

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

PROCEDIMENTO N. 334/2006 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

ISLAND FINANCE (ICR 4) S.p.A.

NEI CONFRONTI DELLA

“A”⁽¹⁾

**RELAZIONE TECNICA DI
AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DELL'IMMOBILE STAGGITO**

CUSTODI GIUDIZIARI: AVV. VINCENZO DI LORENZO
AVV. CALOGERO PISCIOTTA

LOTTO 74: PIENA PROPRIETÀ DI UN LOCALE COMMERCIALE SITO IN PALERMO,
VIA VILLA HELOISE N.1, PIANO S2, FOGLIO 33 PARTICELLA 801/19

¹ Il nominativo della Società Esecutata è stato omissso nel rispetto della riservatezza



Tribunale di Palermo**Sezione Esecuzioni Immobiliari****G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida****Custodi Giudiziari: Avv. Vincenzo Di Lorenzo****Avv. Calogero Pisciotta****Procedimento n. 334/2006 R.G. Es.****Espropriazione immobiliare promossa dalla Island Finance
(ICR 4) S.p.A. nei confronti di "A"****Relazione tecnica di aggiornamento della stima
dell'immobile staggito****Lotto n. 74: piena proprietà di un locale commerciale in Palermo, Via Villa Heloise n. 1, piano
secondo scantinato, foglio 33 particella 801 sub. 19****1) Premessa**

In adempimento all'incarico conferitoci con provvedimento del 24/25.01.2009 abbiamo effettuato gli accertamenti tecnici e le indagini di mercato relative all'immobile indicato in oggetto, compendiate nella relazione del 28.01.2013 (allegata in stralcio alla presente). Con il provvedimento emesso a conclusione dell'udienza del 27.05.2024 la S.V. "... considerato ... che il compendio pignorato è stato stimato, nella presente procedura esecutiva, con stima risalente al 2011; ritenuto quindi che, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso (13 anni) dalla stima degli esperti già nominati, appare opportuno disporre un aggiornamento della stima del compendio pignorato al fine di verificarne la congruenza rispetto all'attuale valore di mercato prima di procedere alla vendita; ritenuto, altresì, che occorre procedere alla verifica delle condizioni attuali in cui versano i cespiti pignorati ... [ha disposto] il richiamo degli esperti già nominati, ing. Giuseppe D'Addelfio, ing. Mario D'Amore



e ing. Salvatore Agrusa, affinché gli stessi provvedano all'aggiornamento della stima dei Lotti dissequestrati ... avendo cura di fornire chiarimenti in ordine alla:

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;
3. identificazione catastale del bene pignorato;
4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;
8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione dei beni;
13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota ...".

La presente in adempimento all'incarico conferitoci, con specifico riferimento alla **piena proprietà del locale a destinazione commerciale² sito in Palermo, via Villa Heloise n. 1, identificato catastalmente, nel foglio 33, particella 801 sub. 19, già indicato come Lotto 74.**

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è il locale a destinazione commerciale che, nell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società esecutata in

² Riteniamo utile richiamare quanto già precisato nella nostra relazione del 28.01.20213: "... In sede di immissione in possesso dell'immobile è stata acquisita la nota prot. 341057/P del 13 luglio 2006, con la quale il Settore Attività Produttive – Sportello Unico – del Comune di Palermo ha comunicato il "... divieto di svolgimento dell'attività di autorimessa ..." (cfr. all.to 12) ..."

data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nnⁱ 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. Es, è stato descritto come di seguito (tra parentesi è riportato il progressivo indicato nell'atto di pignoramento):

[p.to 184] "... Locale sito in Palermo con accesso da via Edmondo De Amicis n. 1³, piano S2 esteso mq. 937, annotato al N.C.E.U. fog. 33 p.lla 801 sub. 19 cat. C/6 ...".

3) Accertamenti e verifiche

Oltre al necessario sopralluogo, dei cui esiti daremo contezza nel successivo paragrafo 4, abbiamo richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale aggiornata del complesso (cfr. visura storica all.ta alla presente).

Le odierne verifiche catastali hanno confermato quanto già riportato a pag. 10 della nostra relazione del 28.01.2013.

Sono pure confermati gli esiti degli accertamenti riguardanti la provenienza del complesso (pagg. 9/10 della nostra relazione del 28.01.2013) e la sua regolarità edilizia (pag. 10 della nostra relazione del 28.01.2013).

4) Descrizione del locale commerciale costituente il Lotto 74

L'esito degli accertamenti sopralluogo, svolti in data 28.03.2025, ha confermato la consistenza e la distribuzione del locale commerciale, come esposto nelle pagg. da 11 a 14 della nostra relazione del 28.01.2013 e come documentato dalle foto in essa richiamate.

A differenza di quanto indicato a pag. 14 della nostra relazione, oggi il locale a destinazione commerciale non è più in uso a terzi ed è immediatamente disponibile al mercato immobiliare, essendo peraltro scaduto il contratto in essere alla data del 2013.

Per una immediata contezza della consistenza e della distribuzione interna del locale a destinazione commerciale, riportiamo di seguito il grafico di rilievo (fuori scala), già allegato alla nostra relazione del 28.01.2013.

³ In realtà l'ingresso al locale è individuato toponomasticamente dal civ. 1 della via Villa Heloise

ALLEGATO N. 11

via Villa Heloise n. 1
Piano S2
scala 1:200



Fig. 33 p.lla 801 sub. 19

5) Aggiornamento della stima del locale a destinazione commerciale costituente il Lotto 74

Preliminarmente richiamiamo e confermiamo la metodologia di stima esposta nella nostra relazione del gennaio 2013, nonché la consistenza commerciale di circa mq 1.000, valutata sulla base dei parametri di cui alla norma UNI 10750⁴.

Sulla scorta sia delle informazioni assunte con le odierne indagini⁵, sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁶, il più probabile valore di mercato del locale scantinato può essere stimato pari a (mq. 1.000 x €/mq. 950,00 x 50%⁷) € 475.000,00 in c.t.

Pertanto **il più probabile valore di mercato del locale a destinazione commerciale costituente il Lotto 74, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società eseguita in data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nnⁱ 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. Es., può essere stimato oggi pari a € 475.000,00 in c.t.**

⁴ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma abbiamo ritenuto utile continuare a fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

⁵ Dalle indagini dirette riguardanti le proposte immobiliari comparabili abbiamo tratto le seguenti informazioni:

	ubicazione	piano	sup.	stato	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	via S. Scrofani	T	220	buono	€ 229.000,00	€ 1.040,91	Privato
2	via Lazio	S	800	buono	€ 690.000,00	€ 862,50	Privato
3	via Campania	S	680	buono	€ 700.000,00	€ 1.029,41	Desiderio di Casa
4	via Lazio	S	161	buono	€ 150.000,00	€ 931,68	Privato

I prezzi specifici proposti sono risultati compresi tra un minimo di oltre €/mq 860,00 ed un massimo di quasi €/mq 1.050,00, con una media di oltre €/mq 960,00.

⁶ I prezzi specifici per immobili destinati ad box auto, ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.350,00 ad un massimo di circa 1.800,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio; le quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare sono risultate comprese in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq 1.200,00 ad un massimo di circa €/mq 1.800,00

⁷ Nella scelta del parametro di valutazione, inferiore ai minimi rilevati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare ma prossimo a quello proposto dall'attuale mercato, il Collegio ha tenuto conto del vincolo gravante sull'immobile, inteso come un diritto di terzi, stimato nella misura del 50% del valore di mercato del bene, per tenere conto della notevole dimensione del locale e dell'attuale presenza di un'unica via d'ingresso/uscita

6) Chiarimenti richiesti dal G. Es. con il provvedimento di incarico

Con il provvedimento del 27.05.2024, con il quale la S.V. ha disposto il richiamo degli scriventi per l'aggiornamento della stima del compendio pignorato, ci è stato anche chiesto di "... *fornire chiarimenti in ordine ...*" a quanto dettagliato ai p.ti da 1 a 13, riportati in premessa.

Di seguito vengono riportati i chiarimenti richiesti.

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;

Il diritto reale staggito con l'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società eseguita in data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nnⁱ 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. è la piena proprietà del locale commerciale, oggetto dell'aggiornamento della stima di cui alla presente relazione;

2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Il bene pignorato (riportato al p.to [184] dell'atto di pignoramento) indicato come "Lotto 74", oggetto dell'aggiornamento della stima elaborato nella presente relazione, è costituito da un locale a destinazione commerciale ubicato al piano scantinato di un complesso edilizio realizzato dalla società eseguita su un lotto di terreno pervenuto alla stessa in forza dei seguenti atti pubblici (già allegati alla nostra relazione del 28.01.2013):

a) atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nnⁱ 29269/22819 ... ; con tale atto la Società eseguita ha acquistato, da potere di terzi, un "... *complesso immobiliare al quale si accede dai civici 175 e 177 di ... via Liberta ... che occupa una superficie complessiva di mq. 1.555 circa, sulla quale insistono un fabbricato a tre elevazioni ... ed un corpo basso*



retrostante ... ricade nelle particelle 43, 23, 360, 361 del foglio di mappa 33 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Palermo ...".

b) atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nn° 31726/26219 ...; con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un "... appezzamento di terreno di forma irregolare ... [risultante] dalla demolizione di un fabbricato preesistente ed ancora annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 4447 ...".

c) atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn° 31761/26242 ... ; con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un "... appartamento di vecchia costruzione a piano terra dell'edificio sito in Palermo, con accesso dalla stradella con ingresso dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... [e] due corpi terrani contigui a detto appartamento ... allibrate al N.C.E.U. di Palermo alla partita 4446 ... foglio 33 ... particella 45/1 ... 45/2, 45/4 ...".

d) atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn° 30909/25547 ... ; con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un "... appartamento di vecchia costruzione, costituente l'intero primo piano dell'edificio in Palermo, con accesso dalla stradella che ha inizio dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... un corpo terrano facente parte del medesimo edificio annotati nel N.C.E.U. di Palermo ... foglio 33 particella 45/5 ... e particella 45/3 ... [e un] appezzamento di terreno sito in Palermo, con ingresso dalla stradella cui si accede dal civico n. 175 (già 173) della via Libertà ... allibrato al N.C.T.

... foglio 33, particella 44 ...".

L'edificazione del complesso è stata realizzata in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17.12.1971 e delle concessioni in variante n. 390 del 07.05.1973 e n. 679 del 18.07.1975; il complesso edilizio è stato oggetto del certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 rilasciato dalla Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo in data 19.07.1984 con il quale è stato dichiarato agibile, tra gli altri, il "... secondo piano cantinato con accesso dalla rampa sul Viale Villa Heloise al civico n/1 (denominata zona V nei grafici di progetto) con tre aperture in fondo alla rampa di fronte composto da un grande ambiente pilastrato ..." (atti già allegati alla nostra relazione del 28.01.2013).

Il locale, con accesso dalla via Villa Heloise n. 1, ubicato nella zona semicentrale dell'abitato cittadino compreso tra le vie Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, è identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 4ª, con la consistenza di mq. 937, una superficie catastale di mq. 937 e una rendita di € 2.516,39, in testa alla Società eseguita per l'intera proprietà.

3. identificazione catastale del bene pignorato;

Il locale commerciale, oggetto della presente relazione di aggiornamento della stima, è identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 4ª, con la consistenza di mq. 937, una superficie catastale di mq. 937 e una rendita di € 2.516,39, in testa alla Società eseguita per l'intera proprietà;

4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

Locale a destinazione commerciale, insistente in un edificio sito in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra la via E. De Amicis, la via Villa Heloise, la via Libertà e la via M. Rutelli, con accesso dal civico 1 della via Villa Heloise, ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6, classe 4ª, con la consistenza di mq. 937, una superficie catastale di mq. 937 e una rendita di € 2.516,39, in testa alla Società esecutata, insistente in un edificio realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17.12.1971 e delle licenze in variante n. 390 del 07.05.1973 e n. 679 del 18.07.1975, dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984, edificato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenutole con l'atto di vendita n. 49581 di rep. del 10.08.1971 in Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20.08.1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28.08.1971 ai nn° 29269/22819, con l'atto di vendita n. 102 di rep. del 16.07.1973 in Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02.08.1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03.08.1973 ai nn° 31726/26219, con l'atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato il 16.07.1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04.08.1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04.08.1973 ai nn° 31761/26242 e con l'atto di vendita n. 13414 di rep. del 16.07.1973 in Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21.07.1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27.07.1973 ai nn° 30909/25547, costituito da un unico vano pilastrato, perimetralmente al quale sono stati ricavati spazi di servizio, pavimentato in battuto di cemento e con le pareti a faccia vista, con una consistenza commerciale di circa mq. 1.000, interamente vincolata a parcheggio "... ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ...": stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 475.000,00.



5. *ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Il locale commerciale oggetto della presente si appartiene alla Società esecutata per averlo realizzato in uno all'edificazione del complesso edificato in forza degli atti autorizzativi richiamati al p.to 4, su un lotto di terreno acquistato con i titoli anch'essi richiamati al precedente p.to 4.

6. *verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

Il locale commerciale oggetto della presente relazione insiste al secondo piano scantinato di un complesso edilizio realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17.12.1971 e delle licenze in variante n. 390 del 07.05.1973 e n. 679 del 18.07.1975, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984.

7. *verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;*

Il locale commerciale alla data del sopralluogo del 28.03.2025, era libero ed immediatamente disponibile al mercato.

8. *verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri gravanti sul locale commerciale staggito, che resteranno a carico dell'acquirente, con la precisazione che il bene è interamente vincolata a parcheggio "... ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ...";

9. *verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale;

10. *verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Dalle verifiche condotte, sul locale commerciale oggetto della presente relazione non ricadono pesi od oneri;



11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

Sulla scorta delle informazioni assunte dall'Amministratore condominiale, il locale non è incluso tra quelli facenti parte del Condominio soprastante.

12. valutazione dei beni;

L'aggiornamento della stima del locale commerciale staggito è esposto nel precedente paragrafo 5; il più probabile valore di mercato aggiornato del bene è risultato pari a € 475.000,00;

13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota ..."

Il pignoramento immobiliare ha riguardato il bene nella sua interezza.

Rassegniamo la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

(ing. Salvatore Agrusa)



(ing. Giuseppe D'Addelfio)



(ing. Mario D'Amore)



il Collegio dei Consulenti Tecnici

Palermo 09.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®