

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**  
**PROC N. 509-2019**

PROMOSSO DALLA

**B.N.L. S.P.A.**

NEI CONFRONTI DI

**"A1"**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**  
**LOTTO 1**

(P.TO 1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

**AUTORIMESSA SITA IN PALERMO, PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 49, IDENTIFICATO  
NEL FG 126 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 825 SUB 169**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DAVIDE GARRETTO**



---

<sup>1</sup> Il nominativo dell'esecutato è omissso nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati sensibili

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**PROCEDIMENTO N. 509/2019 R. G. ES.**

**PROMOSSO DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**NEI CONFRONTI DI "A"**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 1 – AUTORIMESSA SITA IN PALERMO, PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO**

**N. 49 IDENTIFICATA NEL FG 126 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 825 SUB**

**169**

**1. PREMESSA**

Con il provvedimento del 02 dicembre 2020 il Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, formulandomi i quesiti riportati nella "Sezione A" del decreto di nomina, cui rinvio per una puntuale elencazione.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per



l'immobile indicato come **Lotto 1** e riportato al **p.to 1 dell'atto di pignoramento** da cui trae origine la procedura esecutiva n. 509-2019.

## **2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA**

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 04.10.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.12.2019 ai nn. 55791/42957, con il quale è stato sottoposto a pignoramento la "... 1) *autorimessa sita in Palermo Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49 identificata catastalmente al NCEU di Palermo al foglio 126 particella 825 sub 169 ...*".

## **3. CRITERIO DI STIMA**

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del "**più probabile valore di mercato**", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse



posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

Dopo aver determinato il più probabile valore di mercato, con i criteri prima esposti, ho determinato il prezzo da porre a base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

#### **4. PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento



sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750<sup>2</sup>, in base al quale, se ed in quanto applicabili, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle*

*quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

*b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*

---

<sup>2</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ho ritenuto utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente UNI 10750



- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*
- ....
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.*

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri “... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali si] deve considerare:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).*

4.4.2.1. *Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*



*c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.*

*Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

*a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*

*b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)*

*c) 35% dei patii e porticati;*

*d) 60% delle verande;*

*e) 15% dei giardini di appartamento;*

*f) 10% dei giardini di ville e villini ...”.*

Ho inoltre fatto riferimento al DPR n. 138 del 23.03.1998 per la determinazione della superficie commerciale delle cantine di pertinenza, inquadrabili come “... vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ... computate nella misura ... del 25% se non comunicanti direttamente ...”.

## **5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE**

Preliminarmente ho acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata.

Ho poi acquisito l’atto di provenienza del bene e, presso l’Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Palermo, ho effettuato l’accesso agli atti autorizzativi dell’edificio in



cui insistono i cespiti pignorati.

In particolare, a seguito della mia istanza di accesso atti, assunta al prot. AREG/637/2022 del 3 gennaio 2022, rimasta inevasa per oltre 12 mesi, con nota assunta al prot. AREG/207680/2023 del 16.03.2023 ho sollecitato l'Ufficio al riscontro della mia richiesta.

Con la comunicazione del 27 marzo sono stato invitato dall'Ufficio a prendere visione della documentazione richiesta il successivo giorno 31 (appuntamento poi posticipato al successivo 3 aprile).

Il giorno concordato per la presa visione è emerso che gli atti messi a disposizione dello scrivente non erano quelli oggetto della richiesta e, pertanto, il 3 aprile il Servizio di presa visione atti ha inoltrato la richiesta prima al Settore Opere Pubbliche e poi al Settore Città Storica.

Solamente il successivo 14 aprile, a seguito di una ulteriore formale richiesta, l'Ufficio Città Storica ha riscontrato la mia richiesta di accesso atti, trasmettendomi parte della documentazione richiesta (nulla mi è stato trasmesso, ad esempio, in merito alla certificazione di agibilità del parcheggio multipiano).

In data 28.06.2021 ho effettuato l'accesso sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziario, durante il quale ho effettuato i rilievi metrici e fotografici dell'autorimessa staggita.

Con lettera n. 59/23 del 30.05.2023 ho chiesto alla Società che gestisce il





parcheggio interrato di indicarmi la posizione debitoria dell'esecutata, con riferimento alle quote condominiali di natura ordinaria e straordinaria.

In assenza di riscontro, la successiva nota del 04.07.2023 ho sollecitato il rilascio della documentazione richiesta; **tutte le mie note sono rimaste prive di riscontro.**

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

## **6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **6.1 PROVENIENZA**

Il bene oggetto della presente relazione è un locale autorimessa pervenuto alla debitrice, limitatamente al diritto di superficie, in forza dell'atto di cessione del diritto di superficie n. 95423 di rep. rogato dal Notaio Leoluca Crescimanno il 15.10.2009 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo il 27.10.2009 al n. 9778 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo giorno 30 ai nn. 83030/61025, è stato trasferito, tra l'altro, il "... *diritto di superficie sulle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del parcheggio multipiano sotterraneo sito in Palermo, Piazza Vittorio Emanuele Orlando, e più precisamente:*

- a) *Box auto posto al piano quarto interrato, corrispondente in catasto al piano S/5, distinto con il numero interno 80 della consistenza catastale di metri quadrati 18 ... confinante con area di manovra, con box auto distinto con il sub 168 e con box auto distinto con il sub 1170. Trovasi riportato al C.U. del Comune di Palermo al foglio*



*126 mappale 825 sub 169, Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49 piano S/5 interno 80 ... in ditta alla Società Concessionaria quale proprietaria superficiaria 1/1 e Comune di Palermo quale proprietà per l'area ...".*

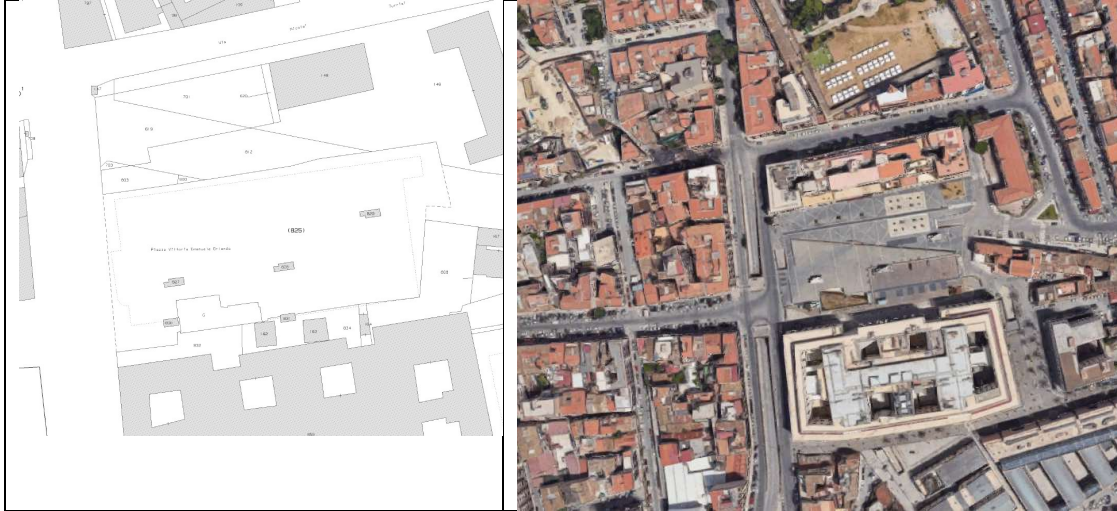
Nell'atto di cessione è altresì indicato che "... la ... cessione del diritto di superficie ha durata sino al 27 dicembre 2095, corrispondente al periodo di durata convenuto tra l'Amministrazione Concedente e la Società Concessionaria ... Scaduto tale termine il diritto superficiario si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà del proprietario del suolo, senza obbligo di pagamento alcuno ...".

## **6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che:

- l'**autorimessa** oggetto della presente risulta oggi accertato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel **foglio 126**, dalla **particella 825 sub 169** che identifica un immobile con indirizzo "... Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49 piano S5 interno 80 ...", classato in categoria C/6 (autorimessa), in casse 8<sup>a</sup> e con la consistenza pari a mq 18, una superficie catastale di mq 19 in testa all'esecutata limitatamente al diritto di "... superficie per 1/1 ..." (cfr. visura all.to 2, estratto di mappa all.to 3 ed elaborato planimetrico all.to 4).





### **6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICAZIONE URBANISTICA**

Per ciò che riguarda gli aspetti di natura edilizio/urbanistica dell'infrastruttura all'interno del quale insiste l'autorimessa pignorata, dalle ricerche effettuate è emerso quanto di seguito.

La realizzazione del parcheggio interrato che insiste su Piazza Vittorio Emanuele Orlando rientra tra le opere inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo 1999/2001 e successivi aggiornamenti.

A seguito di un articolato iter amministrativo, con la Deliberazione n. 481 del 15.11.2005 (cfr. all.to 5) la Giunta Comunale ha deliberato l'approvazione del progetto definitivo e lo schema di convenzione da stipulare con la GECOPRE S.p.A. per la costruzione e la gestione novantennale del parcheggio sotterraneo multipiano.

Con la Deliberazione n. 106 del 13.04.2006 (cfr. all.to 6) la Giunta Comunale ha



deliberato l'approvazione del progetto esecutivo, unitamente ai grafici dei diversi livelli del parcheggio (cfr. all.to 7).

Con la Determinazione Dirigenziale n. 368 del 22.11.2010 è stato approvato il Collaudo Tecnico Amministrativo dell'opera realizzata (cfr. all.to 8).

Con riferimento alla certificazione di agibilità, richiesta in ultimo con la nota dell'aprile 2023, l'Ufficio nulla mi ha trasmesso.

Con il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 741917 del 16.06.2023 (cfr. all.to 9) l'U.O. Certificazioni del Comune di Palermo ha attestato che *"... l'area di cui alla particella 825 individuata al foglio catastale 126, ricade all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al PRG ... e ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico ..."*.

In particolare, secondo le prescrizioni di Piano, *"... la particella 825 individuata al foglio catastale 126 ricade in un'area di maggiore estensione destinata a "Verde pubblico di progetto", quota parte ha come destinazione "strada", nell'area vi ricadono "Mura, Fortificazioni ..." classificate nella tipologia "Edifici speciali civili" ... la particella ricade in un'area di maggiore estensione destinata a "Verde di progetto, ripristini filologici e Parcheggi" ..."*



## **7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Come già scritto, in data 28.06.2021, alla presenza del Custode Giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

L'immobile staggito nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione è un locale autorimessa, identificato catastalmente nel **foglio 126** del N.C.E.U. di Palermo dalla **p.lla 825 sub. 169** (cfr. già richiamato elaborato planimetrico all.to 4 e planimetria all.to 10).

Il bene è ubicato al quarto piano interrato (indicato catastalmente come quinto piano interrato) del parcheggio interrato multipiano con accesso dalla rampa carrabile individuata toponomasticamente dal civico n. 49 di Piazza Vittorio Emanuele Orlando.

Si raggiunge percorrendo le rampe fino all'ultimo livello interrato; il locale è quello indicato con l'interno 80.

Si tratta di un locale box a pianta rettangolare, chiuso con porta metallica basculante.

La pavimentazione è in battuto cementizio e le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco civile.

Il bene è sprovvisto di allaccio idrico ma è dotato di impianto elettrico con tubazioni a vista, in composizione elementare.

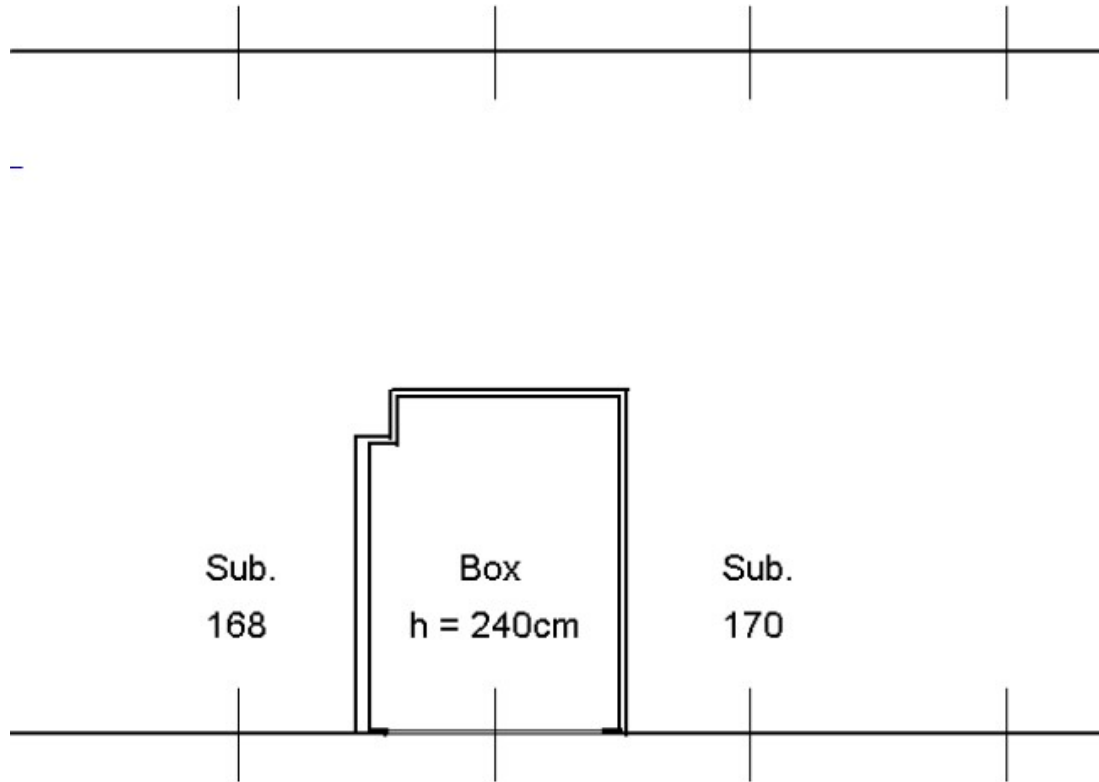
L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di un modesto danneggiamento della porta basculante, e senza ammaloramenti evidenti che possono incidere sulla stima.





Dal confronto tra la planimetria catastale (cfr. planimetria all.to 10) e lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.





L'immobile, alla data del sopralluogo, era libero da persone e cose.

## **8. CONCLUSIONI E RISPOSTA AI QUESITI**

Con il provvedimento del 02 dicembre 2020 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, incaricandomi di effettuare le indagini e gli accertamenti tecnici secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

La presente riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo



avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo base d'asta (assunto pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito della procedura esecutiva) del bene di cui al **p.to 1** dell'atto di pignoramento all'origine della procedura esecutiva n. 509-2019.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale oggetto di pignoramento è il **diritto di superficie** dell'autorimessa identificata, nel **foglio 126** del NCEU di Palermo, dalla **p.lla 825 sub 169**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella titolarità del debitore.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli relativi al bene del debitore.

Il raffronto tra l'ortofoto e la mappa catastale è riportato al paragrafo 6.2 della presente.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene indicato come Lotto 1, di cui al p.to 1 dell'atto di pignoramento, è un box





autorimessa sito in Palermo, ubicato al quarto piano interrato del parcheggio multipiano interrato con accesso dal civico n. 49 di Piazza Vittorio Emanuele Orlando, identificato, nel fg 126 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 825 sub 169 ed indicato con l'interno n. 80.

L'immobile è ubicato nella zona centrale della Città, ben dotata di servizi e trasporti pubblici, inserito in un contesto in cui le aree/immobili adibiti a parcheggio hanno una elevata appetibilità; ciò anche in relazione alla interessante ubicazione del bene.

Con riferimento alle dotazioni condominiali non posso esprimermi in quanto le molteplici richieste inviate alla Società che gestisce i livelli adibiti a parcheggio pubblico sono rimaste tutte inevase.

L'autorimessa confina con la corsia di manovra da un lato e con altri box dai restanti lati.

La superficie commerciale del bene è pari a circa mq 18.

Per la tipologia di immobile non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

Le fotografie del cespite sono allegate alla presente, unitamente alla planimetria catastale, coerente con lo stato dei luoghi.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene indicato come Lotto 1, di cui al p.to 1 dell'atto di pignoramento, è una autorimessa ubicata al quarto piano interrato del parcheggio multipiano con accesso dal



civico n. 49 di Piazza Vittorio Emanuele Orlando a Palermo, identificata, nel fg 126 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 825 sub 169.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli riportati nell'atto di provenienza del cespite staggito.

Non ho rilevato difformità distributive tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO n. 1:** Diritto di superficie della autorimessa ubicata in Palermo, Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, piano S4 (catastalmente S5), composto da unico vano con accesso dalla corsia di manovra comune.

L'autorimessa confina con la corsia di manovra e con altre tre unità ed è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 126, p.lla 825 sub 169.

Il parcheggio multipiano in cui insiste l'immobile oggetto della presente è stato realizzato nell'ambito delle attività di cui al Piano Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo, autorizzato con la Delibera di Giunta n. 481 del 15.11.2005 e con la successiva Delibera n. 106 del 13.04.2006.

**PREZZO BASE € 38.000,00;**



**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il bene è pervenuto alla debitrice, limitatamente al diritto di superficie, in forza dell'atto di cessione del diritto di superficie n. 95423 di rep. rogato dal Notaio Leoluca Crescimanno il 15.10.2009; l'atto è allegato alla presente.

Al dante causa della debitrice il cespite è pervenuto giusta cessione di diritti reali del Comune di Palermo rep. 122/1 del 28.12.2005, trascritto ai nn. 52177/36617.

Come risulta dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile, i terreni su cui è stata realizzata l'intera infrastruttura risultavano di proprietà del Comune di Palermo.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il bene di cui al Lotto 1 fa parte del parcheggio multipiano interrato con accesso dal civico n. 49 di Piazza Vittorio Emanuele Orlando, a Palermo, **realizzato in forza della Delibera di Giunta Comunale n. 481 del 15.11.2005** con la quale è stato approvato il progetto definitivo e lo schema di convenzione e che costituisce Concessione Edilizia.

Il bene non presenta difformità rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo edilizio ed alla planimetria catastale.

Tra gli atti trasmessi dall'Ufficio Città Storica non mi è stata trasmessa (sebbene esplicitamente richiesta) la certificazione di agibilità dell'edificio.



Il Certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data del sopralluogo l'autorimessa è risultata libera da persone e cose e nella disponibilità della debitrice.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'esame della documentazione in atti risulta la trascrizione relativa ad una ulteriore procedura esecutiva nascente dal pignoramento del 13.06.2017 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, trascritto il 5.07.2017 ai nn. 25786/19693.

Con riferimento al regolamento condominiale, sebbene lo scrivente ne abbia chiesto copia alla Società che gestisce il Parcheggio Multipiano nulla mi è stato trasmesso.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile ricade su area di proprietà del Comune di Palermo, ceduta limitatamente al diritto di superficie con convenzione di durata novantennale (fino al dicembre 2095).

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Le informazioni relative alle spese di gestione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile, comprese le quote non pagate, non mi sono state comunicate dalla Società che ha in gestione il Parcheggio Multipiano.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'autorimessa in argomento, ubicato al quarto piano interrato del parcheggio multipiano con accesso dal civico 49 di Piazza Vittorio Emanuele Orlando, a Palermo, ricade nella zona centrale dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale e commerciale, oltre che di uffici, ben dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo ha destato (e continua a destare) un discreto interesse per il mercato immobiliare a destinazione autorimessa/parcheggio.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750-2005, possono farsi le seguenti valutazioni:

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [buono, buoni]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in stasi]

*b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*



- *anno di costruzione*; [anno di ultimazione 2010]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [c.a./buono]
- *livello estetico e qualità architettonica*; [ordinario/ordinaria]
- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [quarto-cantinato/ - / - ]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi dati di seguito]
- *razionalità distributiva degli spazi interni*; [unico ambiente]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [minimali-certificazioni non ricevute]
- *finiture*; [ordinarie]
- *pertinenze ...*; [nessuna]
- ....
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [autorimessa/buona].

Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005 e dal DPR 138/98, ho determinato la superficie commerciale dell'immobile, che è risultata pari a circa mq 18 in c.t..

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita<sup>3</sup> di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione comparabile con l'immobile staggito.

Ho anche tenuto conto dell'apprezzamento del mercato specifico dei beni proposti all'asta per immobili comparabili.

---

<sup>3</sup> Per ciò che attiene le valutazioni espone nelle "proposte di vendita" ho tenuto conto della riduzione fisiologica durante la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, stimabile in circa il 10%-15%.



Nella tabella seguente ho riportato alcuni degli annunci immobiliari consultati, riportando i dati di riferimento più significativi

<b>Agenzia</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Proposta</b>
CIA Imm.re	P.zza V.E. Orlando	mq 18	€ 40.000,00
Casa Mercato	P.zza V.E. Orlando	mq 18	€ 35.000,00

Per ciò che attiene il calcolo del diritto di superficie, in aderenza ai principi di estimo utilizzati per il calcolo di tale diritto, ho applicato la seguente formula

$$(R_n * (q^n - 1)) / (r * q^n)$$

dove:

- “R<sub>n</sub>” è il reddito netto annuo del cespite;
- “r” è il tasso di capitalizzazione (assunto pari al 2,50%);
- ”n” è la durata residua del diritto (assunto pari a 72 anni);
- “q” è un fattore moltiplicatore pari a “1 + r”

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del complesso immobiliare), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle



informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>4</sup>, il più probabile valore di mercato del diritto di superficie dell'autorimessa da porre a base d'asta può essere stimato pari a

$[(140\text{€}^5 * 12 * 0,73^6 * (1,025^{72} - 1))/(0,025 * 1,025^{72}) * 0,95^7]$  € 38.000,00.in c.t.

---

<sup>4</sup> I prezzi specifici mensili per le locazioni di box auto, ricadenti nella fascia centrale del Comune di Palermo, in zona Piazza V.E. Orlando-Massimo, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel primo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da € 5,20 a € 7,70 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo primo semestre 2023;

<sup>5</sup> Nella scelta del parametro ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, del livello di piano, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive, della limitata offerta immobiliare rilevata dalle indagini di mercato e dei prezzi di vendita proposti dagli operatori economici del settore, oltre che della durata residua del diritto di superficie;

<sup>6</sup> Per la stima del reddito netto ho applicato una riduzione del 27% sul canone lordo;

<sup>7</sup> Coefficiente riduttivo per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva





**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene che compone il Lotto 1 è stato pignorato per intero.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

La certificazione estratta dalla Camera di Commercio è allegata alla presente.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, il cui deposito è stato comunicato alle parti a mezzo PEC, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

*Palermo 27 Novembre 2023*

*L'esperto*  
*(ing. Marco D'Addelfio)*

