

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.Es. 350/02**

**G.ES. DOTT.<sup>SSA</sup> RAFFAELLA VACCA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**promossa da**

**contro**

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL POSTO AUTO “F.” -  
LOTTO 6 - SITO IN PALERMO, VIA ERCOLE BERNABEI CIV. 32,  
PIANO TERRA.**

Descrizione del posto auto “F.”	pag.	1
Titoli di provenienza del posto auto	pag.	2
Ubicazione e Consistenza del posto auto	pag.	3
Criteri di valutazione	pag.	3
Dati metrici e consistenza del posto auto	pag.	4
Valutazione del posto auto	pag.	4
Conclusioni	pag.	4
Elenco allegati	pag.	5

**POSTO AUTO sito in Palermo, via ERCOLE BERNABEI civ. 32, piano  
TERRA.**

**F. DESCRIZIONE DEL POSTO AUTO**

Lo stabile di via Ercole Bernabei n. 48 a Palermo, ricade nella particella 691 del foglio di mappa n° 50, che per la maggior parte è in zona territoriale omogenea B3 del Piano Regolatore Generale di Palermo (Allegato 1).

Il posto auto scoperto al piano terreno con accesso carrabile da via Ercole

Bernabei civ. 32 a Palermo, fa parte del condominio di via di via Ercole Bernabei n. 48 a Palermo, destinato prevalentemente a civile abitazione.

Il posto auto fa parte di un edificio in linea risalente al 1979, denominato edificio (E) (Allegato 2) con accesso dal civ. 48 della via Ercole Bernabei (Allegato 3). Il fabbricato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, è costituito da piano scantinato e dodici elevazioni fuori terra (Allegato 4 - foto 1), con copertura piana e con due scale provviste di ascensori. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale caratterizzata da edilizia residenziale, presenta caratteristiche costruttive analoghe alla tipologia edilizia della zona (Allegato 4 - foto 2), ben collegata alle principali zone della città, in cui risultano ottimi i servizi alla residenza e le attività commerciali.

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEL POSTO AUTO**

Il posto auto di via Ercole Bernabei civ. 32 a Palermo, iscritto al N.C.E.U al foglio 50, particella 691, sub. 9, cat. C/6 ancora in testa alla Rosedil S.p.A. (Allegato 5), da nota di trascrizione si ricava che la Rosedil S.p.A. ha venduto al Sig. ----- che ne ha accettato la piena proprietà, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maniscalco Giuseppe il 27.10.1983 e trascritto il 12.11.1983 Reg. Gen. 41486 Reg. Part. 34204, da potere della Rosedil S.p.A. di Palermo (Allegato 6). Il posto auto risulta trascritto con scheda 11649 registrata il 20/09/1979 (Allegato 7).

Lo stabile *de quo*, realizzato con licenza edile n° 309 del 26/03/1974, con licenza edile n° 367 del 05/04/1975, che autorizzava il progetto in variante, con licenza edile n° 543 del 13/05/1976 (variante) e con atto di concessione n° 2308 del 31/07/1978 (Allegato 8), veniva dichiarato agibile in data

02/08/1979 dal Municipio di Palermo, Ripartizione di Igiene e Sanità (Allegato 9).

## **UBICAZIONE E CONSISTENZA DEL POSTO AUTO**

**F. Posto auto sito in Palermo via E. Bernabei n. 32, piano terra, iscritto al N.C.E.U al foglio 50, particella 691, sub. 9.**

Il posto auto (cfr. planimetria di rilievo in Allegato 10 e planimetria catastale in Allegato 11), di proprietà per l'intero dell'Esecutato, ----- è ubicato al piano terra.

Il posto auto è accessibile percorrendo il passaggio carrabile al civ. 32 (Allegato 4 - foto 3) e svoltando a destra e poi di nuovo a destra (Allegato 4 - foto 4); confina con posto auto n° 10, posto auto n° 8, chiostrina e corsia di disimpegno.

Il posto auto, che al momento dell'accesso risulta occupato dall'auto dell'Esecutato Sig. -----, è costituito da:

- 1 posto auto scoperto (Allegato 4 - foto 5 - 6);

Nel corso della visita non si sono evidenziate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)**

si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile).

La superficie commerciale del posto auto, viene moltiplicata per il valore commerciale al mq del posto auto scoperto, ricavato da un



- **Valore Stimato: € 13.000,00 (tredicimila/00).**

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 12 marzo 2008

Il C.T.U.

Arch. Davide Gentile