

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 1

Autorimessa sita nel Comune di Palermo,
via Villa Heloise n. 20, piano S1

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 21)



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. 17 |
| 5.4 | Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> | pag. 20 |
| 5.5 | Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> | pag. 20 |
| 5.6 | Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> | pag. 21 |
| 5.7 | Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> | pag. 23 |
| 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. 24 |
| 5.9 | Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> | pag. 25 |
| 5.10 | Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i> | pag. 25 |
| 5.11 | Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> | pag. 26 |
| 5.12 | Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i> | pag. 26 |
| 5.13 | Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> | pag. 29 |

6. ALLEGATI LOTTO 1 pag. 29

LOTTO 1

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. 1 è il seguente:

Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 20, piano S2 (secondo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 21, cat. C/6, consistenza 975 mq, superficie catastale 975 mq, rendita € 2.618,44, via Villa Heloise nn. 20-22, piano S2, 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.

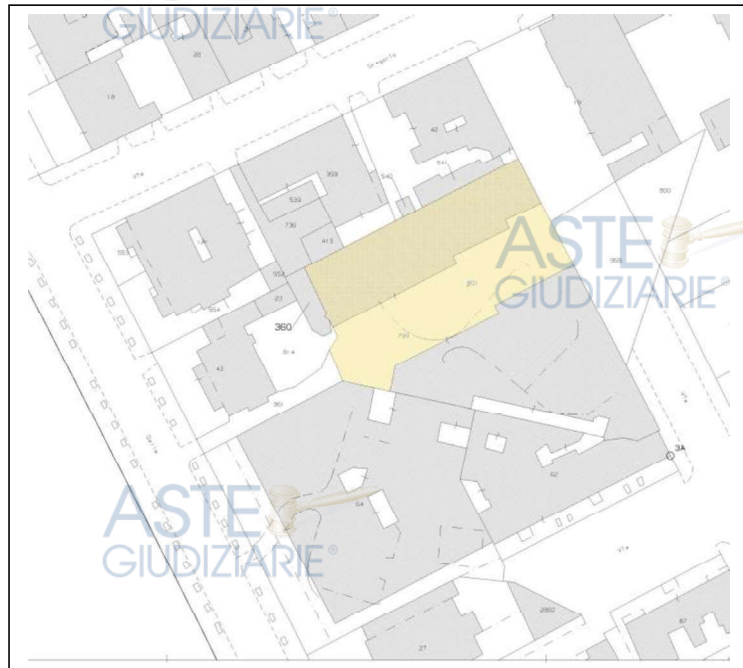


Fig. 1- Estratto del foglio di mappa 33 con indicazione in evidenza delle particelle su cui insiste il fabbricato di via Villa Heloise di cui fanno parte i beni pignorati

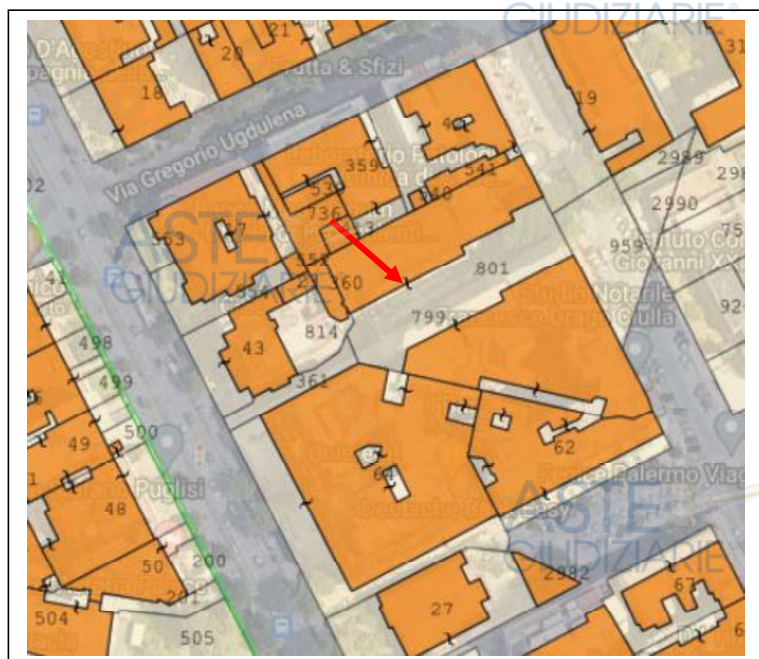


Fig. 2- Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Localizzazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati

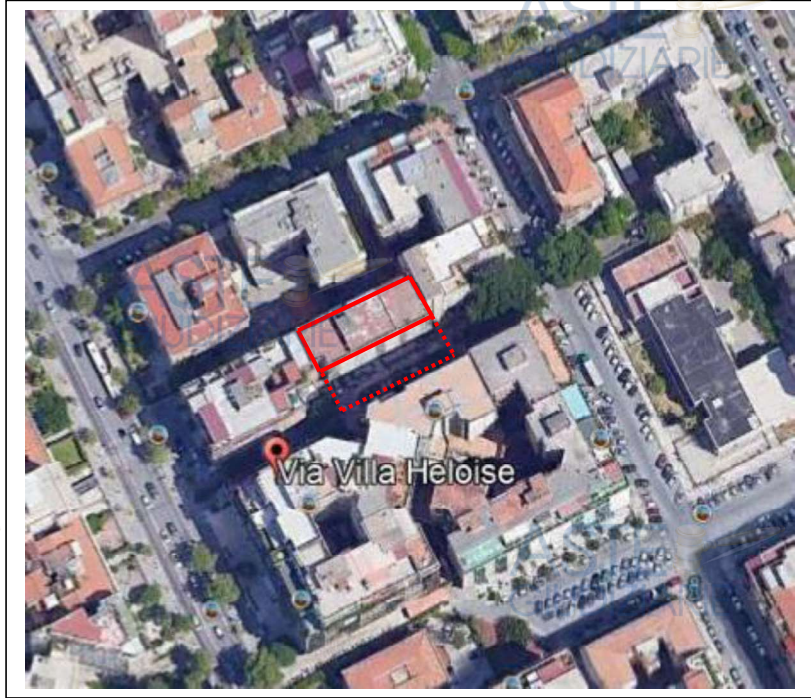


Fig. 3 - Foto aerea tratta da Google Earth con indicazione del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. Con il tratteggio è indicato l'ingombro dei piani seminterrati che si estendono sotto la sede stradale della via Villa Heloise.

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 con terrapieno e area di sedime del fabbricato dello stesso complesso immobiliare (edificio B); a sud-est confina con secondo piano seminterrato dell'edificio C; a sud-ovest con terrapieno e area di sedime dell'edificio A.

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. 1** identificato al bene n. 1 dell'atto di pignoramento e censito al **N.C.E.U. di Palermo al fg. 33, p.lla 801, sub. 21.**

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.

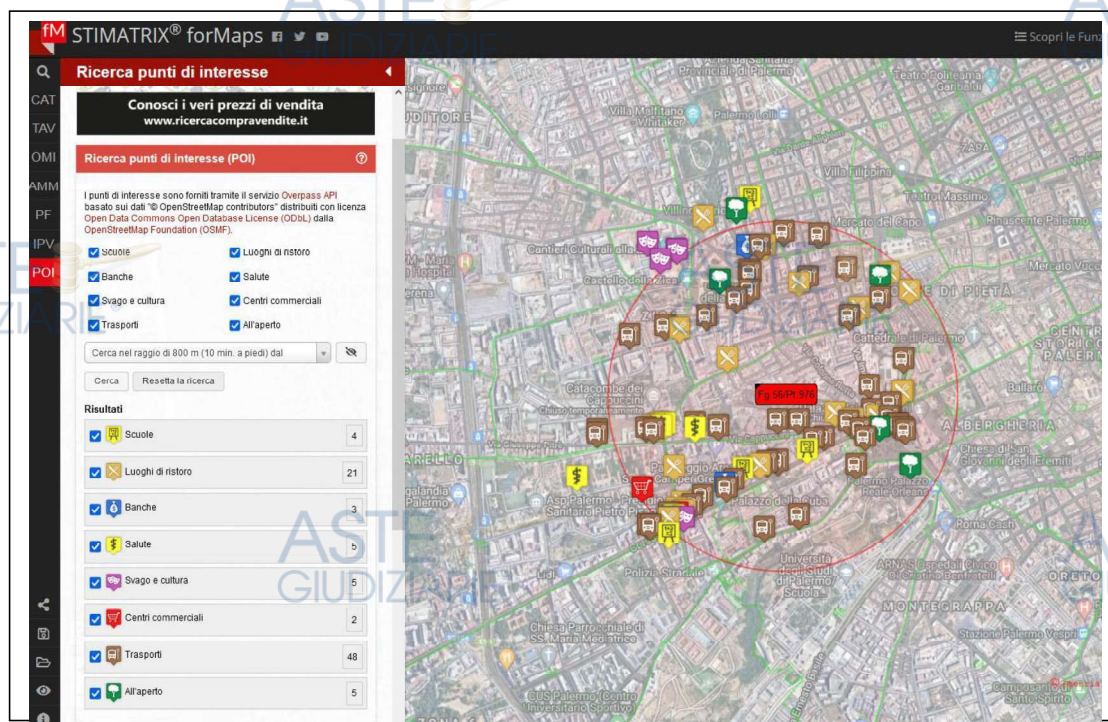


Fig. 3 - Elaborazione per punti di interesse della zona tratta dal portale Stimatrix ForMaps

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 sotto la sede stradale di via villa Heloise 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

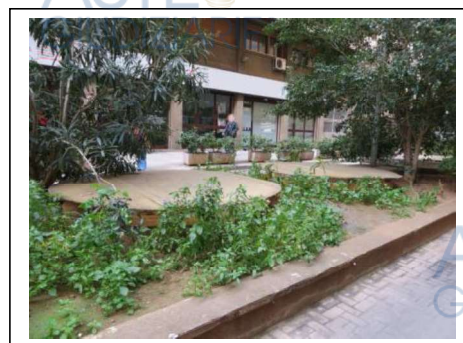


Fig. 9. La via Villa Heloise. Lucernari che illuminano il primo piano seminterrato

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



Fig.20. Ingresso alla rampa del secondo piano scantinato dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.21. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.22. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.23. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.24. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.25. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.26. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise



Fig.27. Rampa del secondo piano scantinato con ingresso dal civico n. 20 di via Villa Heloise

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



Fig. 29. Primo piano seminterrato. Degradi sul soffitto delle aree di manovra in corrispondenza dei lucernari di via Villa Heloise



Fig. 30. Primo piano seminterrato. Degradi su una parete in prossimità della rampa di accesso dal civico 22 di via Villa Heloise



Fig. 31. 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.



Fig. 32. Primo piano seminterrato. Degradi su una parete in prossimità della rampa di accesso dal civico 22 di via Villa Heloise



Fig. 33. Primo piano seminterrato. Degradi su una parete in prossimità della rampa di accesso dal civico 22 di via Villa Heloise

Descrizione del lotto di vendita

Il lotto di vendita n. 1, formato dall'autorimessa identificata catastalmente al foglio 33, p.lla 801, sub. 21, è situato al secondo piano seminterrato dell'edificio B.

L'immobile, attualmente, si presenta allo stato di cantiere, privo di finiture e di impianti.

Vi si accede dal cancello di ingresso del civico n. 20 di via Villa Heloise percorrendo una rampa carrabile (fig. 20-27) al termine della quale, sul fondo, si distinguono dei vani che verosimilmente avrebbero dovuto essere adibiti a box auto (fig 34-39). Sempre alla fine della rampa, sulla destra, si apre un ampio ambiente pilastrato in parte suddiviso da tramezzi che individuano altri box (fig. 37-41).

Quasi al centro dell'immobile, ma più in prossimità della parete perimetrale sud-ovest, è ubicato un corpo edilizio che nella planimetria catastale è indicato come blocco ascensori (fig. 46-47).

Tuttavia, il corpo ascensori non presenta ingressi al piano e non è, dunque, funzionante.

Nell'angolo nord-est dell'autorimessa si trova uno spazio caratterizzato dalla presenza di un foro nel solaio di interpiano attraverso il quale si intravede il locale del primo piano seminterrato censito al subalterno 51 (fig. 52-55).

Come già precisato, l'immobile non è definito. Quasi tutte le pareti e i soffitti si trovano allo stato grezzo e sono privi di intonaco.

Nel piano di calpestio è visibile solamente il massetto in calcestruzzo che risulta scavato in alcune zone. Sono visibili anche i pozzetti del sistema di scarico e deflusso acque non ancora ultimati.

E' presente un impianto elettrico non definito con canalette e cassette a vista ed un quadro elettrico quasi del tutto privo dei moduli situato su un pilastro alla fine della rampa.



Fig. 34. Secondo piano scantinato. Box auto antistante la rampa di accesso



Fig. 35. Secondo piano scantinato. Box auto attigui al box antistante la rampa di accesso



Fig. 36. Secondo piano scantinato, corsia di transito



Fig. 37. Secondo piano scantinato, corsia di transito



Fig. 38. Secondo piano scantinato, corsia di transito



Fig. 39. Secondo piano scantinato, corsia di transito e box attigui al blocco ascensore



Fig. 40. Secondo piano scantinato. Corsie di transito



Fig. 41. Secondo piano scantinato. Zona sotto la rampa e blocco ascensori



Fig. 42. Secondo piano scantinato. Zona sotto la rampa



Fig. 43. Secondo piano scantinato. Zona sotto la rampa



Fig. 44. Secondo piano scantinato. Zona sotto la rampa



Fig. 45. Secondo piano scantinato. Zona sotto la rampa



Fig. 46. Secondo piano scantinato. Blocco ascensori e corsia di manovra



Fig. 47. Secondo piano scantinato. Blocco ascensori



Fig. 48. Secondo piano scantinato. Corridoio di accesso ai box



Fig. 49. Secondo piano scantinato. Corsia di manovra



Fig. 50. Secondo piano scantinato. Soffitti sfondellati



Fig. 51. Secondo piano scantinato. Soffitti ammalorati ripristinati con interventi di risanamento dell'intradosso



Fig. 52. Secondo piano scantinato. Zona nord-est



Fig. 53. Secondo piano scantinato. Zona nord-est



Fig. 54. Secondo piano scantinato. Zona nord-est. Foro su solaio di interpiano



Fig. 55. Secondo piano scantinato. Zona nord-est. Foro su solaio di interpiano

Superficie commerciale

L'immobile possiede una superficie commerciale di 957,00,00 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici indicati nel DPR 138/98. Nel caso in esame va computata l'intera superficie coperta dell'immobile escluso la rampa di accesso e l'eventuale intercapedine.

Superficie commerciale lorda dell'immobile fabbricato

Superficie principale	957,00 mq x 1,00	957,00 mq
-----------------------	------------------	-----------

Superficie degli spazi esterni di pertinenza

Non vi sono spazi di pertinenza e/o accessori di ornamento di uso esclusivo del bene pignorato.

Dotazioni condominiali

L'immobile attualmente non fa parte di alcun condominio giacché si trova ancora allo stato di cantiere e non utilizzato.

Stato di conservazione

Il bene, come già precisato, non è ancora definito ed è, dunque, inagibile.

All'atto dei sopralluoghi sono stati riscontrati degradi dell'intradosso del solaio di interpiano consistenti in cedimenti dei laterizi e ossidazione dei ferri di armatura dei travetti (fig. 50). In alcune zone l'intradosso sfondellato è stato risanato ed i travetti ripristinati con calcestruzzo antiritiro (fig. 51).

I degradi osservati, concentrati principalmente in corrispondenza delle soprastanti aree di manovra del primo piano seminterrato, sono da ascrivere, con molta probabilità, agli allagamenti della pavimentazione del primo seminterrato per effetto della penetrazione dell'acqua piovana dalla sede stradale di via Villa Heloise in occasione di abbondanti precipitazioni meteoriche.

Attestato di prestazione energetica

Per l'autorimessa non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Il bene pignorato è così censito:

N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 21, cat. C/6, consistenza 975 mq, superficie catastale 975 mq, rendita € 2.618,44, via Villa Heloise nn. 20-22, piano S2, 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 la corrispondenza tra stato di fatto, planimetria catastale e grafici di progetto, si fa presente che dall'osservazione del bene pignorato e dal rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo del 23/06/2021, sono emerse notevoli difformità sia rispetto alla planimetria catastale del 19/12/1984 che alle tavole di progetto approvate dalla commissione edilizia nella seduta del 28/12/1983 (concessione edilizia n. 106 del 24/03/1984).

Le difformità consistono nel fatto che l'ampio spazio pilastrato rappresentato nella planimetria catastale e nelle tavole di progetto è stato frazionato in 17 box auto tramite la realizzazione di tramezzi di divisione tra i pilastri.

Da ricerche condotte dalla scrivente presso gli uffici tecnici comunali, non sono state rinvenute pratiche di frazionamento inerenti il secondo piano seminterrato e, pertanto, si presume che le modifiche effettuate siano state realizzate in assenza di concessione edilizia.

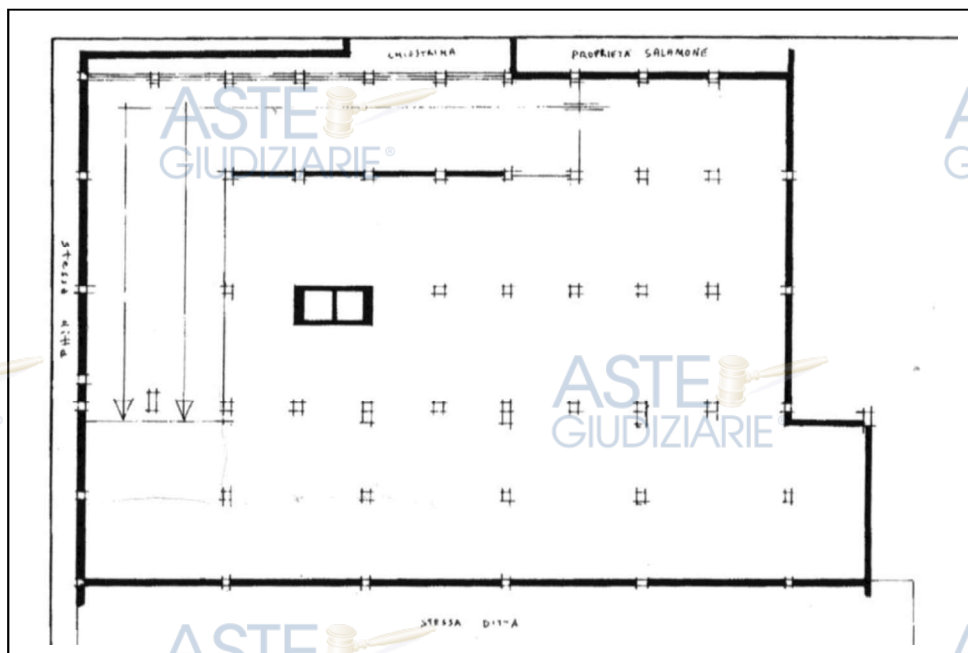


Fig. 56- Estratto della planimetria catastale del 19/12/1984



Fig. 57- Estratto del grafico di progetto approvato dalla C.E. il 28/12/1983 (concessione 106/1984)

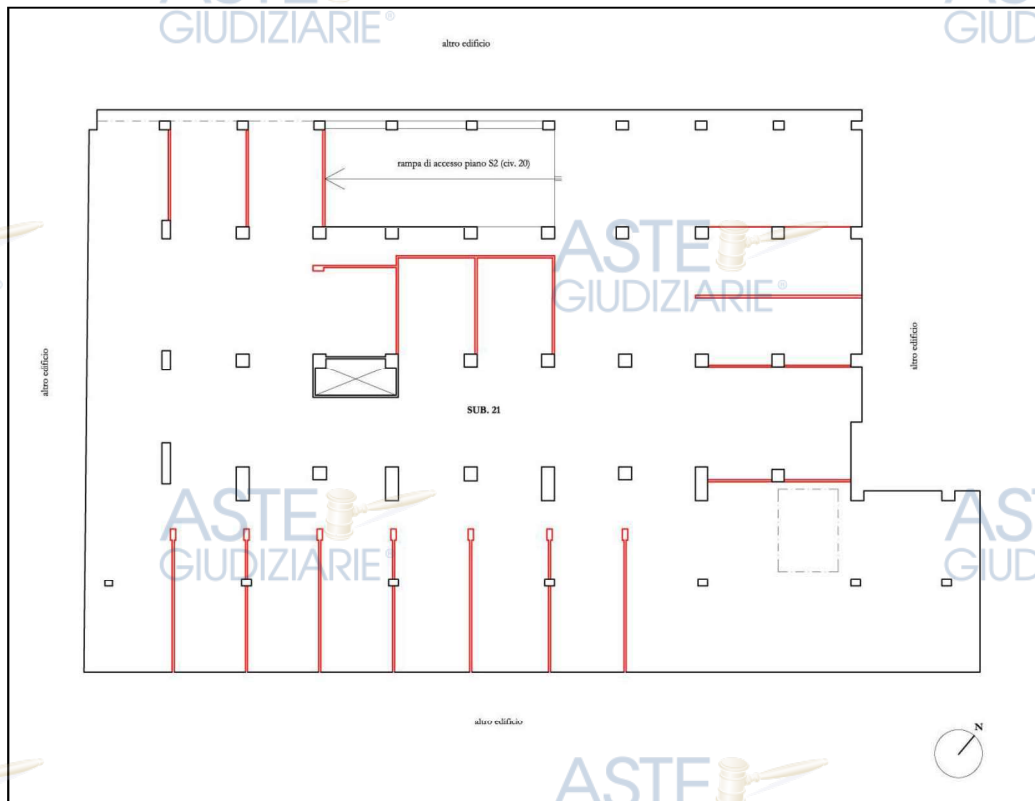


Fig. 58- Rilievo dello stato di fatto del piano secondo seminterrato

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

LOTTO 1

- **Piena proprietà di un'autorimessa sita in Palermo, via Villa Heloise n. 20, secondo primo seminterrato.** Censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 33, p.lla 801, sub. 21, cat. C/6.**
 - così composto: ampio ambiente pilastrato suddiviso in box auto con accesso da rampa coperta. Superficie commerciale 957,00 mq.
 - confinante confina a nord-ovest con intercapedine che separa il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato da un edificio che insiste sulla particella 359; a nord-est con terrapieno e area di sedime del fabbricato dello stesso complesso immobiliare (edificio B); a sud-est con secondo piano seminterrato dell'edificio C; a sud-ovest con terrapieno e area di sedime dell'edificio A.
 - per la realizzazione del secondo piano seminterrato dell'edificio B 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, n. 2481 del 11/10/1978 e n. 106 del 24/03/1984
 - In data 19/07/1984 è stato rilasciato nuovo certificato di agibilità in sostituzione del precedente certificato n. 6700 del 01/04/1976
 - lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale e ai grafici di progetto allegati alla concessione n. 106 del 24/03/1984 giacché è stato eseguito un frazionamento dell'immobile con realizzazione singoli di box auto.
- Non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia né certificato di agibilità per le modifiche effettuate

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 421.100,000**
(Quattrocentoventunomilacent0/00)

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 ██████████ 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 [REDACTED] i suddetti immobili erano pervenuti da potere della "[REDACTED]" [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 Banco di Sicilia Società per Azioni, trascritto il 31/12/2005 ai nn. 74019/42069.

Al [REDACTED] 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 [REDACTED].

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

Il [REDACTED] 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 [REDACTED].

La [REDACTED] aveva acquisito gli immobili pignorati da potere della società "[REDACTED]" 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. [REDACTED] quale amministratore unico della società [REDACTED].

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).

Il certificato di fine lavori dell'edificio B "composto da due piani cantinati, piano terra, primo piano, quattro piani tipo, ulteriori quattro piani progressivamente rientranti e parziale decimo piano" è stato rilasciato in data 03/07/1980.

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 dell'edificio denominato C/2 sito in Palermo tra la via Edmondo de Amicis e la via Libertà ed ai piani cantinati del complesso di cui l'edificio fa parte" (all. 4.4. relazione generale). Il progetto, approvato dalla commissione edilizia il 28/12/1983, riporta la configurazione del secondo piano scantinato, indicato nell'elaborato progettuale con la lettera W (all. 4.5 relazione generale).

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).

Come già precisato, lo stato dei luoghi osservato durante i sopralluoghi del 14/01/2021 e 23/06/2021 risulta difforme rispetto all'elaborato progettuale del 28/12/1983 e alla planimetria catastale poiché è stato realizzato un frazionamento senza la necessaria concessione.

Dopo la concessione edilizia n. 106/1984, infatti, non sono state reperite presso il Settore Edilizia Privata ulteriori concessioni e/o autorizzazioni inerenti il secondo piano seminterrato.

Il frazionamento effettuato in modo irregolare potrebbe, attualmente, essere regolarizzato a posteriori con la presentazione di una CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva corrispondendo al Comune di Palermo una sanzione amministrativa di € 1.000, oltre al versamento dei diritti fissi di istruttoria pari a € 100,00.

Tuttavia bisogna considerare che la realizzazione di singoli box auto all'interno di un'autorimessa non progettata fin dall'origine per ospitare garage indipendenti, richiederebbe la verifica delle dimensioni delle aree di manovra che, per normativa, dovrebbero avere un'ampiezza minima di 4,50 - 5,00 metri nei tratti antistanti i box onde consentire un'agevole manovra di ingresso e uscita delle autovetture dai suddetti spazi.

Nel caso in esame, in alcune zone del bene pignorato non sembrano rispettate le dimensioni minime sopracitate considerato che alcuni pilastri occupano proprio l'area adibita a corsia di manovra.

Inoltre, bisognerebbe tenere conto che tutte le aree di manovra, compreso la rampa di accesso, dovrebbero essere considerate beni comuni la cui superficie dovrebbe essere decurtata ai fini del computo della superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore di stima.

Ancora, sarebbe necessario dotare ogni box auto di linee elettriche sottotraccia differenziate con quadri elettrici e punti luce distinti nonché di linee di adduzione idrica e di scarico con punti acqua e pilette come per i garage del primo piano seminterrato e, inoltre, dovrebbe essere presentata una SCA (segnalazione certificata di agibilità) e aggiornata la planimetria catastale tramite presentazione di una DOCFA, cosa che, insieme alla realizzazione degli impianti dei singoli box, comporterebbe un onere economico di una certa entità da considerare nel processo di stima oltre i costi relativi al completamento e alla definizione dell'immobile.

Infine, allo stato non è possibile asserire la rispondenza dell'avvenuto frazionamento alle normative edilizie, urbanistiche e di prevenzione incendi vigenti, stante la necessità dell'espletamento degli opportuni sopralluoghi da parte di tutti gli enti competenti.

Si ritiene opportuno, pertanto, procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi antecedente al frazionamento e ciò anche in considerazione del fatto che per l'autorimessa, nella configurazione riportata nell'elaborato progettuale approvato dalla commissione edilizia il 28/12/1983 (concessione n. 106/1984), è stato già rilasciato il certificato di agibilità (n. 1494/1984).

Per il ripristino dello stato dei luoghi precedente al frazionamento da attuare tramite demolizione dei tramezzi tra i pilastri, si stima una spesa orientativa pari a **€ 7.200,00**, salvo ulteriori richieste della ditta esecutrice dei lavori.

Per quanto riguarda le opere di finitura e impiantistiche necessarie a rendere fruibile l'immobile, si stima una spesa orientativa pari a **€ 135.000,00** comprensiva della D.L. e oneri della sicurezza, calcolata sulla base del Prezziario Regionale per i LL.PP. della Regione Sicilia 2019.

Gli importi sopra indicati sono soltanto orientativi e potrebbero variare in base ad ulteriori richieste della ditta esecutrice dei lavori, del professionista incaricato della Direzione Lavori, nonché della necessità di ulteriori interventi prescritti dagli enti competenti (Comune, VV.FF...) a seguito dei sopralluoghi.

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

In atto l'autorimessa pignorata costituente il lotto di vendita n. 1 risulta libera ed ancora allo stato di cantiere.

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 01/03/2021 (all. 3 relaz. lotto 1) riguardante l'immobile pignorato costituente il lotto 1, 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 [REDACTED], 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.

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 i 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 deliberate non ancora scadute e che l'autorimessa del secondo piano seminterrato, censita al sub. 21, non è inclusa nel Condominio - Box, ed è stata sempre inaccessibile e non utilizzata da alcuno e non vi sono, quindi, spese condominiali addebitate al suddetto immobile.

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. 3 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
- 3) ipoteca legale derivante da estratti di ruolo iscritta il 28/05/2015 ai nn. 20290/2156 a favore di [REDACTED], contro la società esecutata e gravante sul bene censito al sub. 21

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.

L'immobile pignorato è inagibile e non utilizzato e non fa parte di alcun condominio.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame ancora in corso di costruzione e per il quale è necessario porre in essere interventi al fine di completarlo e renderlo fruibile, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo del *Valore di trasformazione* che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile al finito e decurtare da tale valore i costi di trasformazione:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

Tra le spese da decurtare sono da considerarsi i costi delle opere edilizie e l'onorario della Direzione Lavori.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile al finito si può ricorrere al *metodo sintetico-comparativo* che si basa sul confronto tra il bene da stimare, considerato ad opere ultimate, ed immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nello stesso ambito territoriale, dei quali siano conosciuti i prezzi di mercato.

Al fine di reperire immobili da adoperare come comparabili per il processo di stima, la sottoscritta ha condotto ricerche sul portale Stimatrixcity estraendo reali atti di compravendita di immobili destinati a box o autorimesse 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.

In particolare il terzo e il quinto atto di compravendita si riferiscono ad autorimesse di considerevoli dimensioni e possono essere assunti come comparabili per la stima. Gli altri atti sono, invece, riferiti a singoli box auto che possiedono caratteristiche diverse rispetto al bene oggetto di stima.

I due atti di compravendita riguardanti le autorimesse riportano i prezzi unitari di €/mq 483,46 ed €/mq 464,80, per un **valore unitario medio di €/mq 473,63**.

Tali prezzi risultano in linea con i valori unitari di offerte di vendita di autorimesse situate in prossimità del bene in esame reperite sul sito www.immobiliare.it.

Sono state trovate, in particolare, tre offerte di vendita riguardanti:

- un'autorimessa di 750,00 mq sita al primo seminterrato di un edificio di via Sciuti per la quale la richiesta è di € 325.000,00 pari a € 433,33/mq

- un'autorimessa di 280,00 mq sita al primo seminterrato di un edificio di via Vincenzo Di Marco per la quale la richiesta è di € 160.000,00 pari a € 571,42/mq

un'autorimessa di 1.600,00 mq sita al primo seminterrato di un edificio di via delle Alpi per la quale la richiesta è di € 700.000,00 pari a € 437,50/mq

Considerando la posizione di prestigio dell'edificio di via Villa Heloise all'interno del contesto urbano di riferimento, molto prossima alla via della Libertà, caratteristica che costituisce certamente un fattore di incremento del valore dell'immobile rispetto al valore medio dei comparabili sopra esaminati, si ritiene si possa assegnare all'autorimessa oggetto di stima il valore unitario di **€/mq 490,00**.

Tale valore, tuttavia, deve essere rivalutato di una percentuale pari al 30% considerando che, una volta completati i lavori di definizione, il bene sarà assimilabile ad un immobile di nuova costruzione per cui il valore commerciale risulterebbe certamente più alto rispetto agli immobili assunti come comparabili che si trovano in normali condizioni di manutenzione.

Pertanto il valore unitario corretto sarà:

$$\text{€/mq } 490,00 + 30\% = \text{€/mq } 637,00$$

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:

$$\text{€/mq } 637,00 \times 957,00 \text{ mq} = \text{€ } 609.609,00$$

Richiamando quanto detto con riguardo al **Valore di trasformazione**, il valore dell'immobile allo stato attuale si ottiene applicando la seguente formula:

$$\mathbf{V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}}$$

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione V_{mp} è pari al valore di mercato come sopra ottenuto:

$$\mathbf{V_{mp} \text{ (Valore dell'immobile dopo la trasformazione)} = \text{€ } 609.609,00$$

Da tale valore, decurtando i costi di trasformazione, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale.

I costi di trasformazione K_{tr} comprendono i costi delle opere edilizie ancora da ultimare, ricavati mediante computo metrico estimativo elaborato dalla sottoscritta sulla base del Prezziario

Regionale per i LL.PP della Regione Sicilia 2019, i costi della Direzione Lavori, le spese amministrative e tecniche necessarie alla presentazione della CILA, i costi necessari al ripristino dello status quo ante frazionamento eseguito in assenza di concessione

Tali costi ammontano a:

Ktr (costi di trasformazione): € 119.000,00 (opere di completamento) + € 7.140,00 (oneri sicurezza) + € 8.330,00 (onorario D.L.) + € 7.200,00 (costi di ripristino stato dei luoghi) = € 141.673,00 arrotondato a € 141.7000

Il valore di trasformazione Vtr dell'immobile allo stato attuale risulta, quindi:

€ 609.609,00 - € 141.700,00 = € 467.909,00

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:

€ 467.909,00 - 10% = € 421.118,10 arrotondato a € 421.100,00 (Euro Quattrocentoventunomilacentotto/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 1

1. Documentazione catastale

- 1.1 Visura storica del Catasto fabbricati del foglio 33, p.lla 801, sub. 21
- 1.2 Planimetria catastale del 24/07/2009

2. Elaborati prodotti dall'esperto

2.1 Elaborati grafici.

TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto, scala 1:200

TAV. 2 Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale, scala 1:200

2.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

3. Elenco sintetico formalità per immobile N.C.E.U. fg. 33, p.lla 801, sub. 21

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