TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2026

- OMISSIS -

Giudice Delegato
Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore
Avv. Marina Gorgone

LOTTO A

Abitazione sita in Palermo, in cortile Pennino ad Oreto n. 3
(foglio 63, particella 317, sub. 4)

Consulente: ing. Alessandro Benigno

Via Gen. Streva n. 21, 90143 - Palermo – tel/fax. 091 7731889 – cell. 340 4844685
E-mail: alessandrobenigno@abingegneria.it – PEC: alessandro.benigno@ingpec.eu

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A

3.1-A TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economico ubicata al piano terzo e quarto di un edificio sito in Palermo, in cortile Pennino ad Oreto n. 3. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
63	317	4	Cortile Pennino ad Oreto n. 3	3-4	A/4	6	4 vani	49 mq	€ 138,41

L'unità immobiliare è catastalmente intestata alla sig.ra - OMISSIS - per la quota di 1/1.

3.2-A ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 3 di cortile Pennino ad Oreto mediante portoncino ligneo su strada (vialetto pedonale), oltrepassato il quale ci si immette all'interno dell'edificio. Superato detto portoncino vi è una ripida e stretta scala di collegamento con i piani in elevazione. L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

L'immobile, nel suo complesso, confina a sud-est con la predetta strada pubblica, mentre nelle restanti direzione confina con proprietà aliene. In particolare, questo confina a sud-ovest con la particella 318, a nord-est con la particella 316 ed a nordovest con area scoperta.

3.3-A DESCRIZIONE

L'unità immobiliare presenta accesso dal ballatoio di terzo piano, posto al termine di una ripida e stretta scala che collega il piano terra con i vari piani in elevazione. In particolare, oltrepassando la porta di blindata, ci si immette in un ingresso che conduce, mediante la porta posta a sinistra ad una camera da letto dotata di balcone posto in corrispondenza del retroprospetto e, sulla destra, ad un breve corridoio che consente l'accesso ad un servizio igienico ed alla camera da letto principale. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere ad una scala interna che conduce al quarto

piano. Salendo tale scala ci si immette dunque in un ampio vano di altezza variabile (in quanto la copertura è a falde inclinate), privo di tramezzature, in cui è ubicata la cucina che forma unico ambiente con il soggiorno. Al quarto piano è inoltre presente un piccolo servizio igienico ed una lavanderia, anch'essa di piccole dimensioni. Dalla cucina è infine possibile accedere ad un terrazzino posto in corrispondenza del prospetto principale.

L'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata e presenta pavimentazione realizzata con mattoni di gres, effetto parquet, e pareti rifinite in parte con intonaco civile per interni e tinteggiatura ed in parte rivestite con mattoni, effetto pietra. Entrambi i servizi igienici presentano rivestimento parietale. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma ma privo di certificazione, impianto idrico a collettori, produzione di acqua calda sanitaria tramite scalda-acqua elettrico, predisposizione per impianto di riscaldamento e climatizzazione (n. 2 punti), nonché impianto citofonico con apri-porta.

3.4-A PERTINENZE E ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare il balcone ubicato al terzo piano posto in corrispondenza del retroprospetto. In merito a quanto si dirà successivamente circa lo stato legittimo per l'immobile, si osserva che costituisce pertinenza anche la terrazza di quarto piano che oggi invece risulta chiusa ed adibita ad appartamento.

3.5-A STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, essendo stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

3.6-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Secondo le informazioni acquisite, sebbene l'immobile insista in un edificio composto da più unità immobiliari, per lo stesso non risulta costituito alcun Condominio. Le dotazioni comuni consistono nel vano scala e negli spazi adibiti per installazione di impianti comuni, etc.

3.7-A CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale del Comune di Palermo, in cortile Pennino ad Oreto n. 3, in prossimità di corso dei Mille. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione, uffici, magazzini ed attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "A_2", netto storico, che comprende "*… 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*". Tali aree sono disciplinate dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana (stralcio in allegato 4). Si osserva inoltre che l'immobile ricade all'interno della perimetrazione delle "*aree caratterizzate da piano per l'assetto idrogeologico a rischio idraulico molto elevato" cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterrane limitrofe …*" e, nel caso in specie, all'interno delle "*aree interessate da inondazioni e alluvionamenti e con presenza di falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità*".

3.8-A STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta condotta in comodato d'uso gratuito da un soggetto terzo rispetto alla procedura.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dall'analisi del titolo di proprietà, acquisito nel corso delle operazioni peritali, risulta che l'immobile è pervenuto alla sig.ra - OMISSIS - mediante atto di compravendita del 15/02/2010 al rogito del notaio Giovanni Saporito (rep. n. 11911 – raccolta n. 4495), registrato presso l'ufficio Palermo 1 il 22/02/2010 al n. 1798-1T, mentre non si è a conoscenza degli estremi della nota di trascrizione.

3.9-A FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come già accennato, dagli atti consultati presso il Comune di Palermo, l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "A_2", netto storico, che comprende "*… 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*". Tali aree sono disciplinate dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana (stralcio in allegato 4). Si osserva inoltre che l'immobile ricade all'interno della perimetrazione delle "*aree caratterizzate da piano per l'assetto idrogeologico a rischio idraulico molto elevato" cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterrane limitrofe …*" e, nel caso in specie, all'interno delle "*aree interessate da inondazioni e alluvionamenti e con presenza di falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità*". Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

3.10-A STORIA DEL DOMINIO

Dall'analisi del titolo di proprietà, acquisito nel corso delle operazioni peritali, risulta che l'immobile è pervenuto alla sig.ra - OMISSIS - mediante atto di compravendita del 15/02/2010 al rogito del notaio Giovanni Saporito (rep. n. 11911 – raccolta n. 4495), registrato presso l'ufficio Palermo 1 il 22/02/2010 al n. 17981T, mentre non si è a conoscenza degli estremi della nota di trascrizione.

Al dante causa della sig.ra - OMISSIS - la piena proprietà del bene era pervenuta mediante atto di compravendita del 07/03/1966 al rogito del notaio Giuseppe Ferrauto, registrato a Palermo il 26/03/1966 al n. 4614 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/03/1966 ai nn. 11936/9985.

3.11-A REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona territoriale omogenea "A_2", netto storico, che comprende "*… 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". Tali aree sono disciplinate dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana (stralcio in allegato 4). Si osserva inoltre che l'immobile ricade all'interno della perimetrazione delle "*aree caratterizzate da piano per l'assetto idrogeologico a rischio idraulico molto elevato" cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterrane limitrofe …*" e, nel caso in specie, all'interno delle "*aree interessate da inondazioni e alluvionamenti e con presenza di falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità*".

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

L'edificio all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato certamente realizzato in data anteriore all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo abilitativo. Il Comune di Palermo (sia Sportello Autonomo Concessioni Edilizie che Ufficio Condono Edilizio) ha comunicato, inoltre, che per lo stesso non sono presenti pratiche edilizie e/o di condono. È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto, risalente al 12/01/1940, con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è rilevata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni al terzo piano ed una sopra-elevazione del quarto piano realizzata in parte sulla terrazza preesistente ed in parte sulla preesistente copertura dell'edificio mediante realizzazione di un solaio ligneo (di quarta elevazione), tompagnamento perimetrale e realizzazione di nuova copertura a falde inclinate, con modifica e/o nuova realizzazione di scala di collegamento interna.

Relativamente all'ampliamento del quarto piano si osserva che tale aumento di volumetria non è urbanisticamente regolarizzabile. Occorre pertanto procedere con il ripristino dello stato dei luoghi sulla scorta di quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale, con spostamento della cucina dal quarto al terzo piano. Per tale attività si stima, forfettariamente, un costo di € 30.000,00. È stata riscontrata inoltre una diversa distribuzione delle aperture nelle pareti in muratura (porte interne e finestra dell'originaria cucina) che si configura come variazione dell'organismo strutturale. Per la regolarizzazione di tale attività, e per il ripristino dell'originaria configurazione strutturale, occorre procedere alla presentazione di una pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, con verosimile necessità di procedere ad un adeguamento strutturale dell'immobile. Per tale attività si stima un costo di € 3.000,00, oltre le spese di adeguamento nella somma di € 30.000,00 di cui sopra.

Relativamente alle opere di diversa distribuzione interna è possibile procedere ad una loro regolarizzazione mediante redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 ("*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*"). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.000,00.

Relativamente all'aggiornamento della planimetria catastale, sulla scorta della volumetria rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto e tenuto conto delle variazioni alla distribuzione interna, risulta necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 500,00.

Si osserva, infine, che l'unità è dotata di attestato di prestazione energetica, ma che tuttavia lo stesso risulta verosimilmente scaduto. Occorrerà quindi procedere alla redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica, con costo valutabile in complessivi € 150,00.

3.12-A CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "*valore unitario lordo"* per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per l'unità immobiliare sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto, nonché dei sopraluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene congruo applicare un valore unitario lordo di 900,00 €/mq.

3.13-A SUPERFICIE

La superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto della configurazione regolare dal punto di vista urbanistico, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 58,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone di terzo piano posto in corrispondenza del retroprospetto e della terrazza di quarto piano (già considerato il ripristino dell'originario stato dei luoghi).

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balcone e terrazza; si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

(2,00 + 24,00) mq x 0,25 = 6,50 mq

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

58,00 mq + 6,50 mq = 64,50 mq.

3.14-A STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	900,00 €/mq
Superficie commerciale:	64,50 mq
Valutazione dell'immobile:	900,00 €/mq x 64,50 mq = € 58.050,00

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato, è stimato pari ad **€ 58.000,00.**

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per ripristino stato originario: € 33.000,00
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 2.150,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 570,00 Costi per redazione A.P.E.: € 150,00 per complessivi € 35.870,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a **€ 22.000,00**.