

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Controllata: **n. 243/2024 R.P.U.**

Giudice Delegato: [REDACTED]

Debitori ricorrenti: [REDACTED]

Sentenza: **n. 135/2024 del 24/09/2024**

Liquidatore giudiziario: **Avv. Francesca Pellicori**

RELAZIONE DI STIMA
- Appartamento per civile abitazione
Palermo, Via Brancaccio, 2/M

[REDACTED]



13/12/2024

CONSULENTE TECNICO: **ING. FABRIZIO FERRO**

STUDIO: [REDACTED]

EMAIL PEC: [REDACTED]

INDICE

PREMESSA

INCARICO	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERTIALI.....	4

1. IDENTIFICARE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA

1.1 DIRITTI REALI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
1.2 PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	5

2. DESCRIVERE COMPLETA BENE IMMOBILE

2.1 DESCRIZIONE ZONA	6
2.2 DESCRIZIONE MATERIALE BENE IMMOBILE	7
2.3 CONSISTENZA IMMOBILE.....	9
2.4 CONFINI IMMOBILE.....	10
2.5 STATO DI POSSESSO	10

3. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, PESI ED ONERI

3.1 VERIFICA ESISTENZA VINCOLI	14
3.2 CERTIFICAZIONE CONDOMINIALE	14

4. ANALISI CATASTALE IMMOBILE E VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

4.1 ANALISI CATASTALE.....	15
4.2 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	16

5. ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA E VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

5.1 ANALISI EDILIZIA.....	18
5.2 ANALISI URBANISTICA.....	18
5.3 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA	19

6. VALUTAZIONE DI MERCATO IMMOBILE

6.1 CRITERIO DI STIMA	21
6.2 MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO	22
6.3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	22
6.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO BENE IMMOBILE	24

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] con nomina autorizzata dal G.D. Dott.ssa [REDACTED] in data 28/10/2024 su istanza del Liquidatore Avv. Francesca Pellicori - è stato designato Consulente Tecnico Stimatore ai sensi dell'art. 195 comma II CCII della procedura di Liquidazione Controllata in oggetto.

Il mandato dello scrivente consta in particolare nel formulare una stima del bene immobile ad uso residenziale ubicato al piano primo di un edificio per civile abitazione con ingresso in via Brancaccio 2/M a Palermo [REDACTED] entrambi in liquidazione controllata con sentenza di apertura n.135/2024 del 24/09/2024 Rep 124 del 24/09/2024, trascritta in data 15/11/2024 ai nn. 54987/44574

1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI VENDITA

DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di vendita sono:

- appartamento per uso residenziale ubicato al piano primo di un edificio per civile abitazione con ingresso in via Brancaccio, 2/M a Palermo identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 64, particella 523 sub 8;
- [REDACTED]

Il diritto reale è rappresentato dal Diritto piena proprietà (1/1) dei debitori ricorrenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Sulla scorta dell'elenco formalità ipocatastali ottenuto in data 07/12/2024 tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate e dell'atto di provenienza fornito dal Liquidatore (*Allegato 1*) si può asserire che l'unità immobiliare è pervenuta ai debitori ricorrenti in forza di Atto di compravendita del 15.12.2005 Notaio [REDACTED] Repertorio Rep.n. 29734 Racc.n. 20279 e trascritto il 16/12/2005 Registro Particolare 39878 Registro Generale 70465.

Alla parte venditrice rappresentata dai signori [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuto per costruzione utilizzando l'area del piano primo acquistata mediante atto di vendita e appalto del 15/06/1976 (*Allegato 2*) Notaio [REDACTED] Rep. n. 58600 Racc. n. 2695 e trascritto in data 12/07/1976 ai nn. Registro Particolare 19009 Registro Generale 22541. Atto acquisito in sede di accesso atti presso il Comune di Palermo.

È stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto del Comune di Palermo e quelli indicati sia negli Atti di provenienza.

Per quanto attiene all'**autoveicolo**, sulla scorta dei documenti forniti, emerge che è pervenuta al debitore richiedente tramite trasferimento di proprietà del 31/08/2009 dall'originaria proprietaria, [REDACTED]

2

DESCRIZIONE COMPLETA BENE IMMOBILE

DESCRIZIONE ZONA

L'immobile geograficamente ricade in un'area sita a Sud-Est del comune di Palermo e precisamente nel quartiere di Brancaccio.

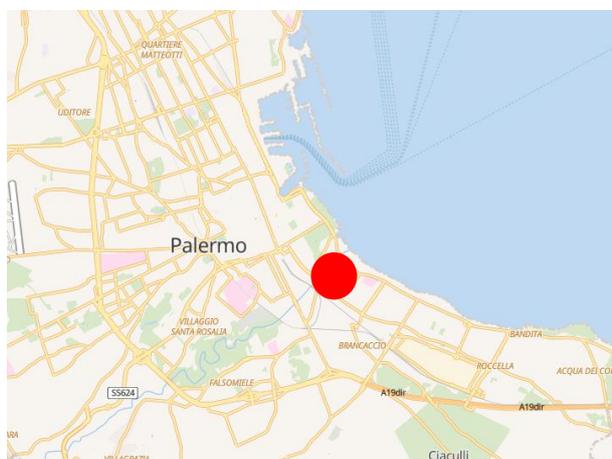
La borgata ebbe una forte espansione edilizia, contestualmente ad altre zone orientali e meridionali della città, a partire dagli anni 60' ed oggi nonostante alcuni deboli segnali di miglioramento persistono condizioni di disagio economico e civile tali da renderla una delle più "povere" sotto diversi aspetti della città e con gli indici socio/economici più bassi.

L'area è a destinazione d'uso prettamente residenziale ma si registra una buona presenza nell'intera area di attività industriali e artigianali e non mancano attività commerciali, sia negozi di vicinato che strutture medie di vendita.

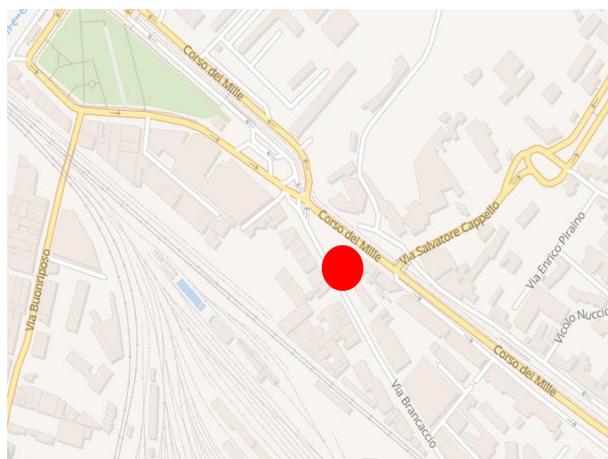
L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al primo piano di un edificio per civile abitazione con ingresso in via Brancaccio 2/M; quest'ultima assieme a Corso dei Mille e al Viale Amedeo D'Aosta è una delle arterie logisticamente più importanti dell'area. La microarea in cui è sito l'edificio è una delle meno disagiate in quanto oltre ad essere perfettamente urbanizzata dal punto di vista primario è dotato di un discreto numero di strutture socio/economiche per la collettività ed è sufficientemente servita da mezzi e servizi pubblici e da opere di urbanizzazione secondarie.

L'immobile in oggetto dista 5,5 Km dal centro rappresentato da via Ruggero Settimo, 36 Km dall'aeroporto Falcone - Borsellino e a circa 3 Km dall'innesto alla rete autostradale più vicino.

Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano



DESCRIZIONE MATERIALE BENE IMMOBILE

L'immobile in oggetto è rappresentato da un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo di un edificio per civile abitazione di 7 elevazioni fuori terra con ingresso in via Brancaccio 2/M.

Il cespite, come da rilievi effettuati in data 26/11/2024, ha una forma planimetrica irregolare con una superficie coperta lorda pari a 121 m² oltre 39 m² di balconi e terrazzino e 7,62 m² di veranda posteriore e presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, soggiorno, salone, cucina, due camere, due ripostigli, un wc e un disimpegno.

L'unità immobiliare è dotata di sei balconi di cui due sul prospetto principale e 4 con affaccio interno di cui uno, accessibile dal vano cucina, chiuso a veranda (illegittimamente) oltre ad un terrazzino a forma quasi ottagonale che sporge su area interna e precisamente sulla copertura di locali condominiali.

L'immobile è in generale in condizioni manutentive buone fatta eccezione per l'intradosso del locale wc e parzialmente della cucina dove emergono rilevanti danneggiamenti da umidità per un fenomeno infiltrativo precedente e non più in atto.

In particolare sul tetto ammallorato si rilevano:

- 1) lesioni e spaccature dell'intonaco di copertura;
- 2) efflorescenze di Sali;
- 3) macchie per alterazioni del colore;
- 4) muffa;
- 5) fessurazioni di ritiro.

Sarebbe necessario un intervento edilizio di ripristino per evitare l'eventuale peggioramento delle condizioni con l'instaurarsi del fenomeno di degrado denominato tecnicamente "sfondellamento" ovvero il diretto distacco di alcuni blocchi di laterizio del solaio.

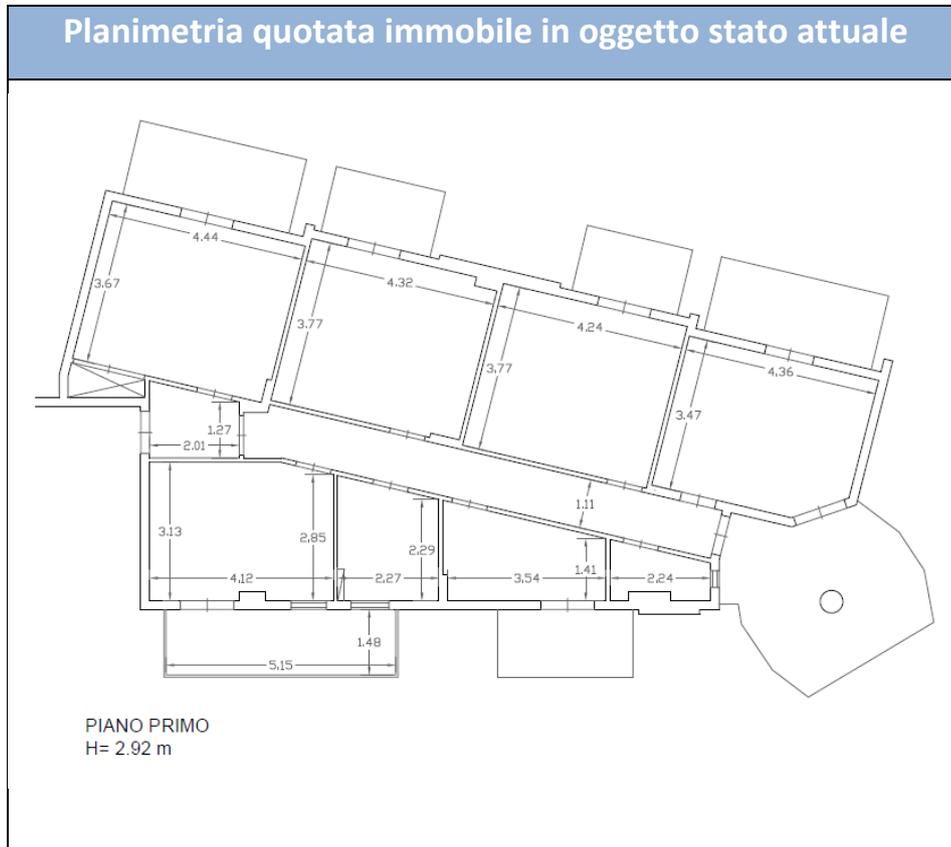
Anche le parti aggettanti mostrano un mediocre stato manutentivo e in particolare l'intradosso del terrazzino è in pessime condizioni e infatti, da informazioni desunte dai debitori ricorrenti e confermate dall'Amministrazione di condominio, queste saranno oggetto delle stesse opere di manutenzione straordinaria che già stanno interessando i balconi sul prospetto principale.

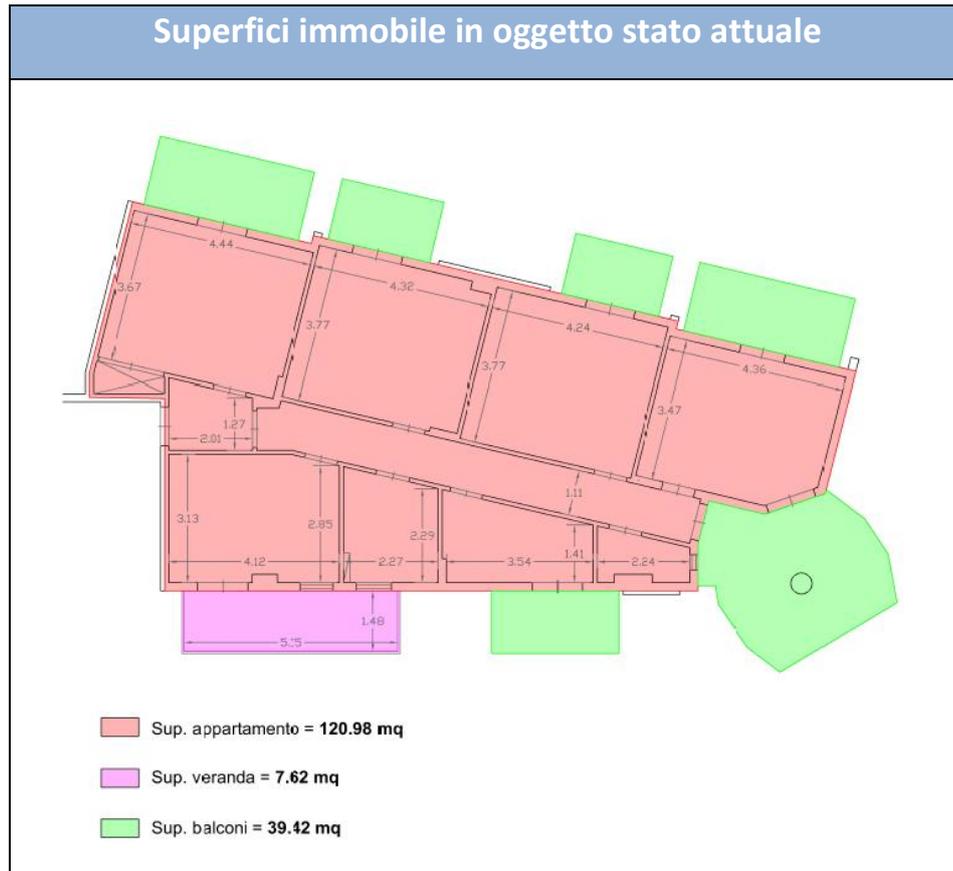
Infine all'appartamento in oggetto ai sensi dell'art. 18 della L.N. n. 765/1967 compete il diritto di uso in via esclusiva di un posto auto scoperto nell'area asservita a parcheggio ubicata nello spazio libero retrostante l'edificio. La suddetta area retrostante è accessibile solo direttamente dalla via Brancaccio dal civico 2/R tramite cancello metallico a doppia anta.

Il bene immobile è dotato di tutti gli impianti primari: elettrico, idrico/sanitario, scarico acque reflue, e

gas (bombola) funzionanti ma sforniti di Di.Co. ai sensi del DM 37/08 e ss.mm.ii.

Si riporta la planimetria dello stato di fatto come da rilievo effettuato del 26/11/2024 con indicazione delle distanze rilevate e le altezze di ciascun ambiente (*Allegato 3*) a seguire le caratteristiche interne, architettoniche ed edilizie e dati concessori indicate schematicamente in sintesi nella tabella sottostante





CONSISTENZA IMMOBILE

Allo stato attuale, come da planimetria risultante a rilievo (*Allegato 3*), l'appartamento in oggetto ha le seguenti dimensioni;

- ✓ superficie residenziale lorda coperta: 121,00 m²;
- ✓ superficie balconi e terrazzino: 39,42 m²
- ✓ superficie veranda: 7,62 m²
- ✓ altezza: 2,92 mt

Per ottenere la superficie commerciale, in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si è ponderata la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione di uso comune; i muri perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% fino ad un massimo di 25 cm, escludendo le eventuali intercapedini.

Trattandosi inoltre di un immobile composto da superficie principale (appartamento) di categoria R1 secondo il DPR 138/1998 e da superficie accessorie (balconi, terrazzino e veranda), per ottenere la

superficie commerciale complessiva, si è proceduto ad “omogeneizzare” con un opportuno coefficiente di ragguaglio le superfici complementari a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.

Tenuto conto della dimensione dei singoli balconi e del terrazzino inferiori tutti ai 25 m², il loro carattere accessorio di ornamento e di servizio ad uso esclusivo e la comunicazione diretta con l’immobile si è deciso per la complessiva superficie aggettante pari a 39,42 m² di applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 30%.

Per la veranda di area pari a 7,62 m², per le medesime peculiarità sopramenzionate si è attribuito un coefficiente di ragguaglio pari al 60%.

Come da tabella la superficie commerciale dell’appartamento è pari a 137,39 m²

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Residenziale	1	121,00	1,00	121
Balconi/terrazzino	1	39,42	0,3	11,82
Veranda	1	7,62	0,6	4,57
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				137,39

CONFINI IMMOBILE

Con riferimento alla planimetria catastale (*Allegato 4*) l’immobile ha le seguenti coerenze:

- ✓ a Nord-Est confina con appartamento di proprietà di terzi censito con il sub 28;
- ✓ a Ovest confina con area condominiale;
- ✓ a Sud confina principalmente con la via Brancaccio.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare in sede di sopralluogo è risultato utilizzato dalla famiglia dei debitori.

SINTESI CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE INTERNE E GENERALI IMMOBILE	
STRUTURA EDIFICIO	Muratura portante in cemento armato
COPERTURA EDIFICIO	Piana
INGRESSO IMMOBILE	Atrio condominiale, pianerottolo interno n. 2
AREA PARCHEGGIO POSTERIORE	Asfaltata e delimitata da cancello metallico a doppia anta con ingresso dal civico n. 2/R.
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Graniglia e gres
PARETI INTERNE	Intonacate e tinteggiate
COPERTURA INTERNA	Assenza di controsoffitti
INFISSI INTERNI	Maniglie metalliche e infissi interni lignei, esterni metallici
SERRAMENTI INTERNI	Porte con telaio ligneo e con battente in vetro
SERRAMENTI ESTERNI	Porte finestre con intelaiatura metallica
CARATTERISTICHE WC	Rivestimenti e pavimentazione in ceramica
BALCONI	Rettangolari con lati in c.a. e parapetto a ringhiera
CONDIZIONI MANUTENTIVE	Complessivamente buone
CRITICITA' CONSERVATIVE	Intradosso del locale wc e in parte della cucina
IMPIANTI PRIMARI PRESENTI	<i>Elettrico e idrico/sanitario sottotraccia.</i> Gas tramite bombola <i>Scarico acque reflue allacciato alla rete dinamica comunale.</i>
ALTRI IMPIANTI	No
STATO IMPIANTI	Funzionanti, in buono stato manutentivo
PERTINENZA	Diritto uso esclusivo posto auto nell'area retrostante
DICHIAR. CONFORMITA' 37/08	No
CERTIFICATO DI AGIBILITA' EDIFICIO	Abitabilità Prot. 13858 del 09/09/1978 a seguito di Licenze di Costruzione nn. 869/1976 e variante 98/1978.
CERTIFICATO APE	No
EPOCA COSTRUZIONE	Il fabbricato è stato edificato tra il 1977 e io 1978
LIVELLO DI LUMINOSITA'	Basso

Si riporta un estratto del report fotografico come da sopralluogo effettuato in 26/11/2024 (*Allegato 5*).

Edificio in oggetto



Salotto



Corridoio disimpegno



Soggiorno



Cucina



Veranda posteriore



Web



Camera



Camera



Contesto di zona via Brancaccio



3

VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, PESI ED ONERI

VERIFICA ESISTENZA VINCOLI

Dall'analisi dell'elenco formalità (*Allegato 1*), tramite il sistema Sister dell'Agenzia Entrate si rileva contestualmente alla trascrizione della compravendita a favore dei debitori richiedenti anche iscrizione del 16/12/2005 - Registro Particolare 23464 Registro Generale 70466 Notaio [REDACTED] Repertorio 29735 del 15/12/2005 dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso per l'acquisto dell'appartamento. Non si rilevano altre procedure relative al medesimo bene e non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile in oggetto.

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Con PEC ricevuta in data 09/12/2024 (*Allegato 6*), in riscontro ad una richiesta formale di verifica sussistenza di gravami sull'immobile in oggetto, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, sulla base degli atti d'ufficio, ha attestato che l'immobile in oggetto "non ricade in area gravata da usi civici".

Non risultano gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

CERTIFICAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile è afferente al condominio di via Brancaccio, 2/M.

In base alle note trasmesse dall'amministratore di condominio Rag. [REDACTED] tramite pec del 10/12/2024 al Liquidatore (*Allegato 7*) si sono acquisite relativamente all'immobile in oggetto le seguenti informazioni:

- 1) Quota condominiale mensile pari a € 45,34;
- 2) Non ci sono spese condominiali scadute inerenti alle quote ordinarie;
- 3) Il cantiere dei lavori relativi alla facciata, riscontrati in sede di sopralluogo, regolati con l'agevolazione "bonus 110" e approvati con specifica delibera assembleare, ad oggi non è operativo per un contenzioso con il general contractor;
- 4) Non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie;
- 5) Non vi sono in atto eventuali procedimenti giudiziari del condominio;
- 6) I valori condominiali sono i seguenti: quota generale (proprietà 68,434) – quota ripartizione scale 84,147 - quota ripartizione ascensore 23,820.
- 7) Si presume l'esistenza per l'edificio del regolamento di condominio in quanto obbligatorio ai sensi dell'art. 1138 c.1 C.C. superati i 10 condomini.

4

ANALISI CATASTALE IMMOBILE E VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

ANALISI CATASTALE

L'immobile in liquidazione controllata è censito al Catasto Fabbricati con (*Allegato 4*), Foglio **64** particella **523** sub **8** categoria **A/3** consistenza **6 vani** superficie catastale **134 m²** come da visura catastale di cui l'estratto a seguire:

Estratto visura Catasto Fabbricati												
Dati della richiesta				Comune di PALERMO (Codice:G273) Provincia di PALERMO								
Catasto Fabbricati				Foglio: 64 Particella: 523 Sub.: 8								
INTESTATI												
1	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		
2	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	523	8	2		A/3	6	6 vani	Totale: 134 m ² Totale: edific. aree scoperte ¹⁾ : 134 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo (INTERNO) 1 n. 2, VIA BRANCACCIO n. 2 Piano 1												
Notifica Partita 137967 Mod.58 137967												
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	523	8	2		A/3	6	6 vani		Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo (INTERNO) 1 n. 2, VIA BRANCACCIO n. 2 Piano 1												
Notifica Partita 137967 Mod.58 137967												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune G273 - Foglio 64 - Particella 523												

L'immobile è catastalmente intestato pro quota (proprietà 1/2) ai debitori richiedenti.

L'immobile è indicato con la categoria *A/3 Abitazioni di tipo economico* ovvero secondo definizione unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Si conferma **l'esatta corrispondenza formale** tra i dati identificativi catastali con cui l'immobile è censito al Catasto con quelli indicati negli atti di provenienza.

Al catasto terreni l'edificio è indicato con la particella n. 523 "ente urbano" di 320 m²

La vigente planimetria catastale, riportata a seguire, è stata presentata in data 21/05/1979.



VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Dalle risultanze del sopralluogo si rileva una parziale coincidenza tra l'attuale disposizione interna degli spazi e l'attuale planimetria catastale.

Sono emerse infatti le seguenti difformità che comportano una diversa distribuzione interna riportate nel grafico sottostante (*Allegato 8*).

- 1) Frazionamento dell'originario ampio salone negli attuali soggiorno e piccolo salotto tramite costruzione di parete divisoria;
- 2) Diversa dislocazione della porta d'ingresso alla cucina;
- 3) Chiusura del balcone retro prospetto lato cucina con realizzazione di una veranda.

Si segnala inoltre che, per un probabile errore di inserimento grafico, nella vigente planimetria non è indicata la porta di accesso al ripostiglio.



Per la sola regolarizzazione catastale delle irregolarità sopracitate, a valle del processo di regolarizzazione edilizia che sarà esplicitato nel paragrafo successivo, occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile tramite procedura *DOCFA per Variazione Interna*.

Il costo inerente quindi la regolarizzazione catastale ed esclusivamente la redazione della nuova planimetria aggiornata è stimato in questa sede in € 500,00.

5

ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA E INDIVIDUAZIONE EVENTUALI DIFFORMITA'

ANALISI EDILIZIA

In base allo studio della documentazione edilizia acquisita in data 14/11/2024 con formale accesso atti presso Edilizia Privata del Comune di Palermo (*Allegato 9*) si può asserire che:

- L'edificio è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 869 del 18/08/1976 e successiva Variante n. 98 del 28/01/1978;
- L'edificio è stato dichiarato *abitabile* per le parti residenziali e *agibile* per i locali al piano terra ad uso deposito e per il locale autoclave e riscaldamento del piano cantinato con rilascio del certificato prot. n. 18866 del 30/11/1978

Nel suddetto certificato di Abitabilità/agibilità è indicato che il parcheggio ubicato negli spazi liberi al retrospetto è vincolato i sensi dell'art. 18 della LN. N. 765 del 06/08/1967.

ANALISI URBANISTICA

In base P.R.G. approvato con D. Dir. N° 558 del 29/07/2002 di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004; in considerazione della D.C.C. n° 125 del 14.06.2006 e della D.C.C. n° 106 del 14.05.2008 di "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/04 di Presa d'atto, la particella n. 1234 in cui è sito l'edificio in oggetto ricade per intero in zona territoriale omogenea A2 "Tessuti urbani storici" disciplinata dagli art. 5 delle NTA.

Le zone A2 comprendo i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblici e per gli edifici non individuati come "Netto Storico" (come l'edificio in oggetto) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza: commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo; ricettiva; direzionale.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA IMMOBILE

L'immobile anche se fondamentalmente **conforme agli elaborati concessori**, ponderando le difformità rappresentate da una diversa distribuzione interna già indicate nel paragrafo sull'analisi catastale, dal punto di vista edilizio è **irregolare**.

Si tratta di abusi minori e non rilevanti, coincidenti con quelli catastali già indicati nel grafico specifico, in quanto non alterano la natura del bene immobile e non incidono sull'entità della cubatura ma che occorre in ogni caso sanare e sono suscettibili in tal senso.

Regolarizzazione veranda

Per legittimare la realizzazione della veranda sul retro prospetto, non considerandola aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione ed essendo una struttura "precaria", in applicazione *all'art.20 della L.R. n. 4/2003*, occorre procedere ad una comunicazione asseverata al Comune da parte di un tecnico abilitato che descriva il manufatto asseverando il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche.

In applicazione del comma 3 della stessa legge, equiparando la chiusura con veranda ad opere interne, è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

Nel nostro caso quindi l'importo è pari a € 25,00 X 7,62 = € 191,00 a cui poi occorre aggiungere i costi dei diritti di istruttoria pari a € 100,00.

Regolarizzazione diversa distribuzione interna

Per regolarizzare la diversa dislocazione della porta d'ingresso alla cucina e il frazionamento del salone tramite la costruzione di una parete divisoria occorre procedere ad una pratica di *CILA* (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) *Tardiva* per frazionamento ai sensi della L.R. 16/2016 art. 3 con una spesa che comprende i diritti d'istruttoria (€ 150,00) e la sanzione (€ 1.000,00) da versare alla Tesoreria Comunale.

Il compenso per il tecnico incaricato di istruire e redigere le due pratiche comunicative e svolgere le attività funzionali è stimato in questa sede in € 1.500,00.

In conclusione la spesa complessiva per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è quantificata, come da tabella sottostante, in **€ 2.841,00**

Costi complessivi di regolarizzazione edilizia	Importo
Spesa professionale redazione CILA tardiva e comunicazione Art. 20	€ 1.500,00
Costi istruttoria e sanzione CILA tardiva	€ 1.150,00
Costi istruttoria presentazione comunicazione Art. 20	€ 150
Spesa regolarizzazione veranda di sup. 7,62 mq	€ 191
TOTALE	€ 2.841,00

6

VALUTAZIONE DI MERCATO IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita per liquidazione controllata) e della tipologia dell’immobile si è deciso di procedere mediante l’applicazione del criterio fondamentale dell’estimo: metodo comparativo.

Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell’immobile sulla base del confronto di unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi (specificando caso per caso le fonti d’informazione) già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

In generale il criterio comparativo, che prende in riferimento il medesimo periodo in funzione della domanda e dell’offerta, si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità»*

Gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparativi**” e ai fini della loro ricerca è stata effettuata una preliminare analisi finalizzata alla rilevazione dei relativi dati e prezzi immobiliari anche attraverso opportune ispezioni ipotecarie e consultazione dei registri immobiliari.

Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali, nel nostro caso 4, rappresentati da recenti ed attendibili richieste, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti peculiarità dell’immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti in percentuale (in aggiunta o in detrazione) esprimono la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica analizzata.

Nel caso in esame quindi si è proceduto alla ricerca di unità ad uso residenziale in buono stato conservativo, ubicati nella medesima area e offerti a libero mercato o in alternativa oggetto di recente compravendita.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

La stima del valore di un immobile si basa anche sulla conoscenza del tessuto immobiliare in cui si trova sotto l'aspetto edilizio e socio-economico e sul contesto di mercato di riferimento in cui il medesimo cespite è inserito. Come già rappresentato la microzona in cui è ubicato il cespite è una delle meno disagiate e meglio servite e "attrezzate" del quartiere Brancaccio caratterizzato nel complesso da diverse problematiche socio/economiche e di criminalità che lo rende una delle zone più difficili della città. La destinazione d'uso preminente della microarea, che risulta perfettamente urbanizzata dal punto di vista primario, è quella abitativa ma sono presenti varie attività economiche, sia di vicinato che di media superficie di vendita e artigianali.

Il mercato immobiliare della microzona, basato principalmente sullo scambio di abitazioni, è nel complesso discretamente dinamico, in quanto a fronte di una buona domanda si registra un'offerta altrettanto adeguata con conseguenziale buon numero di transazioni rispetto ad altre aree del quartiere. Sia le NTN (numero di transazioni normalizzate) che le quotazioni di mercato hanno mostrato negli ultimi anni una certa stabilità sia in termini di vendita che di locazioni.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per applicare il metodo comparativo nel caso in esame si è proceduto alla ricerca di appartamenti in buone condizioni manutentive e posizionati in edifici in c.a. di buone caratteristiche architettoniche comparabili con quello in oggetto ubicati nella medesima area offerti a libero mercato.

Fonti d'informazioni

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state agenzie immobiliari site nelle immediate vicinanze:

- 1) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 2) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 3) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 4) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 5) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 6) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 7) Agenzia immobiliare [REDACTED]
- 8) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Si è anche proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e delle quotazioni del sito del Borsino Immobiliare per la destinazione urbanistica residenziale al solo scopo di avere delle indicazioni di massima dei valori (*Allegato 10*).

In particolare per la zona i valori OMI per abitazioni civili sono compresi tra (950 – 1.300 €/mq) e per le abitazioni di tipo economico compresi tra (800 – 1.000 €/mq) mentre i dati ricavati dal Borsino Immobiliare online indicano per le abitazioni in stabili di prima fascia prezzi rientranti tra (978 – 1.415 €/mq), in stabili di fascia media tra (814 – 1.182 €/mq) e infine in stabili di 2° fascia tra (709 – 937 €/mq).

A mio giudizio l'immobile dal punto di vista OMI rientra nella categoria delle *abitazioni civili* mentre per quanto attiene alla classificazione del Borsino Immobiliare si può collocare tra stabili di *prima fascia* e in *fascia media*.

Considerazioni valutative

Per la stima si sono esaminati i seguenti elementi valutativi rappresentati da fattori esterni e contestuali e da elementi intrinseci dell'immobile:

- 1) Ubicazione in una microzona residenziale a carattere popolare, meno problematica rispetto al resto della borgata;
- 2) Zona discretamente urbanizzata e sufficientemente servita;
- 3) Posizionamento al piano primo di un edificio condominiale;
- 4) Fabbricato con caratteristiche edilizie ed architettoniche superiori alla media della zona;
- 5) Esistenza di lievi difformità catastali ed edilizie non rilevanti;
- 6) Condizioni manutentive in generale buone ma con circoscritte porzioni del solaio del locale wc e della cucina caratterizzate da deterioramenti per fenomeni infiltrativi diffusi;
- 7) Dotazione impiantistica esistente di livello medio/basso;
- 8) Taglio dimensionale medio/grande per l'area con superficie commerciale pari a 137,40 m²;
- 9) Grado di fungibilità inesistente;
- 10) Immobile con elevata dotazione di parti aggettanti;
- 11) Immobile provvisto di diritto di uso parcheggio nella corte retro prospetto edificio;
- 12) Mercato immobiliare del settore tendenzialmente poco dinamico ma esistente con una domanda e un'offerta buone.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO BENE IMMOBILE

Dall'indagine di mercato è emerso che gli appartamenti hanno valori di vendita compresi uniformemente tra i 950 – 1.300 €/mq in base alle dimensioni, dotazioni e stato conservativo, con picchi di 1.350 €/mq per immobili con standard più elevati e in condizioni manutentive molto buone.

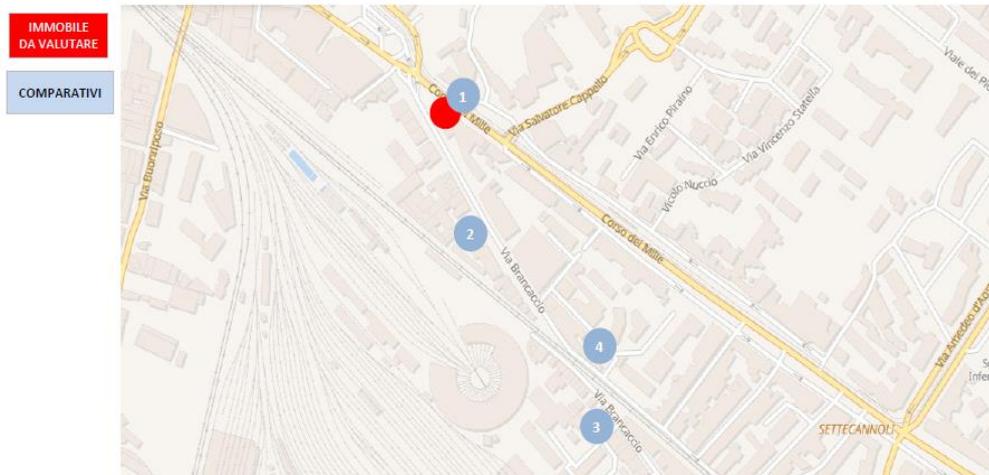
La stima dell'immobile è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 unità residenziali (indicati in mappa col colore azzurro per differenziarli dall'immobile da valutare indicato col colore rosso) aventi le medesime caratteristiche generali, analoghi sotto il profilo funzionale, posizionati in edifici con peculiarità simili e ubicati nella stessa microzona.

Il valore di mercato unitario dell'immobile quantificato in **€/mq 1.000,00** deriva dall'elaborazione della tabella di valutazione (*Allegato 11*) inserendo analiticamente nel processo di confronto con quest'ultimi gli opportuni aggiustamenti in percentuale in base alle proprie caratteristiche intrinseche estimative e ponderando principalmente la dimensione medio/grande rispetto alla zona, il posizionamento al piano primo di un edificio con caratteristiche superiori alla media della zona, il diritto di posto auto e le buone condizioni manutentive.

Il valore unitario di mercato ricavato è leggermente inferiore alla media dei valori OMI *per le abitazioni civili* e in linea alle quotazioni ricavate dal sito del Borsino Immobiliare per *stabili di fascia media*.

Utilizzando la superficie commerciale ricavata la stima di mercato (preliminare) del compendio nelle vigenti condizioni e senza computare le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia è pari a € **137.400,00** come da tabella di valutazione sottostante (*Allegato 11*).

TABELLA DI VALUTAZIONE - RESIDENZIALE
PALERMO - VIA BRANCACCIO 2/M



NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	07/12/2024	09/12/2024	11/12/2024	12/12/2024
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Ubicazione	Via Brancaccio, 2/M	Via Luigi Palomes,8	Via Brancaccio, 75	Via Pasquale Matera
Descrizione comparativo	Nello stesso edificio dell'immobile oggetto di valutazione. Appartamento piano sesto (attico) composto da 3 camere, una cucina, un wc, un balcone su via brancaccio e un'ampia terrazza di 60 mq. Tripla esposizione. Buono stato conservativo.	Appartamento posto al primo piano, composto da ingresso su ampia cucina, soggiorno, bagno con doccia, due camere matrimoniali e un ripostiglio, ottimo stato di manutenzione con infissi in alluminio vetro camera e impianto idrico ed elettrico revisionati; due balconi di cui uno per metà verandato; doppia esposizione.	Appartamento al 7° piano buone condizioni generali, composto da doppio salone, ampio terrazzo di circa 40 mq, con vista panoramica, tre camere da letto, cucina con balcone e wc con vasca, ripostiglio, gode di tripla esposizione	Appartamento di 125 mq situato al piano rialzato di un edificio di cinque piani con ascensore, tripla esposizione, due balconi e due terrazzi ad uso esclusivo, uno di 65 mq e l'altro di 35 mq, ingresso, salotto, cucina/soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 1 wc. Dotazione di un posto auto.
Superficie Commerciale	112,00	100,00	135,00	125,00
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	140.000,00	120.000,00	135.000,00	160.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.300,00	1.200,00	1.000,00	1.300,00
Piano	6	1	7	1
Condizioni di manutenzione	Buone	Ottime	Sufficiente	Buone
Livello impiantistico	Adeguito	Livello superiore	Da rinnovare	Adeguito
Presenza locali accessori	NO	NO	NO	SI
Altre caratteristiche	NO	NO	NO	NO
FONTI				

AGGIUSTAMENTI CARATTERISTICHE ESTIMATIVE	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona/ubicazione %	Residenziale popolare	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano %	1	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%
Stato manutentivo edificio %	Buono	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%
Stato manutentivo generale immobile %	Normale	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Livello impiantistico %	Sufficiente	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%
Superficie Commerciale %	137,4	INFERIORE -5%	INFERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Dotazione posti auto/accessori %	Posto auto	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%
Grado di fungibilità %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Caratteristiche architettoniche edificio %	Superiore alla media della zona	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Condizioni mercato	Dinamico	-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE % PONDERATO		-20%	-20%	-30%	-10%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		1.040	960	700	1.170

VALORE DI MERCATO unitario (€/mq) **1.000,00**

VALORE DI MERCATO (€) **137.400,00**

Per ricavare il valore di mercato ai fini liquidatori dell'immobile occorre decurtare dal valore di stima preliminare ottenuto tutte le spese per la regolarizzazione edilizia (€ 2.841) e catastale (€ 500) quantificate complessivamente in € 3.341,00.

Non risulta invece nessun debito condominiale alla data odierna.

Il valore di mercato vigente nelle odierne condizioni dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione catastale, edilizia è come da tabella riepilogativa sottostante pari a (arrotondato) € **134.000,00**.

Valore di mercato preliminare del compendio immobiliare	€ 137.400,00
Costi regolarizzazione edilizia e catastale	€ 3.341,00
Valore di mercato definitivo	€ 134.000,00

CONCLUSIONI

A parere del sottoscritto la stima di mercato:

- del bene immobile nelle vigenti condizioni, valutando principalmente l'andamento del mercato immobiliare specifico, le caratteristiche fisiche, dimensionali e manutentive, è di **€ 135.000,00 (centotrentacinque,00);**

➤

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

13/12/2024

Consulente Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro

ELENCO ALLEGATI

- 1) Provenienza legale
- 2) Atto di compravendita e appalto 1976
- 3) Planimetrie da rilievo
- 4) Documentazione catastale
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Nota Pec Commissario Usi Civici
- 7) Nota Pec Condominio
- 8) Grafico difformità catastali
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Valori OMI e Borsino immobiliare
- 11) Tabella di valutazione