

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 43/2006 di “”

Giudice Delegato: **Dr.ssa Alessia Giampietro**

Curatore: **Avv. Marcella Badalamenti**

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

Ing. Maria Claudia Triolo

Via Don Orione 30 - 90142 Palermo tel. 3485601359
e-mail: mariaclaudia.triolo@gmail.com - PEC: mariaclaudia.triolo@ordineingpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 43/2006 di [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Alessia Giampietro

Curatore: Avv. Marcella Badalamenti

RELAZIONE TECNICA

Sommario:

| | | |
|-----------|---------------------------------|----------------|
| - Parte 1 | Premessa ed incarico | pag. 2 |
| - Parte 2 | Operazioni peritali | pag. 3 |
| - Parte 3 | Dati e descrizione del bene | pag. 6 |
| 3.1 | Dati catastali | pag. 6 |
| 3.2 | Intestazione del bene | pag. 7 |
| 3.3 | Regolarità urbanistica | pag. 7 |
| 3.4 | Descrizione del bene | pag. 8 |
| - Parte 4 | Risposta al quesito del mandato | pag. 9 |
| - Parte 5 | Conclusioni | pag. 15 |
| - Parte 6 | Allegati | pag. 16 |

Parte 1 PREMESSA ED INCARICO

Con istanza depositata in data 16.02.2024 il curatore Avv. Marcella Badalamenti chiedeva al Giudice di *Nominare un consulente tecnico al fine di:*

- *fare verificare se la [REDACTED] è titolare di un diritto di piena proprietà oppure soltanto di enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra*

- *fare valutare l'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra.*

Chiedeva altresì di *nominare un notaio al fine di redigere la relazione notarile in relazione all'appartamento sopra indicato [...].*

Con provvedimento in data 27.02.2024 il Giudice Delegato nominava la scrivente ctu quale consulente tecnico della Curatela *al fine di:*

a) *verificare se la [REDACTED] è titolare di un diritto di piena proprietà oppure soltanto di enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra;*

b) *stimare l'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra.*

Con pec in data 28.02.2024 (Ail. 1) il Curatore trasmetteva alla scrivente il provvedimento di nomina del 27.02.2024.

Con due pec in data 04.03.2024 (Ail. 2) il Curatore trasmetteva alla scrivente la propria istanza per la nomina del ctu del 16.02.2024 e la relazione di consulenza redatta dal precedente ctu, Ing. Pietro Barresi.

Con pec in data 11.03.2024 (Ail. 3) la scrivente ctu trasmetteva al Curatore accettazione dell'incarico comprensiva di apposita dichiarazione circa il numero degli incarichi ricevuti e sull'insussistenza di cause di incompatibilità.

Parte 2 OPERAZIONI PERITALI

Con pec in data 19.03.2024 (pec comprensiva di allegati in **All. 4**) la scrivente ctu comunicava al Curatore che *da quanto risulta presso il Catasto l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg. 91, part.lla 1564 sub. 17 (i cui estremi catastali erano attribuiti, a pag. 66 della relazione di ctu dell'Ing. Barresi, all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra) è stato soppresso originando, a seguito di variazione per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione in atti dal 06/02/2007, il nuovo subalterno 180.*

L'immobile originato da detta variazione, ora censito al N.C.E.U. de Comune di Palermo, fg.91, part.lla 1564 sub. 180, risulta intestato come segue:

- *[redacted] (diritto del concedente in quota pari a 1/1);*
- *[redacted] (enfiteusi in quota pari a 8/12);*
- *[redacted] (enfiteusi in quota pari a 1/12);*
- *[redacted] (enfiteusi in quota pari a 1/12);*
- *[redacted] (enfiteusi in quota pari a 1/12);*
- *[redacted] (enfiteusi in quota pari a 1/12).*

Si allegavano visure catastali storiche dei subalterni 17 e 180 richiamati dalle quali si evince detta variazione.

La scrivente rimaneva *in attesa di cortese riscontro, anche al fine di poter fissare sopralluogo, e a disposizione per eventuali chiarimenti.*

In data 23.04.2024 la scrivente ctu ed il Curatore Avv. Marcella Badalamenti eseguivano sopralluogo presso *l'appartamento sito a Palermo in Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra (documentazione fotografica in **All. 5**).*

Con pec in data 24.04.2024 (**All. 6**) la scrivente ctu comunicava al Curatore che *l'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n.1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra, oggetto dei quesiti di cui all'ordinanza del Sig. Giudice del 27.02.2024, era stato identificato erroneamente nella ctu tecnica datata 10/10/2007 redatta dal precedente ctu.*

L'immobile oggetto del quesito del mandato infatti, come verificato durante il sopralluogo eseguito, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg. 91, part.lla 1564 sub. 141 graffato con il sub. 29 (corte esclusiva).

La scrivente trasmetteva al Curatore la visura catastale storica e la planimetria catastale di detto subalterno 141, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con pec in data 26.04.2024 (All. 7) la scrivente ctu chiedeva al Curatore la trasmissione del certificato di agibilità del complesso immobiliare ove si trova l'immobile oggetto di stima.

Con istanza in data 03.05.2024 la scrivente faceva richiesta presso l'ufficio tecnico comunale ai fini dell'accesso agli atti amministrativi inerenti il complesso edilizio in Palermo, Corso dei Mille n.1401/C.

Con pec in data 06.05.2024 (All. 8) il Curatore trasmetteva alla scrivente ctu la seguente documentazione amministrativa del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima:

- concessione edilizia n. 193 rilasciata dal Comune di Palermo il 14.05.1991

(All. 9);

- concessione edilizia in variante n. 55 del 01.06.1995 (All. 10);

- certificato di abitabilità prot./agibilità n. 4247/964EP del 22.04.2002 (All. 11).

Con pec in data 08.05.2024 (All. 12) la scrivente ctu, considerato che:

- entrambe le concessioni edilizie del complesso immobiliare ove insiste l'immobile oggetto di stima richiamano l'atto del Notaio Rodolfo Riccobene del 09.03.1991, registrato a Palermo il 25.03.1991 e trascritto il 28.03.1991 ai nn 14830/11378, dal quale risulterebbe che la [REDACTED] era proprietaria dell'area edificabile ove ha poi realizzato detto complesso immobiliare;

- ai fini della risposta al quesito a) formulato dal Sig. Giudice ossia *verificare*

se la [REDACTED] è titolare di un diritto di piena proprietà oppure soltanto di enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, chiedeva al Curatore, ove nella sua disponibilità, di trasmetterne copia.

In data 10.05.2024 la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale ove prendeva visione degli atti amministrativi inerenti il complesso edilizio in Palermo, Corso dei Mille n.1401/C, ai fini della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima.

Con pec in data 10.05.2024 (All. 13) il Curatore trasmetteva alla scrivente ctu:
- atto di compravendita in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 9128 del 09.03.1991 registrato a Palermo il 25.03.1991 (All. 14);
- atto di rettifica catastale in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 12673 del 14.10.1994 (All. 15).

Con pec in data 19.06.2024 (All. 20) il Curatore trasmetteva alla scrivente ctu la relazione redatta dal Notaio Luca Bonafede datata 19.06.2024, che si riporta in All. 21.

Con pec in data 19.06.2024 (All. 22) la scrivente ctu, vista la relazione notarile trasmessa e considerato che:

- dalla detta relazione si evince che la [REDACTED] è titolare dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, Fg. 91, part.lla 1564, sub. 141 graffato con sub. 29 limitatamente al diritto del livellario per 1000/1000;
- ad oggi permarrebbe infatti un diritto del concedente intestato a [REDACTED];
- la relazione notarile richiama l'atto di compravendita in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 9128 del 09.03.1991 registrato a Palermo il 25.03.1991 e l'atto di rettifica catastale in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 12673 del 14.10.1994 con i quali la [REDACTED] acquistava la

“proprietà” del fondo sul quale ha realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l’immobile de quo;

- nell’atto di compravendita in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 9128 del 09.03.1991 registrato a Palermo il 25.03.1991 la parte venditrice dichiara che quanto oggetto della vendita le è pervenuto in forza dell’atto in Notar Riccobene del 06.04.1990 rep. n. 7890 registrato a Palermo il 26.04.1990 al n. 4666 e dell’atto in Notar Riccobene del 11.05.1990 rep. n. 7939 registrato a Palermo il 30.05.1990 al n. 5918,

chiedeva al Notaio incaricato per la stesura della relazione notarile se fosse possibile verificare il contenuto dei due atti da ultimo richiamati al solo fine di verificare la provenienza dell’oggetto della compravendita alla

Si rimaneva, pertanto, in attesa di cortese riscontro.

Con pec in data 28.06.2024 (All. 20) il Notaio Bonafede, con riferimento alla relazione ipocatastale redatta, precisava che il diritto del concedente risultante dall’attuale visura catastale del detto immobile, a favore di certo *era già esistente e risultante nelle visure catastali storiche delle particelle del terreno acquistate dalla società con atto del 9 marzo 1991, terreno sul quale la stessa ha poi costruito il fabbricato di cui fa parte l’immobile de quo.*

In occasione dell’eventuale futuro trasferimento del predetto bene, si potrà richiedere la voltura con intestazione catastale in favore della parte acquirente per la piena proprietà e ciò in quanto, nonostante la sua attuale sussistenza nella intestazione catastale, il detto diritto del concedente si può considerare estinto per effetto dell’avvenuta interversione del possesso ultraventennale come proprietaria della predetta società nonchè dei suoi danti causa.

Parte 3 DATI E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 Dati catastali

L’immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Palermo in

Corso dei Mille n. 1401/C ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Palermo, Fg. 91, part.IIa 1564, sub. 141 graffato con sub. 29, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 45,00 mq (visura catastale storica e planimetria catastale agli **All. 16 e 17**).

Si riporta altresì, in **All. 18**, l'elaborato catastale planimetrico del piano seminterrato dell'edificio Z ove insiste l'immobile in esame.

3.2 Intestazione del bene

Come si legge nella visura catastale in **All. 16** il bene oggetto di stima risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Palermo, livellario per 1000/1000 e a [REDACTED], diritto del concedente.

3.3 Regolarità urbanistica

Il complesso immobiliare di Corso dei Mille n. 1401/C, ove si trova l'immobile in esame, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 193 rilasciata dal Comune di Palermo il 14.05.1991 (**All. 9**) e, a seguito della presentazione di progetto di variante, della Concessione Edilizia n. 55 del 01.06.1995 (**All. 10**).

Le unità immobiliari di detto complesso sono state dichiarate abitabili o agibili con certificato prot. n. 4180/15EP del 19.07.1996 e successiva rettifica prot. n. 4247/964EP del 22.04.2002 (**All. 11**).

Si precisa che l'immobile oggetto di stima, destinato a studio professionale, è stato dichiarato agibile con il certificato sopra richiamato.

La rappresentazione grafica dell'immobile in esame di cui alla planimetria catastale in **All. 16** coincide con quella data negli elaborati grafici assentiti del progetto di variante, che la scrivente ha visionato presso l'ufficio tecnico comunale.

Dal confronto tra la planimetria assentita e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato (elaborato grafico redatto dalla scrivente ctu in **All. 19**) risulta una difformità consistente nella chiusura a veranda di parte del

terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato, trattasi di lieve difformità regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. n. 4 del 16.04.2003.

3.4 Descrizione del bene

Il bene in trattazione è un appartamento facente parte del complesso immobiliare residenziale con accesso dal civico 1401/C di Corso dei Mille, sito in una zona suburbana caratterizzata dalla commistione di edilizia di borgata storica con edilizia residenziale più recente.

Detto complesso immobiliare è costituito da tre palazzine oltre spazi esterni di manovra e parcheggio.

Il fabbricato di cui l'immobile in trattazione fa parte presenta struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e copertura piana.

L'immobile, con consistenza di 3,5 vani catastali, si trova al piano seminterrato della scala E di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra oltre seminterrato.

L'immobile è raggiungibile mediante la scala condominiale e si trova scendendo la scala a sinistra.

Il piano seminterrato non è servito da ascensore.

L'appartamento in esame occupa un impianto planimetrico complessivo di circa 46,00 mq commerciali con altezza pari a 2,80 m ed è costituito da due camere, un ripostiglio, un wc-doccia, una loggia in parte chiusa a veranda, un terrazzo scoperto ed un secondo piccolo ripostiglio sottoscala.

Il terrazzo scoperto si trova ad una quota superiore rispetto a quella dell'appartamento ed è raggiungibile mediante una rampa esterna di pochi gradini.

L'immobile è sprovvisto di cucina, conciliabilmente con la sua destinazione catastale di ufficio/studio privato.

Tutti locali sono dotati di areazione e illuminazione naturale, a meno del wc, sprovvisto di finestre.

I serramenti esterni dell'immobile oggetto di stima sono in alluminio con vetro singolo e il sistema di chiusura è costituito da avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti parietali del wc e di parte della loggia verandata

sono in gres porcellanato, finiture delle pareti con tinteggiatura e, nel ripostiglio, con carta da parati.

Gli impianti idrico ed elettrico sono vetusti.

L'immobile è sprovvisto di impianto del gas e di impianto di riscaldamento.

L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione.

Le superfici delle pareti, gli intonaci e lo strato di finitura presentano lesioni, distacchi ed esfoliazione causati da umidità da risalita capillare.

Sia gli impianti che gli infissi interni ed esterni dell'immobile sono stati oggetto di spoliazione: mancano ad esempio i frutti, le placche e parte dei cavi dell'impianto elettrico, manca il lavabo del wc, mancano due delle tre porte interne mentre la terza presenta un'ammaccatura, mancano gli infissi esterni in alluminio del vano principale, mancano i termosifoni (l'immobile doveva, in origine, essere dotato di impianto di riscaldamento condominiale). Si dà rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile in All. 19 e 5.

Parte 4 RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO

A) Verificare se la [REDACTED] è titolare di un diritto di piena proprietà oppure soltanto di enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra

Dalla lettura della relazione del Notaio Luca Bonafede del 19.06.2024 (All. 21) si evince che la [REDACTED] è titolare dell'immobile de quo limitatamente al diritto del livellario [...].

Quanto sopra è supportato dalle risultanze catastali infatti, come si legge nella visura catastale dell'immobile (in All. 16), il bene oggetto di stima risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Palermo, livellario per 1000/1000 e a Donatuti Salvatore, diritto del concedente.

Ne deriva che la [REDACTED] è titolare soltanto di un diritto in enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra.

B) Stimare l'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra

Criterio di stima: stima sintetica di comparazione (metodo basato sul confronto tra il bene oggetto della stima ed altri immobili, con caratteristiche analoghe, per i quali siano noti i prezzi unitari).

Fonti della stima: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile è ubicato in zona Suburbana/ACQUA DEI CORSARI -GALLETTI-FIGURELLA, indicata con codice di zona dell'Agenzia del Territorio E 9.

L'Agenzia riporta, per tale zona valori unitari compresi tra 660,00 €/mq e 790,00 €/mq per la tipologia "uffici" il cui stato conservativo "normale" si riferisce a quello più frequente in zona; tali valori, sono riferiti al secondo semestre 2023 (ultimi valori disponibili).

Lo stato attuale del mercato immobiliare è assimilabile a quello del secondo semestre 2023 pertanto si può fare riferimento, nella stima, all'intervallo di valori sopra individuato.

Al fine della determinazione della consistenza dell'immobile la scrivente, in sede di sopralluogo, ha eseguito rilievo metrico dell'immobile dandone restituzione grafica in **All. 19**.

Si procede di seguito al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il Manuale riporta le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di

locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

[...]

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

2. IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE

Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:

- Uffici
- Uffici strutturati

Ai fini della determinazione della consistenza l'ufficio può essere rappresentato da:

- unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo (studi professionali).
- intero immobile/ufficio strutturato (pubblico e privato)

In entrambi i casi si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:

- superficie della unità immobiliare (vani principali e accessori diretti);
- superficie delle pertinenze di tipo esclusivo
 - a) di ornamento ai vani principali;
 - b) a servizio indiretto dei vani principali;
- volumetria complessiva.

Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.

2.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Vengono considerate le unità immobiliari classificate o destinate ad "uffici", comprese in fabbricati di destinazione promiscua, corrispondenti generalmente ad uffici privati, comunque di piccole o medie dimensioni.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si ribadiscono le indicazioni di carattere generale già esposte nel capitolo relativo alla destinazione residenziale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Per la misurazione della superficie dell'unità principale (vani principali ed

accessori diretti) nonché delle pertinenze esclusive e di ornamento, sono sempre valide le istruzioni contenute nei paragrafi precedenti.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Per il computo delle pertinenze esclusive vengono date le seguenti indicazioni.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:

- *la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;*
- *la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Possono essere presenti nell'ufficio, dotazioni interne e pertinenze accessorie che possono essere rappresentate da:

- *archivi*
- *depositi, cantine, soffitte e similari*
- *posti auto coperti o scoperti e similari*

Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne/pertinenze accessorie

In questo caso si adottano i criteri di determinazione riportati nell'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T.

Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- *al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;*
- *al 25% della superficie qualora non comunicanti.*

Di seguito tabella di calcolo della superficie commerciale del bene.

| Tipologia Superfici | | Superficie lorda [mq] | Percentuale di omogeneizzazione | Superficie commerciale [mq] (arrotondata al mq) |
|--|--|-----------------------|---------------------------------|---|
| Vani principali e accessori diretti | Appartamento | 43,00 | 100% | 43,00 |
| Pertinenze esclusive di ornamento | Balconi, terrazzi, verande e similari - area scoperta o assimilabile | 27,00 | 10 % | 2,70 |
| Pertinenze esclusive accessorie a servizio | depositi, cantine, soffitte e similari | 1,00 | 25% | 0,25 |
| Totale in c.t. | | | | 46,00 |

La banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta, per la zona in esame e per la tipologia uffici, valori unitari compresi tra 660,00 €/mq e 790,00 €/mq.

Alla luce delle caratteristiche peculiari dell'appartamento oggetto di stima e considerato il discreto contesto del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile, si assume il valore unitario medio di 725,00 €/mq.

Considerato che, come precedentemente esposto, l'immobile presenta una lieve difformità urbanistica consistente nella chiusura a veranda di parte del terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato, regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. n. 4 del 16.04.2003, si deterranno dal valore di mercato delle superfici assentite i costi di regolarizzazione della veranda.

Si calcola nella seguente tabella il valore economico dell'appartamento oggetto di stima.

| | |
|---|--------------------|
| Valore superficie commerciale = 46,00 mq x 725,00 €/mq | € 33.350,00 |
| A detrarre spese regolarizzazione veranda Comunicazione art. 20, L.R. 04/03 TARDIVA ed aggiornamento planimetria catastale: - € 150,00 per diritti di istruttoria Comune di Palermo; - € 200,00 per oblazione (pari a 25,00 €/mq*8,00 mq); - € 50,00 per diritti di istruttoria pratica di aggiornamento planimetria catastale (DOCFA); - € 800,00 di spese per le competenze tecniche professionali. | - € 1.200,00 |
| Sommano in c.t. | € 32.000,00 |

In base al metodo estimativo sopra descritto si stima il valore dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra, in catasto foglio 91, part. 1564, sub 141 graffato con sub. 29, pari a € 32.000,00.

Parte 5 CONCLUSIONI

A) Verificare se la [REDACTED] è titolare di un diritto di piena proprietà oppure soltanto di enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra

Dalla lettura della relazione del Notaio Luca Bonafede del 19.06.2024 (All. 21) si evince che la [REDACTED] è titolare dell'immobile de quo limitatamente al diritto del livellario [...].

Quanto sopra è supportato dalle risultanze catastali infatti, come si legge nella visura catastale dell'immobile (in All. 16), il bene oggetto di stima risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Palermo, livellario per 1000/1000 e a [REDACTED], diritto del concedente.

Ne deriva che la [REDACTED] è titolare soltanto di un diritto in enfiteusi in relazione all'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra.

B) Stimare l'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra

In base al metodo estimativo descritto in risposta al quesito si stima il valore dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille n. 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano seminterrato a sinistra, in catasto foglio 91, part. 1564, sub 141 graffato con sub. 29, pari a **€ 32.000,00**.

Parte 6 ALLEGATI

All. 1_ Pec del Curatore in data 28.02.2024

All. 2_ Pec del Curatore in data 04.03.2024

All. 3_ Pec del ctu in data 11.03.2024

All. 4_ Pec del ctu in data 19.03.2024

All. 5_ Documentazione fotografica sopralluogo in data 23.04.2024

All. 6_ Pec del ctu in data 24.04.2024

All. 7_ Pec del ctu in data 26.04.2024

All. 8_ Pec del Curatore in data 06.05.2024

All. 9_ Concessione edilizia n. 193 rilasciata dal Comune di Palermo il 14.05.1991

All. 10_ Concessione edilizia in variante n. 55 del 01.06.1995

All. 11_ Certificato di abitabilità prot. n. 4247/964EP del 22.04.2002

All. 12_ Pec del ctu in data 08.05.2024

All. 13_ Pec del Curatore in data 10.05.2024

All. 14_ Atto di compravendita in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 9128 del 09.03.1991 registrato a Palermo il 25.03.1991

All. 15_ Atto di rettifica catastale in Notar Rodolfo Riccobene rep. n. 12673 del 14.10.1994

All. 16_ Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Palermo, Foglio 91, part.lla 1564, sub. 141 graffato sub. 29

All. 17_ Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di Palermo, Foglio 91, part.lla 1564, sub. 141 graffato sub. 29

All. 18_Elaborato planimetrico piano seminterrato edificio Z del complesso immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, Foglio 91, part.IIa 1564

All. 19_Elaborato grafico ctu di rilievo dell'immobile oggetto di stima

All. 20_Pec del Curatore in data 19.06.2024

All. 21_Relazione Notaio Luca Bonafede in data 19.06.2024

All. 22_Pec del ctu in data 19.06.2024

All. 23_Pec Notaio Luca Bonafede in data 28.06.2024

Palermo li 04.07.2024

Con riguardo

Ing. Maria Claudia Triolo


Maria Claudia Triolo