

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 340/2023
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 340/2023

CREDITORE PROCEDENTE BCC NPLS 2019 SRL
contro
DEBITORE ESECUTATO *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARINA VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spazio libero di circa 12 mq ubicato nel retrospetto dell'edificio sito a Palermo in Via E.

Bernabei n. 48 con accesso dal civico n. 32

dati catastali: NCEU fg. 50 p.la 691 sub 34



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marina Vajana alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25/11/2024.

In data 09/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In tale data i debitori dichiaravano di volere ricevere la relazione di stima ai seguenti indirizzi email: *Omissis*.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 4.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di uno spazio libero pari a circa 12 mq ubicato nel retrospetto dell'edificio sito in Palermo in Via E. Bernabei n. 48, con accesso dal civico n. 32 di detta via, censito al NCEU del Comune di Palermo al fg. 50 p.lla 691 sub 34, categoria C6.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata *Omissis* (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di:



- Atto di compravendita del 03/11/1983 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il 16/11/1983 ai nn. 42117/34703 da potere di *Omissis* in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della “*Omissis*” con sede in *Omissis*.

Dati catastali:

I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell’immobile:

Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto n. 2 è costituito da uno spazio libero adibito a posto auto scoperto, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 50 p.la 691, sub. 34, cat. catastale C6, classe 2, consistenza 12 mq, piano terra, interno 34, superficie catastale mq 12.

Tipologia: posto auto scoperto

Ubicazione: Palermo - Via Ercole Bernabei n. 32

I beni oggetto del pignoramento si trovano in area centrale del centro urbano di Palermo, caratterizzata dalla presenza di palazzine residenziali, attività commerciali e uffici. La zona è servita dai mezzi pubblici.

Caratteristiche strutturali: Il piazzale presenta una pavimentazione carrabile in cemento, è interamente recintato ed è dotato di illuminazione.

Accessi: L'ingresso carrabile al piazzale condominiale dove è ubicato il posto auto scoperto avviene dalla Via Ercole Bernabei n. 32 attraverso un cancello con apertura automatizzata.

Il piazzale è raggiungibile con ingresso pedonale dalla portineria dell'edificio condominiale di Via Serradifalco n. 1271 e da Via Bernabei n. 48.

Confini: il sub 34 confina a nord, a sud e a ovest con corsia di disimpegno, a est con il sub 33.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali:

Composizione interna: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'area libera pari a 12 mq adibita a posto auto scoperto ubicato nel piazzale condominiale con accesso carrabile dalla Via Ercole Bernabei n. 32. L'area è interamente scoperta ed è occupata da posti auto scoperti e corsie di manovra.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti Il piazzale è dotato di impianto elettrico con pali per l'illuminazione.

Attestato di prestazione energetica: No. Trattandosi di posto auto non è obbligatorio redigere l'attestato di prestazione energetica.



Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 Ingresso al civico n. 32 di Via
Ercole Bernabei



Foto n. 2 sub 34



Foto n. 3 Area parcheggio



Foto n. 4 Area parcheggio



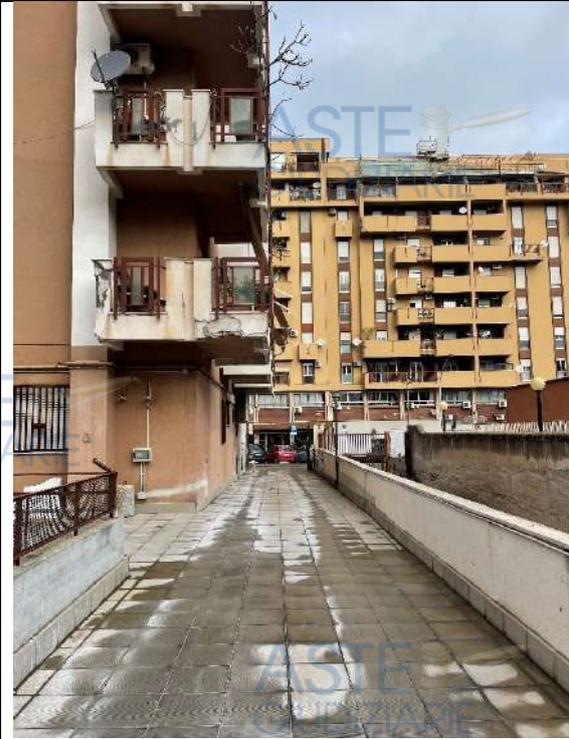


Foto n. 5 Accesso carrabile

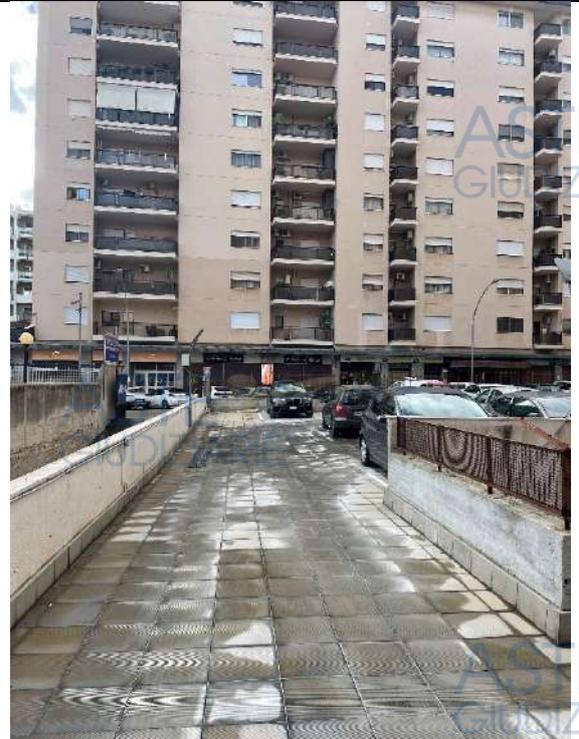


Foto n. 6 Corsia di ingresso



Foto n. 7 sub 34



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi





Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 12 mq

Superficie commerciale: 12 mq

Altezza utile interna:

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 50 particella 691 sub. 34, Via Ercole Bernabei n. 32, interno 34, piano terra, cat. C6, classe 2, vani catastali 12 mq superficie catastale 12 mq.

Le visure catastali attuali (**All. 2**) e storiche (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 04/08/2023 ai nn. 40750 R. gen., 31568 R. part.

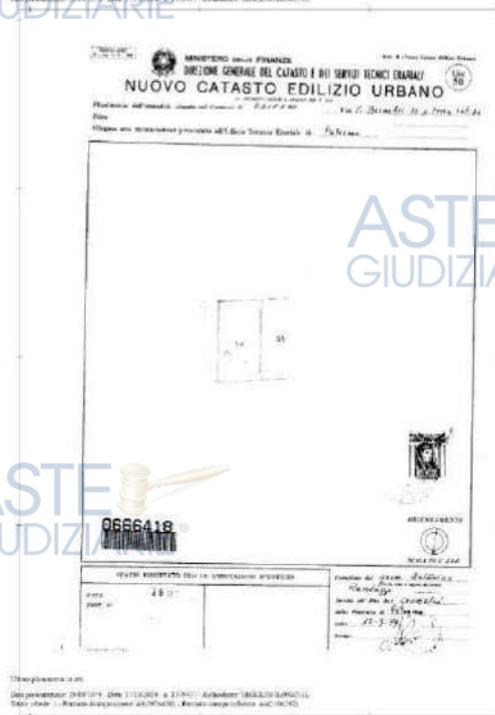
La particella di terreno correlata è identificata al C.T. al fg. 50 p.lla 382. Le particelle al catasto fabbricati e terreni non risultano allineate, pertanto sarà necessario un allineamento catastale.

Il fabbricato sui cui insiste il bene è stato costruito sulla particella di terreno identificata al fg. 50 p.lla 382.

Intestatari catastali dell'immobile: *Omissis.*



Planimetria catastale: La planimetria catastale del fg. 50 p.lla 691 sub 34 in atti del 29/09/1979 (All. 4) risulta conforme allo stato reale dei luoghi. Non sono necessarie variazioni catastali.



Estratto planimetria catastale (All. 4)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2 : piena proprietà di un posto auto scoperto pari a 12 mq, ubicato a Palermo, nel retroprospetto dell'edificio sito in Via Ercole Bernabei n. 48, con accesso dal civico n. 32 di detta via, piano terra.

Confinante a nord, a sud e a ovest con corsia di disimpegno, a est con il sub 33.

Censito al C.F. al **foglio 50, p.lla 691, sub. 34.**

La costruzione di cui fa parte il bene, composta dall'edificio "D" ed "E" e dall'area destinata a parcheggio, è stata realizzata in forza di licenza edile n. 309 del 26/03/1974 a seguito di progetto approvato dalla Commissione edile con seduta del 31/03/1973 e successive licenze di variante n. 367 del 05/04/1975, n. 543 e n. 544 del 13/05/1976, n. 62 del 17/01/1977, concessione edilizia n. 2308 del 31/07/1978, C.E. n. 446 del 06/07/1983.



L'immobile risulta conforme rispetto ai titoli concessori.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità/agibilità prot.11869 del 19/09/1977 e prot. 23894 del 02/08/1979.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE). Non è obbligatorio redigere l'attestato di prestazione energetica per l'immobile in questione avente la destinazione d'uso di posto auto scoperto.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 11.282,00
(Undicimiladuecentottantadue)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile, nella sua identificazione precedente scheda n. 12190/1979, è pervenuto alla debitrice *Omissis* in forza di:

- Atto di compravendita del 03/11/1983 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il 16/11/1983 ai nn. 42117/34703, da potere di *Omissis*.

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

La costruzione di cui fa parte il bene, composta dall'edificio "D" ed "E" e dall'area destinata a parcheggio, è stata realizzata in forza di licenza edile n. 309 del 26/03/1974 a seguito di progetto approvato dalla Commissione edile con seduta del 31/03/1973 e successive licenze di variante n. 367 del 05/04/1975, n. 543 e n. 544 del 13/05/1976, n. 62 del 17/01/1977, concessione edilizia n. 2308 del 31/07/1978, C.E. n. 446 del 06/07/1983. **(All.9)**

Dalla consultazione del sito <https://palermohub.opendatasicilia.it> e delle tavole della variante del piano regolatore generale di Palermo si evince che il fabbricato ricade in zona "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia con densità superiore a 4mc/mq".



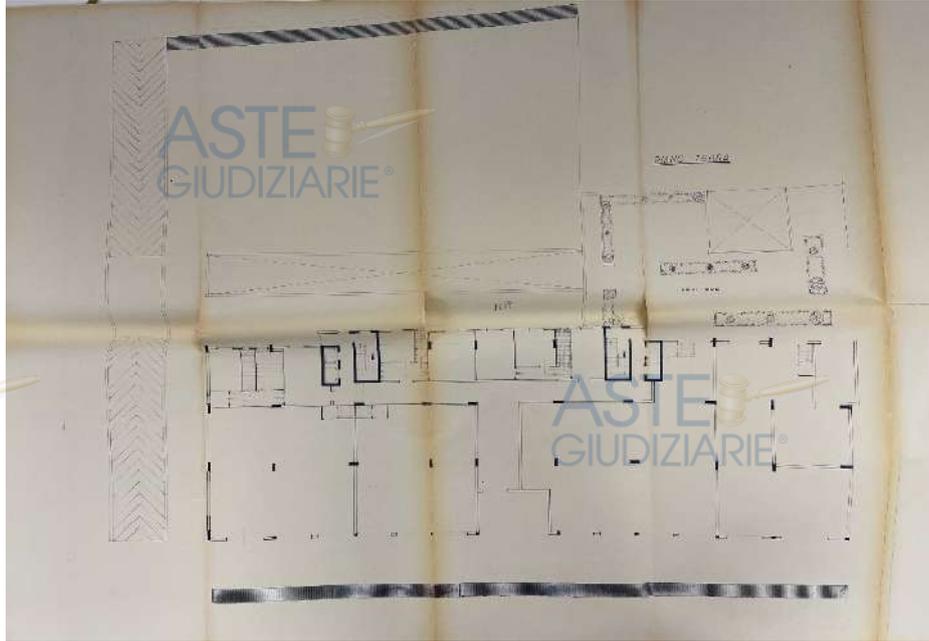
La scrivente ha richiesto istanza di accesso atti, attraverso lo sportello telematico per l'edilizia del Comune di Palermo in data 28/11/2024 prot. n. 1691462, al fine di visionare il fascicolo edilizio e conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi.

In data 17/12/2024 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio relativo alla licenza edile n. 309 del 26/03/1974 che contiene al suo interno:

- Licenza di costruzione n. 309 del 26/03/1974;
- Elaborati grafici del progetto di variante del 31/07/1973;
- Licenza di variante n. 367 del 05/04/1975;
- Certificato di collaudo del 04/12/1975;
- Certificato di conformità del Genio Civile del 12/12/1975;
- Licenza di variante n. 543 del 13/05/1976;
- Licenza di variante n. 544 del 13/05/1976;
- Licenza di variante n. 62 del 17/01/1977;
- Rapporto tecnico di abitabilità del 22/07/1977;
- Integrazione del rapporto tecnico di abitabilità del 27/08/1977;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 19/09/1977,
- Concessione edilizia n. 2308 del 31/07/1978;
- Rapporto tecnico di abitabilità del 04/08/1979;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 02/09/1979;
- Inefficacia vincolo parcheggio del 18/01/1982;
- Elaborati di variante del 08/07/1982;
- Concessione edilizia n. 446 del 06/07/1983;
- Certificato di collaudo del caveau del 26/07/1984;
- Rapporto tecnico di abitabilità del 06/09/1984;
- Certificato di conformità progetto del Genio Civile del 17/09/1984;
- Certificato agibilità del 19/09/1984;
- Istanza di svincolo parcheggio del 28/11/1991.

Il bene risulta conforme agli elaborati grafici come da progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 18/06/1978.





Estratto grafico del progetto autorizzato

Il fabbricato composto dall'edificio "D", "E" e dall'area parcheggio è provvisto della dichiarazione di abitabilità/agibilità prot.11869 del 19/09/1977 e prot. 23894 del 02/08/1979 (ALL.10).

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

Il bene in questione è attualmente utilizzato come parcheggio dell'autovettura della Sig.ra *Omissis*, debitore esecutato, come constatato durante le operazioni peritali del 09/12/2024.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non vi sono oneri a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **12/05/2025 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione del 20/11/2009 nn. 88278/15763 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/11/2009 rep. n. 50771/13234 in Notaio Enrico Maccarone, a favore di Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo (CL) contro *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, capitale € 80.000,00 Totale 1.760.000,00 durata 15 anni.
- Trascrizione del 04/08/2023 nn. 40750/31568 nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2023 rep. n. 3644 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. IN Congeliano (TV) contro *Omissis* e *Omissis*.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

La scrivente in data 17/03/2025 ha trasmesso pec all' Amministratore del Condominio Dott. Stefano Ducato al fine di acquisire le informazioni richieste nel quesito n. 11.

Pertanto:

- Esiste un Condominio costituito. Difatti l'area destinata a parcheggio fa parte del Condominio di Via Ercole Bernabei n. 48;

- Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie del Condominio Parco macchine) ammontano ad **euro 15,00 bimestrali**;
- Le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, corrispondenti alle parcelle dei legali per cause giudiziarie del condominio, non sono state quantificate dall'Amministratore (sebbene richieste e sollecitate) e pertanto non si conosce l'importo (**All. 13**);
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2024-2025) ammontano a € 3.593,00 frutto di debiti pregressi dovuti a lavori straordinari a seguito di una condanna passata in giudicato. L'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

Si rappresenta che il condominio Parco Macchine ha numerose cause pendenti causate da infiltrazioni della pavimentazione del posteggio, che hanno causato danni all'officina sottostante, di altra proprietà.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per i box (C6);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **12 mq** così calcolati.

La superficie commerciale per le unità immobiliari a destinazione terziaria (gruppo T- T5 autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico), calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie principale	12	12	1	12
	Totale	12,00	12,00		12,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori dei box (C6) nel Comune di Palermo, riferiti al 2° semestre dell'anno 2024 per la zona semicentrale, Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei, codice di zona C1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
box	normale	1350	1800	L	6,2	8,8	L

Vista la tipologia dell'immobile in questione (posto auto scoperto), considerato che l'OMI non esplicita i valori di mercato per i posti auto scoperti, è stato preso in considerazione il valore di mercato minimo dei box che risulta pari a **€ 1.350,00 mq.**

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per i posti auto scoperti il valore di mercato medio pari a **€ 575,00.**

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili e per la zona in questione non sono stati reperiti valori di mercato per la tipologia del bene in questione.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (All. 18)

La sottoscritta ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona OMI "C1" di riferimento dell'immobile oggetto di stima a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.01.2024 e il 31.12.2024. Si è rilevato che nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati stipulati, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, n. 3 (tre) atti di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la zona in questione sul sito dell'Agenzia delle entrate emerge il seguente valore medio pari a **€ 1.043,98 (All. 15).**

Fonte	Tipologia immobile	Superficie	Prezzo totale	Prezzo unitario
Agenzia delle Entrate	C6	18 mq	18 000,00 €	1 000,00 €
Agenzia delle Entrate	C6	16 mq	19 000,00 €	1 187,50 €
Agenzia delle Entrate	C6	9 mq	8 500,00 €	944,44 €
				1 043,98 €



Pertanto, il valore di mercato dei posti auto scoperti che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti.

Valore medio= (€ 1.350,00 + € 575,00 + € 1.043,98)/3= **€/mq 989,66**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), del Borsino Immobiliare e da dati forniti da agenzie immobiliari e agenzia delle entrate **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 11.875,92 (€ 989,66 x 12 mq).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 11.875,92 – 5% (pari a € 593,80) = € 11.282,12 (che si arrotondano in € 11.282,00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.





ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 _ Atto di provenienza

ALLEGATO 2 _ Visura storica catastale

ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

ALLEGATO 4 _ Planimetria catastale e mappale

ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali

ALLEGATO 6 _ Rilievo fotografico

ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 8 _ Richiesta accesso atti Comune di Palermo

ALLEGATO 9 _ Concessione edilizia e elaborati di progetto

ALLEGATO 10 _ Certificato di abitabilità/agibilità

ALLEGATO 11 _ Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 12 _ Certificati anagrafici debitrice

ALLEGATO 13 _ Richiesta informazioni Amministratore di condominio

ALLEGATO 14 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare

ALLEGATO 15 _ Valori immobili dichiarati Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 16 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 25/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini

