunque potuto essere esitata favorevolmente dall'ufficio tecnico. Per il suo definitivo perfezionamento occorrerà, una volta sanato il frazionamento, procedere al subentro di un nuovo tecnico e alla richiesta di rilascio del titolo espresso, con un costo professionale ed istruttorio stimato presuntivamente in **€ 1.500,00** (ritenendo ancora valida l'oblazione già quantificata e versata).

Infine, occorre attenzionare un ultimo aspetto legato all'ampliamento di una porzione del terrazzino interno realizzato nel pozzo luce. Tale ampliamento è comprovato dal confronto tra la planimetria catastale del 1982 e quella attuale. La realizzazione dell'opera, sebbene successiva all'impianto originario del fabbricato, risulta databile per caratteristiche costruttive (struttura traslucida in vetrocemento) intorno alla fine degli anni Ottanta. L'intervento è teoricamente sanabile mediante l'estensione della medesima SCIA in Sanatoria ex art. 36-bis (Salva Casa) citata per il frazionamento, in quanto la difformità non configura un aumento di volumetria chiusa ma unicamente un incremento di superficie utile calpestabile. Il presupposto essenziale per la regolarizzazione è che la porzione in vetrocemento rispetti i requisiti igienico-sanitari e i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dal Regolamento Edilizio del Comune di Palermo per i locali prospicienti il pozzo luce. Tale verifica specialistica esula dall'oggetto del presente incarico in quanto comporterebbe l'ispezione in altre proprietà; si precisa tuttavia che il titolo edilizio in sanatoria è comunque rilasciabile da parte della Pubblica Amministrazione "fatti salvi i diritti dei terzi". Il costo presunto per tale regolarizzazione, ottimizzato ipotizzando la presentazione di un'unica SCIA cumulativa (comprensiva di frazionamento e terrazzino), è stimabile presuntivamente in **€ 4.000,00**, inclusivi di sanzioni (oblazione), spese tecniche e oneri connessi alla necessaria verifica di conformità strutturale. Qualora i diritti dei terzi venissero lesi o l'opera non risultasse regolarizzabile, si ritiene che i costi per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi siano economicamente paragonabili all'esborso della sanatoria stessa; pertanto, il reale esito della pratica non incide sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Sempre in corrispondenza del terrazzino si rileva, infine, l'installazione di una tettoia in *plexiglass* su struttura in ferro sulla porzione legittima dello stesso. L'opera è stata eseguita senza titolo edilizio ma presenta caratteristiche di precarietà e posizionamento tali da renderla sanabile. Per la regolarizzazione di tale manufatto leggero si prevede la presentazione di una CILA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003 (opere precarie), con un esborso complessivo stimato in circa **€ 2.000,00**, comprensivi della sanzione fissa comunale, del pagamento della quota volumetrica parametrica di 50,00 €/mq e delle relative competenze professionali.

A conclusione dell'intero iter, per regolarizzare completamente l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, occorrerà richiedere l'agibilità mediante la trasmissione di una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito in Sicilia dall'articolo 1 della Legge Regionale n. 16/2016. Si stima un costo per tale adempimento pari a **€ 2.000,00**, comprensivi di diritti istruttori e competenze tecniche per la redazione della "Dichiarazione di non pregiudizio statico" (ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 26/1986) per la porzione storica, esclusi i costi per l'eventuale adeguamento o certificazione di rispondenza degli impianti tecnologici. Si specifica che, a corredo della SCA, per la parte ampliata del terrazzino in vetrocemento sarà necessario allegare il relativo Certificato di Collaudo Statico in sanatoria.

Alla luce delle superiori considerazioni, il costo complessivo per la regolarizzazione del bene è pari a € 9.500,00, a cui devono aggiungersi i citati € 1.500,00 necessari per il Pregeio da presentarsi per la regolarizzazione della sagoma del fabbricato in mappa catastale, pervenendo a complessivi **€ 11.000,00**. La documentazione citata nel presente paragrafo è riportata, nell'ordine, nell'**Allegato 6** alla presente relazione.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato V_m dell'immobile in esame, si adotterà il procedimento *sintetico-comparativo*.

Nel caso di specie la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate e le indagini di mercato effettuate dalla scrivente, hanno restituito per la zona in oggetto, centrale e compresa tra le vie Pignatelli Aragona, Goethe, V.E. Orlando, Amico, Massimo, per immobili a destinazione ufficio, un valore unitario medio pari a **1.100,00 €/mq** (cfr. **Allegato 7**).

Il valore medio desunto viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “**K_n**” (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (S) dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (**V_m**):

$$\mathbf{V_m = V_{mu} \times K_t \times S}$$

V_m = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

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

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. **K_n**;

S = Superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Si precisa che la stima è stata fatta tenendo conto del valore unitario a metro quadrato degli uffici di zona, assecondando, cioè l'odierna destinazione d'uso. Tuttavia pur essendo il bene stimato come ufficio la scrivente vuole sottolineare che, all'esito della vendita, non si esclude che possa essere riconvertito in abitazione, con costi tutto sommato contenuti e, sostanzialmente, senza opere. Tale possibilità è un'evenienza in più per il futuro acquirente che potrà fare le sue opportune valutazioni dopo l'acquisto. Di questa opportunità si è tenuto conto in sede di stima, ed, in particolare, nella determinazione del coefficiente correttivo da affibbiare alla unità immobiliare.

6.1 CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale S, espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare S_c e delle superfici S_n degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione **K_n**:

$$\mathbf{S = S_c + K_n \times S_n}$$

Sc = Superficie dell'unità immobiliare (calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, 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 condominiali secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio);

S_n = Superficie degli spazi pertinenziali;

K_n = Coefficienti di omogeneizzazione.

Nel bene in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI OMOGENEIZZAZ. PERTINENZE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	218,37	1,00	218,37
b) Terrazzino	12,31	0,35	4,30
c) Balconi	2,20*3+7,34=13,94	0,30	4,18
Totale			226,85

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 227,00**.

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a **1.100,00 €/mq**.

6.2 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione **K_n**:

- **K_{zona} = 1,00**; il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato, molto centrale e vicina a centri direzionali e attrazioni turistico/ricreative, ma, per contro, densamente trafficata, con scarsità di parcheggi e collegamenti ai principali assi viari non troppo prossimi;
- **K_{fabbricato} = 1,10**, il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche più che garbate e arricchite da elementi decorativi;

- $K_{ui} = 1,10$ = il coefficiente si attesta leggermente sopra la media perché a fronte di elementi di pregio e d'epoca, quali le marmette, soffitti e pareti arricchite da affreschi e decori in gesso, ha una distribuzione planimetrica rigida, in forza della tecnica costruttiva muraria (fattore solo leggermente penalizzante per la destinazione ad ufficio, ma maggiormente per una eventuale abitazione) e risiede in un piano basso, ancorché luminoso. Per contro positiva è l'opportunità di mutare la sua destinazione in abitazione.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_t = K_c \times K_f \times K_{ui} = 1,21$

6.3 VALORE DI MERCATO

Alla luce delle superiori considerazioni si deduce il valore di mercato dell'immobile, da ottenersi detraendo al prodotto del valore medio per il coefficiente correttivo globale, per la superficie commerciale, i costi stimati per la regolarizzazione del bene.

Si ha pertanto:

$$V_m = (V_{mu} \times K_t \times S) = \text{€/mq } 1.100,00 \times 1,21 \times 227,00 \text{ mq} = \text{€ } 302.137,00.$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati

in € 11.000,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene pari, in c.t., ad €

291.000,00.

Infine, atteso l'ambito fallimentare della vendita si ritiene congruo deprezzare il bene nella

misura di un ulteriore 5%, in che fa pervenire il valore, in c.t., ad € 276.450,00.

Palermo, 24/07/2026

Ing. Simona Bertorotta

