

**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 GENERALE**

**LOTTI da 1 a 18**

Box auto siti nel Comune di Palermo,  
via Villa Heloise nn. 20, 22, 38,  
piani S1 ed S2



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO**

## **INDICE**

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E PREZZO A BASE D'ASTA	pag. 4
4. ALLEGATI GENERALI	pag. 8
5. RISPOSTA AI QUESITI (vedi singoli fascicoli)	
6. ALLEGATI SINGOLI LOTTI (vedi singoli fascicoli)	

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 332/2017

### **LOTTI da 1 a 18**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessia Lupo

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

#### **1. PREMESSA**

Con decreto del giorno 24 aprile 2019, notificato nella medesima data, la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.Es. 332/2017 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 2 maggio 2019 la sottoscritta ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

#### **2. OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla sottoscritta e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente Unicredit S.p.A. (oggi Fino 1 Securitisation s.r.l.) al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo riguardante complessivamente 20 immobili tutti ubicati in Palermo, via Villa Heloise nn. 20, 22, 38. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, ha compilato le schede di verifica inerenti i beni oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 3 luglio 2019.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- il pignoramento R.G.Es. 332/2017 è stato trascritto in data 17/05/2017 ai nn. 18152/13842 a favore di ██████████ contro ██████████ in per il diritto di 1/1 della piena proprietà
- il titolo esecutivo in forza del quale sono stati pignorati i beni sopracitati è l'atto di mutuo fondiario stipulato in data 28/12/2007, rep. 105103 (risulta iscritta ipoteca volontaria in data 22/01/2008 ai nn. 3524/953 in favore di ██████████ contro la società ██████████ gravante sui beni pignorati).
- nel fascicolo telematico risultano, fino a data odierna, i seguenti atti di intervento:

- Agenzia delle Entrate-Riscossione per la Provincia di Roma, intervenuta in data 21/05/2018
- Condominio di via Villa Heloise n. 42, Palermo, intervenuto in data 15/05/2020
- Condominio - Box di via Villa Heloise nn. 22 - 38. intervenuto in data 13/01/2021
- Agenzia delle Entrate-Riscossione per la Provincia di Roma, Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone intervenuta in data 03/02/2021

### **3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E PREZZO A BASE D'ASTA**

Sono individuati 18 lotti di vendita corrispondenti all'intero secondo piano seminterrato adibito ad autorimessa di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento (Lotto n.1) e a n. 17 box auto del primo piano seminterrato identificati ai numeri dal 2 al 18 dell'atto di pignoramento (Lotti 2-18).

Di seguito si elencano i lotti di vendita:

#### **- LOTTO n. 1:**

**Autorimessa** sita in Palermo, via Villa Heloise n. 20, piano S2 (secondo seminterrato), censita nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 21**, cat. C/6, consistenza 975,00 mq, superficie catastale 975,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 421.100,00 (Quattrocentoventunomilacento/00)**

#### **- LOTTO n. 2:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 27**, cat. C/6, consistenza 19,00 mq, superficie catastale 22,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 28.500,00 (Ventottomilacinquecento/00)**

#### **- LOTTO n. 3:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 29**, cat. C/6, consistenza 20,00 mq, superficie catastale 21,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 30.000,00 (Trentamila/00)**

- **LOTTO n. 4:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 31**, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 22,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 26.000,00 (Ventiseimila/00)**

- **LOTTO n. 5:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 32**, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 22,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 26.000,00 (Ventiseimila/00)**

- **LOTTO n. 6:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 33**, cat. C/6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 24.700,00 (Ventiquattromilasettecento/00)**

- **LOTTO n. 7:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 34**, cat. C/6, consistenza 17 mq, superficie catastale 19,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 24.200,00 (Ventiquattromiladuecento/00)**

- **LOTTO n. 8:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 35**, cat. C/6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 24.200,00 (Ventiquattromiladuecento/00)**

- **LOTTO n. 9:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 36**, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 27.900,00 (Ventisettemilanovecento/00)**

- **LOTTO n. 10:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 38**, cat. C/6, consistenza 18 mq, superficie catastale 21,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 25.800,00 (Venticinquemilaottocento/00)**

- **LOTTO n. 11:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 39**, cat. C/6, consistenza 23 mq, superficie catastale 25,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 33.750,00 (Trentaduemilasettecentocinquanta/00)**

- **LOTTO n. 12:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 40**, cat. C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 18,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 19.500,00 (Diciannovemilacinquecento/00)**

- **LOTTO n. 13:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 42**, cat. C/6, consistenza 42 mq, superficie catastale 45,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 64.300,00 (Sessantaquattromilatrecento/00)**

- **LOTTO n. 14:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 44**, cat. C/6, consistenza 22 mq, superficie catastale 24,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 33.200,00 (Trentatremiladuecento/00)**

- **LOTTO n. 15:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 45**, cat. C/6, consistenza 22 mq, superficie catastale 23,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 32.400,00 (Trentaduemilaquattrocento/00)**

- **LOTTO n. 16:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 46**, cat. C/6, consistenza 21 mq, superficie catastale 23,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 31.000,00 (Trentunomila/00)**

- **LOTTO n. 17:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 48**, cat. C/6, consistenza 21 mq, superficie catastale 23,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 30.200,00 (Trentamiladuecento/00)**

- **LOTTO n. 18:**

**Box auto** sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, **foglio 33, particella 801, sub. 49**, cat. C/6, consistenza 20 mq, superficie catastale 22,00 mq

**Prezzo a base d'asta: € 29.200,00 (Ventinovemiladuecento/00)**

#### 4. ALLEGATI GENERALI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Documentazione catastale
  - 2.1 Estratto del foglio di mappa del foglio 33 del Comune di Palermo
  - 2.2 Elaborato planimetrico del primo piano seminterrato
  - 2.3 Elenco subalterni del primo piano seminterrato
  - 2.4 Planimetria catastale del secondo piano seminterrato
3. Elaborati prodotti dall'esperto
  - 3.1 Tav. 1. Rilievo stato di fatto primo piano seminterrato, scala 1:200
  - 3.2 Tav. 2. Rilievo stato di fatto secondo piano seminterrato, scala 1:200
4. Documentazione urbanistica ed edilizia acquisita presso gli uffici
  - 4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica delle p.lle 801, 360, 799 del foglio di mappa 33
  - 4.2 Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica e risposta dell'ufficio
  - 4.3 Istanze inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per accesso agli atti e relative risposte dell'ufficio
  - 4.4 Copia concessioni edilizie n. 2481 del 11/10/1978, n. 569 del 20/10/1982, n. 106 del 24/03/1984
  - 4.5 Copia grafici del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 28/12/1983
  - 4.6 Copia certificati di abitabilità/agibilità n. 6700 del 01/04/1976 e n. 1494 del 19/07/1984
  - 4.7 Copia concessione edilizia n. 169 del 25/06/2009 riguardante il frazionamento del primo piano seminterrato
  - 4.8 Copia grafico stato di fatto piano primo seminterrato
  - 4.9 Copia grafico di progetto relativo al frazionamento del primo piano seminterrato
  - 4.10 Copia comunicazione inizio e fine lavori inerente il frazionamento del primo seminterrato
  - 4.11 Copia relazione tecnica inerente il frazionamento
  - 4.12 Copia richiesta certificato di agibilità relativo al frazionamento del primo seminterrato
  - 4.13 Copia perizia giurata finalizzata al rilascio del certificato di agibilità

4.14 Copia certificato prevenzione incendi del primo piano seminterrato rilasciato dal Comando dei VV.FF. il 27/10/2010 prot. 31771

5. Titolo di proprietà della società debitrice.

Copia atto di compravendita stipulato tra la [REDACTED] (parte venditrice) e la società [REDACTED] (parte acquirente), fusa e incorporata poi nella società eseguita [REDACTED]

Atto rogato dal Notaio Francesco Colistra, rep. n. 105102 del 28/12/2007, estratto dalla pratica edilizia visionata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo

6. Ispezioni ipotecarie per immobile e note di trascrizione acquisite dall'esperto

6.1. Elenco sintetico formalità primo piano seminterrato (N.C.E.U. fg. 33, p.la 801, sub. sub. 22 soppresso)

6.2. Elenco sintetico formalità secondo piano seminterrato (N.C.E.U. fg. 33, p.la 801, sub. 21)

6.3. Nota trascrizione atto compravendita del 28/12/2007, trascritto il 22/01/2008 ai nn. 3523/2129 contro la società [REDACTED] e a favore della società [REDACTED]

6.4. Nota trascrizione fusione di società per incorporazione del 23/12/2008, trascritta il 13/01/2009 ai nn. 2795/1844 contro la [REDACTED] a favore della società eseguita [REDACTED]

6.5. Nota trascrizione atto compravendita del 22/11/1991 trascritto il 23/11/1991 ai nn. 54070/41091 contro la [REDACTED] e a favore della società [REDACTED]

6.6. Nota trascrizione concessione edilizia n. 169/2009 trascritta il 30/06/2009 ai nn. 52762/36957

7. Istanze pec agli amministratori pro-tempore del Condominio di via Villa Heloise n. 42 e al Condominio - box di via Villa Heloise nn. 22-38

7.1 Risposta pec dell'amministratore pro-tempore del Condominio-Box di via Villa Heloise nn. 22-38 e docu e documentazione fornita

7.2 Documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore del Condominio-Box di via Villa Heloise nn. 22-38

8. Quotazioni OMI secondo semestre 2020 - Semicentrale/Sciuti - Notarbartolo -  
Villabianca - De Gasperi - Giotto-Nebrodi - Galilei

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*