TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV- PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione controllata: n. **21_2023 R.G.**

G.D.: **Vittoria Rubino**

Liquidatore della procedura: **Avv. Giuseppe Miria**

RELAZIONE DI STIMA



Appartamento sito in via Francesco, Salemi, 7 in Palermo

Firmato digitalmente da:
Ferro Fabrizio
Firmato il 11/05/2026 11:22
Seriale Certificato: 5250349
Valido dal 17/12/2025 al 17/12/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

CONSULENTE TECNICO: ***ING. FABRIZIO FERRO***
STUDIO: ***VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO***
EMAIL PEC: ***FABRIZIO.FERRO1@INGPEC.EU***

INDICE

PREMESSA....3

INCARICO 3

2. IDENTIFICARE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA

2.1 DIRITTI REALI O BENI OGGETTO DI VENDITA 4

2.2 PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' 5

3. DESCRIZIONE IMMOBILE

3.1 DESCRIZIONE ZONA 6

3.2 DESCRIZIONE MATERIALE IMMOBILE 7

3.3 CONFINI LOTTO 9

3.4 STATO DI POSSESSO LOTTO 9

3.5 CONSISTENZA LOTTO 9

4. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

4.1 VERIFICA ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E PESI 12

5. ANALISI CATASTALE LOTTO

5.1 ANALISI CATASTALE LOTTO 13

5.2 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE 15

5.3 REGOLARIZZAZIONE CATASTALE 16

6. ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA LOTTO

6.1 PREMESSA 17

6.2 ANALISI EDILIZIA LOTTO 17

6.3 ANALISI URBANSITICA LOTTO 18

6.4 VERIFICA LEGGITIMIAÌ EDILIZIA 19

6.5 CONDIZIONI DI SANABILITÀ 20

7. VALUTAZIONE LOTTO

7.1 OGGETTO DI STIMA 22

7.2 CRITERIO DI STIMA DIRITTO DI SUPERFICIE 22

7.3 CALCOLO VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE 23

CONCLUSIONI 27

ELENCO ALLEGATI 28

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 n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, - già nominato Consulente Tecnico D'Ufficio con autorizzazione del G.D. del 25/10/2025, con l'incarico di verifica del diritto reale oggetto di pignoramento sussistente in capo all'immobile sito in via Francesco Salemi, 7 in Palermo, richiamato con provvedimento del G.D. del 24/02/2026, rassegna la seguente relazione di stima aggiornata.

Il mandato dello scrivente consta in particolare nella stima rinnovata del diritto di superficie e nell'aggiornamento, modifica ed integrazione della perizia del precedente Esperto acquisita dal Giudizio esecutivo imm.re R.G. 375/2018.
Ad assolvimento dell'incarico il sottoscritto ha proceduto a svolgere ulteriori attività tecniche integrative rispetto a quelle già effettuate per la perizia del 28/01/2026.

1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED IL BENE OGGETTO DI VENDITA, RICOSTRUZIONE DEI RELATIVI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di vendita è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata all'interno di un super condominio con ingresso in via Francesco Salemi, 7 a Palermo.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Palermo (PA) con

- Foglio 55 particella 1150 sub 65 categoria A/3.

Il diritto reale oggetto della procedura, come già dettagliato nella perizia del 28/01/2026 redatta dallo scrivente, è rappresentato da: **diritto di superficie** concesso dal Comune di Palermo e regolamentato tramite Convenzione del 10/03/1980 ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 865 del 22/10/1971 in capo a

-
-

Dalle risultanze della sopracitata perizia si è giunti alla notevole deduzione che non è possibile procedere all'alienazione da parte del Comune di Palermo del diritto di proprietà dell'unità abitativa per l'esistenza di importanti e difficilmente risolvibili criticità e problematiche complesse quali in sintesi:

A. Inesistenza condizioni per rilascio Certificato di Abitabilità edificio;
B. Violazione degli obblighi e inadempienza da parte della Cooperativa realizzatrice del fabbricato (cooperativa Marta) in riferimento alla Convenzione;
C. Esistenza di elementi problematici inerenti alla procedura di esproprio originaria;
D. Irregolarità edilizia dell'immobile oggetto del pignoramento

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

La ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al compendio immobiliare si è appurata attraverso l'elenco formalità ipocatastali ottenuto in data 23/01/2026 tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate e mediante l'ottenimento dell'atto di provenienza (***Allegato 1***).

L'appartamento è pervenuto ai debitori in forza di Atto di Assegnazione del 13/10/1987 notaio di Palermo rep. n. 48876 racc. n. 4811, trascritto il 12/11/1987 ai nn. 42211/31841 dalla costituita con atto Notaio

Col sopramenzionato atto la sopracitata cooperativa, nella figura del presidente del suo consiglio di amministrazione, assegna l'appartamento in oggetto facente parte dell'edificio con ingresso in via Francesco Salemi 5-7 (ex via CC1) costruito in virtù di un atto di convenzione (***Allegato 2***) ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 865 del 22/10/1971 sottoscritto in data 10/03/1980 rep. n. 2923, Racc. 1827, registrato il 24/03/1980 al n. 6340) fra il Comune di Palermo e la Cooperativa stessa.

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 nell'atto di provenienza.

2	DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE ZONA

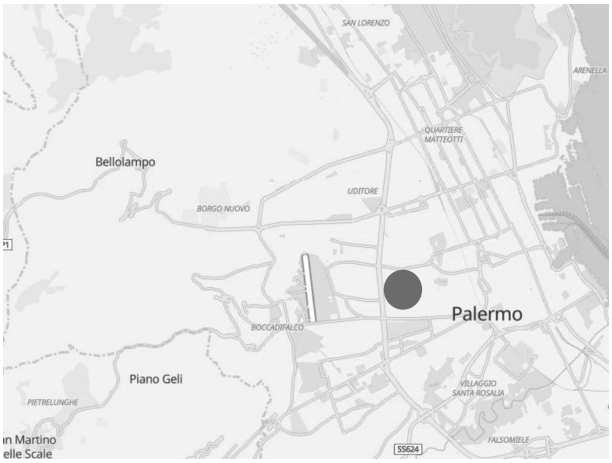
L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto geograficamente ricade in un'area occidentale del comune di Palermo e precisamente all'interno delle borgate "Cuba - Calatafimi" e Altarello.

Si tratta di quartieri a carattere popolare, con un'elevate densità abitativa, con un tessuto edilizio non omogeneo ma rappresentato per lo più da edifici di relativa recente realizzazione.

La microzona è sufficientemente servita da mezzi pubblici nelle immediate vicinanze, discretamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondarie con una destinazione d'uso prettamente residenziale e una bassa presenza di attività commerciali e terziarie.

La via Francesco Salemi è una piccola arteria di secondaria importanza perpendicolare della via G. Pitrè che invece rappresenta una strada molto lunga e dal punto di vista logistico molto rilevante che collega con via Capuccini Piazza Indipendenza (confini del centro storico) con la frazione di Bocca di Falco.

L'accessibilità è buona.

Inquadramento territoriale	*Inquadramento urbano*
	

DESCRIZIONE MATERIALE IMMOBILE

L'immobile in oggetto è un appartamento posizionato al 2° piano di un edificio condominiale di 5 elevazioni fuori terra con struttura portante in c.a., facciata regolare tinteggiata con evidenziate le fasce marcapiano, copertura con lastrico solare.

Il fabbricato identifica la scala "B" di un supercondominio con ingresso in via Francesco Salemi, 5-7 costituito da un cancello automatico con doppio ingresso (pedonale e carrabile) dotato di posti auto e spazi esterni comuni.

L'edificio realizzato in aderenza con gli altri, accessibile tramite portoncino in alluminio anodizzato composto da tre sezioni verticali trasparenti, è dotato di ascensore e ospita due appartamenti per piano.

L'unità immobiliare che misura 104 m² oltre veranda e balcone è composta, come da verbale di sopralluogo del 14/04/2026 (***Allegato 3***), da un ingresso, soggiorno con balcone aggettante con affaccio su strada (via Clemente Cornella), una cucina con veranda prospettante su stradellla di accesso condominiale, disimpegno, due camere e due wc "ciechi". È in dotazione ddell'appartamento lo spazio comune utilizzato come un posto auto all'interno dell'area condominiale.

Le rifiniture sono di basso livello con pavimentazione in cotto, pareti tinteggiate e serramenti esterni in alluminio.

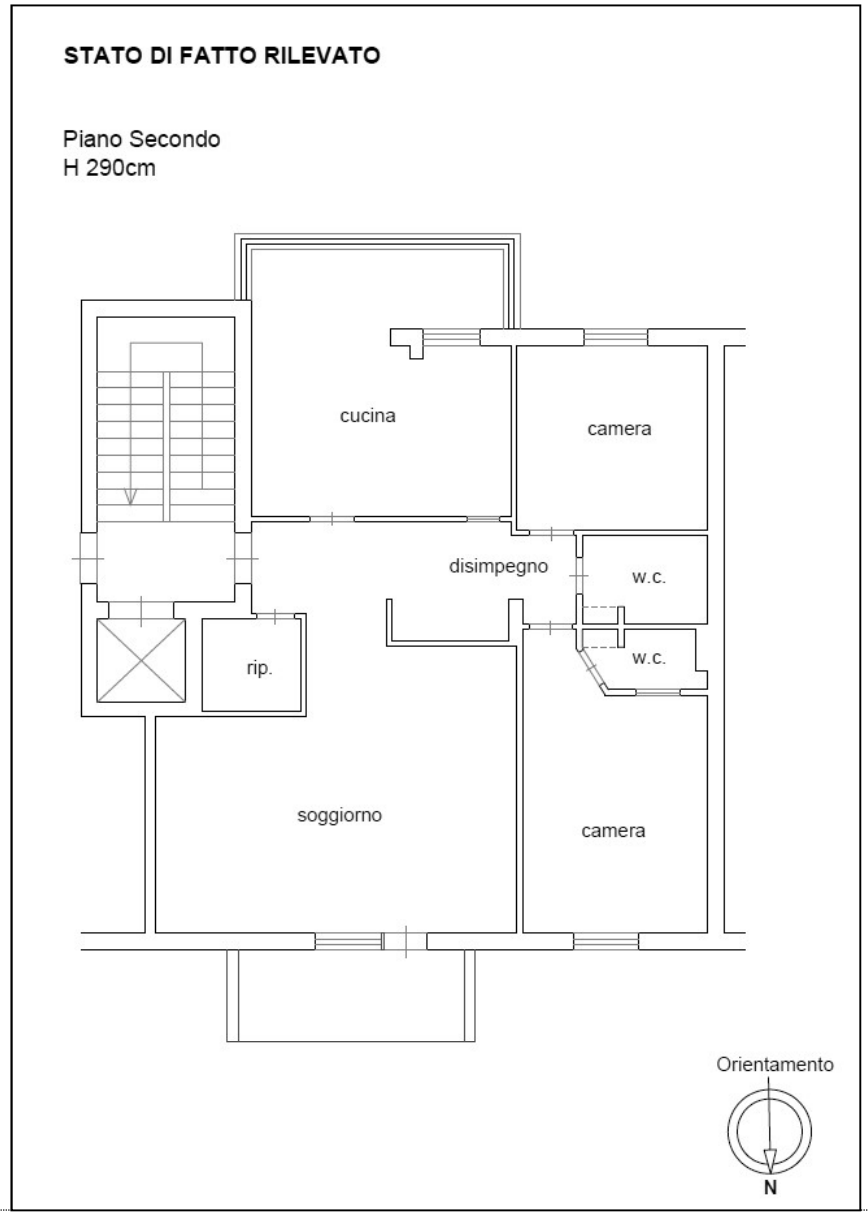
L'immobile in sede di sopralluogo è risultato degradato e in stato di abbandono con evidenzia di asportazione di diversi elementi e di arredo fondamentali quali porte, infissi, originari travetti a vista della cucina, divisori, serramenti interni e parti murarie.

Anche dal punto di vista impiantistico l'immobile è in pessime condizioni tenuto conto che tutti gli impianti primari sono stati oggetto di asportazione fraudolenta con conseguenziale microrotture degli intonaci. In particolare si segnala la grave rimozione di tutti gli elementi fondamentali dell'impianto elettrico quali punti luce, prese elettriche, comandi, frutti elettrici con conseguenziale definitiva compromissione dell'impianto elettrico inutilizzabile.

Le sopramenzionate condizioni rendono allo stato attuale l'immobile non abitabile e necessario di interventi di ripristino e rifacimento impiantistico per poter essere nuovamente considerato usufruibile.

Si riporta la planimetria dello stato di fatto come da rilievo effettuato in data 14/04/2026 (***Allegato 4***),

Grafico stato di fatto rilevato in sede di ispezione il 14/04/2026 (Allegato 4)



CONFINI IMMOBILE

Con riferimento alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico (***Allegato 5***) l'appartamento ha le seguenti coerenze:

- ✓ a NORD confina area condominiale;
- ✓ a OVEST confina con vano scala e unità immobiliare di terzi censito al catasto con il sub 68;
- ✓ a SUD confina con via Clemente Comelia;
- ✓ a EST confina con vano scala e unità immobiliare di terzi censito al catasto con il sub 64.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento in sede di sopralluogo è risultato (***Allegato 3***) vuoto, inutilizzato e in stato di abbandono. L'attuale uso è idoneo e conforme alla destinazione urbanistica vigente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Allo stato attuale, come da planimetria risultante dal rilievo (***Allegato 6***) l'appartamento in oggetto ha le seguenti dimensioni;

- ✓ *superficie residenziale lorda coperta*: 104,00 m²
- ✓ *superficie residenziale netta coperta (utile)*: 87,00 m²*;*
- ✓ *superficie balcone:* 7,35 m²*;*
- ✓ *superficie veranda:* 8,60 m²*;*

Si segnala che per quanto riguarda la veranda, anche se chiusa, nasce tecnicamente come un balcone o una terrazza "trasformata". Pertanto, finché la procedura di condono esistente (che ha per oggetto proprio la chiusura della veranda e che sarà analizzata nel paragrafo sulla regolarità edilizia) non è conclusa con esito positivo, essa viene calcolata come superficie accessoria

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (allegato C) relativamente agli immobili di categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) la superficie commerciale del lotto con destinazione residenziale è pari a 111,36 mq come da tabella sottostante.

Trattandosi di un immobile composto da superficie principale (abitazione) e da superficie accessoria di "ornamento" e di servizio (veranda chiusa, balcone), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, le sopracitate superfici complementari a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.
Per la superficie del balcone considerando la superficie inferiore a 25 m² e la comunicazione diretta col vano principale si è attribuito un coefficiente del 30% mentre per la veranda chiusa con accesso diretto dalla cucina e una superficie inferiore ai 25 m² si è attribuito un coefficiente del 60%

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (m²)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (m²)
Appartamento	2	104,00	1,00	104,00
Balcone	2	7,35	0,30	2,20
Veranda	2	8,60	0,60	5,16
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				**111,36**

Si riporta un estratto del report fotografico come da sopralluogo effettuato in 14/04/2026 (***Allegato 7***).

FOTO 1 Edificio in oggetto	*FOTO 2 Cucina*
	
FOTO 3 Soggiorno	*FOTO 4 Disimpegno*
	
FOTO 5 Camera	*FOTO 6 Locale wc*
	

3	VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, PESI ED ONERI DI QUALSIASI TIPO

VERIFICA ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI, PESI

Dall'analisi dell'elenco formalità (***Allegato 1***), tramite il sistema Sister dell'Agenzia Entrate e dallo studio del fascicolo telematico non si rileva la trascrizione di altra procedura relativa al medesimo bene.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

È costituito un condominio dotato di Regolamento di Condominio e di tabelle millesimali.

In base ai dati forniti (***Allegato 8***) dall'amministrazione condominiale (Condominio "Salemi") sull'immobile grava una situazione debitoria a carico del potenziale aggiudicatario di € **2.567,48** (somma del debito del 2025, della spesa messa nel bilancio preventivo annuale e della spesa per installazione videocitofoni deliberata nel 2025). In caso di acquisto all'asta infatti vige la regola del "Biennio" (Art. 63 Disp. Att. C.C) ovvero l'aggiudicatario è obbligato a pagare i debiti condominiali lasciati dal precedente proprietario, ma solo per due annualità e quindi l'anno in corso (l'anno 2026, se l'immobile venisse trasferito ora) e l'anno precedente (il 2025).

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale e dall'accertamento eseguiti tramite portale sull'immobile non sussistono usi civici.

Nonostante non sia pervenuto alcun riscontro da parte del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia e di conseguenza dal Dipartimento azienda foreste della regione Sicilia alla richiesta formale con nota prot. n. 44689 del 28/04/2026 (***Allegato 9***), di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, sulla scorta dell'analisi della cartografia della delimitazione del demanio civico di Palermo (***Allegato 10***), si può dichiarare che sul cespite non gravano usi civici.

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

4	ANALISI CATASTALE LOTTO

ANALISI CATASTALE

L'appartamento è censito catastalmente con il (***Allegato 5***):

- Foglio 55 Particella 1150 Sub 65 Cat. A/3 Cons. 5,5 vani Sup. Cat. 119 m²

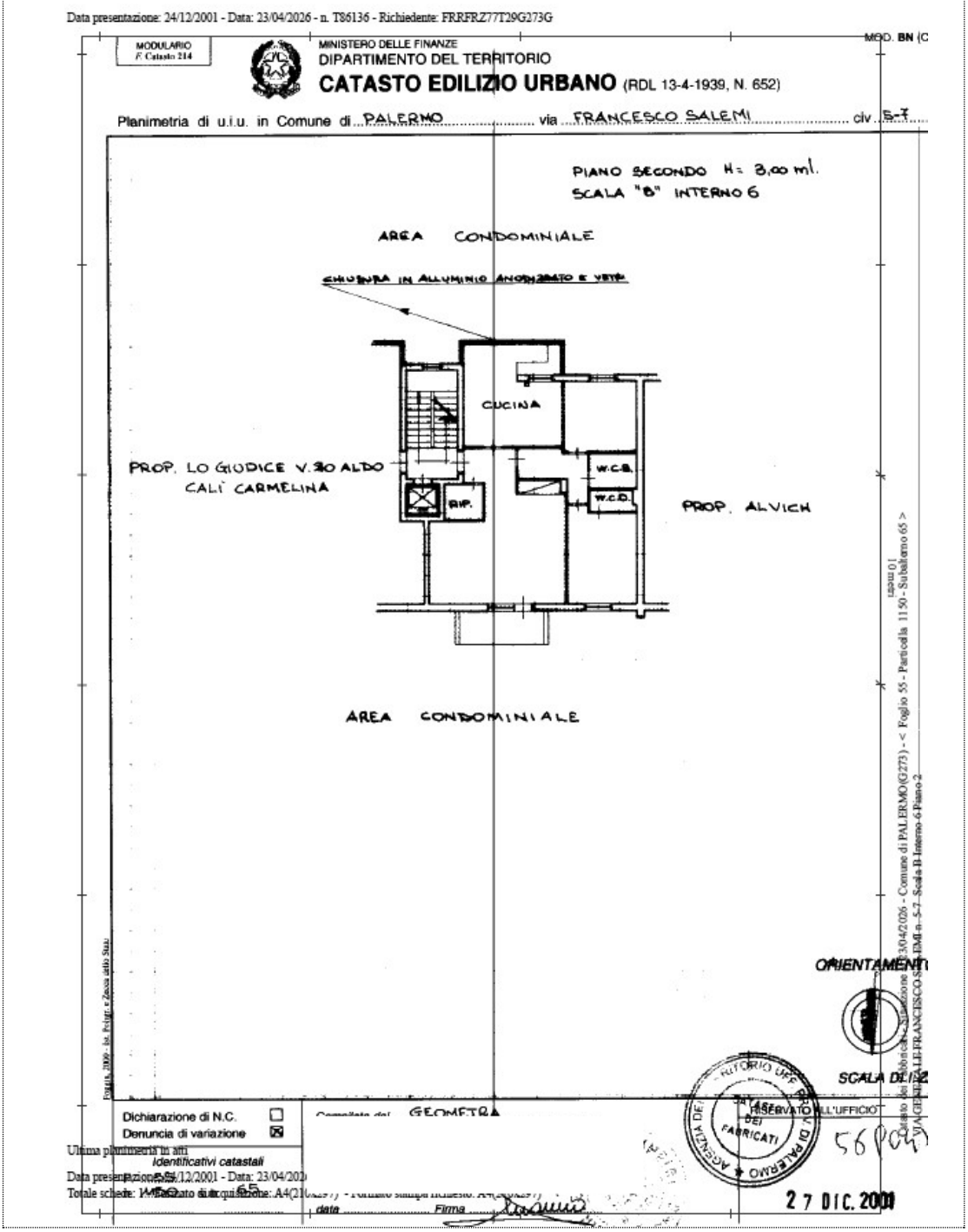
Intestatari catastali dell'immobile sono i soggetti debitori:

-
-

L'appartamento è catastalmente indicato con la categoria *A/3* che identifica le *abitazioni di tipo economico* ovvero immobili residenziali (appartamenti, case unifamiliari/bifamiliari) realizzati con materiali e rifiniture di qualità media o funzionale. Rappresentano la maggior parte degli appartamenti standard e hanno impianti tecnologici base.

L'immobile è stato oggetto di variazione catastale del 27/12/2001 Pratica n. 569045 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22686.1/2001) oltre che variazione del 05/09/2019 Pratica n. PA0136797 per aggiornamento planimetrico.
L'attuale planimetria catastale è stata presentata il 24/12/2001 mentre l'originaria è del 10/03/1986.

Planimetria catastale attuale (Allegato 5)



VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse alcune difformità tra l'attuale planimetria catastale e l'odierno stato dei luoghi e nello specifico, come indicato in apposito grafico (***Allegato 11***), si è rilevata la modifica di alcune pareti interne con la variazione della loro impronta (sedime) lineare oltre alla realizzazione di alcune finestrelle interne.

Inoltre è emerso un grave disallineamento catastale inerente alla rappresentazione cartografica nella mappa catastale del bene immobile ovvero una incongruenza tra la realtà di fatto e le banche dati catastali (NCT e NCEU), che richiede un intervento di regolarizzazione tecnica. (***Allegato 12***)

È evidente un disallineamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati per quanto concerne il lotto sul quale insiste il fabbricato in oggetto.

In sintesi l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati (Mappale 1150), tuttavia, al Catasto Terreni, la medesima particella 1150 non è ancora stata aggiornata a "Ente Urbano", risultando tuttora censita con qualità "Orto Irriguo" di appena 35 m² con una forma geometrica angolare.

Tale circostanza indica il mancato perfezionamento dell'iter di aggiornamento cartografico.

Per di più l'estratto di mappa catastale attuale presenta altre due criticità fondamentali:

1) La sagoma dell'edificio oggetto di analisi è totalmente assente nella sua reale posizione geografica dove invece vengono riportati edifici di forma e dimensioni differenti, riconducibili a stati precedenti o ad errori di rilievo mai corretti;
2) L'immobile risulta erroneamente correlato al catasto terreni con la particella 298. Tale identificativo è palesemente errato in quanto si riferisce a un'area situata a circa 100 metri di distanza dalla posizione reale del fabbricato. Anche in questo caso, la cartografia catastale relativa a tale particella riporta manufatti di forma diversa, non corrispondenti alla realtà edilizia esistente.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per quanto attiene alle lievi difformità tra lo stato di fatto rilevato e la vigente planimetria catastale, la regolarizzazione catastale, da considerare come atto finale del processo di legittimazione edilizia rappresentata da una pratica di CILA tardiva, consiste nella redazione di nuova planimetria catastale tramite procedura DOCFA per Variazione interna.
Per la sopracitata regolarizzazione catastale si stima una spesa, corrispondente al compenso del tecnico professionista pari a € 600 cui occorre aggiungere i costi amministrativi (€ 70).

Per poter invece sanare il disallineamento catastale, ovvero l'inesistente individuazione dell'edificio in mappa, e garantire la conformità catastale (necessaria per rogiti, successioni o pratiche edilizie), è indispensabile l'intervento di un tecnico abilitato che si relazioni con l'ufficio Catasto essendo un processo risolvibile solo direttamente dal sopramenzionato ufficio.
Occorre infatti, per l'inserimento in mappa della corretta sagoma dell'edificio e la variazione della qualità del terreno in "*Ente Urbano*" con tipo mappale, presentare formale istanza di rettifica cartografica redatta con le relative specifiche da parte di un tecnico per un compenso stimato (complessivo di costi amministrativi) in € 2.000,00.
In conclusione la spesa per la regolarizzazione catastale completa è pari a **€ 2.670.**

5	ANALISI EDILIZIO/URBANISTICA LOTTO E INDIVIDUAZIONE EVENTUALI IRREGOLARITA' E IN CASO INDICARE POTENZIALE SANABILITA'

PREMESSA

In base allo studio della documentazione acquisita in sede di accesso atti presso l'ufficio "edilizia privata" ***(Allegato 13)*** in data 18/11/2025 e presso l'ufficio "urbanistica" ***(Allegato 14)*** in data 12/01/2026 e a seguito degli incontri con i tecnici di quest'ultimo ufficio avvenuti nelle date 05/11/2025 e 19/01/2026 si è ricostruita, ai fini della verifica di "Stato Legittimo" ai sensi dell'Art. 9-bis del D.P.R. 380/01, l'articolata e complessa storia edilizio/concessoria dell'edificio.

ANALISI EDILIZIA

A seguire una sintesi dell'audit documentale e dello stato legittimo del fabbricato.

- In data 11/05/1966 con Decreto Assessorato Regionale dello Sviluppo Economico n. 865 viene approvato il piano di zona da destinare all'edilizia economia popolare di Palermo;
- In data 24/07/1978 viene costituita con atto
- In data 07/05/1979 l'Assessorato Regionale LL.PP. con nota 2793 comunica che la " era destinataria di un finanziamento per la realizzazione di 30 alloggi;
- In data 05/07/1979 con Delibera Consiliare n. 453 è stata assegnata l'area sita nel "piano di zona n. 10" in località *Siccheria* per l'insediamento di mc 11.400 (***Allegato 15)***;
- In data 10/03/1980 viene stilato e sottoscritto un atto di convenzione (***Allegato 2)*** ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 865 del 22/10/1971 fra il Comune di Palermo e la rep. n. 2923, Racc. 1827, registrato il 24/03/1980 al n. 6340;
- L'edificio è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 393 del 16/05/1980 su istanza n. 15665 del 15/10/1979, rilasciata al Sig. nella qualità di presidente della
- In particolare il titolo edilizio concedeva alla sopramenzionata l'autorizzazione per la costruzione di un complesso condominiale per civile abitazione - formato da due corpi di fabbrica lineari per complessivi n. 30 appartamenti equivalenti a circa 2.700 m² di superficie utile;

- Successivamente con diverse istanze presentate prot. n. 1454/1982, prot. n. 6730/1992 e prot. n. 5501/1993 è stata richiesta da parte della medesima l'autorizzazione di una Variante per lieve riduzione della volumetria realizzata, realizzazione parziale di un piano seminterrato distribuzione interna dei singoli appartamenti, ripristino dei muri di tompagno in corrispondenza delle verande, diverso posizionamento e configurazione delle costruzioni accessorie e diversa sistemazione del parcheggio e dell'area giochi;
- La sopramenzionata variante ha avuto solamente il parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 09/05/1983 senza l'ulteriore Concessione Edilizia in Variante e solo in data 29/05/2003 è stato emanato un definitivo provvedimento autorizzativo prot. n. 5171 ai sensi dell'art. 15 della L.N. 47/85 (***Allegato 16)*** considerando la variante come "variante in corso d'opera";
- A seguito della superiore variante è stato costituito un nuovo vincolo a destinazione parcheggio con atto di vincolo del 08/06/2004 trascritto il 04/08/2004 ai nn. 39134/24817;
- In data 07/08/2003 con nota prot. n. 7151 in riscontro alla richiesta (ultima in ordine di tempo) di Abitabilità/Agibilità per l'edificio in oggetto, quest'ultima per diverse motivazioni è stata ritenuta improcedibile.

ANALISI URBANISTICA LOTTO

Il lotto in base P.R.G. e relativi strumenti urbanistici a corredo approvati con Decreto n. 158 D.R.U. dell'A.R.T.A. del 10/04/2002 e visto la Delibera del C.C. n. 32 del 17/05/2006 di Presa d'atto di Vincolo Idrogeologico a seguito del Decreto del Presidente della Regione n. 278 del 27/10/2005 tutte le particelle sulle quali insiste il compendio immobiliare ricadono per intero in zona

B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

È consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq.

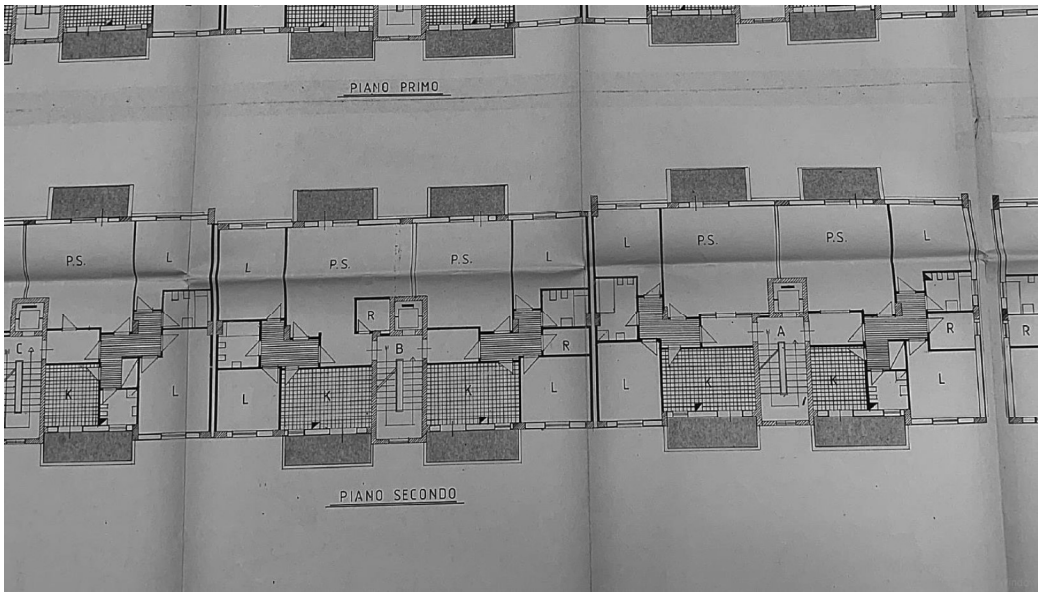
L'attuale utilizzo ad abitazione è conforme alle prescrizioni e destinazioni urbanistiche consentite.

VERIFICA LEGGIMITA' EDILIZIA

In base allo studio della documentazione edilizia ed urbanistica **l'immobile non è legittimo dal punto di vista edilizio**.

Dal confronto infatti tra lo stato di fatto e il grafico concessorio si registrano le stesse difformità riscontrate in sede di analisi catastale.

Estratto grafici concessori (Allegato 11)



Inoltre è si rileva una variazione essenziale che incide sulla volumetria e sulla superficie dell'immobile, con la trasformazione della superficie accessoria (balcone) in superficie utile (cucina).

Nello specifico si è rilevata la fusione della superficie del balcone con l'ambiente cucina preesistente, previa demolizione degli infissi di separazione e del relativo muro di tamponamento. Tale operazione è stata resa possibile attraverso la realizzazione di una veranda generando un aumento della superficie utile di 8,60 mq.

Per il succitato abuso è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. n. 4831/s in data 27/04/1995 (***Allegato 17)*** a nome del soggetto debitore e il fascicolo relativo alla sopramenzionata domanda è risultato carente dal punto di vista documentale.

Per di più come già accertato nella perizia del 28/01/2026 l'edificio nella sua complessità e quindi anche l'immobile in oggetto **non è dotato di Certificato di Abitabilità** e non esistono le condizioni per il suo rilascio da parte del Comune e risulta molto complesso per un tecnico abilitato redigere e depositare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'unità immobiliare.

I motivi, rappresentati principalmente da una carenza documentale e da inadempienze e violazioni da parte della società cooperativa costruttrice, per i quali non è possibile istruire la relativa pratica di agibilità sono diversi e nello specifico:

a) Esistenza di diverse irregolarità edilizie nell'edificio;
b) Mancanza del certificato di prevenzione incendi;
c) Assenza del certificato conformità dei cementi armati rilasciato dall'ufficio Genio Civile;
d) Insufficienza documentale concernente il sistema ascensori;
e) Assenza della verifica sulla regolarità degli atti relativi ai vincoli;
f) Incompiutezza della procedura di regolarizzazione/repressione dell'abuso edilizio relativamente alla cabina Enel;
g) Inadempimento delle procedure espropriative in conformità a quanto previsto dalla convenzione.

CONDIZIONI DI SANABILITA'

Si conferma che allo stato attuale non è possibile dotare l'edificio di un certificato di *Agibilità formale* ma, se sono rispettate tutte le condizioni, è possibile potenzialmente, anche se improbabile in base ai documenti in atti, attribuirne eventualmente solo *l'agibilità sostanziale* tenuto conto che l'edificio è stato realizzato prima del 30/06/2003.

Per quanto attiene alla Domanda di sanatoria richiesta ai sensi della L. 724/94 prot. n. 4831/s in data 27/04/1995 è necessario verificare se ci siano le condizioni per ottenerla in considerazione anche di un evidente contraddizione tra la variante, autorizzata il 29/05/2003 con provvedimento prot. n. 5171, che tra l'altro prevede il ripristino dei muri di tompagno in corrispondenza delle verande e la domanda di sanatoria stessa che invece ne chiede la legittimazione.

Se infatti nel 2003 è stato autorizzato il ripristino (quindi la demolizione della veranda), ma nel 1995 è stata presentata domanda di condono per la stessa veranda, esiste una **contraddizione documentale**.

In caso di quindi di esito positivo del preliminare studio sopramenzionato il processo di regolarizzazione consiste nel definire la Domanda di sanatoria con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 per una spesa prevista in questa sede di € 5.000 comprendendo il compenso del tecnico incaricato, spese amministrative e della relazione geomorfologica visto la caratterizzazione urbanistica del lotto.
Per quanto riguarda invece la diversa distribuzione degli spazi interni occorre procedere con la presentazione di una pratica edilizia di "CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva" disciplinata dall'art. 3 c.2 della L.R. n. 16/2016.
La spesa totale preventivata per la presentazione della sopracitata comunicazione comprendendo il compenso per il tecnico professionista (€ 1.000), i diritti d'istruttoria (€ 150) e la sanzione (€ 1.000 ai sensi dell'Art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/01) da versare alla Tesoreria Comunale è pari a € 2.150.

Un'eventuale redazione di una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) redatta da un tecnico abilitato deve contenere anche le ragioni formali e sostanziali della non agibilità formale dell'edificio per una spesa complessiva di € 2.000.
La sopracitata pratica, che comunque per le attuali circostanze è suscettibile di rigetto, a monte deve prevedere l'adeguamento e il ripristino degli impianti con le relative Di.Co. ai sensi del DM. 37/08 e ss.mm.ii la cui spesa è ponderata ai fini estimativi.
In conclusione la spesa complessiva per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è quantificata, come da tabella sottostante, in **€ 9.250,00.**

Costi complessivi di regolarizzazione edilizia	Importo
Spesa definizione Sanatoria	€ 5.000,00
Spesa eventuale pratica SCA	€ 2.000,00
Spesa pratica CILA tardiva	€ 2.250,00
TOTALE	**€ 9.250,00**

6	VALUTAZIONE DI MERCATO LOTTO

OGGETTO DI STIMA

Come già asserito precedentemente oggetto di valutazione è il **diritto di superficie** dell'appartamento concesso dal Comune di Palermo e regolamentato tramite Convenzione del 10/03/1980 ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 865 del 22/10/1971.

Inoltre, come argomentato nella perizia del 28/01/2026 redatta dallo scrivente, allo stato attuale non è possibile procedere all'alienazione da parte del Comune di Palermo del diritto di proprietà dell'unità abitativa per l'esistenza di rilevanti criticità di natura tecnico-autorizzativa che presentano profili di particolare complessità e risultano di difficile risoluzione.

In conformità con l'art. 5 della L.R. 21/2020, si prospetta la possibilità di richiedere la cessione (istanza liberatoria) esclusivamente del diritto di superficie a prezzi di mercato.

Dal confronto con gli uffici comunali competenti, si conferma che, in considerazione che sono trascorsi 26 anni dalla stipula della convezione, la Curatela (previa eventuale autorizzazione del G.D.) può presentare istanza di liberatoria tramite il portale "*Edilizia Residenziale Pubblica*". Il Comune si esprimerà entro 30 giorni precisando i documenti occorrenti per chiudere l'istruttoria. La procedura comporta un onere finanziario parametrato al valore di mercato attuale del diritto di superficie da riscattare.

CRITERIO DI STIMA DIRITTO DI SUPERFICIE

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 forzata), della tipologia dell'immobile, dell'oggettiva impossibilità di utilizzare i criteri indicati nell'atto di convenzione anche per mancanza di dati fondamentali, per determinare il valore prudenziale del diritto di superficie si è deciso di procedere mediante l'applicazione come da letteratura del **metodo reddituale.**

In termini semplici, il diritto di superficie permette a un soggetto (superficiario) di edificare o mantenere una costruzione sul suolo di proprietà di un altro (concedente) che in questo caso coincide col Comune di Palermo.

CALCOLO VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE

Utilizzando quindi il metodo analitico della **Capitalizzazione dei Redditi**, che rappresenta il metodo più rigoroso dal punto di vista matematico e che si basa sul concetto che il valore del diritto di superficie sia pari al valore attuale dei benefici economici che il superficiario trarrà per tutta la durata del diritto, la formula base sintetizzata per un diritto di superficie a tempo determinato è:

$$Vds = R \times (1+r)^{(n-m)} - 1 / r (1+r)^{(n-m)}$$

Dove:

- **Vds**: Valore del diritto di superficie.
- **R**: Reddito annuo netto ritraibile dall'immobile (canone di locazione o risparmio di spesa).
- **r**: Saggio di capitalizzazione (tasso di interesse che riflette il rischio dell'investimento).
- **n-m**: Durata residua del diritto (numero di anni mancanti alla scadenza).

Determinazione del reddito annuo

È il reddito potenzialmente percepibile in caso di locazione a libero mercato dell'immobile in oggetto. Per calcolare il reddito annuo potenzialmente prodotto dall'immobile si è utilizzato il metodo comparativo che consiste nella determinazione del canone di mercato dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari (comparativi) 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 gli affitti correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie. Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso sono stati acquisiti 4 comparativi di appartamenti) rappresentati da recenti ed attendibili richieste di locazioni, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici delle richieste rilevate in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.
Si è proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate esclusivamente per avere delle indicazioni di massima dei valori (***Allegato 18***).
L'edificio ricade nella zona OMI "*Perpignano – Siccheria - Cappuccini*" C5 con valori immobiliari per le abitazioni civili relativi al II semestre anno 2025 sono compresi tra:
60 – 78 €/mq anno.

Fonti d'informazione

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state numerose e prettamente agenzie immobiliari e operatori immobiliari operanti nella zona:

1) Agenzia immobiliare *Tecnorete Palermo L'emiro* in via Giuseppe Pitrè 30/A;
2) Agenzia immobiliare *Seggio Immobiliare* via Noce, 33/B;
3) Agenzia immobiliare *Tecnorete Palermo Parisio*, via Noce, 159;
4) Agenzia immobiliare *Calatafimi Immobiliare*, Corso Calatafimi, 331;
5) Agenzia immobiliare Di Mercurio Piazza Principe di Camporeale, 65;
6) Annunci soggetti privati anche online;
7) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Dall'indagine di mercato è emerso che gli appartamenti nella microarea di riferimento hanno valori di locazione compresi tra i 45 – 68 €/mq in base alle dimensioni e alle condizioni manutentive; valori inferiori rispetto ai dati OMI.

Considerazioni valutative

Valutando i seguenti elementi rappresentati da fattori contestuali e intrinsechi dell'immobile:

1) Ubicazione in una zona periferica in prossimità dell'importante dal punto di vista logistico via G. Pitrè;
2) Posizionamento al secondo piano di un edificio per civile abitazione all'interno di un complesso condominiale;
3) Fabbricato privo di abitabilità formale;
4) Collocazione in una microzona sufficientemente servita da mezzi pubblici nelle immediate vicinanze, discretamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondarie con una destinazione d'uso prettamente residenziale;
5) Ingresso principale in una strada di secondaria importanza;
6) L'appartamento risulta attualmente privo delle condizioni di abitabilità a causa di un grave stato di degrado e abbandono aggravato dalla rimozione forzata di elementi di arredo fissi e componenti fondamentali dell'unità;
7) Situazione impiantistica pessima con l'asportazione di componenti essenziali, con particolare gravità per l'impianto elettrico, privato di tutti i suoi elementi di base;

8) Superficie commerciale media;
9) Dotazione di due balconi;
10) Dotazione di un'area condominiale utilizzata come posto auto;
11) Mercato immobiliare tendenzialmente poco dinamico con una bassa domanda;
12) Complesso processo di cessione (istanza liberatoria) del diritto di superficie;
13) Appartamento con lievi difformità catastali ma sostanziali abusi edilizi.

si è attribuito un valore locatizio di 38 €/mq/anno ovvero considerando una superficie commerciale di 111,36 m² un reddito annuo lordo (non computando le spese di regolarizzazione) di euro 4.200 ovvero un reddito netto potenziale di euro 2.950.

Saggio di capitalizzazione

Per queste operazioni finanziarie il tasso di interesse, pari al rapporto tra reddito R e il valore di mercato, è da letteratura compreso tra il 2% - 4% ma ponderando un rischio realisticamente più elevato a causa:

1. L'immobile è in cattive condizioni (mancanza di impianti).
2. L'investimento è meno liquido (difficoltà di rivendita del diritto di superficie).
3. C'è un'incertezza maggiore sul reddito futuro.

ai fini estimativi sarà utilizzato un saggio pari al 4%.

Durata residua del diritto

In base all'art. 19 della Convenzione (***Allegato 2***) la durata (n) della convenzione è di 90 anni.
L'intervallo (m) trascorso dall'inizio del diritto alla data della perizia è di 46 anni.
Di conseguenza il numero di anni mancanti alla scadenza della convenzione è di 44.

In conclusione dallo sviluppo del calcolo inserendo i parametri ricavati nella formula il valore del diritto di Superficie (al netto dei costi di regolarizzazione) Vds a prezzo di mercato è pari (arrot.) a **60.000 €.**

Dal valore di stima del lotto si devono però detrarre i seguenti costi:

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 9.250
- Costi per regolarizzazione catastale: € 2.670
- Debiti condominiali: 2.567,48

I costi totali da detrarre sono pari a € 14.487,48

Dunque, il valore del diritto di superficie verrà deprezzato di euro € 14.487,48
V= € 60.000 – € 14.487,48 = (arrot) € 45.512

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, una riduzione rispetto al valore di mercato del diritto di superficie, come sopra individuato, nella misura del 5%.
Pertanto: € 45.512 – 5% di € 60.000 = € 43.236,64 (che si arrotondano in € 43.000)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del diritto di superficie dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è arrotondando di **euro (arrot.) € 43.000 (quarantatremila, euro).**

CONCLUSIONI

Il più probabile valore ai prezzi di mercato del diritto di superficie dell'immobile, è di € 43.000 (quarantatremila, euro).

Si mette in evidenzia che in relazione alla stima ricavata pur nella preminente volontà e nella convinzione assoluta da parte del sottoscritto di aver fornito dati e informazioni complete, si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti in merito al parere di congruità del prezzo calcolato in questa sede; attività che gli uffici comunali di Palermo rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della domanda di liberatoria.

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.

08/05/2026

Consulente Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro