

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.321/2020**

**INARCASSA**

**CONTRO**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOCALE BOX IN PALERMO-P.ZZA PRINCIPE DI CAMPOREALE 46 PIANO S1**  
**C. F. COMUNE di PALERMO FG.55 P.LLA 155 SUB.37 CAT.C/6**

**ARCH.CLAUDIA FAILLA - VIA PRINCIPE DI PATERNO' N.88 - 90144 PALERMO**  
email: [claudia.failla70@gmail.com](mailto:claudia.failla70@gmail.com) - pec: [claudia.failla70@archiworldpec.it](mailto:claudia.failla70@archiworldpec.it)  
Tel. 380 5305073



---

**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	1
<b>2</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	2
<b>3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO</b>	4
	3.1 Identificazione catastale	5
	3.2 Storia del dominio	7
	3.3 Stato di possesso	8
<b>4</b>	<b>UBICAZIONE E DESCRIZIONE</b>	8
<b>5</b>	<b>REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	13
	5.1 Procedure e costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica	15
<b>6</b>	<b>REGOLARITA' CATASTALE</b>	17
<b>7</b>	<b>CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E A.P.E.</b>	18
<b>8</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	18
	8.1 Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura	18
	8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	18
	8.2.1 Vincoli di natura giuridica	18
	8.2.2 Pesi od oneri di altro tipo	19
	8.2.3 Vincoli di natura territoriale	19
	8.2.4 Informazioni richieste al condominio	20
	8.2.5 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie	20
<b>9</b>	<b>PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE</b>	21
	9.1 Caratteristiche immobiliari considerate e superficie commerciale	21
	9.2 Campioni immobiliari	23
	9.3 Valore di mercato	26
<b>10</b>	<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO</b>	26
<b>11</b>	<b>SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO</b>	27



**TRIBUNALE DI PALERMO****SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Stima nell' Esecuzione Immobiliare N.R.G. 321/2020 promossa da INARCASSA contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.**

**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale**

**1.PREMESSA**

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 28.04.2021 emesso dal Giudice dott.ssa Valentina Imperiale; con successivo verbale di accettazione dell'incarico prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare è stata promossa da INARCASSA, già Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri e Architetti Liberi Professionisti (C.F. 80122170584) contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 77/2017 del 13.01.2017 (Tribunale di Palermo - Sezione lavoro e controversie previdenziali R.G. n. 15199/2016), con decreto di esecutorietà n.cron. 22853/2017 del 09.05.2017 e munito di formula esecutiva apposta il 25 maggio 2017.

Con atto di precetto notificato l'8 ottobre 2020 è stato intimato il pagamento di quanto dovuto e persistendo l'inadempimento Inarcassa ha eseguito pignoramento immobiliare relativamente ai seguenti beni:

**1. abitazione** nel Comune di Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 49, piano settimo, interno 21. Al N.C.E.U. al foglio 55 - particella 155 - sub. 39 - categoria A/2 - classe 7 - vani 4,5 - Sup. catastale totale 99 m<sup>2</sup> - Rendita 348,61 €;

**2. locale garage** al piano seminterrato int.9, Piazza Principe di Camporeale civ.46. Al N.C.E.U. al foglio 55 - particella 155 - sub. 37 - categoria C/6 - classe 9 - consistenza 23 m<sup>2</sup>, Rendita 78,40 €.

L'atto di pignoramento Rep. 1642 è stato notificato il 20.10.2020 e trascritto il 07.12.2020 ai nn. 50455 R.gen. 36323 R.part. a favore di Inarcassa per il diritto di proprietà per la



quota di 1/1 di entrambi i beni e successivo annotamento di riduzione del 07.10.2022 nn. 47827/4656 alla minor quota di 1/2 effettivamente in titolarità del debitore.

**La presente relazione ha per oggetto il locale garage di cui al punto 2.**

## **2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dai creditori e integrata con ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al fine anche di verificare la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente relativa al cespite pignorato. Il Modulo di Controllo del bene oggetto di procedura è stato depositati il 21.01.2022.

Dall'esame dei documenti in fascicolo è stato rilevato che:

-il pignoramento a favore del creditore precedente è stato trascritto il 07.12.2020 ai nn. 50455/36323 contro il debitore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà di 1/1;

-l'unità immobiliare era pervenuta al sig.\*\*\*\*\* con atto di compravendita del 1976: al momento dell'acquisto questi era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la moglie \*\*\*\*\*;

-dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio risulta che con provvedimento del Tribunale di Palermo del 10.06.2014 n. 17346/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

-nel succitato decreto di omologa il bene staggito era stato assegnato in proprietà esclusiva all'esecutato \*\*\*\*\* , ma per effetto di postilla approvata dai coniugi in sede di omologa, l'assegnazione avrebbe dovuto essere formalizzata con atto notarile, mai stipulato tra i coniugi separati.

-legalmente pertanto **il bene è allo stato attuale in comunione ordinaria** e l'esecutato sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **è titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.**

Nel Modulo di Controllo depositato si evidenziava quindi l'incompletezza della documentazione relativamente alla mancanza:



-della Rettifica della Nota di Trascrizione del Pignoramento, atteso che quella depositata nel fascicolo telematico faceva riferimento al pignoramento dell'intera proprietà:

-dell'Atto di Avviso ex art. 599 c.p.c. alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, in qualità di comproprietario non debitore dei beni pignorati.

A seguito di provvedimento del G.Es. del 21.01.2022, il creditore procedente il 03.02.2022 ha depositato l'avviso ex art. 599 c.p.c notificato alla comproprietaria. A seguito di successivo provvedimento del 04.05.2022 con il quale il G.Es. ha dichiarato la procedura parzialmente improseguibile con riferimento alla quota appartenente al terzo, il 10.11.2022 il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione della domanda di annotazione nn. 47827/4656 del 07.10.2022 con la quale è stata chiesta la riduzione della quota di 1/1 originariamente pignorata alla minor quota di 1/2 in titolarità del debitore.

L'immissione in possesso ed il primo sopralluogo, in accordo con il nominato Custode Giudiziario Avv. Francesco Monastero è stato fissato il giorno 3 dicembre 2021.

In tale occasione sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici del locale garage e di questo è stata verificata la consistenza e lo stato di manutenzione. Il sig.\*\*\*\*\* ha consegnato copia dell'atto di compravendita.

Nel corso del sopralluogo è stata eseguita una ispezione visiva degli impianti e il debitore ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento attestante la loro conformità.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, con istanza del 24 novembre 2021 inoltrata a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Palermo è stato richiesto accesso alla documentazione catastale relativa all'unità immobiliare al fine di ricostruirne la storia catastale.

Con istanza del 28.06.2022 prot. AREG/0763678/2022 è stato richiesto all'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo accesso alla documentazione edilizia relativa al bene oggetto di procedura, in possesso dell'ufficio, e il 20 settembre 2022, presso il Servizio Amministrativo, è stata acquisita copia della pratica di Abitabilità/Agibilità prot.8089 del 27.04.1976 riguardante il fabbricato. Con successiva nota del 7.10.2022 prot. 999466, il Settore Amministrativo ha attestato di non aver reperito altre pratiche edilizia oltre quella già visionata.

Con protocollo n.958626 del 23.09.2022 è stato rilasciato dall'ufficio Area della



Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo il Certificato di Destinazione Urbanistica Storico, richiesto il 05.08.2022 prot. AREG/0846725/2022.

Al fine di verificare l'esistenza di usi civici sull'area ove insiste in fabbricato, è stata consultata la cartografia pubblicata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana, accertando così che l'area ove insiste il fabbricato non è gravata da diritti di uso civico.

E infine, per verificare se le particelle su cui è edificato il fabbricato ricadano in area interessata dal demanio trazzerale, è stata inoltrata istanza all'Unità Operativa Demanio Trazzerale con sede in Palermo, prot. 107066 del 6 dicembre 2022. Il 4 gennaio 2023 l'ufficio ha riscontrato l'istanza con nota prot. 1456, attestando che le particelle non risultano interessate dal demanio trazzerale.

Gli esiti di tutte le ricerche svolte sono documentati nei paragrafi in relazione e i documenti acquisiti sono riportati negli allegati.

### **3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO**

Il bene pignorato è cos' identificato:

**-locale garage ubicato al piano seminterrato del fabbricato**, con ingresso dallo scivolo che diparte dal civ.46 di Piazza Principe di Camporeale.

Annotato al **N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55 - particella 155 - subalterno 37 - categoria C/6 - classe 9 - consistenza 23 m<sup>2</sup>**.

Confina a nord-ovest e sud-ovest con corsia di percorrenza del piano scantinato; a sud-est e nord-est con altre unità.

**I dati identificativi catastali** (comune censuario, foglio, particella), riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione consentono di identificare inequivocabilmente il bene e corrispondono a quelli verificati nelle visure catastali.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 in comunione ordinaria con \*\*\*\*\***, giusto acquisto in regime di comunione dei beni con atto di compravendita del 26.11.1976 Rep.\*\*\*\*\* in notaio Lucia Scoma di Palermo e successivo provvedimento del Tribunale di Palermo del 10.06.2014 n. 17346/2013



(che non risulta trascritto) con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Il citato provvedimento e l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio sono stati prodotti dal creditore procedente e si trovano agli atti in fascicolo.



Fig.1 Individuazione del bene pignorato nel territorio

### 3.1 Identificazione catastale

Il garage è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55 - particella 155 - subalterno 37 - categoria C/6 - classe 9 - consistenza 23 m<sup>2</sup> - Rendita 78,40 € - Piazza Principe di Camporeale 46, piano S1, interno 9.

U.I.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat	Rend
Garage piano scantinato	55	155	37	C/6	9	1 vano	23 m <sup>2</sup>	78,40 €





Con istanza del 24 novembre 2021 inoltrata a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Palermo è stato richiesto accesso alla documentazione catastale inerente l'unità immobiliare e a seguito di successiva convocazione presso gli uffici è stato possibile acquisire le visure e le planimetrie, il Modello 55 (visura antecedente l'impianto meccanografico del catasto) ed il Modello 1 (Dichiarazione di Unità immobiliare urbana). Attraverso detti documenti è stato possibile ricostruire la storia catastale del bene.

Il locale garage risulta essere stato introdotto al N.C.E.U. con Dichiarazione di Nuova Costruzione prot. 3233 del 27 marzo 1976 (Modello 1): è stato identificato con il subalterno 37, consistenza pari a 23 m<sup>2</sup>, e rappresentato nella planimetria allegata alla suddetta dichiarazione.

Per quanto desumibile dalle visure catastali storiche (Modello 55), può dirsi che esso è stato annotato sin dall'origine con gli attuali identificativi catastali, che nessuna variazione sostanziale è intervenuta dall'acatastamento originario e che la planimetria presentata nel 1976 dalla ditta costruttrice deve considerarsi, allo stato attuale, anche l'ultima in atti.

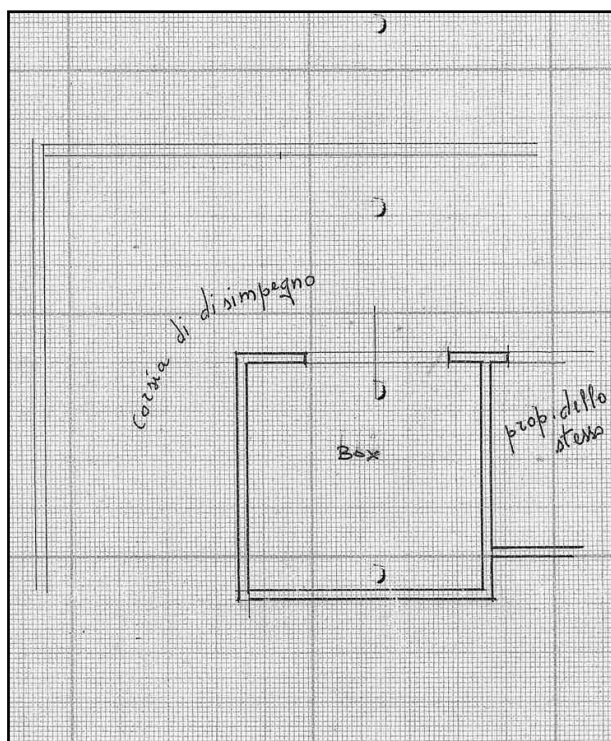


Fig.2 Planimetria catastale in atti

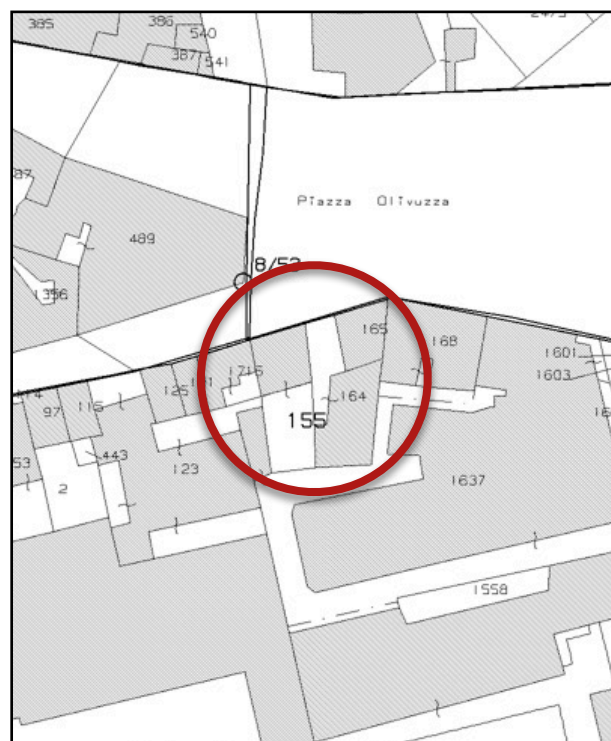


Fig.3 Estratto di Mappa catastale





La configurazione planimetrica e la consistenza rappresentate sono conformi a quanto risultante dal rilievo, tuttavia sarà necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria in quanto il vano di accesso è erroneamente rappresentato sulla parete nord-ovest piuttosto che su quella sud-ovest ove realmente si trova.

L'edificio di cui fa parte è stato edificato sulle particelle di terreno 155-164-165, giusta correlazione indicata nelle dichiarazioni di nuova unità immobiliare acquisite. L'estratto di mappa relativo alla part.155 del fg.55 non risulta essere aggiornato e il fabbricato non inserito in mappa.

Si evidenzia infine che:

-gli intestatari catastali esaminati dal primo accatastamento dell' unità immobiliare fino ad oggi sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari;

-i dati catastali identificativi sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita con il quale è pervenuta al debitore;

La documentazione catastale è contenuta nell' Allegato 4.

### 3.2 Storia del dominio

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con atto di compravendita del 26.11.1976 rep. \*\*\*\*\* ai rogiti del Notaio Lucia Scoma di Palermo, ivi trascritto alla Conservatoria RR.II. il 18.12.1976 ai nn.\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, da potere del signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), costruttore edile, il quale realizzò il fabbricato di cui le stesse fanno parte su terreni da lui acquistati con precedenti atti.

Per quanto si legge in detto atto, oggetto della compravendita è la "porzione del piano cantinato da adibire a parcheggio auto e precisamente la porzione estesa metri quadrati 20 circa, indicata come interno 9 del piano cantinato e posto a destra scendendo dallo scivolo e dalla corsia di disimpegno, contrassegnato col civico 46 di Piazza P.Camporeale - confinante con curva di disimpegno da due lati, con locale autoclave e caldaia e proprietà del venditore. Ricadente sulle particelle 442-154-155 del foglio 55, e denunciato al NCEU con scheda n.3233 di reg.ne del 27-3-1976 [...]. Del locale cantinato come sopra venduto si trasferiscono altresì pro-quota, la comproprietà dello scivolo e della curva di disimpegno,



con espresso divieto di posteggio o comunque di occupazione anche temporanea, essendo detto scivolo e corsia destinati esclusivamente al transito e alla manovra”.

Relativamente allo scivolo di accesso, si legge ancora “scivolo attraverso il quale è costituita, in favore dell'intero fabbricato, servitù di passaggio esclusivamente per l'accesso al locale autoclave e locale caldaia installati nel detto piano cantinato”.

Al momento dell'acquisto il signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*).

A seguito dello scioglimento del matrimonio omologato dal Tribunale di Palermo con provvedimento del 10.06.2014, il signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* è divenuto titolare della quota indivisa di 1/2.

L'atto di compravendita è contenuto nell' Allegato 5.

### **3.3 Stato di possesso**

Il garage è attualmente nel possesso del debitore che ne fa uso per la destinazione che gli è propria.

## **4.UBICAZIONE E DESCRIZIONE**

Il locale garage fa parte di un fabbricato costruito nella zona nord-ovest di Palermo alla fine degli anni '70. E' situato nella Piazza Principe di Camporeale al limitare del quartiere denominato “Zisa”, in prossimità dell'imbocco della via Perpignano con la quale ha inizio il quartiere “Noce”.

Il quartiere è di antichissime origini perché nasce introno al 1115 attorno al Castello della Zisa, la cui costruzione fu iniziata da Ruggero il Normanno e terminata dal Re Guglielmo II. Nel XIX secolo, punto cruciale dell'area divenne piazza Principe di Camporeale, posta lungo la strada che collegava il piano di S.Teresa, odierna piazza Indipendenza, con la contrada Noce, importante nodo di smistamento di strade extraurbane e centro della zona di villeggiatura ottocentesca.

Oggi vi convergono le vie Serradifalco, Dante e Camillo Finocchiaro Aprile.

Lo sviluppo urbanistico di quest'area è avvenuto a seguito dell'approvazione del primo Piano Regolatore Generale tra gli anni '60 e '70 e oggi essa si configura come una zona



semicentrale, parte integrante della realtà cittadina. Resta tuttavia di difficile identificazione e lettura specie per il fatto che, dal punto di vista edilizio, appare come una sommatoria di distratti interventi urbanistici e tipologici, essendo le caratteristiche fra le più varie. Si va dalle palazzine risalenti ai primi anni del secolo, all' edilizia residenziale più moderna caratterizzata da elevata densità (7 - 10 mc/m<sup>2</sup>), alle casupole.

La zona ha carattere residenziale: è ben dotata di esercizi commerciali e gode di tutti i principali servizi come scuole, banche, uffici postali e trasporto pubblico.



Fig.4 Il fabbricato

Ai civici 46-49 di Piazza Principe di Camporeale si trova **il fabbricato** di cui fa parte l'unità pignorata.

L'edificio occupa l'intera superficie di un lotto di forma irregolare incastonato tra i lotti limitrofi. Ha un solo fronte sulla strada principale e consta di 8 elevazioni fuori terra delle quali la prima, il piano terra, è destinato ad attività commerciali. Al civico 49 si trova un passaggio coperto che conduce alla portineria dello stabile.

Al civico 46 da un cancello carrabile diparte una rampa che consente l'accesso al piano scantinato ove sono ubicati locali garage e i locali autoclave e caldaia.

La struttura del fabbricato è del tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato di calcestruzzo armato e solai di tipo misto latero-cementizio.

E' provvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Palermo prot. 8089 del 27 aprile 1976.

L'amministratore dello stabile, pur diverse volte sollecitato mediante pec, non ha mai fornito alcuna risposta relativamente all'esistenza di un Regolamento Condominiale nè di Tabelle Millesimali, nè relativamente alle certificazioni degli impianti condominiali.



**Fig.5** Prospetto su P.zza Camporeale



**Fig.6** Accesso al piano scantinato civ.46

Il piano scantinato occupa l'intera superficie del lotto edificato. Dai grafici del progetto approvato e dal certificato di abitabilità/agibilità risulta che in origine dovesse trattarsi di un unico grande ambiente pilastro, all'interno del quale era stata individuata una zona destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6.8.1967 e vincolata in base all'art.40 della legge Regione Sicilia n.19 del 31.3.1972 ed un'altra ampia zona destinata a deposito.

Oggi, oltre ai due locali autoclave e caldaia, lo scantinato è occupato da una corsia di disimpegno e manovra larga circa 3,80 m, pavimentata con un battuto di cemento, e da locali su entrambi i lati, chiusi da saracinesche metalliche e delimitati da muratura di tamponamento posta in opera tra i pilastri della struttura. Le pareti dell'intero piano





scantinato sono definite con intonaco che versa in cattivo stato di conservazione, in particolare modo quello lungo la rampa di accesso ove è fortemente degradato probabilmente a causa della vetustà e a fenomeni di umidità di risalita che hanno provocato macchie, efflorescenze e distacchi con perdita di estese porzioni di strato di finitura.

Quello oggetto di procedura è il primo locale garage a destra della corsia di disimpegno.

Consiste in un unico vano di pianta pressoché quadrata di 4,55 m x 4,76 m e altezza interna di 3,40 m. La superficie commerciale rilevata e computata secondo i criteri indicati dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e di 21,85 m<sup>2</sup> circa.



**Fig.7 Rampa di accesso al piano scantinato**



**Fig.8 Zona di transito autoveicoli**



**Fig.9 Zona di transito autoveicoli**



**Fig.10 Corsia di disimpegno e garage pignorato**





Fig.11 Veduta dalla corsia di disimpegno



Fig.12 Veduta verso la zona di transito

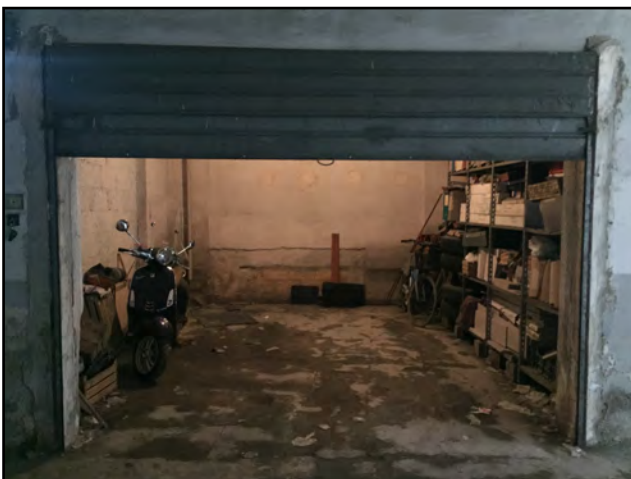


Fig.13 Veduta frontale

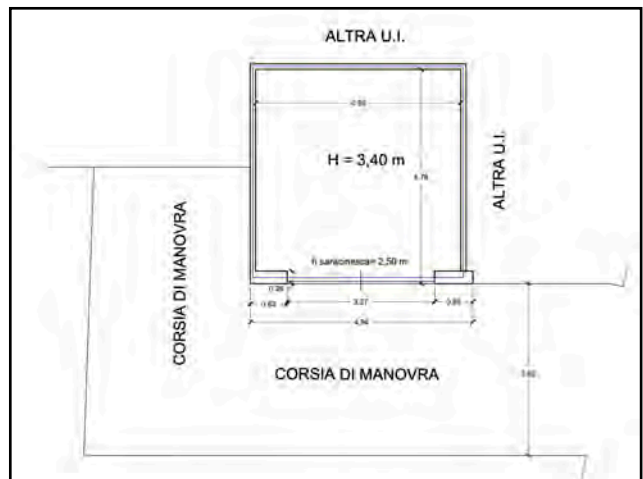


Fig.14 Pianta di rilievo



Fig.15 Veduta dall'interno del garage



Fig.16 Veduta dall'interno del garage





Vi si accede attraverso una saracinesca posta sulla parete sud-ovest, della larghezza di 3,25 m e altezza di 2,50 m, munita di serratura elettrica. La pavimentazione è in battuto di cemento. Una parete interna è definita fino al livello del rustico; le altre sono intonacate ma riportano segni di rappezzi per interventi o modifiche probabilmente succedutisi nel tempo, specie in corrispondenza delle tracce dell'impianto elettrico e nelle imbotte della saracinesca.

Il locale non è dotato di aerazione, come invece previsto dal D.M. del 1 febbraio 1986 "Norme per la sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Non è dotato di impianto idrico.

L'impianto elettrico presente è fatiscente e, per quanto a conoscenza, è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte, come previsto dal D.M. 37/2008.

Complessivamente lo stato di conservazione può definirsi scadente sia per la vetustà che per lo stato di manutenzione delle finiture.

## **5.REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Con istanza del 28.06.2022 prot. AREG/0763678/2022 è stato richiesto all'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo accesso alla documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di procedura.

Presso il Servizio Amministrativo, è stata acquisita copia della pratica di Abitabilità/Agibilità prot.8089 del 27.04.1976 riguardante il fabbricato e in particolare delle **Licenze Edili prot.n. 928 del 27.10.1973, in variante prot.n. 798 del 19.08.1974 e prot.n. 929 del 12.09.1975, e del Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.n 8089 del 27.04.1976** e dei grafici di progetto approvato.

La pratica era inoltre corredata dal rapporto tecnico redatto dall'ufficio, dai pareri dell'Ufficio di Igiene prot. 6524 del 26 aprile 1976 e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco prot. 7309 del 23.12.1975, dal Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 7311 del 25 dicembre 1975 relativo alla rispondenza dell'impianto condominiale di riscaldamento alle norme dell'epoca, nonché dal Verbale di Collaudo delle Strutture in c.a. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo n.prot. 13883 del 27.07.1974 e dal certificato di



conformità rilasciato dallo stesso ufficio prot. 13981 del 27.07.1974, rilasciato a norma dell'art.37 legge 1684/1962.

Tutti documenti acquisiti sono riportati in Allegato 6.

Dai grafici e dal certificato di abitabilità/agibilità risulta che il piano scantinato del fabbricato fosse costituito da un grande ambiente pilastrato di cui una parte destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6.8.1967 e vincolata in base all'art. 40 della legge della Regione Siciliana n.19 del 3.3.1972; la restante parte era destinata a deposito e vi si trovavano i locali autoclave e caldaia a servizio del fabbricato.

Il certificato di abitabilità/agibilità è risalente all'aprile del 1976 e per quanto risulta dall'atto di compravendita, nel novembre dello stesso anno il locale garage era esistente.

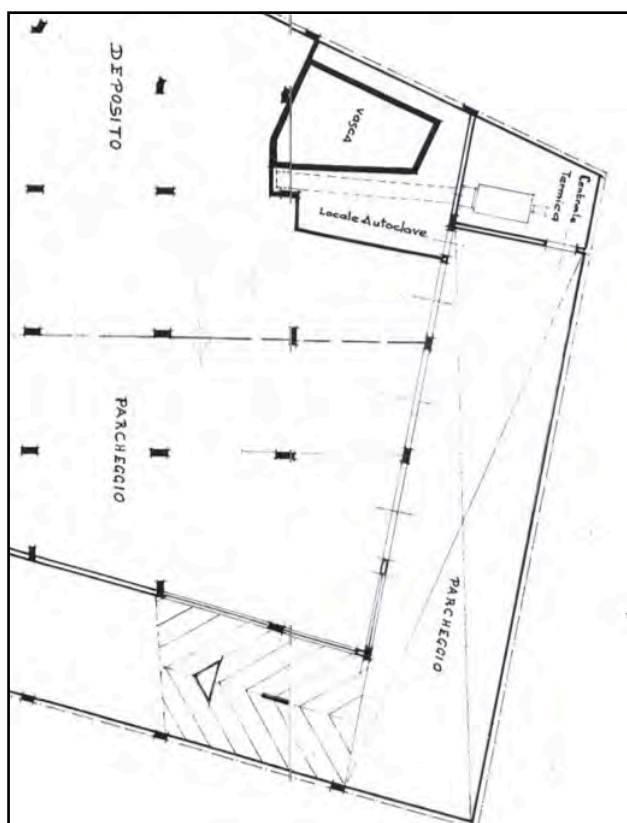


Fig.17 Grafico del progetto approvato

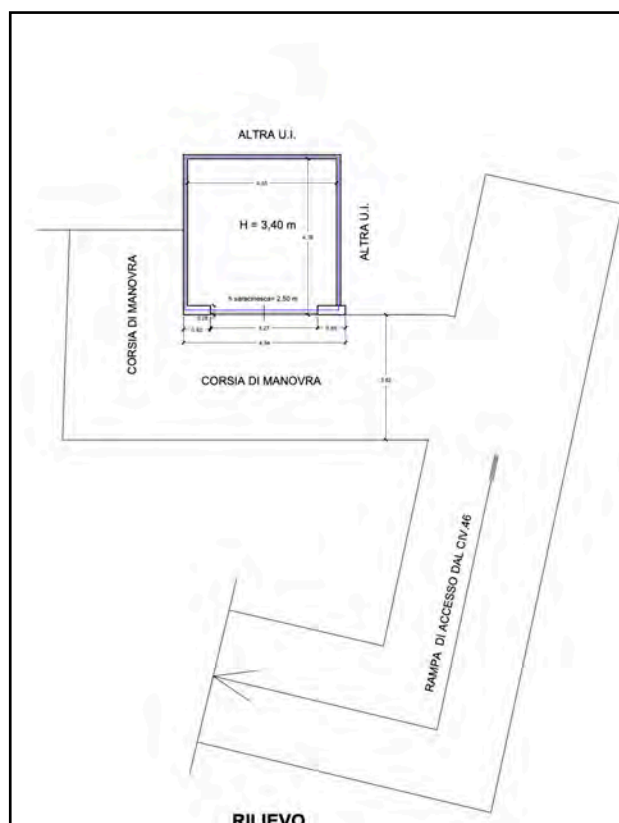


Fig.18 Rilievo

Sulla base dei rilievi effettuati, esso è stato realizzato in una porzione della zona pilastrata originariamente destinata a deposito e, quindi, con un tipo di intervento, tra quelli previsti dalla normativa edilizia, riconducibile ad un frazionamento con cambio di destinazione d'uso, da deposito a garage. Come tale, avrebbe richiesto il rilascio di un titolo abilitativo



(titolo concessorio, nel caso in specie) che però, come attestato dalla ripartizione edilizia privata con nota prot. 999466 del 7 ottobre 2022 in Allegato 6, non risulta essere stato richiesto. Essendosi quindi trattato di opere eseguite senza alcun titolo abilitativo, sono da ritenersi allo stato attuale abusive.

### **5.1. Procedure e costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica**

La possibilità di regolarizzazione edilizia del garage è stata esaminata con riferimento all'art. 36 dell'art.36 del D.P.R 380/2001 - Accertamento di Conformità - che renderebbe possibile ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

L'intervento di frazionamento e cambio di destinazione d'uso messo in atto con la realizzazione del garage, ai sensi dell'art. 5 c.1 lett.c) legge Regione Sicilia n.16/2016 e ss.mm.ii., è riconducibile nel suo complesso nell'alveo della ristrutturazione edilizia.

Trattandosi di immobile ricadente in zona A2 (cfr. Certificato di destinazione urbanistica in Allegato 7), il titolo abilitativo che lo definisce è il permesso di costruire.

Come detto in precedenza, il locale garage in questione è stato realizzato nel 1976, in vigenza del P.R.G. di Palermo approvato con D.P.R.S. n.110/A del 28.06.1962: sia il frazionamento che il cambio di destinazione d'uso erano interventi consentiti dal piano.

Anche oggi, in vigenza della Variante Generale al P.R.G. approvata con D.Dir. n. 124/DRU del 13.03.2002 e n.558 del 29.07.2002 e successiva D.C.C. n. 7 del 21.01.2004 di presa d'atto, l'intervento rientra nel suo complesso tra quelli ammissibili indicati all'art.5 delle N.T.A. che, per gli immobili come quello in esame, consente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Dal momento che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'abuso che al momento attuale, è possibile, almeno fino all'erogazione delle sanzioni amministrative, ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Con Circolare n. 21/2016 del Comune di Palermo, al al punto 3.4.2 è stabilito che il cambio di destinazione d'uso avvenuto in assenza di preventiva autorizzazione edilizia è



regolarizzabile mediante il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Quanto agli oneri di urbanizzazione, non previsti nel caso in specie, è dovuta solo la corresponsione di una sanzione commisurata alla superficie utile realizzata.

L'intervento in questione sarà quindi soggetto al pagamento di:

**-oneri di urbanizzazione:** è prevista una sanzione pari a  $42,39 \text{ €/m}^2 \times 20,38 \text{ m}^2 = 864,00 \text{ €}$ ;

**-contributo sul costo di costruzione:** è dovuto nella misura pari al doppio del contributo determinato per lo stesso intervento in regime ordinario, e pertanto sarà pari al 20% del costo di costruzione identificato con un computo metrico estimativo dell'intervento, con l'utilizzazione del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche in Sicilia in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo. Non può comunque essere inferiore a **€1.032,91**.

Il costo di costruzione del box determinato secondo il Prezziario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia Anno 2022 è stato stimato di 6.000,00 € e pertanto il contributo dovuto è di **1.200,00 €**.

Ai fini del rilascio del provvedimento dovranno essere corrisposti i **diritti di istruttoria** pari a **€ 800,00**.

Dovrà infine essere redatta la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** in applicazione di quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01.

Cio' comporta l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato alla professione del rispetto dei requisiti di salubrità, igiene e sicurezza dell'unità immobiliare e la presentazione di una relazione corredata, oltre che dagli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, anche dalla dichiarazione di conformità degli impianti.

I costi da sostenere per l'aggiornamento catastale e per il certificato di conformità degli impianti sono indicati nei relativi paragrafi 6 e 7 e verranno analiticamente detratti dal valore di mercato.

La presentazione della SCA comporta spese tecniche a carico della ditta, che è possibile quantificare in **500,00 €** e il pagamento di **diritti fissi di istruttoria** pari a **150,00€**.



Complessivamente quindi, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare ammontano ad un totale di 3.514,00 € ed in **c.t. 3.500,00 €**, importo che sarà detratto dal valore di mercato.

Inoltre, ai fini della sicurezza antincendio, come previsto dal D.M. 1 febbraio 1986 par. 2.1, il locale dovrebbe avere un'apertura permanente di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta, realizzata anche nel serramento di chiusura del box verso la corsia di manovra.

Infine si rappresenta che non è stato possibile interloquire con l'amministratore di condomino relativamente all'esistenza del certificato di prevenzione incendi riguardante la zona destinata a parcheggio nel piano scantinato, previsto dal D.P.R 151/2011 nel caso di autorimesse pubbliche o private di superficie complessiva superiore a 300 m<sup>2</sup> (codice attività 75 dell'Allegato 1 del D.P.R. 151/2011).

Ciò che solo può dirsi è che nel certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune di Palermo nel 1976, la superficie destinata a parcheggio nell'ambiente pilastrato del piano scantinato è di 174,50 m<sup>2</sup>.

## **6.REGOLARITA' CATASTALE**

La planimetria catastale acquisita, l'unica in atti, è allegata alla Dichiarazione di Nuova Costruzione prot. 3233 del 27 marzo 1976 (Modello 1 in Allegato 4) presentata dalla ditta costruttrice.

Sebbene la configurazione e la consistenza rappresentate siano conformi al rilievo, tuttavia sarà necessario presentare all'Agenzia del Territorio una **dichiarazione di aggiornamento della planimetria catastale** in quanto risulta in quanto il vano di accesso è erroneamente rappresentato sulla parete nord-ovest piuttosto che su quella sud-ovest ove realmente si trova.

Tale costo è valutabile come costo di una prestazione professionale per la stesura della planimetria, la compilazione del documento DOCFA e la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti di mercato, si determina pari a **300,00 €**, importo che sarà detratto dal valore di mercato.



## **7. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come già detto nel par.4 l'impianto elettrico è fatiscente e non provvisto di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M 37/2008. Il costo per il rifacimento dell'impianto può essere valutato in circa € 500,00 e detto importo sarà detratto dal valore di mercato.

Per le sue dimensioni e destinazione d'uso, il locale garage, non essendo adibito ad una permanenza prolungata, **non rientra tra quelle unità immobiliari per cui è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **8.1 Oneri e Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

Dal certificato ipo-catastale agli atti redatto dalla Dott. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, Notaio in Firenze in data 22 gennaio 2021 e dall'aggiornamento della visura ipotecaria eseguito dalla scrivente il 29 marzo 2023 (v.Allegato 8) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Iscrizione del 17.08.2001 nn. 34966/4121 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep.1720/2001 del 16.07.2001 correlata ad Annotazione n. 389 del 23.01.2013 di Cancellazione Totale;
- Trascrizione nn. 550455/36323 del 07.12.2020 di verbale di pignoramento immobili Rep.1642 del 20.10.2020 a favore di Inarcassa, creditore procedente nell'odierna procedura;
- Annotazione del 07.10.2022 ai nn. 47827/4656 di Restrizione dei Beni.

### **8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

#### **8.2.1 Oneri e vincoli di natura giuridica**

Al momento di redazione della presente relazione di stima non sussistono domande o procedimenti giudiziari pendenti sul bene pignorato.





### 8.2.2. Pesì (Censo-Livello-Usi Civici) od oneri di altro tipo

Attraverso la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana è stato accertato che l'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da diritti di uso civico.

Con istanza prot. 107066 del 6 dicembre 2022 è stato inoltre richiesto all'Unità Operativa Demanio Trazzerale con sede in Palermo, di verificare se le particelle su cui è edificato il fabbricato ricadano in area interessata dal demanio trazzerale. Il 4 gennaio 2023 l'ufficio ha riscontrato l'istanza con nota prot. 1456, attestando che le particelle non risultano interessate dal demanio trazzerale (Allegato 9).

Per quanto si legge nell'atto di compravendita del 1976 con il quale il garage è pervenuto al debitore, attraverso lo scivolo di accesso "è costituita, in favore dell'intero fabbricato, servitù di passaggio esclusivamente per l'accesso al locale autoclave e locale caldaia installati nel detto piano cantinato".

### 8.2.3 Vincoli di natura territoriale

Risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Pianificazione del Territorio il 23 settembre 2022 con num.prot. 958626 che l'area su cui insiste l'immobile ricade nella Variante Generale al P.R.G. approvata con D.Dir. n.124/DRU/02 del 13.03.2002 e n.558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 21.01.2004 di presa d'atto. Il bene oggetto di procedura ricade in minima parte in zona omogenea B3 e per la maggior parte **in zona territoriale omogenea A2 - Tessuti Urbani Storici** - ove, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura e nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Non sussistono vincoli di tutela di natura storico-artistica né paesaggistica, né vincoli legati al "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario" approvato con D.A.R.T.A. 4 luglio 2000.



Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 7.

#### **8.2.4 Informazioni richieste al condominio: spese di gestione e quote insolute**

L'Amministratore del Condominio indicato dal debitore è il dott.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

A questi, con pec del 22 settembre 2022 è stata rivolta richiesta di informazioni relative all'ammontare delle spese fisse di gestione spettanti all'unità immobiliare e all'eventuale esistenza di quote condominiali insolute relative a spese ordinarie o straordinarie. E' stato anche chiesto se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme o lavori da eseguire tramite bonus governativi, se il condominio fosse provvisto di certificato di conformità degli impianti, e ancora di voler fornire copia del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali.

Non avendo ricevuto alcuna risposta, l'Amministratore è stato ripetutamente sollecitato con successive pec del 9 marzo 2023, del 22 marzo 2023 e del 11 aprile 2023, tutte regolarmente consegnate e alle quali il dott.\*\*\*\*\* non ha ritenuto di dover provvedere.

Pertanto la scrivente non è in grado di fornire alcuna risposta al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione.

Le pec inviate e le relative ricevute di consegna sono riportate in Allegato 10.

#### **8.2.5 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie**

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare fino alla Segnalazione Certificata di Agibilità, per la regolarizzazione catastale e per il rifacimento dell'impianto elettrico e la sua certificazione.

**Detti costi, di seguito sintetizzati, saranno detratti dal valore di stima:**

- regolarizzazione urbanistico-edilizia	3.500,00€
- aggiornamento della planimetria catastale	300,00€
- revisione impianti loro certificazione	<u>500,00€</u>
Sommano	4.300,00€



## 9. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE

In senso estimativo il valore di mercato rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo. Poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato l’approccio di mercato: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati. L’approccio di mercato prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Definito il campione immobiliare, si individuano le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato. Nel metodo adottato, il valore di mercato dell’immobile da stimare è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi di compravendita dei comparabili tenendo conto delle analogie nelle caratteristiche immobiliari o di eventuali differenze e applicando, in questo caso, degli aggiustamenti che consentono di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell’immobile da stimare.

### 9.1 Caratteristiche immobiliari considerate e superficie commerciale

Nel caso di un box-auto, le caratteristiche immobiliari che influiscono sulla composizione del prezzo sono relative:

- all’**ubicazione del bene nel contesto territoriale**, con riferimento alla qualificazione dell’ambiente esterno e delle strade;
- alla funzionalità del bene con riferimento all’ **accessibilità dalla strada**, alla posizione all’interno dell’autorimessa, alla disposizione di sufficienti spazi di manovra;



-alle caratteristiche proprie del bene, con riferimento alla **superficie**, alle **dimensioni sufficienti per il parcheggio**, all'**altezza interna**.

Per la tipologia box-auto si considera **poco significativo** il diverso apprezzamento del mercato secondo **lo stato conservativo e le finiture**.

Per la determinazione del prezzo si è considerata la **superficie commerciale** alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dall'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

Ai fini della determinazione della consistenza dei "Box", cioè unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture, la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Per la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, si è fatto riferimento a quanto riportato negli atti di compravendita o a quella risultante dalle planimetrie catastali acquisite.

Per il box in stima si è fatto riferimento alla superficie rilevata e il criterio di calcolo è esemplificato in figura 19.

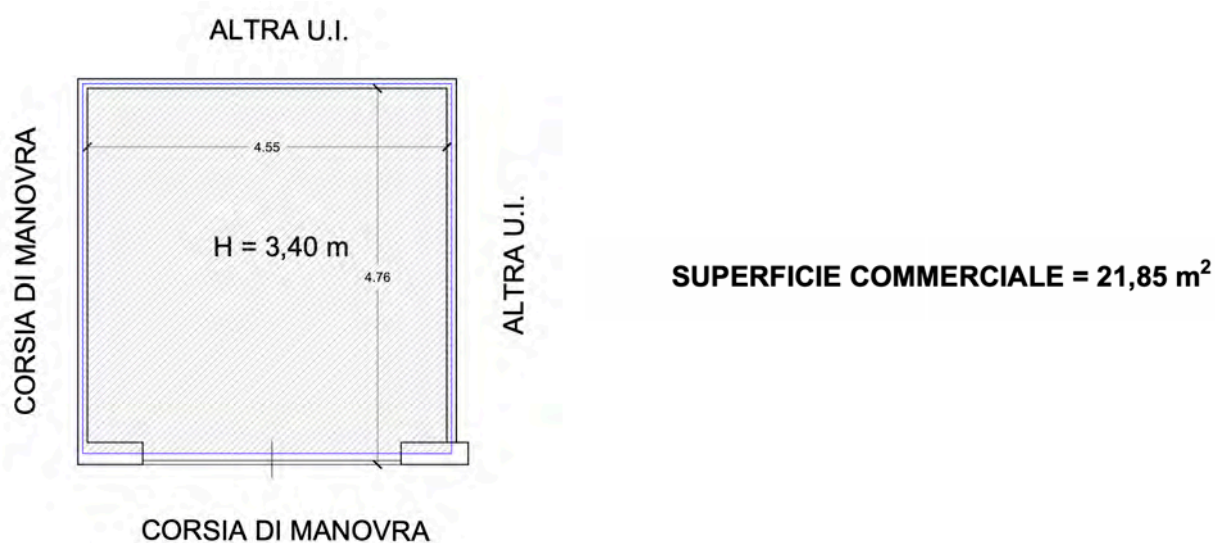


Fig. 19 - Determinazione della superficie commerciale

## 9.2 Campioni immobiliari

L'oggetto di stima è costituito da un box-auto ubicato nel piano scantinato di un fabbricato in Piazza Principe di Camporeale civ. 46.

Vi si accede attraverso una rampa che diparte da un cancello carrabile arretrato rispetto al filo stradale.

Il piano scantinato è occupato da una corsia di disimpegno e manovra larga circa 3,80 m e da locali su entrambi i lati di questa, tutti chiusi da saracinesche metalliche e delimitati da muratura di tamponamento posta in opera tra i pilastri della struttura.

Quello oggetto di procedura è il primo locale garage a destra della corsia di manovra.

Ha pianta pressoché quadrata di 4,55 m x 4,76 m e altezza interna di 3,40 m.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade nella zona C5/Semicentrale/Perpignano - Siccheria - Cappuccini del comune di Palermo, ove il prezzo €/m<sup>2</sup> registrato nel 2° semestre 2022, ultimo pubblicato, per unità immobiliari della tipologia "Box" cui appartiene l'unità in stima, in atto conservativo normale, è compreso tra 730 €/m<sup>2</sup> e 940 €/m<sup>2</sup>.

Le ricerche condotte ai fini dell'acquisizione di campioni da poter comparare a quello in stima hanno permesso di verificare un mercato abbastanza attivo relativo a unità immobiliari appartamenti allo stesso segmento di mercato, oggetto di compravendite dal 2019 alla fine del 2022.

E' stato consultato il servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate di Consultazione dei Valori Dichiarati che consente di visualizzare su mappa gli immobili compravenduti, consultare le principali informazioni delle singole unità immobiliari e acquisire il corrispettivo dichiarato nelle transazioni a titolo oneroso.

E inoltre, tramite il software Stimatrixcity è stata acquisita copia telematica di atti di compravendita molto recenti, aventi per oggetto box auto ubicati nello stesso contesto edilizio, al piano scantinato di edificio condominiali e con caratteristiche tipologiche, del tutto simili a quelle del bene da stimare.

I campioni esaminati sono quelli individuati nelle schede riassuntive che seguono, e gli atti di compravendita acquisiti sono riportati in Allegato 11.

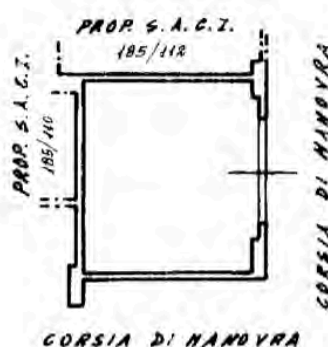
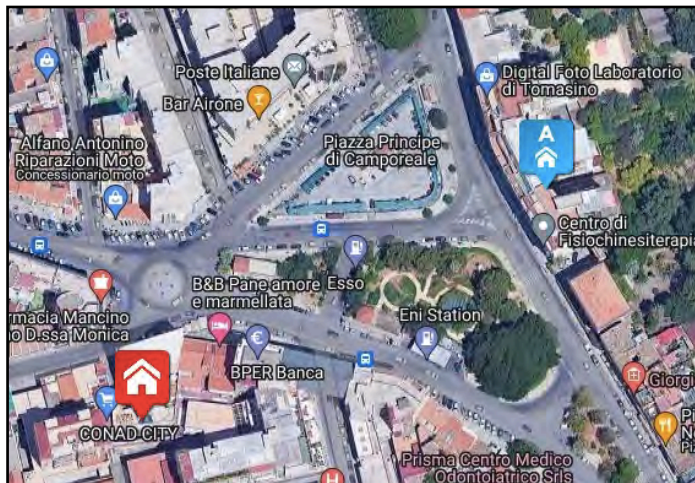


**A.Fonte:** Atto di Compravendita in notaio Luca Bonafede in Palermo del 08.03.2019, rep. 5239;

**Descrizione:** Locale box sito in Palermo con accesso da Piazza Principe di Camporeale 24 e da via Serradifalco 1/c, **ubicato al piano seminterrato** esteso 27 m<sup>2</sup>. Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, part. 185, sub 113, Categoria C/6, classe 9, Rendita 92,03€.

**Menzioni urbanistiche ed edilizie:** Certificato di Abitabilità prot. 13626 del 15.12.1965 e prot.15440 del 22.09.1965. Concessione edilizia n.51 del 27 giugno 1994 per diversa destinazione d'uso e suddivisione dell'originario cantinato.

**Prezzo realizzato: 34.000,00€ Prezzo unitario 1.260 €/m<sup>2</sup>**

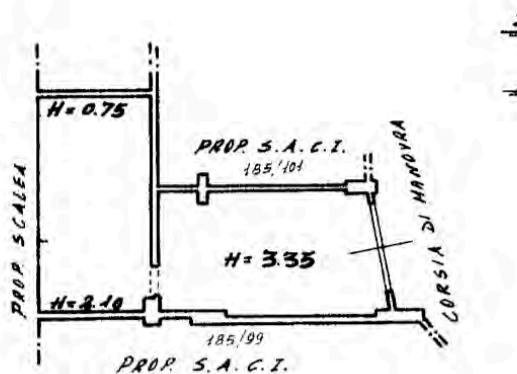
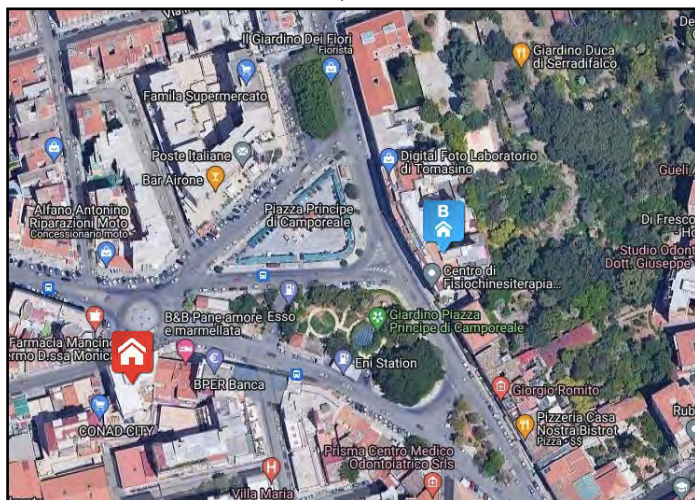


**B.Fonte:** Atto di Compravendita in notaio Alessandro Carducci in Palermo del 08.03.2021, rep. 2849;

**Descrizione:** Locale box sito in Palermo alla via Serradifalco 1/c, **ubicato al piano seminterrato** della consistenza catastale di 40 m<sup>2</sup>. Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, part. 185, sub 100, Categoria C/6, classe 9, Rendita 136,34€.

**Menzioni urbanistiche ed edilizie:** Certificato di Abitabilità prot. 13626 del 15.12.1965 e prot.15440 del 22.09.1965. Concessione edilizia n.51 del 27 giugno 1994 per diversa destinazione d'uso e suddivisione dell'originario cantinato.

**Prezzo realizzato: 35.000,00€ Prezzo unitario 875 €/m<sup>2</sup>**

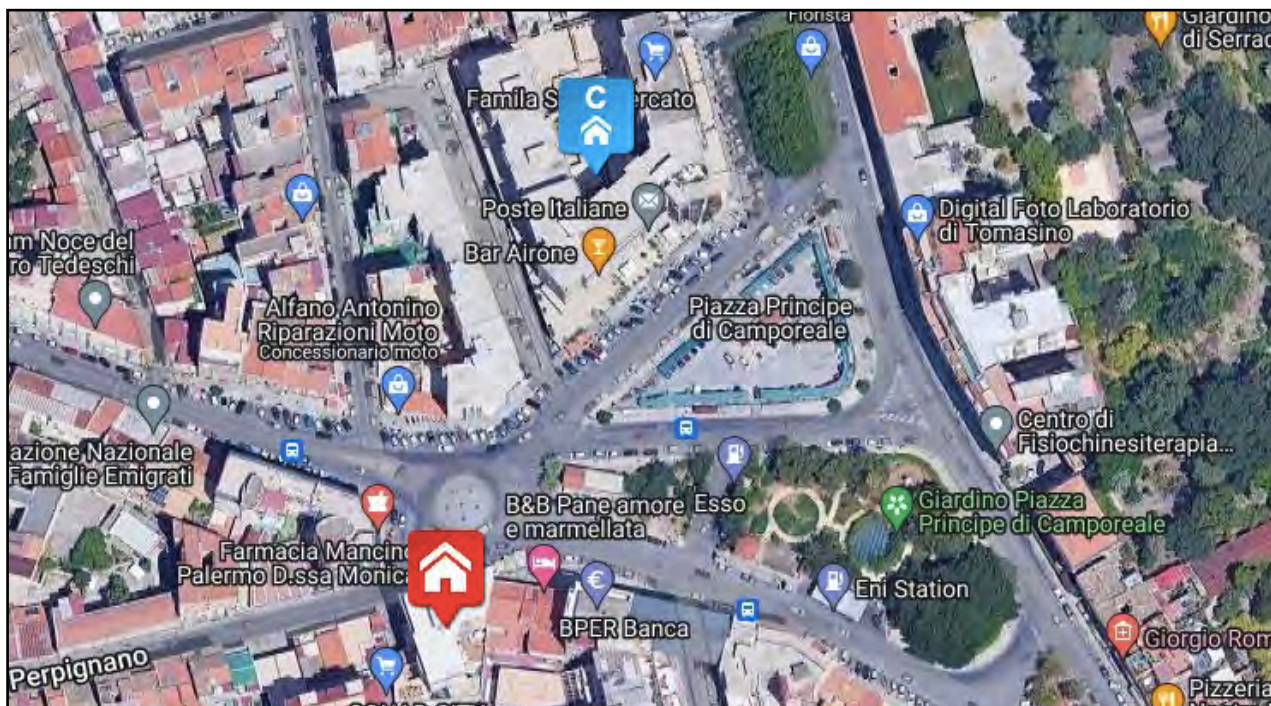




**C.Fonte:** Agenzia delle Entrate - Compravendite Valori dichiarati; Atto del Novembre 2022

Descrizione: Locale box Piazza Principe di Camporeale Categoria C/6 ubicato al piano seminterrato, della consistenza catastale di 29 m<sup>2</sup>.

**Prezzo realizzato: 28.000,00€** Prezzo unitario 965 €/m<sup>2</sup>



Prezzo e caratteristica	A	B	D	Immobile da stimare
Prezzo di compravendita (€)	34.000	35.000	28.000	-
DATA	08.03.2019	08.03.2021	11.2022	-
Superficie commerciale	27 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	21,85 m <sup>2</sup>
Piano	S1	S1	S1	S1
Caratteristiche tipologiche	1	1	1	1
Contesto territoriale	1	1	1	1

Tabella 1 - Tabella riassuntiva dei dati immobiliari



### 9.3 Valore di mercato

Come si evince dalla tabella 1 riassuntiva, le unità immobiliari considerate hanno tutte destinazione d'uso box-garage, si trovano in fabbricati tutti insistenti sulla Piazza Principe di Camporeale e sono tutte ubicate in piani scantinati.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche che, per questa tipologia edilizia, il mercato considera più influenti sulla determinazione dei prezzi e cioè l'ubicazione nel contesto territoriale, l'accessibilità dalla strada, la disposizione di sufficienti spazi di manovra e una superficie sufficiente per il parcheggio, può senz'altro dirsi che l'unità immobiliare oggetto di stima e quelli oggetto delle transazioni sono in parità sostanziale di condizioni.

Posto quindi che, come già detto, per la tipologia box-auto si considera poco significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo e le finiture, il valore unitario del bene in stima sarà ricavato dalla media dei valori unitari delle transazioni rilevate e detto valore, moltiplicato per la sua superficie commerciale, fornirà il più probabile valore di mercato.

Si avrà quindi:

-Valore unitario pari, in c.t., a **1.030,00 €/m<sup>2</sup>**

-Valore di mercato del box in stima =  $1.030,00 \text{ €/m}^2 \times 21,85 \text{ m}^2 = 22.505,50 \text{ €}$  e in c.t. **22.500,00€**

### 10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore di stima ricavato vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e per la regolarizzazione catastale, così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Dal momento che la quota in titolarità del debitore esecutato è pari a 1/2 indivisa, si indicherà il valore della sola quota e infine si indicherà il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5%.

Dati quindi:

Superficie commerciale      **21,85 m<sup>2</sup>**

Valore unitario                      **1.030,00€/m<sup>2</sup>**

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO 22.500,00 €**



Detrazioni:

- per regolarizzazione urbanistico-edilizia	-3.500,00€
- per aggiornamento della planimetria catastale	-300,00€
- per rifacimento impianto elettrico e sua certificazione	<u>-500,00€</u>
Sommano	-4.300,00€

si avrà quindi:

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI.	<b>18.200,00€</b>
VALORE DELLA QUOTA IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO:	<b>9.100,00€</b>
PREZZO BASE D'ASTA (ridotto del 5%)	<b>8.645,00€</b>

Si precisa che **la quota pignorata (1/2) non risulta separabile dall'intero**, dal momento che ipotizzare una divisione in due porzioni uguali ne comprometterebbe la funzionalità.

**11.SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

**Lotto Unico:** Piena proprietà della quota indivisa di 1/2 di un locale garage sito nel Comune di Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 46, piano scantinato, indicato come interno 9, il primo a destra percorrendo la corsia di disimpegno.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 155, subalterno 37, piano S1, categoria C/6, vani 1, superficie catastale totale 23 m<sup>2</sup> R.C. € 78,40.

Il locale confina a nord-ovest e sud-ovest con corsia di disimpegno del piano scantinato; a sud-est e nord-est con altre unità.

Consiste in un unico vano di pianta pressoché quadrata di 4,55 m x 4,76 m e altezza interna di 3,40 m, chiuso da una saracinesca metallica. E' dotato di impianto elettrico. Ha superficie utile netta rilevata di 20,38 m<sup>2</sup> e superficie commerciale computata secondo i criteri indicati dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e di 21,85 m<sup>2</sup> circa.

Lo stato di conservazione può definirsi scadente sia per la vetustà che per lo stato di



manutenzione delle finiture.

Relativamente alla regolarità urbanistica:

- è stato realizzato senza titolo abilitativo con un intervento di frazionamento e cambio di destinazione d'uso;
- è regolarizzabile con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di Conformità e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente alla regolarità catastale:

- lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti in ordine all'erroneo posizionamento del vano di accesso sulla parete nord-ovest piuttosto che su quella sud-ovest ove realmente si trova.
- è regolarizzabile con la presentazione di un documento DOCFA per l'aggiornamento della planimetria.

Relativamente agli impianti:

- l'impianto elettrico presente è fatiscente, è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte, come previsto dal D.M. 37/2008 e necessita di rifacimento;
- ai fini della sicurezza antincendio, dovrebbe avere un'apertura permanente di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta;

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO	<b>22.500,00€</b>
VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI	<b>18.200,00€</b>
VALORE DELLA QUOTA IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO:	<b>9.100,00€</b>
PREZZO BASE D'ASTA (ridotto del 5%)	<b>8.645,00€</b>

Alla presente relazione si allegano gli elaborati sotto elencati:

1. Verbali di Sopralluogo del 03.12.2021
2. Elaborato grafico
3. Documentazione Fotografica
4. Documentazione Catastale:



- Istanza
- Visura Catasto Fabbricati fg.55 part.155 sub 39
- Dichiarazione di Nuova Costruzione prot. 3233 del 27 marzo 1976
- Modello 55 partita 155736 antecedente l'impianto meccanografico
- Visura storica Catasto Terreni fg.55 part.155
- Estratto di mappa

5. Atti di provenienza:

- Compravendita del 26.11.1976 in Notaio Lucia Scoma di Palermo Rep.161310

6. Documentazione acquisita dall'Area Tecnica della Rigenerazione Urbana-Settore Edilizia

Privata del Comune di Palermo:

- Istanza prot. AREG/0763678/2022 del 28.06.2022 e Invito Accesso Atti del 16.09.2022
  - Licenza Edile prot.n. 928 del 27.10.1973
  - Licenza Edile prot.n. 798 del 19.08.1974
  - Licenza Edile prot.n. 929 del 12.09.1975
  - Rapporto Tecnico per l'Abitabilità del 17.11.1975
  - Pareri Ufficio di Igiene prot. 6524 del 26 aprile 1976
  - Parere Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco prot. 7309 del 23.12.1975
  - Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 7311 del 25.12.1975 (per impianto condominiale di riscaldamento)
  - Verbale di Collaudo delle Strutture -Ufficio del Genio Civile di Palermo n.prot. 13883 del 27.07.1974
  - Certificato di conformità Ufficio Genio Civile prot. 13981 del 27.07.1974
  - Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.n 8089 del 27.04.1976
  - Grafici
  - Nota prot. 999466 del 07.10.2022 di attestazione risultanze ricerca d'archivio
7. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 958626 del 23.09.2022
8. Ispezioni Ipotecarie:
- Ispezione ipotecaria per Immobile del 29.03.2023
9. Accertamenti Demanio Trazzerale:
- Istanza del 01.02.2022 e Nota di Riscontro del 02.02.2022



- Nota di Riscontro prot.1456 del 04.01.2023

10. Istanze inviate all'Amministratore di Condominio:

- Pec del 22.09.2022 - 09.03.2023 - 22.03.2023 - 11.04.2023

- Ricevute di avvenuta consegna

11. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Palermo 10.05.2023

Arch. Claudia Failla

