

3.E Superficie dell'immobile

3.F Valutazione del bene

4 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, B. LA FERLA N. 6 (GIÀ VIA S41)

PIANO SETTIMO A DESTRA SALENDO LE SCALE

4.A Dati catastali

4.B Confini

4.C Descrizione

4.D Regolarità Edilizia

4.E Superficie dell'immobile

4.F Valutazione del bene

5 SCHEDA RIASSUNTIVA.

1. EDIFICIO SITO IN PALERMO, VIA BUCCHIERI LA FERLA NN.

6, 20 (GIÀ VIA S 41), posto ad angolo con il Viale dei Picciotti

1.A CONFINI

- N – O con proprietà aliena (spazio libero)
- N – E con via Sarta Miloro.
- S – O con via dei Picciotti.
- S – E con via B. La Ferla (già via S41)

1.B DESCRIZIONE

La zona in cui è ubicato l'edificio di via La Ferla, è sita nella periferia Est della città di Palermo, disposta perpendicolarmente alle Vie Messina Marine e Corso dei Mille (v. All. n. 1).

L'edificio, costituito da n° 2 corpi di fabbrica in aderenza tra loro, uguali e simmetrici, a pianta rettangolare, è ubicato tra Viale dei Picciotti, via B. La Ferla (già via S41) e via S. Miloro. Il prospetto principale si attesta su via B. La

Ferla, mentre i prospetti laterali sono rivolti l'uno sul Viale dei Picciotti e l'altro sulla via Sarta Miloro. Il retrospetto è rivolto in parte su area retrostante l'edificio e di pertinenza dell'edificio stesso, ed in parte sullo scivolo carrabile che consente di accedere al piano cantinato (v. All. n. 2 foto nn. 1-6).

I due corpi di fabbrica sono giustapposti e indipendenti dal punto di vista strutturale, ma non da quello architettonico costruttivo (v. All. n. 2 foto nn. 1-6).

La tipologia strutturale di ciascun corpo di fabbrica è del tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri in cemento armato.

L'edificio si compone di un piano cantinato e da n. 8 elevazioni fuori terra così composte :

- un piano terrano;
- n° 7 piani in elevazione.

Le coperture dell'intero complesso sono del tipo piano.

Al piano cantinato e al locale autoclave si accede da una rampa carrabile ubicata in corrispondenza del civico n° 13/b di Viale dei Picciotti.

Dal viale dei Picciotti e da via B. La Ferla si accede ai magazzini di piano terra; dalla via Miloro al locale caldaie e ad uno slargo a cielo aperto condominiale posto sul retro dell'edificio che costituisce parziale copertura del piano cantinato (v. All. n. 2 foto nn. 1-6).

Ai piani elevati si accede sia dalla via La Ferla che da Viale dei Picciotti. Si accedeva anche dalla via Miloro, ma oggi il vano porta risulta murato.

Il prospetto dell'edificio è rivestito da intonaco civile per esterni tipo Li Vigni in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, e per l'altezza di cm.

180 circa a partire dal calpestio, da lastre di marmo tipo Botticino, che, in alcune zone, risultano distaccate.

Le unità immobiliari costituenti l'edificio presentano diverse destinazioni d'uso, e precisamente:

- locale di piano cantinato, dichiarato agibile, con destinazione a magazzino/locale di deposito;
- locali di piano terrano, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto dichiarati agibili con destinazione ad uffici/studi privati;
- piani quinto, sesto e settimo, dichiarati abitabili e destinati ad appartamenti.

In funzione della destinazione dei locali, sono state realizzate quattro autonome scale d'accesso.

- una scala con entrata ubicata al civico numero 13 del viale dei Picciotti; consente di pervenire ai piani primo, secondo, terzo e quarto;
- Altre due con entrate ubicate rispettivamente in corrispondenza ai civici nn. 6 e 20 della via La Ferla; consentono di pervenire ai piani dal quinto al settimo dei due corpi di fabbrica, ossia ai piani adibiti ad appartamenti per civile abitazione più piano di copertura, a cui si perviene mediante scaletta in ferro, ubicata in corrispondenza al pianerottolo del 7° piano;
- Una quarta scala, originariamente attestante sul prospetto della via Miloro, è risultata, all'atto del sopralluogo, murata; anche detta scala consente di pervenire ai piani primo, secondo, terzo e quarto, ossia ai piani destinati ad ufficio.

L'edificio risulta altresì provvisto complessivamente di n° 4 ascensori, così posizionati:

- n° 1 nella scala con accesso dal civico n° 6 di via B. La Ferla, mediante il quale è possibile pervenire soltanto ai piani dal quinto al settimo, ossia quelli destinati agli appartamenti con ingressi attestanti su detta scala;
- n° 1 nella scala con accesso dal civico n° 20 di via B. La Ferla, il quale, come il precedente, consente di pervenire soltanto ai piani dal quinto al settimo, ossia quelli destinati agli appartamenti con ingressi attestanti su detta scala;
- n° 2 che consentono di pervenire soltanto ai piani primo, secondo, terzo e quarto; i vani corsa di tali ascensori sono simmetricamente disposti attorno all'asse trasversale della distribuzione planimetrica, e ad essi si accede dal piano terrano, in corrispondenza al civico n° 8 posto sulla sinistra entrando ed al civico n° 16, posto sulla destra entrando; peraltro, all'atto del sopralluogo, detti due ascensori si presentavano non funzionanti ed in stato di completo abbandono.

1.C REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato realizzato con Concessioni edilizie n° 1258 e n° 1795 rilasciate il 10/7/1978 e il 27/3/1979. Nell'alligato n° 3 del presente volume é riportata copia dei succitati atti di concessione.

L'Atto di Concessione N° 1258 del 10/7/78 è richiesto dal Sig. Muratore Salvatore *"nella qualità di Amministratore della Koala Costruzioni S.p.a."* e riguarda *"il progetto delle opere da realizzare nell'area di cui al foglio di mappa n° 64 part. n° 692-692/d-303/a-614/a-1064-283/a-283/d-283/c sita in Via dei Picciotti e nuova Via di P.R.G."*.

La suddetta concessione fu rilasciata per la "costruzione di un edificio composto da piano terra, 1°- 2°- 3° e 4° piano destinati a locali commerciali, 5°- 6° e 7° piano destinati a civile abitazione."

La Concessione N° 1795 del 27/3/1979 (v. all. n° 4), fu rilasciata dietro istanza del Sig. Federico Domenico "nella qualità di Amm.re Unico della Urania Costruzioni S.r.l.", in variante al progetto originario, per la realizzazione di un parziale piano cantinato.

A seguito della richiamata concessione i piani autorizzati risultano (v. All. n. 4): parziale piano cantinato, piano terra, quattro piani destinati a locali commerciali, 5°, 6° e 7° piano destinati a civile abitazione.

I lavori sono stati iniziati il 10/07/1978 e ultimati il 20/07/1980.

1.D METODOLOGIA DI STIMA

Al fine della determinazione del valore venale il sottoscritto collegio applicherà il metodo sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico - comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento dei beni oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui gli immobili da stimare assumeranno, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui sono stati inseriti.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa *mq. 525,00*.

2.F VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra sposto al precedente paragrafo 1.D lo scrivente ritiene equo fissare il prezzo unitario in **500,00 €/mq** (v. All. n. 7.a).

Si avrà quindi:

$$\text{mq } 525,00 \times 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 262.500,00$$

3. LOCALE SITO IN PALERMO, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO DI VIA B. LA FERLA 6, 20 PIANO TERRANO.

Immobilie in atto libero.

3.A DATI CATASTALI

(v. All. n. 5.b)

Foglio: 64

Particella: 1589

Subalterno: 1

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2

Categoria: A/10

Classe: 2

Consistenza: 40 vani

Rendita: € 6.404,07

Indirizzo: Via dei Picciotti n. 13, p. T

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione Generale del

Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie: Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel *quadro generale delle categorie* il gruppo A fa parte degli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria A/10 risultano essere uffici e studi privati.

3.B CONFINI

- N – O con spazio condominiale
- N– E via S. Miloro
- S – O via dei Picciotti
- S – E via B. La Ferla

3.C DESCRIZIONE

Lo stato dei luoghi all'atto de sopraluogo, non é risultato corrispondente alla planimetria catastale depositata presso l'Agencia del Territorio della Provinciali Palermo.

L'effettivo stato dei luoghi risulta dalla planimetria in alligato n. 6.b.

A tale planimetria e alla documentazione fotografica di cui all'alligato n°2 foto nn. 13-22, si farà riferimento nelle note descrittive che seguono.

L'intero piano terrano in esame presenta gli accessi di seguito riportati, oltrepassando i quali si perviene in vari ambienti alcuni disgiunti ed altri collegati tra di loro (v. All. n. 6.b):

- Ingresso dal civico n° 13 di viale dei Picciotti, provvisto di portoncino in alluminio anodizzato in pessime condizioni, con pannelli in lamiera, la cui

- chiave é in possesso della Curatela, oltrepassando il quale si perviene in un vano scala che consente l'accesso ai piani I° - II° - III° - IV°
- Ingresso dal civico n° 6 di via La Ferla, provvisto di porta a vetri e alluminio anodizzato, in buone condizioni, consente oltrepassando il vano scala di pervenire ai piani V° - VI° - VII°
 - Ingresso dal civico n° 20 di via La Ferla, provvisto di porta a vetri e alluminio anodizzato, in buone condizioni, consente oltrepassando il vano scala di pervenire ai piani V° - VI° - VII°
 - Vano scala con accesso, in atto murato, dalla Via Miloro.
 - Locale caldaia con accesso dalla via Santa Miloro, provvisto di porta in ferro;
 - Ingresso dal civico 13/A della via dei Picciotti, magazzino provvisto di saracinesca in lamiera;
 - N. 5 magazzini con ingresso dalla via La Ferla, e precisamente:
 - 1) magazzino con ingresso al civico n° 2, provvisto di saracinesca in lamiera;
 - 2) magazzino con ingresso dal civico n° 4, provvisto di saracinesca in lamiera;
 - 3) magazzino con ingresso dai civici nn. 8-10, provvisto di saracinesca in lamiera;
 - 4) magazzino con ingresso dal civico n° 18, provvisto di saracinesca in lamiera;
 - 5) magazzino con ingresso dai civici nn. 22-24, provvisto di saracinesca in lamiera;
 - Per la rimanente estensione, la superficie del piano terrano costituisce unico ambiente, con accesso dalla via La Ferla, da aperture munite di saracinesche in lamiera, poste in corrispondenza ai civici nn. 12 - 14 - 16.

I magazzini sopra elencati sono stati ricavati in epoca recente, dall'originario unico ambiente mediante la realizzazione di tramezzature interne in muratura di blocchetti di argilla espansa.

Le porte di accesso agli ascensori che conducono ai piani primo, secondo, terzo e quarto, ascensori, peraltro, del tutto fuori uso all'atto dei sopralluoghi, sono posizionate all'interno del piano terra e precisamente in prossimità degli ingressi posti rispettivamente ai civici nn. 8 e 18.

Il locale caldaia, risulta annotato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Fg. 64 - Mappale 1589 / Sub. 2.

Vi si trovano n° 2 caldaie: una destinata alle abitazioni e l'altra destinata ai locali di piano primo, secondo, terzo e quarto, entrambe sono disattivate.

Attiguo al locale caldaia vi è (v. All. nn. 6.b) un ampio cancello che consente l'accesso alla copertura del locale cantinato; essa funge da spazio condominiale all'aperto ed è pavimentata con marmette pressate di colore rosso. Su tale spazio si aprono le finestre del locale di piano terra, del tipo a nastro, provviste di grata in ferro ed ubicate ad una altezza dal piano di calpestio di circa m. 1,80.

Addossati alla parete del retrospetto dell'edificio, vi sono dei vani destinati a servizi igienici.

Tutte le pavimentazioni degli ambienti del piano terrano sono in cattivo stato di manutenzione e le pareti, in larga misura, allo stato grezzo e prive di strato finale di intonaco (tonachina). Risulta in parte collocato lo zocchetto.

3.D REGOLARITÀ EDILIZIA

Le problematiche concernenti la regolarità edilizia dell'intero fabbricato sono già state esposte nel paragrafo 1.C.

All'interno dell'immobile lo scrivente non ha rilevato la presenza di difformità

rispetto al progetto.

3.E SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa *mq. 862,00* ad esclusione della superficie occupata dai vani scala, dagli androni condominiali e del locale caldaia

3.F VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce di quanto esposto al precedente paragrafo 1.D lo scrivente ritiene equo fissare il prezzo unitario in *650,00 €/mq* (v. All. n. 7.b).

Si avrà quindi:

$$\text{mq } 862,00 \times 650,00 = \text{€ } 560.300,00$$

4. IMMOBILI SITI IN PALERMO, VIA DEI PICCIOTTI, 13 DAL PIANO PRIMO AL PIANO QUARTO.

Immobile in atto libero

4.A DATI CATASTALI

(v. All. n. 5.c)

Particella 1589 sub 3

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 64 Particella: 1589 Subalterno: 3

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2 Categoria: A/10 Classe: 3 Consistenza: 22 vani

Rendita: € 3.522,24

Indirizzo: Via dei Picciotti n. 13 p. 1

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Particella 1589 sub 4

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 64 Particella: 1589 Subalterno: 4

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2 Categoria: A/10 Classe: 3 Consistenza: 22 vani

Rendita: € 3.522,24

Indirizzo: Via dei Picciotti n. 13 p. 2

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Particella 1589 sub 5

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 64 Particella: 1589 Subalterno: 5

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2 Categoria: A/10 Classe: 3 Consistenza: 22 vani

Rendita: € 3.522,24

Indirizzo: Via dei Picciotti n. 13 p. 3

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Particella 1589 sub 6

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 64 Particella: 1589 Subalterno: 6

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2 Categoria: A/10 Classe: 3 Consistenza: 22 vani

Rendita: € 3.522,24

Indirizzo: Via dei Picciotti n. 13 p. 4

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie: Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel *quadro generale delle categorie* il gruppo A fa parte degli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria A/10 risultano essere uffici e studi privati.

4.B CONFINI

N – O con area sovrastante spazio condominiale

N– E via S. Miloro

S – O via dei Picciotti

S – E via B. La Ferla

4.C DESCRIZIONE

Gli immobili dei vari piani confinano ciascuno a sud-est con via B. La Ferla, a sud-ovest con Viale dei Picciotti, a nord-est con via S. Miloro, a nord-ovest con area sovrastante spazio condominiale.

Attualmente ad essi si accede esclusivamente dalla scala con ingresso dal civico n° 13 del viale dei Picciotti (v. All. n. 2 foto n. 23), stante il fatto che l'ingresso alla scala ubicata dal lato opposto sulla via Miloro, risulta murato e che gli ascensori, con ingresso dai locali di piano terra, risultano non funzionanti.

Le condizioni di manutenzione e lo stato di fatto sono pressoché uguali in tutte e quattro le elevazioni, per cui si descriveranno le caratteristiche una per tutte (v. All. nn. 6.c, 6.d et 2 foto nn. 23-36).

Per quanto riguarda l'estensione e la distribuzione architettonica, essa é la medesima nei quattro piani dell'edificio, ove si escluda la presenza al primo piano di una grande terrazza ubicata sul retrospetto dell'edificio (v. All. n. 6.c).

Nell'alligato n° 6.c é riportata la planimetria dello stato di fatto del succitato primo piano.

Per quanto riguarda i piani successivi secondo, terzo e quarto, avendo essi l'identica conformazione planimetrica, si é redatta un'unica planimetria, riportata nell'alligato n° 6.d.

Detti piani non presentano suddivisione interna di alcun genere (v. All. n. 6.c e 6.d).

Ad essi si é potuto accedere solo dalla scala ubicata al civico n° 13 del viale dei Picciotti.

Descrizione delle caratteristiche di finitura interne:

Scale: a due rampe a pozzo con ringhiera di protezione in ferro verniciato; gradini rivestiti in marmo Botticino; alzata cm. 16, pedata cm. 32 (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Ascensori: non é stato possibile ispezionarli in quanto le porte di accesso ai medesimi risultano bloccate; appaiono comunque completamente fuori uso (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Pavimenti: In marmo siciliano tipo "Botticino", non lucidato ed in cattive condizioni di manutenzione; in mattonelle pressate di cemento il terrazzo a livello di primo piano (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti con intonaco tipo civile e fodera di gesso, in cattive condizioni, particolarmente in alcune zone in cui è del tutto

asportato, come anche in numerosi pilastri i cui spigoli sono scheggiati e variamente danneggiati (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Zocchetto battiscopa in marmo, dell'altezza di cm. 8, collocato ai piedi di tutte le pareti, comprese quelle del vano scala (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Infissi: in profilati di alluminio anodizzato e vetri, a una o due antè, con avvolgibili in plastica; condizioni d'uso pessime: alcuni sono stati divelti dalla propria sede, sono mancanti di vetro o non funzionanti, talune aperture risultano essere state occluse con pannelli di gesso, intervento eseguito dalla Curatela al fine di impedire l'accesso di terzi all'interno dell'immobile (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Servizi sanitari: Vi sono, per ciascun piano, due coppie di piccoli ambienti (W.C. e anti-W.C.) ubicati in corrispondenza del retrospetto. Le loro pareti risultano prive di piastrellatura; non vi sono collocati i sanitari e mancano le porte.

Impianto idrico: sottotraccia; non è stato possibile verificarne il funzionamento, in quanto non risultano montate le relative rubinetterie (v. All. n. 2 foto nn. 23-36).

Impianto elettrico: realizzato limitatamente alla installazione dei conduttori, in tubazioni sottotraccia; non risultano collocati i frutti, né l'interruttore generale. L'impianto necessita comunque di revisione generale, anche alla luce di quanto disposto dalla L. 46/90 e s.m.i.

Impianto di riscaldamento: previsto centralizzato, realizzato limitatamente ai tubi di circolazione dell'acqua; non risultano collocati gli elementi radianti.

4.D REGOLARITÀ EDILIZIA

Le problematiche concernenti la regolarità edilizia dell'intero fabbricato sono

