

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.Es. 332/2017**

**(Unicredit S.p.A. oggi Fino 1 Securitisation s.r.l.**  
**contro ██████████)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSIA LUPO**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2**

Box auto sito nel Comune di Palermo,  
via Villa Heloise n. 22 e n. 38, piano S1  
(N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 27)



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO**

## INDICE

1. PREMESSA(vedi relazione generale)	
2. OPERAZIONI PERITALI Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c. (vedi relazione generale)	
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E PREZZO A BASE D'ASTA (vedi relazione generale)	
4. ALLEGATI GENERALI (vedi relazione generale)	
5. RISPOSTA AI QUESITI	
5.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 3
5.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 5
5.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 14
5.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 17
5.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 17
5.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 18
5.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 21
5.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene - oneri e vincoli a carico dell'acquirente - oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 21
5.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 23
5.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 23
5.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 23
5.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 23
5.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 28
6. ALLEGATI LOTTO 2	pag. 29

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 332/2017

### LOTTO 2

1. **PREMESSA** (vedi relazione generale)
2. **OPERAZIONI PERITALI- Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.** (vedi relazione generale)
3. **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E PREZZO A BASE D'ASTA** (vedi relazione generale)
4. **ALLEGATI GENERALI** (vedi relazione generale)

#### 5. RISPOSTA AI QUESITI

##### 5.1. QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato costituente il Lotto n. 2 è il seguente:

**Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22 e n. 38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 27, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 110,88, via Villa Heloise nn. 22-38, piano S1, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo per la piena proprietà 1/1**

Con riguardo al profilo dei **diritti reali** indicati nel pignoramento, si rappresenta che sono stati pignorati i seguenti diritti:

- 1/1 della piena proprietà di cui risulta titolare la società esecutata [REDACTED]

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli effettivi diritti reali come risultanti dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà della società debitrice.

Con riguardo ai **dati di identificazione catastale** indicati nell'atto di pignoramento (comune, foglio e particella) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nella visura catastale storica e non sono state riscontrate difformità. Il bene, dunque, è univocamente individuato.

Per quanto riguarda l'allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni, si fa presente che nella visura catastale storica dei beni pignorati la particella 801 del catasto fabbricati risulta correlata alle particelle di terreno n. 360 e n. 799.

Tuttavia, dall'osservazione dei luoghi e dall'esame dei grafici allegati al titolo edilizio abilitativo, emerge che la parte di fabbricato di via Villa Heloise di cui fanno parte i beni pignorati insiste sulle particelle di terreno 801 e 799.

Ai fini della esatta localizzazione del bene si è provveduto ad estrarre l'estratto di mappa del foglio n. 33 del Comune di Palermo entro cui ricade la particella dei fabbricati n. 801.



Fig. 1- Estratto del foglio di mappa 33 con indicazione in evidenza delle particelle su cui insiste il fabbricato di via Villa Heloise di cui fanno parte i beni pignorati



Fig. 2- Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Localizzazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati



Fig. 3 Foto aerea tratta da Google Earth con indicazione del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. Con il tratteggio è indicato l'ingombro dei piani seminterrati che si estendono sotto la sede stradale della via Villa Heloise.

Per quanto riguarda i confini, il bene pignorato confina a nord-ovest con intercapedine che separa il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati da un edificio che insiste sulla particella 359; a nord-est e a sud-est confina con le aree di manovra dei box auto del piano primo seminterrato identificate al sub. 26 della particella 801; a sud-ovest con rampa di accesso e area di manovra del secondo piano seminterrato dell'edificio insistente sulla p.lla 801.

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

La presente relazione di stima riguarda il **LOTTO n. 2** identificato al bene n. 2 dell'atto di pignoramento e censito al **N.C.E.U. di Palermo al fg. 33, p.lla 801, sub. 27.**

Di seguito si procede alla descrizione del contesto urbano e del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato e alla descrizione del lotto di vendita.

### Caratteristiche e destinazione della zona

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato edificato nella seconda metà del 1900 e fa parte di un isolato urbano, compreso tra la via della Libertà, la via Edmondo De Amicis, la via Mario Rutelli e la via Ugdulena, inserito nel tessuto edilizio a scacchiera sviluppatosi tra la fine dell'ottocento e i primi anni del novecento fuori dal circuito murario del centro storico,

lungo la via Ruggero Settimo e la via della Libertà, antiche direttrici viarie di espansione della città verso nord.

La via Villa Heloise, sulla quale si aprono gli ingressi ai beni pignorati, è una strada privata che attraversa l'isolato sopra descritto e che collega la via Edmondo de Amicis con la via della Libertà. Quest'ultima rappresenta oggi uno dei più importanti e prestigiosi assi viari della città dove si concentra gran parte delle attività commerciali al dettaglio, del settore terziario e direzionale, nonché strutture ricettive e culturali.

A circa 700 metri di distanza da via Villa Heloise in direzione nord si apre la Piazza Vittorio Veneto con il Monumento ai Caduti e la Statua della Libertà che segna la conclusione nord dell'asse di via della Libertà. La direttrice viaria prosegue verso sud fino a Piazza Castelnuovo incontrando, a circa 700 metri di distanza dalla via Villa Heloise, in direzione sud, il parco urbano del Giardino Inglese che si estende fino a Piazza Croci.

Nelle immediate vicinanze della via Villa Heloise vi sono numerosi cinema e teatri, istituti scolastici, banche, uffici pubblici e altri servizi del settore terziario, attività merceologiche e di ristorazione. Tutta la zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblici.

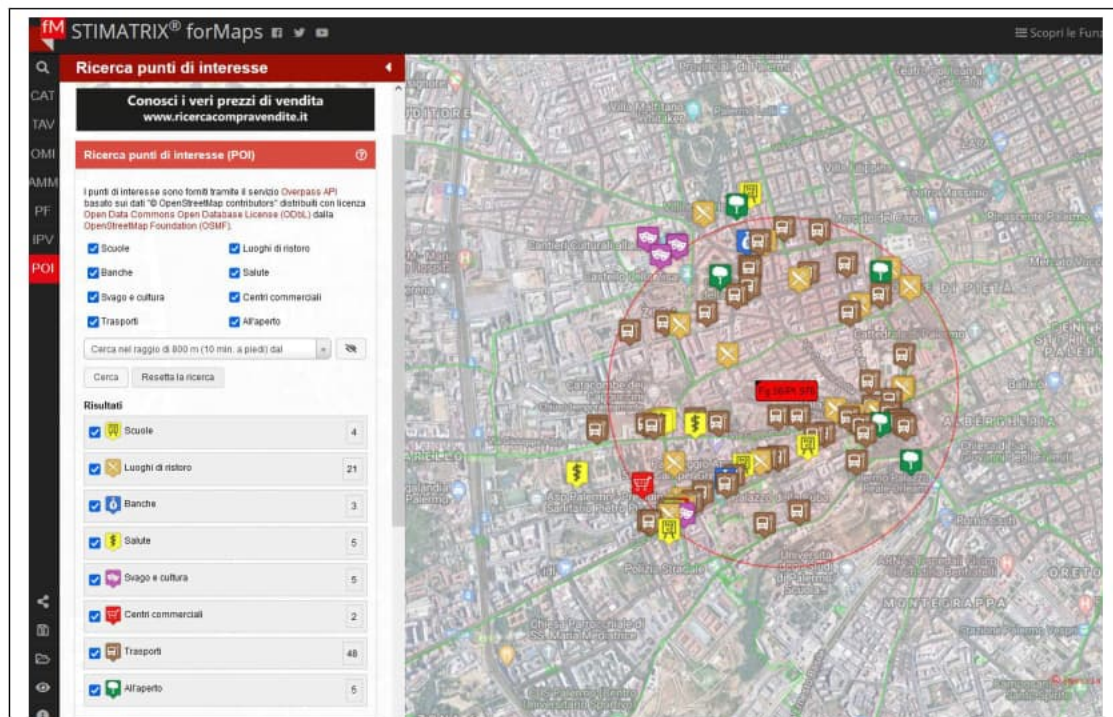


Fig. 3 Elaborazione per punti di interesse della zona tratta dal portale Stimatrix ForMaps

Il tessuto edilizio della zona, all'interno degli isolati urbani, è formato dalla commistione tra edifici del tardo ottocento e primi del novecento, generalmente di quattro-cinque elevazioni fuori terra, ed edifici condominiali multipiano costruiti a partire dagli anni Cinquanta del 1900.

I piani terra degli edifici suddetti ospitano, in genere, attività commerciali, servizi del terziario ed esercizi di ristorazione. Ai piani ammezzati sono ubicati, di solito, uffici e studi professionali, mentre i piani superiori sono destinati a residenze. Alcuni edifici ospitano attività turistico-ricettive.

Per quanto concerne le prescrizioni di PRG, nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 26/08/2021 (all. 4.1 relazione generale) si legge che le particelle n. 801, 360 e 799 del foglio di mappa 33/A, sulle quali insiste il fabbricato di via Villa Heloise, ricadono in zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25 23bis-27 delle N.T.A.).

Le zone A2 "*comprendono 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*" (art. 5 comma 2 delle N.T.A.).

Per gli edifici compresi in tali zone A2 "*...gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000 (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)*).

*Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"...*" (art. 5, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.).

Ancora, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che le particelle n. 801, 360 e 799 del foglio 33/A ricadono "all'interno delle Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche" (art. 3 punto "e1" delle N.T.A.). In tali aree, si legge all'art. 3 delle N.T.A., "*i lavori dovranno essere preceduti da indagini volte all'intercettazione di cavità nel sottosuolo e qualora queste indagini dovessero rilevarne la presenza, i rispettivi lavori dovranno essere segnalati alla Soprintendenza, con la quale saranno concertati di volta in volta i criteri di intervento*".

Infine, le particelle 801, 360 e 799 del foglio 33/A ricadono all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.

Per quanto concerne i “siti di attenzione” indicati nel PAI per il centro abitato della città di Palermo, nella relazione generale del PAI viene precisato che per tali aree "in futuro si dovrà approfondire il livello di conoscenza delle condizioni idrauliche e .... comunque gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini".

### Descrizione dell'edificio

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto dei sopralluoghi del 10/02/2020, del 14/01/2021 e del 23/06/2021.

L'edificio in cui sono ubicati i beni pignorati fa parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati che occupano parte di un isolato urbano compreso, come già precisato, tra le vie della Libertà, De Amicis, Rutelli e Ugdulena.

Gli edifici sono denominati A, B e C nelle tavole di progetto allegate alla concessione edilizia. Nello specifico, l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è costituito dal corpo edilizio B.

La via Villa Heloise attraversa il centro dell'isolato in corrispondenza del complesso residenziale separando i fabbricati A e B, posti in continuità sul lato nord della via, dal fabbricato C, ubicato a sud (fig. 4 -7).

I tre edifici sono stati realizzati, per successive fasi e in virtù di diverse concessioni edilizie in variante, tra il 1975 e il 1984.

Si compongono di dieci elevazioni fuori terra e due piani seminterrati.

I piani terra ospitano attività commerciali, di ristorazione e servizi del settore terziario. I piani ammezzati ospitano prevalentemente uffici mentre i piani superiori sono adibiti a residenze. I piani seminterrati sono, invece, destinati ad autorimesse.

La struttura portante dei fabbricati è intelaiata in cemento armato e la copertura è piana.

I fronti su strada e su via Villa Heloise sono caratterizzati da uno schema compositivo tripartito contraddistinto da una zona basamentale composta da piano terra e piano ammezzato, da una zona centrale in cui si alternano le finestre e i balconi con parapetti in muratura delle abitazioni, da una zona di coronamento costituita dall'ultimo piano generalmente rientrante rispetto al filo della facciata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telai in legno e sistemi di oscuramento con avvolgibili in legno. I prospetti sono rifiniti con intonaco dall'effetto graffiato.

Sulla via Villa Heloise si aprono i portoni di ingresso degli androni condominiali che conducono agli uffici degli ammezzati e alle residenze dei piani soprastanti nonché le vetrine delle attività esercitate ai piani terra e gli ingressi delle rampe carrabili che conducono ai piani seminterrati dove sono situate le autorimesse (fig. 6-7).



La via Villa Heloise è caratterizzata, nella parte centrale, da ampie aiole in una delle quali sono ubicati lucernari di forma circolare che illuminano il primo piano seminterrato del fabbricato dove si trovano i box auto pignorati (fig. 8-9).



Fig. 4. La via Villa Heloise



Fig. 5. La via Villa Heloise



Fig. 6. La via Villa Heloise. Prospetto dell'edificio B dove sono ubicati gli accessi delle rampe del primo e secondo piano scantinato



Fig. 7. La via Villa Heloise. Prospetto dell'edificio B dove sono ubicati gli accessi delle rampe del primo e secondo piano scantinato



Fig. 8. La via Villa Heloise. Lucernari che illuminano il primo piano seminterrato



Fig. 9. La via Villa Heloise. Lucernari che illuminano il primo piano seminterrato

Il primo piano scantinato è accessibile dai civici n. 22 e n. 38 della via Villa Heloise. L'accesso avviene per mezzo di due rampe carrabili cui si perviene oltrepassando due cancelli automatizzati (fig. 10-13).

All'autorimessa del secondo piano seminterrato, anch'essa pignorata, si accede, invece, dal civico n. 20 tramite una rampa chiusa da un cancello apribile manualmente.



Fig. 10. Ingresso alla rampa del primo piano scantinato dal civico n. 22 di via Villa Heloise



Fig. 11. Rampa del primo piano scantinato con ingresso dal civico n. 22 di via Villa Heloise



Fig. 12. Ingresso alla rampa del primo piano scantinato dal civico n. 38 di via Villa Heloise



Fig. 13. Rampa del primo piano scantinato con ingresso dal civico n. 38 di via Villa Heloise



Fig. 14. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra



Fig. 15. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra. Sul fondo la rampa di ingresso dal civico n. 38



Fig. 16. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra in prossimità della rampa di ingresso dal civico 38



Fig. 17. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra. Sul fondo la rampa di ingresso dal civico n. 22



Fig. 18. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra



Fig. 19. Primo piano seminterrato. Box auto e corsie di manovra

Per quanto riguarda lo stato conservativo, si rappresenta che al momento del sopralluogo il fronte dell'edificio B su via Villa Heloise si presentava in buono stato di manutenzione.

Il primo piano seminterrato dove sono ubicati i box auto pignorati presentava, invece, notevoli degradi sul soffitto delle zone di manovra in corrispondenza dei lucernari e delle aiole soprastanti e in corrispondenza del manto stradale della via Villa Heloise.

Degradi e fenomeni infiltrativi erano visibili anche sul soffitto e sulle pareti di alcuni box auto posti sotto il manto stradale della via Villa Heloise e sotto le rampe carrabili di accesso allo scantinato.



Fig. 20. Primo piano seminterrato. Degradi sul soffitto delle aree di manovra in corrispondenza dei lucernari di via Villa Heloise



Fig. 21. Primo piano seminterrato. Degradi sul soffitto delle aree di manovra in corrispondenza dei lucernari di via Villa Heloise



Fig. 22. Primo piano seminterrato. Degradi su una parete in prossimità della rampa di accesso dal civico 22 di via Villa Heloise



Fig. 23. Primo piano seminterrato. Degradi su una trave in prossimità della rampa di accesso dal civico 22 di via Villa Heloise

Tali degradi, consistenti in rigonfiamenti, sfogliamenti e distacchi di intonaco, aloni, scoloriture e macchie di umidità, sono ascrivibili, quasi certamente, ad infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla pavimentazione della soprastante via Villa Heloise, dalle airole e dai lucernari.

In sede di sopralluogo si è appurato che, in occasione di abbondanti precipitazioni meteoriche, l'acqua piovana penetra dai lucernari e dalle airole arrivando al pavimento delle aree di manovra e raggiungendo anche l'interno dei box auto laddove gli stessi non presentano una soglia di protezione davanti alle saracinesche.

Per quanto riguarda il secondo piano seminterrato, al momento del sopralluogo, si presentava ancora allo stato di cantiere e privo di luce elettrica.

#### Descrizione del lotto di vendita

Il lotto di vendita n. 2, formato dal box auto identificato catastalmente al foglio 33, p.lla 801, sub. 27, è situato al primo piano seminterrato dell'edificio B ed è l'unico box auto non confinante con altri box e anche l'unico ad essere ubicato sul confine nord-ovest del primo piano seminterrato (fig. 32 e 33).

Vi si accede dal cancello di ingresso del civico n. 38 di via Villa Heloise percorrendo una rampa carrabile al termine della quale, sulla destra, si trova il bene pignorato (fig 12-13).

Come già precisato, un altro ingresso è situato al civico n. 22 di via Villa Heloise (fig. 10-11). Da questo ingresso si diparte un'altra rampa che immette in uno spazio di manovra comune a tutti i box del piano scantinato e che è identificato con il subalterno n. 26 della p.lla 801.

Il box auto che forma il lotto di vendita 2 è costituito da un unico vano.

Come tutti i box auto del primo piano seminterrato è dotato di saracinesca automatizzata (fig. 25) ed è fornito di energia elettrica e di un punto acqua con una piccola piletta (fig. 30-31). E' presente un quadro elettrico autonomo (fig. 27).

Il contatore della luce è comune a tutto il primo piano seminterrato ed è situato nell'atrio condominiale del civico n. 24 di via Villa Heloise.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite rete di distribuzione condominiale.

Il lato nord-ovest dell'immobile, privo di parete in muratura, confina con una intercapedine a cielo aperto che separa il primo piano seminterrato dal cortile di un altro complesso residenziale. In luogo della parete in muratura e del solaio, in questa parte dell'immobile si trova una inferriata di protezione rivestita da lastre in policarbonato trasparente (fig. 28-29).

Per quanto concerne le finiture, le pareti del box sono intonacate e tinteggiate di bianco. Soltanto una piccola porzione di parete in corrispondenza della piletta è rivestita in ceramica.

La pavimentazione è in battuto di cemento.



Fig. 24. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27 (indicato con la freccia)



Fig. 25. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27



Fig. 26. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27



Fig. 27. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27. Quadro elettrico



Fig. 28. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27. Pannelli in policarbonato protetti da grate a confine con l'intercapedine sul lato nord-ovest



Fig. 29. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27. Pannelli in policarbonato protetti da grate a confine con l'intercapedine sul lato nord-ovest



Fig. 30. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27. Piletta con punto acqua



Fig. 31. Primo piano seminterrato. Box auto pignorato identificato al sub. 27. Punto luce a soffitto

### Superficie commerciale

L'immobile possiede una superficie commerciale di 21,00 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici indicati nel DPR 138/98. Nel caso in esame non vi sono superfici secondarie in quanto l'immobile è formato da un unico vano principale.

### Superficie commerciale lorda del fabbricato

Superficie principale	21,00 mq x 1,00	21,00 mq
-----------------------	-----------------	----------

### Superficie degli spazi esterni di pertinenza

Il box auto pignorato non possiede spazi di pertinenza e/o accessori di ornamento di uso esclusivo.

### Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni condominiali comuni ai beni pignorati e agli altri immobili del facenti parte dell'edificio B, gli spazi esterni antistanti il fabbricato, gli impianti, la riserva idrica e l'autoclave e altri locali tecnici, nonché tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

### Stato di conservazione

All'atto del sopralluogo del 14/01/2021 l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione.

### Attestato di prestazione energetica

Per l'immobile pignorato destinato a box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **5.3. QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il box auto pignorato è così censito:

**N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 27, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 110,88, via Villa Heloise nn. 22-38, piano S1, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo per la piena proprietà 1/1.**

I dati di identificazione catastale (Comune, numero di foglio, numero di particella) risultano corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda l'allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni, si ribadisce che nella visura catastale storica dei beni pignorati la particella 801 del catasto fabbricati risulta correlata alle particelle di terreno n. 360 e n. 799.

Tuttavia, dall'osservazione dei luoghi e dalla disamina del foglio di mappa, emerge che la parte di fabbricato di via Villa Heloise di cui fanno parte i beni pignorati insiste sulle particelle di terreno 801 e 799.

#### Raffronto tra lo stato attuale, la planimetria catastale del fabbricato e i grafici del titolo edilizio abilitativo

Per quanto riguarda il primo piano seminterrato nel suo complesso, si fa presente che dall'osservazione dei luoghi e dal confronto con l'elaborato planimetrico del 24/07/2009 e con i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia n. 169 del 25/06/2009 concernente il frazionamento del primo piano seminterrato in 24 box auto, la scrivente ha riscontrato una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali e progettuali eccetto il fatto che il sub. 51 è indicato come box auto nella planimetria catastale mentre nei grafici della concessione edilizia viene contraddistinto in modo differente e non costituisce, oltretutto, oggetto di concessione come meglio verrà spiegato in seguito.

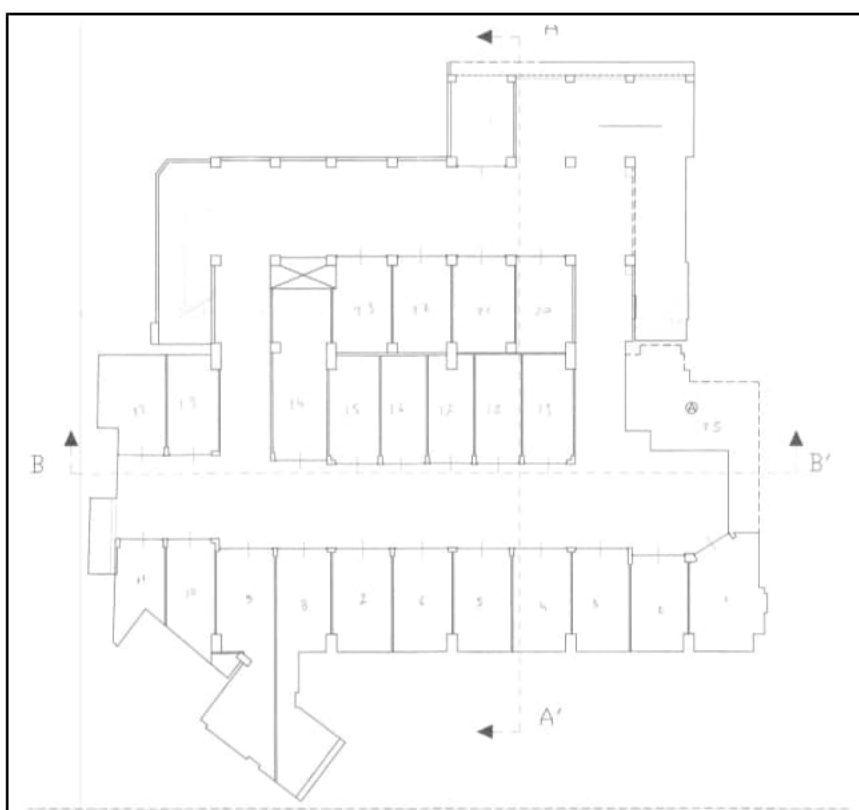


Fig. 32- Estratto del grafico di progetto della concessione del 2009 per frazionamento.

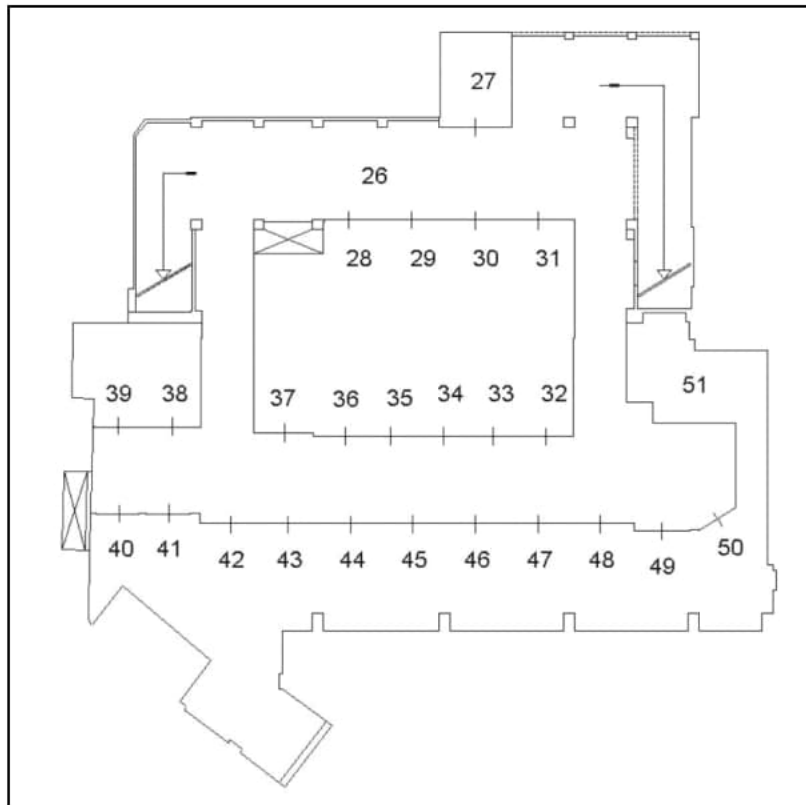


Fig. 33- Elaborato planimetrico del 2009

La medesima corrispondenza tra stato di fatto, planimetria catastale e progetto allegato alla concessione edilizia del 2009 si ritrova con riguardo al box auto pignorato.

Unica differenza riscontrata sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo, è che il box risulta più stretto di circa 10 cm rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nei grafici di progetto sopra citati, probabilmente perché in fase di realizzazione è stata leggermente tralata la parete confinante con la rampa di accesso dal civico n. 38.

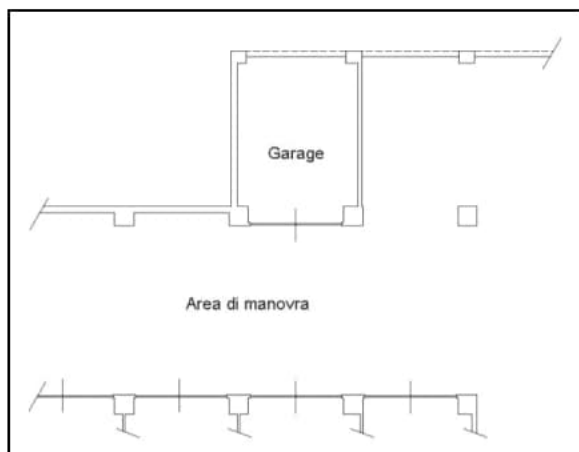


Fig. 34 Estratto della planimetria catastale

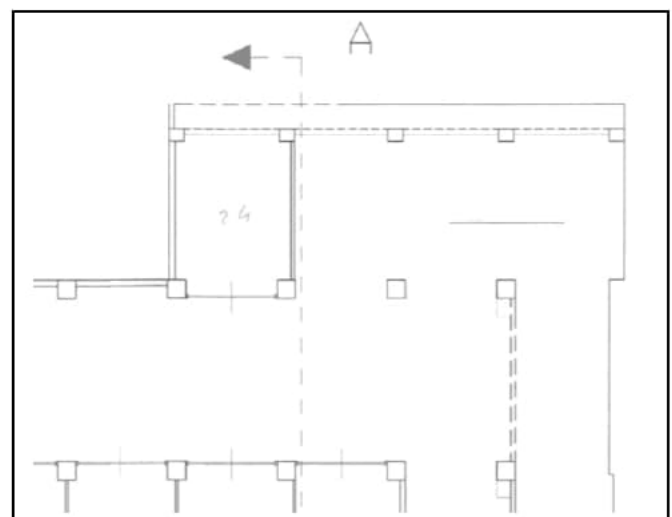


Fig. 35- Estratto grafico di progetto del frazionamento del 2009



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

**LOTTO 2**

- **Piena proprietà di un box auto sito in Palermo, via Villa Heloise nn. 22, 38, piano primo seminterrato.** Censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 33, p.lla 801, sub. 27, cat. C/6.**
- così composto: unico vano con accesso da rampe e area di manovra del primo piano seminterrato. Dotato di saracinesca automatizzata, punto acqua con piletta e punto luce con quadro elettrico autonomo. Superficie commerciale 21,00 mq.
- confinante a nord-ovest con intercapedine che separa l'edificio B, di cui fa parte il bene pignorato, da un edificio che insiste sulla particella 359; a nord-est e a sud-est con le aree di manovra del piano primo seminterrato; a sud-ovest con rampa di accesso e area di manovra del secondo piano seminterrato.
- lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e ai grafici di progetto allegati alla concessione n. 169 del 25/06/2009
- per la realizzazione del secondo piano seminterrato dell'edificio B di cui fa parte l'immobile pignorato è stata rilasciata licenza edilizia n. 1350 del 17/12/1971, successive licenze in variante n. 390 del 07/05/1973, n. 679 del 18/06/1975 e n. 2481 del 11/10/1978.

In data 19/07/1984 è stato rilasciato nuovo certificato di agibilità in sostituzione del precedente certificato n. 6700 del 01/04/1976.

Per il frazionamento del primo piano seminterrato dell'edificio B in 24 box auto è stata rilasciata concessione edilizia n. 169 del 25/06/2009. Non è stata rilasciata nuova agibilità dopo il frazionamento sebbene sia stata richiesta dalla società esecutata.

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto.

**PREZZO A BASE D'ASTA:**

Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 29.200,00**

**(Ventinovemiladuecento/00)**

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

Per quanto concerne la storia del dominio si precisa che la società XXXXXXXXXX è divenuta piena proprietaria dell'immobile oggetto di stima e degli altri immobili pignorati per fusione di società e

incorporazione della ██████████, con atto del 23/12/2008, rogato dal Notaio Vincenzo Silvestroni e trascritto a Palermo il 13/01/2009 ai nn. 2795/1844 (all. 6.4 relazione generale).

Alla società ██████████ i suddetti immobili erano pervenuti da potere della "██████████" in virtù di atto di compravendita del 28/12/2007 (Notaio Francesco Colistra) trascritto il 22/01/2008 ai nn. 3525/2129 (all. 6.3 relazione generale).

Alla ██████████ i beni pignorati erano pervenuti giusta atto di conferimento a fondi comuni di investimento del 14/12/2005, ai rogiti del Notaio Gennaro Mariconda, da potere del ██████████, trascritto il 31/12/2005 ai nn. 74019/42069.

Al ██████████ i beni pignorati erano pervenuti per atto di conferimento in società del 21/06/2002, rogato dal Notaio Gennaro Mariconda, trascritto il 6/08/2002 ai nn. 31069/23950, da potere della ██████████

Alla suddetta ██████████ i beni erano pervenuti giusta atto di fusione di società per incorporazione del ██████████ ai rogiti del Notaio Gennaro Mariconda del 18/06/2002, trascritto il 17/07/2002 ai nn. 27553/21175.

Il ██████████ aveva acquisito i beni pignorati per atto di cessione rogato dal Notaio Ugo Serio il 06/09/1997 e registrato il 10/09/1997 al n. 10879 e per successivo atto ricognitivo di diritti immobiliari riguardanti la cessione di attività e passività rogato dal Notaio Antonino Privitera il 22/12/2000 e trascritto il 16/01/2001 ai nn. 1690/1296 da potere della ██████████).

La ██████████ aveva acquisito gli immobili pignorati da potere della società "██████████" in virtù di atto di compravendita del 22/11/1991 ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano, trascritto il 23/11/1991 ai nn. 54070/41091 (all. 6.5 relazione generale).

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

Il fabbricato denominato B di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e tutti gli altri beni pignorati è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 1350 del 17/12/1971 rilasciata al Sig. ██████████ quale amministratore unico della società ██████████.

Con tale licenza è stata autorizzata la costruzione di tre edifici denominati A, B e C in un'area compresa tra la via Libertà e la via Massimo D'Azeglio (attuale via Edmondo De Amicis).

Con successive licenze in variante n. 390 del 07/05/1973, n. 679 del 18/06/1975 e n. 2481 del 11/10/1978, relative al corpo B, venivano autorizzati l'ampliamento e una diversa distribuzione interna dei piani scantinati (all. 4.4. relazione generale).

Alla concessione edilizia del 1978 è seguita un'altra concessione in variante, la n. 569 del 20/10/1982 che, tuttavia, è stata annullata con declaratoria di inefficacia in data 03/03/1984 per mancata esecuzione dei lavori.

L'ultima concessione in variante, la n. 106 del 24/03/1984, riguarda una diversa distribuzione interna ai vari piani dell'edificio C/2, compresi i due piani scantinati di cui fanno parte i beni pignorati (all. 4.4. relazione generale). Il progetto, approvato dalla commissione edilizia il 28/12/1983, riporta la configurazione del primo piano scantinato in cui sono ubicati i box pignorati, indicato nell'elaborato progettuale con la lettera B, prima del frazionamento autorizzato con concessione n. 169/2009 (all. 4.5. relazione generale).

Per quanto riguarda il secondo piano seminterrato, indicato nell'elaborato di progetto con la lettera W, risulta una corrispondenza tra l'elaborato suddetto e la planimetria catastale (all. 2.4 e 4.5 relazione generale). Tuttavia lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto e al catastale poiché è stato realizzato un frazionamento senza la necessaria concessione.

In data 19/07/1984 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 1494 che rettifica il precedente certificato di agibilità/abitabilità n. 6700 del 01/04/1976 relativamente ad una diversa distribuzione interna delle abitazioni e dei due piani scantinati adibiti ad autorimessa (all. 4.6 relazione generale).

Nel 2009, come già precisato, il primo piano seminterrato di cui fa parte il box oggetto di stima è stato frazionato in 24 box auto. Per il frazionamento è stata ottenuta la concessione edilizia n. 169 del 25/06/2009 (all. 4.7 relazione generale).

L'inizio dei lavori è stato comunicato con nota prot. 534849 del 13/07/2009.

In data 05/10/2009, con nota prot. 715928, è stata presentata la Comunicazione di fine lavori e in data 08/01/2010, prot. 9610, è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità relativo al frazionamento ai sensi dell'art. 3 della L. R. 17/94 (pratica n. 156/2009). L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta corredata da certificazione di conformità degli impianti elettrico e idrico alle norme allora vigenti nonché di perizia giurata e di documentazione catastale (all. da 4.13 a 4.14 relazione generale).

In atto la pratica di agibilità è sospesa in quanto con nota prot. 458381 del 19/06/2012 il Comune ha chiesto chiarimenti in merito alla documentazione catastale presentata che risulterebbe non conforme ai grafici di progetto ed ha invitato la ditta a produrre i documenti richiesti entro trenta giorni dalla data di notifica della lettera.

In effetti, confrontando l'elaborato planimetrico del 24/07/2009 dell'intero primo piano seminterrato (all. 2.2. relazione generale) con il grafico di progetto allegato alla concessione edilizia (all. 4.9 relazione generale), si evince che l'elaborato planimetrico ed il relativo elenco immobili riportano la presenza del subalterno 51 censito come box auto mentre nell'elaborato

progettuale tale spazio non risulta numerato né individuato come box ma viene contraddistinto con la lettera A. Tale spazio viene escluso dalla concessione edilizia per frazionamento n. 169 del 25/06/2009.

Dunque, nell'elaborato planimetrico risultano complessivamente 25 box auto mentre la concessione edilizia sopracitata è stata rilasciata "per frazionamento del piano seminterrato già destinato ad autorimessa in n. 24 box auto e relative corsie di servizio".

L'accatastamento del sub. 51 come box auto è, probabilmente, un errore effettuato quando è stata presentata la variazione catastale a seguito del frazionamento. Tale spazio, infatti, identificato con la lettera A nei grafici progettuali, non avrebbe potuto essere censito come box in quanto, oltre a non essere oggetto della concessione del 2009, non è stato mai definito. Attualmente è inaccessibile in quanto chiuso da muri senza aperture ed inoltre è privo di solaio di calpestio e, dunque, non agibile e non fruibile come box. Nemmeno nella planimetria catastale risulta raffigurato il varco di ingresso.

Al fine di ottenere l'agibilità si dovrà, dunque, preliminarmente presentare un DOCFA che rettifichi l'attuale categoria del sub. 51 e che consenta di allineare la situazione catastale con la concessione edilizia n. 169/2009 e l'elaborato progettuale allegato.

Per quanto riguarda la pratica di agibilità sospesa, si rappresenta che la stessa non può più essere integrata né definita in quanto il Comune non rilascia più certificati di agibilità dall'entrata in vigore della L.R. 16/2016 modificata dalla L.R. 23/2021 che recepisce l'art. 24 del DPR 380/2001, sostituito dall'art. 3 del D.lgs. 222/2016.

Ai sensi della citata normativa, deve essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) corredata dall'attestazione del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del D.lgs. 222/2016. Alla SCA devono essere allegati tutti gli altri documenti già presentati a corredo della precedente istanza tra cui il Certificato di Prevenzione Incendi (che dovrà essere rinnovato in quanto scaduto nel 2016) nonché la documentazione catastale.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 4 lett. a), può essere presentata una SCA parziale che riguarda il singolo box auto. Tuttavia, chi presenta per primo la SCA parziale dovrà allegare tutta la documentazione sopramenzionata riguardante anche gli spazi comuni dell'intero piano seminterrato (certificazione impianti, CPI rinnovato, documenti catastali ecc).

In alternativa, tutti i proprietari dei box auto possono presentare in modo congiunto un'unica SCA che riguardi il primo piano seminterrato nel suo complesso.

Si rappresenta, inoltre, che la mancata presentazione della SCA entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori comporta, ai sensi del sopracitato art. 24, comma 2, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed € 464,00.

Per ogni SCA presentata dovrà essere corrisposta al Comune di Palermo la somma di € 52,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Per la variazione DOCFA dovrà essere versato all'Agenzia delle Entrate l'importo di € 50,00.

Alle spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato per la presentazione del DOCFA, della SCA nonché per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi. Tale compenso si stima orientativamente in € 4.000,00 salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano, in totale, a circa € 4.500,00 (comprensivi di onorario professionista, diritti fissi di istruttoria e sanzione amministrativa), salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del tecnico incaricato.

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

In atto il box pignorato costituente il lotto di vendita n. 2 risulta libero in forza di ordine di liberazione emesso in data 10/09/2020.

#### **5.8 QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

##### FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'elenco sintetico delle formalità estratto dalla scrivente in data 16/10/2021 (all. 3 relaz. lotto 2), riguardante l'immobile pignorato costituente il lotto 2, non si rilevano trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sul bene in oggetto né trascrizioni di domande giudiziali relative a procedimenti giudiziali civili in corso, né provvedimenti di sequestro penale, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti impositivi di servitù, o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica e vincolistica gravanti sul bene si rimanda alla lettura delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e della Scheda-Norma "Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico" del P.R.G. richiamate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 26/08/2021 (all. 5.1), e in parte riportate al paragrafo 3.2. della presente relazione.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale si rappresenta che con atto di intervento del 15/05/2020 il Condominio di via Villa Heloise n. 42, in persona dell'amministratore pro-tempore XXXXXXXXXX, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, in virtù di decreto ingiuntivo n. 314/2018 del 30/01/2018 (R.g. 1093/2018) reso provvisoriamente esecutivo dal

Giudice di Pace di Palermo in data 05/02/2018, per un credito vantato nei confronti della società esecutata di € 2.394,09 relativo a spese condominiali ordinarie e straordinarie non solute.

In data 13/01/2021 è intervenuto anche il Condominio - Box di via Villa Heloise nn. 22-38, in persona dell'amministratore pro-tempore [REDACTED], per un credito di € 7.292,40, inerente spese ordinarie e straordinarie, in virtù di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 5889/2020, depositato il 07 dicembre 2020, reso nell'ambito del procedimento R.G. n.13281/2020, munito di formula esecutiva in data 18 dicembre 2020.

Tali oneri si riferiscono, con molta probabilità, non soltanto alle ultime due annualità ma anche a quelle pregresse.

Pertanto, allo scopo di conoscere le spese ordinarie di gestione e l'eventuale presenza di spese straordinarie già deliberate non scadute con particolare riguardo alle ultime due annualità e differenziate per ogni bene oggetto di pignoramento, la scrivente, in data 18/10/2021, ha inoltrato istanze pec all'amministratore pro tempore del Condominio di via Villa Heloise n. 42 e all'amministratore pro-tempore del Condominio-Box di via Villa Heloise nn. 22-38, di cui fanno parte i beni pignorati (all. 7 relazione generale).

In data 25/10/2021 l'amministratore pro-tempore [REDACTED], tramite pec inviata dal legale [REDACTED], ha fornito alla sottoscritta prospetti dei rendiconti consuntivi dal gennaio 2020 al mese di ottobre 2021, riportando anche gli estratti conto ripartiti per ogni box pignorato, nonché il bilancio preventivo fino a dicembre 2021 e il regolamento del Condominio - Box.

Nella pec ha, inoltre, precisato che non vi sono spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute.

Dalla lettura della documentazione fornita emerge che per ciascun box pignorato le spese non solute, da gennaio 2020 ad ottobre 2021, sono comprese tra € 48,40 ed € 253,00.

Oltre ai vincoli di natura urbanistica e condominiale, resterà a carico dell'acquirente la presentazione del DOCFA e della SCA che comporta la presentazione di tutta la documentazione riguardante anche le parti comuni.

#### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalla certificazione ipocatastale agli atti e dall'elenco sintetico delle formalità estratte dalla scrivente si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

n. 2 iscrizioni:

- 1) ipoteca volontaria nascente da mutuo del 28/12/2007 in Notaio F. Colistra iscritta il 22/01/2008 ai nn. 3524/953 a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Roma gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento
- 2) ipoteca volontaria nascente da atto del 07/04/2011, Notaio M. Giannotti, iscritta il 11/04/2011 ai nn. 17753/2766 a favore di [REDACTED] contro la società esecutata e gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento

Si rappresenta che dopo la trascrizione del pignoramento risulta iscritta in data 25/05/2017 ai nn. 19772/2472 una ipoteca amministrativa conc. amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED] contro la società esecutata e gravante su tutti i beni pignorati.

1 trascrizione:

- Verbale di pignoramento immobili del 18/04/2017 trascritto il 17/05/2017 ai nn. 18152/13842 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento

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

L'immobile pignorato e l'edificio di cui fa parte non ricadono su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

Come già precisato al paragrafo 5.8, nei confronti della società esecutata è stato depositato dal Condominio-Box di via Villa Heloise n. 22-38 un atto di intervento per un credito pari a € **7.292,40**, inerente spese ordinarie e straordinarie, in virtù di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 5889/2020.

Un ulteriore atto di intervento è stato depositato dal Condominio di via Villa Heloise n. 42 per un credito di € **2.394,09** relativo a spese condominiali ordinarie e straordinarie non solute in virtù di decreto ingiuntivo n. 314/2018.

Per quanto concerne le spese fisse di gestione, dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro-tempore del Condominio-Box di via Villa Heloise nn. 22-38, risultano spese per circa € 170,00 annue.

#### **5.12. QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona.

Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto, nel caso di autorimessa e box auto, delle caratteristiche estrinseche quali la posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, l'abbondanza o carenza di parcheggi pubblici in zona, la presenza di infrastrutture viarie e di trasporto in genere, la dotazione urbanistica primaria, nonché delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, la facilità di accesso e di manovra, lo stato di conservazione e manutenzione, le dotazioni impiantistiche, l'ampiezza e altezza del box. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2020, l'OMI assegna ai box auto ubicati nella medesima zona territoriale del bene pignorato, Semicentrale/Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto-Nebrodi - Galilei, un valore unitario minimo di €/mq 1.250,00 ed un valore massimo di €/mq 1.750,00 (valore medio €/mq 1.500,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico



coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 1.500,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima sono stati tratti da "Appendice per le Stime" allegato alla rivista "Il Consulente Immobiliare", n. 839/2009, edita da "Il Sole 24 Ore".

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

#### COEFFICIENTE DI ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO

TIPO DI EDIFICIO ED ETA' da 41 a 60 anni	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
<b>Signorile</b>	0,75	0,70	<b>0,65</b>	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,55
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45

Sebbene l'edificio nel suo complesso si trovi in buono stato di manutenzione, tuttavia il primo piano seminterrato, come già precisato al paragrafo 3.2, necessita di notevoli interventi straordinari volti ad eliminare le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla via Villa Heloise e le cause che le hanno generate. Pertanto si assegna il coefficiente di **0,65**.

Tale coefficiente si riferisce soltanto allo stato conservativo del fabbricato (in questo caso del primo piano seminterrato) e non riguarda lo stato di manutenzione del singolo bene oggetto di stima per il quale si deve operare una valutazione differente considerando il costo di eventuali opere da effettuare in presenza di degradi. Tale coso andrà, poi, decurtato dal valore di stima.

Nel caso in esame, all'atto del sopralluogo del 14/01/2021 il box auto pignorato si presentava in buono stato di conservazione per cui non si ritiene dovere porre in essere alcun intervento.

#### COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE E DI PIANO

UBICAZIONE E PIANO	COEFF.
Ubicazione in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico	da 1,60 a 1,80 (per livello inferiore al 1° seminterrato da 1,40 a 1,50)

Ubicazione in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	da 1,30 a 1,60 (per livello inferiore al 1° seminterrato da 1,00 a 1,25)
Ubicazione in zone in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico	da 0,75 a 1,00 (per livello inferiore al 1° seminterrato da 0,75 a 0,90)

Con riferimento ai box auto, la rivista "*Il Consulente Immobiliare*" riporta che "i coefficienti di box e posti macchina sono molto variabili in ragione della facilità di accesso e manovra, della rarità di parcheggi in zona e dell'importanza del Comune".

Nel caso in esame, sebbene l'accesso al primo piano seminterrato avvenga da due rampe che si dipartono dai civici n. 38 e 22 della villa Heloise la quale non dispone di ampi spazi di manovra, tuttavia il box auto oggetto di stima è facilmente raggiungibile da entrambe le rampe senza dover effettuare complesse manovre. Si ritiene opportuno, dunque, assegnare il coefficiente di **1,50**.

Oltre alle caratteristiche sopra riportate si possono considerare altre particolari caratteristiche riferite all'edificio o al contesto urbano in cui esso è inserito tali da determinare un aumento o decremento del valore di stima, come, ad esempio, l'ubicazione in zone ad intenso traffico (decremento), edifici in zone ad alto tasso di criminalità (decremento), ubicazione in zone di pregio di grandi o medie città (incremento), presenza di portierato e di sistemi di sicurezza dell'edificio (incremento) ecc.

#### ALTRI COEFFICIENTI EDIFICIO E CONTESTO

Edifici in zone di pregio di grandi città	<b>1,12</b>
Edifici in zone di pregio di medie città	1,08
edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente ecc.)	<b>da 1,05 a 1,10</b>

Per l'ultima caratteristica si ritiene opportuno assegnare il coefficiente medio di 1,075 considerato che l'edificio di cui fa parte il box pignorato dispone di servizio di portierato ma non sono stati rinvenuti sui luoghi sistemi di sicurezza antintrusione relativi al primo piano seminterrato oltre i cancelli automatizzati delle rampe di accesso.

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO:  $0,65 \times 1,50 \times 1,12 \times 1,075 = \mathbf{1,173}$

Moltiplicando il coefficiente riassuntivo sopra riportato per il valore unitario medio OMI di € 1.500,00/mq, si ottiene il **valore unitario medio corretto**.

€/mq 1.500,00 x 1,173 = €/ mq 1.759,50 arrotondato a **€/mq 1.760,00**

Oltre ai valori OMI la sottoscritta ha, inoltre, condotto ricerche sul portale Stimatrixcity al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e compravenduti dal 16/10/2019 al 16/10/2021. La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare C/6 "autorimesse" sul foglio di mappa n. 33 del Comune di Palermo.

La ricerca ha permesso di estrarre n. 6 atti di compravendita di box auto e autorimesse ubicati tutti nelle vicinanze di via Villa Heloise all'interno di un raggio di circa 500 mt.

Nello specifico sono stati reperiti i seguenti atti:

- Atto rep. 9673, rogato dal notaio Carlo Barabbino il 06/05/2021, riferito ad un box auto situato al primo piano seminterrato di un edificio al civico n. 8/c di via Vincenzo Di Marco, avente superficie catastale totale pari a 17,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 26.000,00 pari a circa €/mq 1.530,00.
- Atto rep. 8032, rogato dal notaio Flora Cardinale il 31/05/2021, riferito ad un box auto situato al primo piano seminterrato con ingresso dal civico n. 18 di via Pietro Ilardi, costituito da un unico locale avente superficie catastale pari a 20,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 35.000,00 pari a €/mq 1.750,00.
- Atto rep. 9960, rogato dal notaio Carlo Barabbino il 23/06/2021, relativo ad un'autorimessa di superficie catastale totale di 1.179,00 mq situata al primo piano seminterrato di un edificio con ingresso dal civico n. 6 di via Tommaso Gargallo. Il prezzo di vendita pattuito è di € 570.000,00 pari a €/mq 483,46.
- Atto rep. 8181, rogato dal notaio Flora Cardinale il 28/07/2021, avente ad oggetto un box auto situato al primo piano seminterrato con ingresso dal civico n. 121 di via Francesco Laurana, costituito da un unico locale avente superficie catastale pari a 21,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 35.000,00 pari a circa €/mq 1.670,00.
- Atto rep. 20320, rogato dal notaio Francesco Salerno Cardillo il 03/08/2021, relativo ad un'autorimessa di superficie catastale totale di 518,00 mq situata al primo piano seminterrato di un edificio con ingresso dal civico n. 21a/a di via Sampolo. Il prezzo di vendita pattuito è di € 240.250,00 pari a €/mq 463,80.
- Atto rep. 31735, rogato dal notaio Vito Bica il 06/10/2021, avente ad oggetto un box auto situato al primo piano seminterrato con ingresso dal civico n. 74 di via Maggiore

Pietro Toselli, avente superficie catastale pari a 42,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 50.000,00 pari a circa €/mq 1.200,00.

A parte il terzo e il quinto atto di compravendita in cui il prezzo unitario dell'immobile alienato, riferito ad una autorimessa di notevoli dimensioni, si discosta dai valori minimi di mercato riscontrati in zona dagli operatori immobiliari e dall'istituto di osservazione del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per gli altri atti di compravendita si riscontra che il prezzo unitario risulta in linea con i valori medi e massimi dell'OMI nonché con le offerte di vendita reperite sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che oscillano tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 2.000,00.

Dunque il valore unitario di **€/mq 1.760,00** ottenuto per il bene pignorato tramite il processo di stima sopra descritto è in linea con i reali prezzi di compravendita reperiti sul sito [www.stimatricity.it](http://www.stimatricity.it) e con i prezzi di offerta di immobili simili reperiti sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

**Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato** si determina moltiplicando il valore unitario sopra riportato per la superficie commerciale dell'immobile, come di seguito riportato:

$$\text{€/mq } 1.760,00 \times 21,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 36.960,00}$$

Dal suddetto importo è necessario, tuttavia, detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale stimati in circa € 4.500,00.

Si avrà, pertanto, il seguente valore di mercato:

$$\text{€ } 36.960,00 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 32.460,00$$

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento (generalmente compreso tra il 10% e il 25%) che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile.

Si ritiene congruo applicare all'immobile un deprezzamento pari al 10% del suo valore di mercato.

Il valore della piena proprietà da porre a base d'asta sarà dunque:

€ 32.460,00 – 10% = € 29.214,00 arrotondato a **€ 29.200,00 (Euro ventinovemiladuecento/00)**

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

L'immobile è stato pignorato per la intera proprietà.

**6. ALLEGATI LOTTO 2**

1. Documentazione catastale
  - 1.1 Visura storica del Catasto fabbricati del foglio 33, p.lla 801, sub. 27
  - 1.2 Planimetria catastale del 24/07/2009
  
2. Elaborati prodotti dall'esperto
  - 2.1 Elaborati grafici. TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
  - 2.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto
  
3. Elenco sintetico formalità per immobile N.C.E.U. fg. 33, p.lla 801, sub. 27

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 30/10/2021

L'esperto stimatore

*Arch. Daniela Carollo*