

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Esecuzione immobiliare promossa da

Banco di Sardegna S.p.A.

contro



(R.Es. n. 124/2022)

LOTTO UNICO

Perizia dell'ing. Pietro Barresi relativa alla proprietà superficaria dei posti auto coperti ubicato in Palermo Piazza V.E. Orlando n. 49, al piano terzo interrato (in catasto piano S4), iscritti al Foglio 126 particella 825 subalterni dal n. 25 al n. 60 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo.

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO TEL:
0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SARDEGNA
S.P.A. CONTRO [REDACTED] (N. 124/2022 R.E.)

* * * * *

ESPERTO STIMATORE: ING. PIETRO BARRESI

RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

PREMESSA

Con ordinanza del 02/01/2023, il Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Ing. Pietro Barresi, quale esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare R. G. Es. n. 124/2022 promossa da Banco di Sardegna S.p.A. contro [REDACTED], invitandolo a prestare giuramento telematicamente, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Il sottoscritto depositava in data 05/01/2023 il verbale di accettazione dell'incarico ed in data 02/03/2023 il modulo di controllo documentale.

OGGETTO DELLA PROCEDURA

In data 08/03/2022 veniva notificato l'atto di pignoramento in forza del seguente titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo n. 121/2012 reso

2 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



dal Tribunale di Roma in data 11/06/2012 nel procedimento iscritto al n. 29756/2012 R.G., notificato alla debitrice ([REDACTED] SpA, già [REDACTED] Spa) in data 04/08/2012, dichiarato esecutivo ex art. 648 cpc in data 06/06/2014 e munito di formula esecutiva in data 24/07/2014, notificato alla [REDACTED], unitamente all'atto di precetto il 16/12/21.

Il diritto reale pignorato consiste nella proprietà superficiaria delle porzioni di parcheggio sotterraneo multipiano sito in Palermo, Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, costituito da trentasei posti auto contrassegnati con i numeri progressivi da 25 a 60, ubicati al piano terzo interrato di detto parcheggio, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 126, part. 825 subalterni:

- 25, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 26, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 27, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 28, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;



- 29, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 30, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 31, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 32, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 11, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 33, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 34, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 35, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 36, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 37, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 38, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 39, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;

4 di 28



- 40, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 41, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 42, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 43, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 44, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 45, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 14, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 46, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 47, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 48, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 49, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 50, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;



- 51, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 52, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 11, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 53, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 54, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 55, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 56, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 57, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 58, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 59, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 13, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4;
- 60, z.c. 3, cat. C/6, classe 6, cons. mq. 12, Piazza V.E. Orlando n. 49, piano S4.

Tenuto conto della destinazione dei beni, si ritiene opportuno procedere con la stima in un unico lotto degli stessi per una maggiore appetibilità sul mercato.

6 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
 TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



Per quanto detto, i beni sopra descritti andranno a costituire un lotto unico.

ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'accesso ai luoghi per consentire l'espletamento delle operazioni peritali è stato eseguito il giorno 07/03/2023 a seguito di convocazione inviata da parte del nominato Custode Giudiziario, avv. Calogero Pisciotta.

CIÒ PREMESSO

L'Esperto, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, eseguiti gli opportuni sopralluoghi, presenta la seguente relazione tecnica di consulenza, rispondendo ai quesiti indicati nel mandato.

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



Immagine satellitare tratta da Google Earth con individuazione dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di stima

7 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Proprietà superficiaria degli immobili ubicati nel Comune di Palermo, in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, piano terzo interrato, intestato alla società [REDACTED]

Gli immobili risultano iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al piano S4, con i seguenti dati:

Bene Num.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Sup. Cat. mq
1	126	825	25	C/6	6	13	13
2	126	825	26	C/6	6	13	13
3	126	825	27	C/6	6	13	13
4	126	825	28	C/6	6	13	13
5	126	825	29	C/6	6	13	13
6	126	825	30	C/6	6	13	13
7	126	825	31	C/6	6	13	13
8	126	825	32	C/6	6	12	12
9	126	825	33	C/6	6	13	13
10	126	825	34	C/6	6	13	13
11	126	825	35	C/6	6	13	13
12	126	825	36	C/6	6	13	13
13	126	825	37	C/6	6	13	13
14	126	825	38	C/6	6	13	13

8 di 28



15	126	825	39	C/6	6	13	13
16	126	825	40	C/6	6	13	13
17	126	825	41	C/6	6	13	13
18	126	825	42	C/6	6	13	13
19	126	825	43	C/6	6	13	13
20	126	825	44	C/6	6	13	13
21	126	825	45	C/6	6	14	14
22	126	825	46	C/6	6	12	12
23	126	825	47	C/6	6	13	13
24	126	825	48	C/6	6	12	12
25	126	825	49	C/6	6	12	12
26	126	825	50	C/6	6	13	13
27	126	825	51	C/6	6	12	12
28	126	825	52	C/6	6	11	11
29	126	825	53	C/6	6	12	12
30	126	825	54	C/6	6	12	12
31	126	825	55	C/6	6	12	12
32	126	825	56	C/6	6	12	12
33	126	825	57	C/6	6	12	12

9 di 28

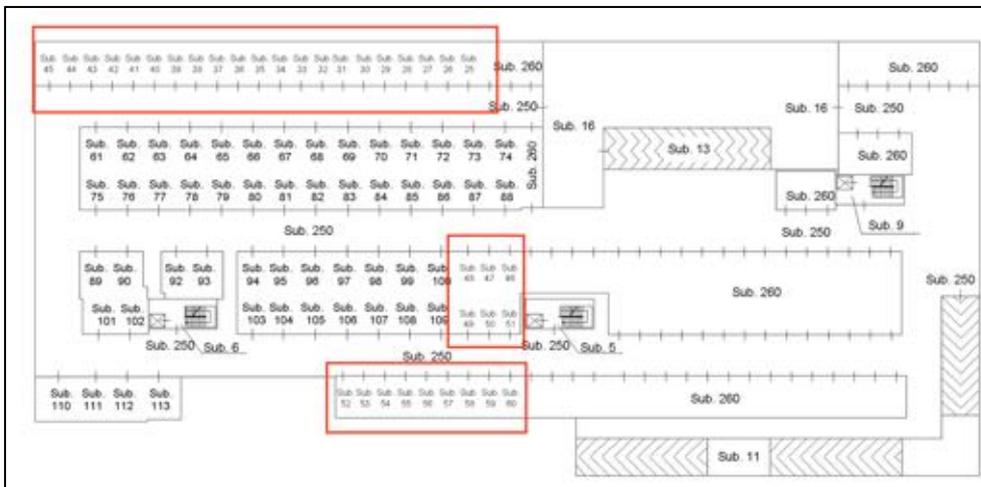
STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
 TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



34	126	825	58	C/6	6	12	12
35	126	825	59	C/6	6	13	13
36	126	825	60	C/6	6	12	12

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione del fatto che gli immobili sono ubicati al piano terzo seminterrato mentre al C.F. vengono indicati al piano quarto seminterrato (tale difformità non inficia l'identificazione del bene ma deriva da una diversa modalità di numerazione dei piani).

L'allegato n. 1 contiene la planimetria catastale d'insieme di cui si riporta di seguito uno stralcio grafico.



Stralcio planimetrico catastale di insieme dove sono indicate in rosso le aree comprendenti i parcheggi coperti oggetto della procedura



Il diritto reale dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di compravendita trascritto in favore dell'esecutato (si allega atto di compravendita del 16/03/2016 rep. 19247/9306 in Notaio Andrea Pantalani di Roma, trascritto il 23/03/2016 ai nn. 10343/7957, con cui la società [REDACTED] [REDACTED] "acquista il bene oggetto di pignoramento dalla società [REDACTED] [REDACTED], allegato n. 2).

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE

Proprietà superficiaria dei posti auto coperti indicati al C.F. di Palermo al Fg. 126, part.IIa 825, sub dal n. 25 al n. 60, ricadenti all'interno del parcheggio multipiano sito nel Comune di Palermo, in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, al piano terzo interrato, indicato catastalmente al piano quarto interrato.

Lo stabile nel quale ricadono gli immobili, costituisce il parcheggio multipiano interrato ubicato al di sotto della piazza antistante il Tribunale, all'interno del quale si trovano, oltre che posti auto al coperto, anche locali box protetti da serranda metallica.

L'accesso al parcheggio avviene mediante rampa carrabile da Piazza Vittorio Emanuele Orlando (foto n. 1...3) mentre l'uscita dalla rampa sul Corso Alberto Amedeo (foto n. 4).

Il parcheggio è dotato anche di ascensori e scale di collegamento interno (foto n. 5...7).

La struttura è realizzata in conglomerato cementizio armato ed è



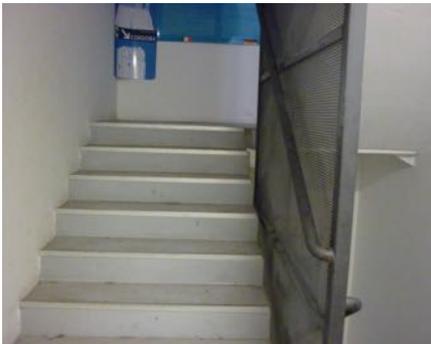
corredata degli impianti necessari per l'uso a cui è destinato (elettrico, idrico, antincendio, aereazione,...). Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (foto n. 8...10).



Rampa di accesso al parcheggio



Rampa di uscita dal parcheggio



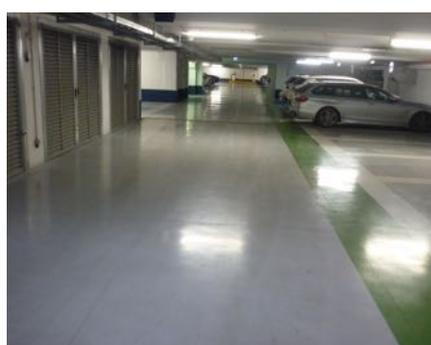
Scala di collegamento interna



Ascensore



Area parcheggio



Area parcheggio



QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili costituenti il lotto di vendita unico sono iscritti al C.F. di Palermo con i seguenti dati:

Bene Num.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Sup. Cat. mq
1	126	825	25	C/6	6	13	13
2	126	825	26	C/6	6	13	13
3	126	825	27	C/6	6	13	13
4	126	825	28	C/6	6	13	13
5	126	825	29	C/6	6	13	13
6	126	825	30	C/6	6	13	13
7	126	825	31	C/6	6	13	13
8	126	825	32	C/6	6	12	12
9	126	825	33	C/6	6	13	13
10	126	825	34	C/6	6	13	13
11	126	825	35	C/6	6	13	13
12	126	825	36	C/6	6	13	13
13	126	825	37	C/6	6	13	13
14	126	825	38	C/6	6	13	13
15	126	825	39	C/6	6	13	13
16	126	825	40	C/6	6	13	13

13 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



17	126	825	41	C/6	6	13	13
18	126	825	42	C/6	6	13	13
19	126	825	43	C/6	6	13	13
20	126	825	44	C/6	6	13	13
21	126	825	45	C/6	6	14	14
22	126	825	46	C/6	6	12	12
23	126	825	47	C/6	6	13	13
24	126	825	48	C/6	6	12	12
25	126	825	49	C/6	6	12	12
26	126	825	50	C/6	6	13	13
27	126	825	51	C/6	6	12	12
28	126	825	52	C/6	6	11	11
29	126	825	53	C/6	6	12	12
30	126	825	54	C/6	6	12	12
31	126	825	55	C/6	6	12	12
32	126	825	56	C/6	6	12	12
33	126	825	57	C/6	6	12	12
34	126	825	58	C/6	6	12	12
35	126	825	59	C/6	6	13	13

14 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
 TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



36	126	825	60	C/6	6	12	12
----	-----	-----	----	-----	---	----	----

Intestazione:

Gli immobili sopra identificati sono tutti catastalmente intestati a:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria;
- COMUNE DI PALERMO, per la proprietà dell'area.

Nell'allegato n. 3 vengono riportate le visure catastali storiche degli immobili sopra elencati.

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento ed i dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione del fatto che gli immobili sono ubicati al piano terzo seminterrato mentre al C. F. vengono indicati al piano quarto seminterrato.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Proprietà superficiaria di n. 36 posti auto coperti indicati al C.F. di Palermo al Fg. 126, part.lla 825, sub dal n. 25 al n. 60, ricadenti all'interno del parcheggio multipiano, sito nel Comune di Palermo, in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, al piano terzo interrato, indicato catastalmente al piano quarto interrato.

La costruzione nella quale ricadono gli immobili pignorati, costituisce il parcheggio multipiano interrato ubicato al di sotto della piazza antistante il Tribunale.

15 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



L'accesso al parcheggio avviene mediante rampa carrabile da Piazza Vittorio Emanuele Orlando mentre l'uscita dalla rampa su Corso Alberto Amedeo.

Il parcheggio è dotato di ascensori e scale di collegamento interno.

Il parcheggio multipiano, di cui sono parte gli immobili costituenti il presente lotto unico di vendita, è stato costruito in conformità della Deliberazione della Giunta Comunale di Palermo n. 481 del 15/11/2005, che costituisce concessione edilizia e con la quale è stato approvato il progetto definitivo e lo schema di convenzione. Con Convenzione del 28/12/2005 il Comune di Palermo ha costituito in favore della società [REDACTED] il diritto di superficie sull'area di Piazza V. E. Orlando e sul relativo sottosuolo per la durata di anni 90 e quindi fino al 27/12/2095.

L'immobile è provvisto di Certificato di Agibilità n. 52 del 01/10/2010 rilasciato dal Comune di Palermo.

Il prezzo a base d'asta della proprietà superficaria dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 304.000,00.

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Come si rileva dalla Certificazione notarile, redatta dal Notaio Maurizio Lunetta, depositata agli atti il 29/04/2022, la ditta esecutata acquista la proprietà superficaria dei beni oggetto di pignoramento dalla società [REDACTED], con atto di compravendita del 16/03/2016 in

16 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



Notaio Andrea Pantalani di Roma rep. 19247/9306, trascritto il 23/03/2016 ai nn. 10343/7957 (all. n. 2 della presente relazione).

Precedentemente, con atto di conferimento societario del 05/12/2012 in Notaio Gianfranco Lepri di Roma rep. 86162/20817, trascritto in data 07/12/2012 ai nn. 53387/42524, la [REDACTED] ha conferito alla [REDACTED], la proprietà superficaria degli immobili oggetto di pignoramento. Si rileva che è iscritta una formalità (annotata a margine in data 26/08/2019 ai nn. 38715/4255) a favore del [REDACTED], di inefficacia parziale ex art. 2901 c.c. del suddetto atto di conferimento.

Alla ditta [REDACTED], la proprietà superficaria degli immobili in questione era pervenuta da potere della [REDACTED] con atto di compravendita del 15/12/2010 in Notaio Gianfranco Lepri di Roma rep. 84418/19863, trascritto il 17/01/2011 ai nn. 2190/1645.

Anteriormente, con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 28/12/2005, la ditta [REDACTED] aveva acquisito la piena proprietà superficaria del terreno sito in Palermo, identificato catastalmente al foglio 126 particelle 149-800-803-808-812-825-826-827-828-829-830-831 dalla società [REDACTED] (tale atto è stato rogato dal Comune di Palermo rep. n. 122/1 ed è trascritto il 25/06/2009 ai nn. 52177/36617).



In data 28/12/2005 (rep. n. 122 trascritta il 12/06/2009 ai nn. 49360/34714) veniva stipulata convenzione edilizia fra la società [REDACTED] e il [REDACTED], con la quale si definiva la Progettazione esecutiva, costruzione e gestione di un parcheggio multipiano interrato ed i parcheggi in superficie, da gestire a parcometro, determinando e definendo un diritto di superficie per la durata di 90 e quindi fino al 28/12/2095.

Il terreno, adibito a strade, appartiene al comune di Palermo per appartenenza territoriale.

QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il parcheggio multipiano, di cui sono parte gli immobili facenti parte del presente lotto unico di vendita, è stato costruito in conformità della Deliberazione della Giunta Comunale di Palermo n. 481 del 15/11/2005, che costituisce concessione edilizia e con la quale è stato approvato il progetto definitivo e lo schema di convenzione. Con Convenzione del 28/12/2005 il Comune di Palermo ha costituito in favore della società [REDACTED] il diritto di superficie sull'area di Piazza V. E. Orlando e sul relativo sottosuolo per la durata di anni 90 e quindi fino al 27/12/2095.



Per il parcheggio in oggetto il Comune di Palermo ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 52 del 01/10/2010.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

I posti auto in oggetto sono gestiti dalla società [REDACTED] [REDACTED] in virtù del contratto di affidamento di servizi di gestione del parcheggio del 09/05/2006 e successive integrazioni.

QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come evidenziato nel "*Modulo di controllo della documentazione*" depositato telematicamente, non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Il creditore ipotecario [REDACTED] ha iscritto ipoteca giudiziale il 18/10/2011 ai nn. 49452/7575, nei confronti della

19 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



società [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del 06/04/2011,
Tribunale di Bergamo, rep. 2340/2011.

TRASCRIZIONI

- 1) Domanda giudiziale, trascritta il 28/01/2014 ai nn. 3498/2944, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 17/01/2014, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n. 1080/2014 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].
- 2) Domanda giudiziale, trascritta il 02/03/2015 ai nn. 7965/6224, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 13/02/2015, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n. 1763/2015 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].
- 3) Trascrizione pignoramento in data 04/04/2022 ai nn. 15851 Reg. Gen. 12573 Reg. Part. a favore di Banco di Sardegna S.p.A. contro [REDACTED].

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo di proprietà del Comune di Palermo.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri gravanti sul bene pignorato.



QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non risulta che ci siano spese di gestione dell'immobile.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore della proprietà superficaria verrà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore della proprietà superficaria a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{ps} = V_{pp} * (q^n - 1)/(q - 1)$$

Dove:

V_{ps} = valore della proprietà superficaria

V_{pp} = valore di piena proprietà

r = tasso di capitalizzazione

$q = 1+r$

n = numero di anni di durata del diritto di proprietà superficaria

Per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà del lotto oggetto di stima (V_{pp}), necessario per la determinazione del valore della proprietà superficaria, ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore



di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Per la stima della piena proprietà mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari, in particolare rintracciati sui siti dedicati *Immobiliare.it* e *Idealista.it* per tipologie simili all'immobile oggetto di esecuzione (all. n. 4). Poiché non è stato possibile rilevare valori di vendita per posti auto coperti, come quelli facenti parte del lotto oggetto di stima, si sono rintracciate pubblicità di vendita di locali box ricadenti proprio all'interno del parcheggio multipiano dove ricadono quelli facenti parte del lotto da stimare. Al valore di mercato riscontrato per i locali box verrà applicato un coefficiente di ragguaglio pari a - 30%. Tale coefficiente è stato determinato sulla base del confronto tra i valori riscontrati per i locali box e quelli per i posti auto coperti, riportati sia nel *Borsino Immobiliare* che nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori ricavati dagli avvisi di vendita delle Agenzie immobiliari verranno confrontati con i dati forniti OMI, relativi al secondo semestre dell'anno 2022 (all. n. 5) e con i dati pubblicati dal *Borsino Immobiliare* (all. n. 6).



Anche per i dati riscontrati attraverso le pubblicazioni dell'OMI, che si riferiscono a locali box e non individuano posti auto coperti, come quelli oggetto della presente stima, verrà applicato il coefficiente di riduzione pari a – 30%.

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Box auto ubicato al piano S3 del parcheggio multipiano sito in Piazza V. E. Orlando, protetto da porta metallica, provvisto di punto acqua e punto luce, esteso 18 mq Richiesta € 35.000	Immobiliare.It	1.944,00
Box auto ubicato al piano S3 del parcheggio multipiano sito in Piazza V. E. Orlando, protetto da porta metallica, provvisto di punto acqua e punto luce, esteso 20 mq Richiesta € 35.000	Immobiliare.it	1.750,00
Box auto ubicato al piano S4 del parcheggio multipiano sito in Piazza V. E. Orlando, protetto da porta metallica, provvisto di punto acqua e punto luce, esteso 22 mq Richiesta € 27.000	Idealista.it	1.227,00
Media valori di mercato (€/mq)		1.640,00
Media dei valori (€/mq) ragguagliata con il coefficiente pari a – 30%		
€ 1.640,00- (30% * 1.640,00) = € 1.148,00		

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2022, risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona B 12: centrale/Massimo-Pignatelli Aragona-Goethe- V.E.Orlando-Amico

23 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Box	NORMALE	1.050	1.250	1.450	L (lorda)
Valori ragguagliati con il coefficiente pari a - 30%		735	875	1.015	

Dai dati pubblicati dal *Borsino immobiliare*, per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Posto auto coperto	629,00	758,00	887,00

Tenuto conto di quanto sopra, il valore di mercato unitario (Vum) che risulta dalla media dei valori medi di mercato sopra riportati è pari a: € **(1.148,00+875,00+758,00) = €/mq 927,00**

Si riporta di seguito l'elenco con il calcolo del valore della piena proprietà suddiviso per ciascuno dei posti auto che costituiscono il lotto unico oggetto di stima:

Bene Num.	Fg.	Part.	Sub	Superficie mq	Vum €/mq	Valore della piena proprietà €
1	126	825	25	13	927,00	12.051,00
2	126	825	26	13	927,00	12.051,00
3	126	825	27	13	927,00	12.051,00
4	126	825	28	13	927,00	12.051,00
5	126	825	29	13	927,00	12.051,00



6	126	825	30	13	927,00	12.051,00
7	126	825	31	13	927,00	12.051,00
8	126	825	32	12	927,00	11.124,00
9	126	825	33	13	927,00	12.051,00
10	126	825	34	13	927,00	12.051,00
11	126	825	35	13	927,00	12.051,00
12	126	825	36	13	927,00	12.051,00
13	126	825	37	13	927,00	12.051,00
14	126	825	38	13	927,00	12.051,00
15	126	825	39	13	927,00	12.051,00
16	126	825	40	13	927,00	12.051,00
17	126	825	41	13	927,00	12.051,00
18	126	825	42	13	927,00	12.051,00
19	126	825	43	13	927,00	12.051,00
20	126	825	44	13	927,00	12.051,00
21	126	825	45	14	927,00	12.978,00
22	126	825	46	12	927,00	11.124,00
23	126	825	47	13	927,00	12.051,00
24	126	825	48	12	927,00	11.124,00
25	126	825	49	12	927,00	11.124,00

25 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
 TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



26	126	825	50	13	927,00	12.051,00
27	126	825	51	12	927,00	11.124,00
28	126	825	52	11	927,00	10.197,00
29	126	825	53	12	927,00	11.124,00
30	126	825	54	12	927,00	11.124,00
31	126	825	55	12	927,00	11.124,00
32	126	825	56	12	927,00	11.124,00
33	126	825	57	12	927,00	11.124,00
34	126	825	58	12	927,00	11.124,00
35	126	825	59	13	927,00	12.051,00
36	126	825	60	12	927,00	11.124,00
valore complessivo della piena proprietà in c.t.						421.800,00

Dopo avere stimato il valore della piena proprietà si procede al calcolo del valore della proprietà superficaria mediante la formula precedentemente riportata:

$$V_{ps} = V_{pp} * (q^n - 1) / (q - 1)$$

Dove:

V_{ps} = valore della proprietà superficaria

V_{pp} = valore di piena proprietà = € 421.800,00

r = tasso di capitalizzazione = 2%

$q = 1 + r$

26 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
 TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



$n = \text{numero di anni di durata del diritto di proprietà superficiaria} = 72$

Pertanto, applicando la formula sopra citata, si ottiene il valore di
€ 320.400,00

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 5% circa.

Pertanto, il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in

€ 320.400,00 – (5% * € 320.400,00) = € 304.000,00 in c.t.

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il diritto reale degli immobili pignorati costituisce la quota pari al 100% della proprietà superficiaria degli stessi, intestati alla società XXXXXXXXXX, pertanto, la stima è relativa all'intera quota del 100% della proprietà superficiaria.

Palermo, 15/06/2023

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

27 di 28

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Planimetria catastale di insieme foglio 126 part.la 825

Allegato 2 – Copia atto di compravendita del 16/03/2016 rep. n.

19247/9306, trascritto il 23/03/2016 ai nn. 10343/7957

Allegato 3 – Visure catastali storiche degli immobili iscritti al C.T.

foglio 126 part.la 825 sub dal n. 25 al n. 60

Allegato 4 – Valori di mercato agenzie immobiliari

Allegato 5 – Valori di mercato OMI

Allegato 6 – Valori di mercato Borsino immobiliare

Allegato 7 – Documentazione fotografica

