

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 168/2024
LOTTO N. 1
Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 168/2024

“AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

“**[REDACTED]**”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DOTT. DI LORENZO VINCENZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

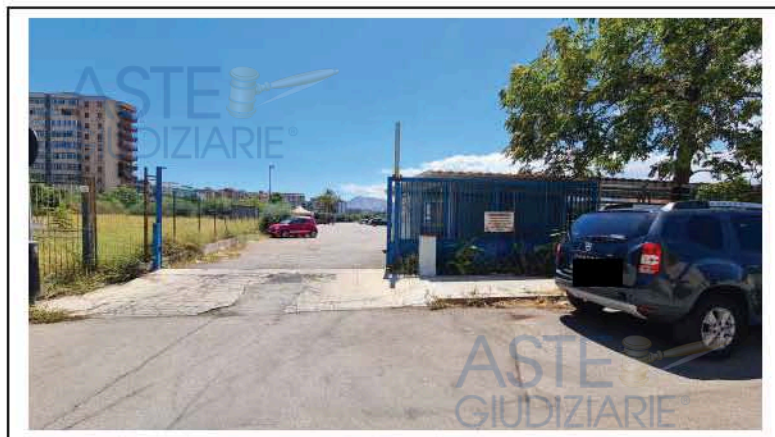
LOTTO N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia di immobile: terreno sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni di Palermo al

Fig. 29, P.lla 2087 adibito ad area parcheggio e zona lavaggio auto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 28/03/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro iscritta all'Albo degli Ingegneri di Palermo al n. 7418 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28/03/2025 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. Vincenzo Di Lorenzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente n. 3 moduli di controllo in data 05/04/2025 relativi ai n. 3 immobili staggiati.

In data 31/07/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda *gli immobili dal n. 1 al n. 3.*

La presente relazione, in particolare, riguarda l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un lotto di terreno, sito in Palermo, Contrada Resuttana Colli, censito al C.T. del Comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2087 (ex 193/a).

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 10/07/1978 in notaio Dott. Matteo Pennisi di Carini (Pa) Rep. n. 45823, Raccolta n. 8156, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 25/07/1978 ai nn. 25342/22079 e registrato in data 31/07/1978 al n. 13519 da potere di [REDACTED]

(All. 6).

Dati catastali:

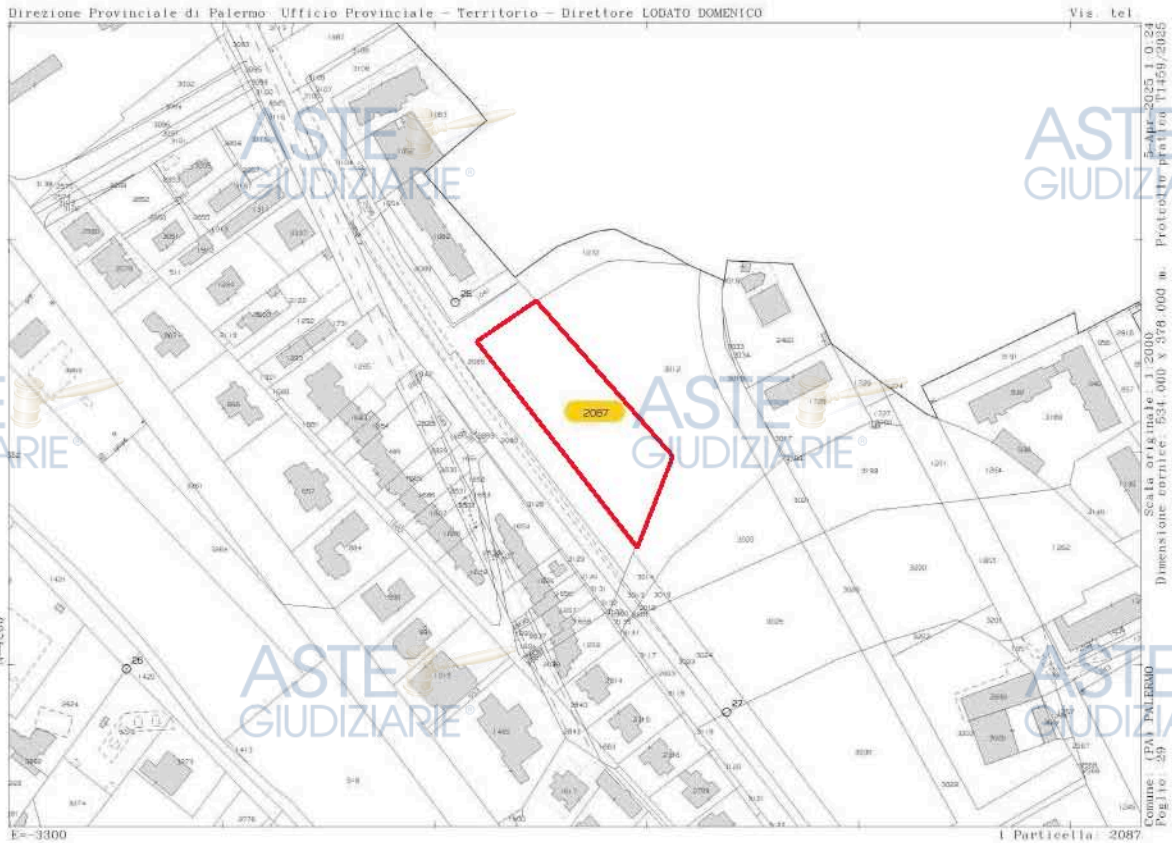
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica assunta dalla scrivente (All. 7).

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 (All. 2) e la mappa catastale (All. 3) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 2)



Estratto di mappa catastale (All. 3)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 4)

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

Il lotto è costituito da un terreno, censito al C.T. del Comune di Palermo, al fg. 29, p.la 2087 (ex 193/a), qualità mandarinetto, classe 2, superficie mq 4.070,00, reddito dominicale € 166,06, reddito agrario € 54,65:

Esso presenta forma regolare (trapezia) e buona esposizione, con destinazione urbanistica attuale **“S2 – Scuole dell’obbligo”** secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palermo.

Inoltre, l’area è sottoposta al **“vincolo della fascia di rispetto della ferrovia”**; *lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina...*. Allo stato attuale è costituito da un’area privata recintata, delimitata su due lati fronti che confinano, rispettivamente, con Via Monte San Calogero e Via Monti Iblei con un muretto in muratura sormontato da rete metallica e paletti in ferro, mentre, i restanti due lati, a confine con altra proprietà, sono recintati con un cordolo in cemento armato (c.a.) sormontato anch’esso da rete metallica e paletti in ferro. Il lotto è adibito a parcheggio e lavaggio auto denominato [REDACTED], con accesso diretto sia da Via Monte San Calogero civ. 32 che da Via Monti Iblei civ. 75/M. L’area si estende per circa 4.070,00 mq ed è interamente pianeggiante, con superficie pavimentata con asfalto e dotata di impianto di scarico delle acque provenienti dal lavaggio dei veicoli. L’attività è esercitata in forza di **autorizzazione annuale (All. 13)** all’utilizzo provvisorio a parcheggio privato rilasciata dal Comune di Palermo, Ufficio SUAP, Pratica Prot. n. 937222 del 23/07/2025. Inoltre, la ditta [REDACTED] che gestisce l’autolavaggio e dotata dell’**Autorizzazione Unica Ambientale**, ai sensi del D.P.R. 13/03/2013 n. 59, Determinazione Dirigenziale n. 49 del 04/03/2015 (**All. 14**). L’area è oggi utilizzata come parcheggio e autolavaggio, pur ricadendo, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, in zona urbanistica **“S2 – Servizi per l’istruzione (Scuole dell’obbligo)”** poiché nell’area di che trattasi non è stata programmata la realizzazione di alcuna opera.

Fotografie dei luoghi (All. 1)



Foto n. 1 Cannello d'ingresso carrabile scorrevole ubicato su Via Monte San Calogero civ. 32



Foto n. 2 Esterno Area a parcheggio e autolavaggio



Foto n. 3 Via Monte San Calogero angolo Via Monti Iblei



Foto n. 4 Cannello d'ingresso carrabile scorrevole ubicato su Via Monti Iblei civ. 75



Foto n. 5 Interno - Cancello di accesso al parcheggio su Via Monti Iblei



Foto n. 6 Interno - Zona autolavaggio



Foto n. 7 Interno – Zona autolavaggio



Foto n. 8 Interno – Zona autolavaggio



Foto n. 9 Interno – Posti auto all'aperto numerati



Foto n. 10 Interno – Posti auto all'aperto numerati



Foto n. 11 Interno – Posti auto all'aperto numerati



Foto n. 12 Interno – Cancelli di accesso al parcheggio su Via Monte San Calogero



Foto n. 13 Interno – Vista d'insieme



Foto n. 14 Interno – Alloggio custode

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)

Superficie commerciale: 4.070,00 mq (è stata presa come riferimento, la superficie catastale).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.T. del Comune di Palermo, al fg. 29, p.lla 2087 (ex 193/a), qualità mandarineto, classe 2, superficie mq 4.070,00, reddito dominicale € 166,06, reddito agrario € 54,65:

Le visure catastali attuale (All. 6) e storica (All. 7), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 15/04/2024.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED], Proprietà 1000/1000.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato in Palermo ad angolo tra la Via Monte San Calogero civ. 32 e la Via Monti Iblei civ. 75/M.

Allo stato attuale, l'area risulta adibita a parcheggio a cielo aperto e lavaggio auto e moto in forza di S.C.I.A. prot. n. AREG/0063969/2019 e, successiva, comunicazione del 05/04/2019, prot. n. 585073/P.

Confinante: a Nord-Est con la Via Monte San Calogero, a Sud-Est con proprietà aliena, a Sud-Ovest con proprietà aliena e, infine, a Nord-Ovest con la Via Monti Iblei.

Censito al C.T.: al foglio 29, p.lla 2087 (ex 193/a), di superficie pari a 4.070,00 mq.

L'attuale società [REDACTED] con subentro tramite affitto di ramo di azienda del 04/06/2025 (All. 12), Rep. n. 16495, Racc. n. 12205, stipulato in Notaio Dott. Luca Bonafede di Palermo, registrato a Palermo in data 05/06/2025 al n. 19723, alla società [REDACTED] nella qualifica di locataria dell'area sita in Palermo, Via Monte San Calogero civ. 32 (Fg. 29, P.lla 2087) è dotata di Nulla Osta annuale all'utilizzo provvisorio delle aree preordinate all'espropriazione ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto Dirigenziale n. 124/DRU del 13/03/2002 e successivo Decreto Dirigenziale di rettifica n. 558/DRU del 29/07/2002.

Si precisa, altresì, che:

- l'area come sopra identificata è destinata dal vigente P.R.G. (TAV. 5007) a "S2" - Scuole dell'Obbligo;
- la ditta richiedente [REDACTED] ha la disponibilità dell'area giusto subentro tramite affitto di ramo di azienda del 04/06/2025 al contratto di locazione stipulato in data 14/07/2001, registrato a Palermo (PA) il 16/07/2001 al n° 18615 serie 3A e successivi subentri del 25/01/2019 e del 03/03/2021 tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] (All. 10);
- nel Programma Triennale OO.PP. 2023/2025, nell'area di che trattasi non è programmata la realizzazione di alcuna opera;
- l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 27/07/2021 nel notaio Dott. Luca Bonafede dal [REDACTED] della società [REDACTED] proprietaria dell'area, registrato a Palermo (PA) il 30/07/2021 al n° 26508 (All. 11).

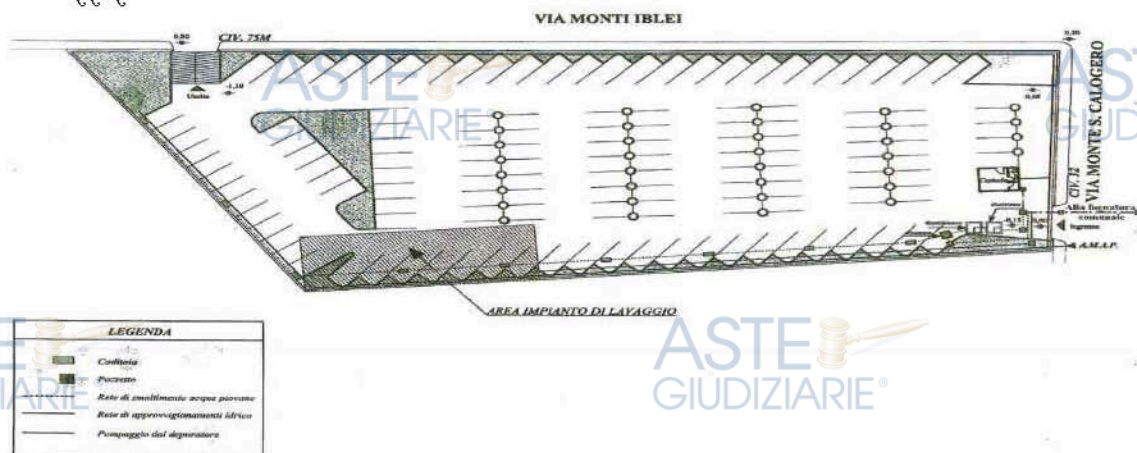
PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 142.450,00
(centoquarantaduemilaquattrocentocinquanta/00 euro).

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

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] giusto Atto di Compravendita del 10/07/1978 rogato in notaio Dott. Matteo Pennisi di Carini (Pa) Rep. n. 45823, Raccolta n. 8156, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 25/07/1978 ai nn. 25342/22071 e registrato in data 31/07/1978 al n. 13519 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (All. 6).

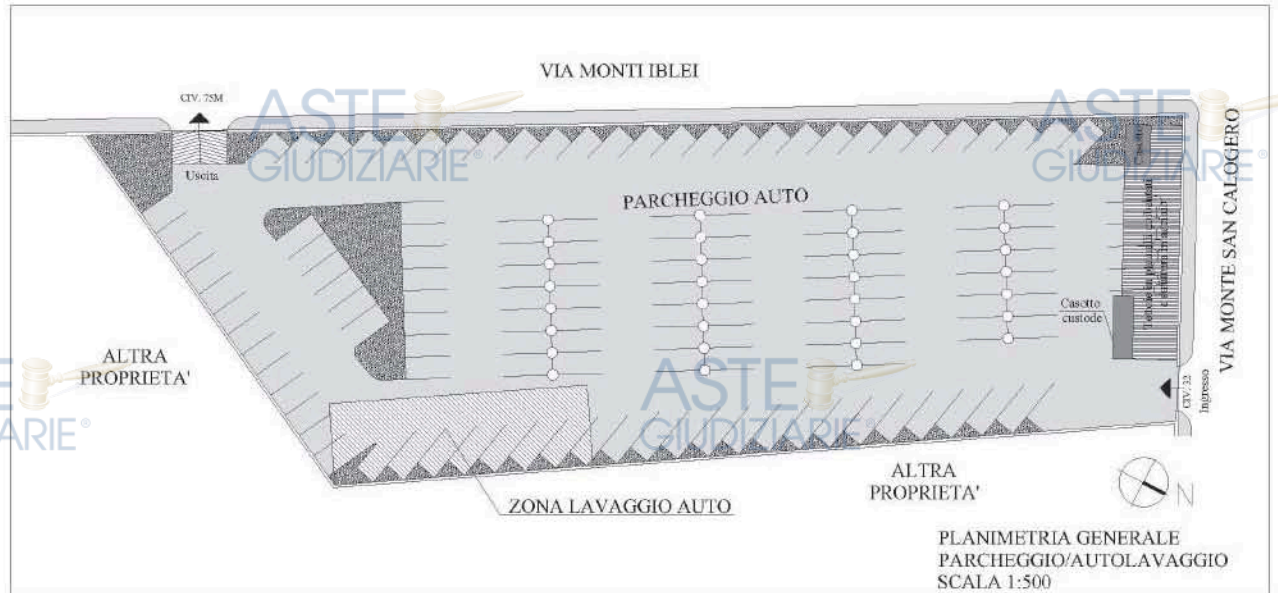
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La società [REDACTED] sul terreno, non aveva realizzato costruzioni soggette al rilascio di titolo edilizio. L'area, come sopra detto, pur avendo destinazione urbanistica secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palermo (TAV. 5007) a "S2 - Scuole dell'Obbligo" è attualmente utilizzata come parcheggio per auto e autolavaggio poiché nessuna opera è stata programmata nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025. Come dichiarato dall' [REDACTED] tecnico incaricato dalla società [REDACTED] nonché, dalla società [REDACTED] "... all'interno dell'attività di parcheggio, non vi sono manufatti di cui non è stata richiesta autorizzazione".



SCHEMA DELLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E DELL'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale

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

L'immobile è attualmente occupato dalla società [REDACTED], la quale detiene l'immobile adibito a parcheggio e lavaggio auto e moto in virtù di affitto di ramo d'azienda del 04/06/2025 redatto in Notaio Dott. Luca Bonafede di Palermo, registrato in data 05/06/2025 al n. 19723. Nel giorno del sopralluogo, la sig.ra [REDACTED] nella qualità di Legale Rappresentante della società [REDACTED] ha dichiarato di versare mensilmente alla società [REDACTED] la somma di € 1.200,00 (euro milleduecento/00) mensili così come riportato nell'art. 4 "Canone" del contratto di affitto di ramo d'azienda "...il canone di affitto annuo sarà di € 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00) oltre I.V.A. e, quindi, di € 1.200,00 (euro milleduecento/00) oltre I.V.A. mensili...". Inoltre, ha dichiarato che il marito, sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società [REDACTED] versa mensilmente [REDACTED] Leg. Rappresentante della società [REDACTED] la somma di € 750,00 (euro settecentocinquanta/00) oltre I.V.A. come da contratto di locazione stipulato in data 14/07/2001 e registrato a Palermo presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Palermo 3 in

data 16/07/2001 al n. 18615, Serie 3° e, successivi, subentri del 25/01/2019 e del 03/03/2021.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperta in data **21/10/2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1) ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20374 Registro Generale 63157

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del 14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1130 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6945 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8531 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9689 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2517 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3125 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3127 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3636 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5520 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2865 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 980 del 23/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Iscrizione n. 7675 del 20/10/2025

Immobili attuali

**2) ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20375 Registro Generale
63158**

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7194/2503 del
14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1131 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6946 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8532 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9690 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2518 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3126 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3128 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3637 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5521 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2866 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Iscrizione n. 7676 del 20/10/2025

Immobili attuali

**3) TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare 28641 Registro Generale
36958**

Pubblico ufficiale BONAFEDE LUCA Repertorio 9213/7101 del 27/07/2021

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4) TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 14677 Registro Generale
18403**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI
PALERMO Repertorio 3656 del 28/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**5) ISCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 7675 Registro Generale
52724**

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del
14/11/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20374 del 2005

Immobili attuali

**6) ISCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 7676 Registro Generale
52725**

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7194/2503 del
14/11/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20375 del 2005

Immobili attuali.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo,
Demanio Trazzerale, ecc...).

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

Non esiste un Condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area allo stato attuale, considerata la zona periferica "Circonvallazione-V. Nuova-Quartieri-Niscemi-S. Lorenzo-Villa Sofia-V. Sardegna-Via Belgio-V.le Strasburgo", la peculiarità della destinazione d'uso del terreno ricadente nella zona di P.R.G. in "S2- Scuole dell'obbligo" di cui una porzione, pari a circa mq 1.628,00 (40%), **non sottoposta** al vincolo "**fascia di rispetto della ferrovia**", una rimanente porzione ricadente all'interno della "**fascia di rispetto delle ferrovie**" pari a circa mq 2.442,00 mq (60%) e l'uso attuale (parcheggio a raso per autoveicoli con annesso autolavaggio) esercitato tramite titoli autorizzativi rinnovati annualmente dal SUAP del Comune di Palermo, le quali conferiscono legittimità all'attività pur mantenendone il carattere di precarietà; questo comporta che tale utilizzo può produrre un valore economico d'uso, ma non attribuisce alcun diritto edificatorio o di trasformazione urbanistica permanente. Non è attribuibile alcuna capacità edificatoria privata all'area, in quanto la Zona "S2" consente interventi solo per attrezzature scolastiche pubbliche. Ne deriva che il valore del lotto non può essere assimilato a quello di un'area edificabile residenziale o commerciale.

In ragione della destinazione urbanistica e dell'assenza di edificabilità privata, il metodo più appropriato è:

- **Metodo del confronto diretto di mercato** per aree destinate a servizi pubblici o similari.

Sulla base di indagini di mercato relative ad aree analoghe nel territorio palermitano, destinate a servizi pubblici o prive di edificabilità privata, i valori unitari trovano generalmente collocazione in una fascia compresa tra **20 €/m² e 60 €/m²**, in funzione di:

- posizione urbana;
- accessibilità e caratteristiche morfologiche;
- presenza di vincoli;
- eventuale valore d'uso.

Considerati:

- la posizione favorevole del lotto in un'area urbana servita;
- l'uso attuale produttivo (seppur temporaneo);
- il vincolo ferroviario su parte della superficie;
- la destinazione "S2" che limita l'utilizzo futuro;

si individua un valore unitario nel range **45–55 €/m²**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Al fine di distinguere il valore delle due porzioni del lotto, si procede a una valutazione separata tra:

- **Area soggetta a vincolo ferroviario (60%)** – 2.442 m²;
- **Area in Zona S2 – attrezzature scolastiche (40%)** – 1.628 m².

Valore area con vincolo ferroviario (60%)

Le aree interessate da fasce di rispetto ferroviario hanno un valore ridotto, poiché risultano fortemente limitate nell'utilizzo e generalmente non edificabili. I valori di mercato per aree con forti vincoli urbanistici e funzionali oscillano normalmente nel range **15–30 €/m²**.

Tenuto conto della posizione urbana favorevole ma del vincolo stringente, si adotta prudenzialmente un valore di **25 €/m²**.

Valore area vincolata = 2.442 m² × 25 €/m² = **61.050 €**

Valore area in Zona "S2" – Attrezzature scolastiche (40%)

La Zona S2 non attribuisce edificabilità privata, ma essendo comunque area destinata a servizi pubblici, con possibilità di utilizzo temporaneo (parcheggio/autolavaggio), essa mantiene un valore superiore rispetto alla porzione soggetta a vincolo ferroviario.

Per tale superficie si conferma l'intervallo **45–55 €/m²**. In coerenza con le precedenti considerazioni si applica il valore di **50 €/m²**.

Valore area S2 = 1.628 m² × 50 €/m² = **81.400 €**

Somma dei valori distinti

- Area vincolo ferroviario: **61.050 €**
- Area S2 attrezzature scolastiche: **81.400 €**

Valore complessivo di stima = 142.450 €/m²

Il valore potrà essere rettificato qualora emergessero:

- titoli autorizzativi permanenti per l'attività attuale;
- richieste di acquisizione pubblica da parte dell'Amministrazione;
- vincoli ulteriori non ancora considerati.

Tabella Riepilogativa della Superficie Commerciale e dei Valori

Porzione di area	Superficie (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore totale (€)
Area con vincolo ferroviario	2.442	25	61.050
Area in Zona S2 – attrezzature scolastiche	1.628	50	81.400
Totale complessivo	4.070		142.450

Conclusioni

La stima del lotto sito nel Comune di Palermo, ubicato tra Via Monti Iblei e Via San Calogero, tenuto conto della destinazione urbanistica (Zona S2), dei vincoli gravanti sull'area, dell'assenza di edificabilità privata, nonché dell'uso attuale assentito tramite autorizzazioni SUAP rinnovate annualmente, conduce a un valore di mercato pari a: **€ 142.450,00 (centoquarantaduemilaquattrocentocinquanta/00 euro).**

Il valore complessivo è stato determinato mediante analisi distinta delle due porzioni funzionalmente e normativamente differenti, integrando le informazioni urbanistiche, i vincoli vigenti e la comparazione con valori di mercato di aree analoghe.

VALORE DI MERCATO DI AFFITTO DI TERRENI A DESTINAZIONE SIMILE

Per aree urbane o semicentrali a Palermo destinate ad attività simili, i canoni di locazione si aggirano intorno a:

Fascia valore	€/mq/anno	€/mq/mese	Totale su 4.070 mq
Basso	3 €/mq/anno	0,25 €	1.017,50 €/mese
Medio	5 €/mq/anno	0,42 €	1.709,40 €/mese
Medio-Alto	8 €/mq/anno	0,67 €	2.726,90 €/mese
Alto	10 €/mq/anno	0,83 €	3.378,10 €/mese

Confronto con canone attuale

Attualmente i locatari pagano al proprietario del terreno un canone di affitto pari a:

- **750 €/mese** → pari a circa **2,21 €/mq/anno** e a **0,18 €/mq/mese**
(molto al di sotto della fascia di mercato)

ne segue che gli attuali locatari dovrebbero pagare in più:

Fascia mercato	Canone corretto stimato	Differenza rispetto all'attuale canone di locazione pari a 750,00 €
Fascia Bassa (minimo equo)	1.017,50 €	+267,50 € al mese
Fascia Media	1.709,40 €	+959,40 € al mese
Fascia Medio-Alta	2.726,90 €	+1.976,90 € al mese
Fascia Alta (centro o zona di pregio)	3.378,10 €	+2.628,10 € al mese

Il canone minimo di mercato adeguato dovrebbe ammontare ad almeno **1.000–1.100 € al mese, cioè circa 250–350 € in più.**

Conclusioni

Si osserva che il canone di locazione corrisposto dai conduttori, pari a **€ 750,00 mensili**, pur risultando inferiore ai valori medi di mercato per aree simili, trova adeguata giustificazione nelle spese di avvio e nelle migliorie apportate dai locatari, che hanno incrementato il valore economico dell'utilizzazione del lotto senza alterarne la titolarità proprietaria.

I locatari [REDACTED] hanno sostenuto spese di avvio e miglioramento funzionale, comprendenti la pulizia e la bonifica del terreno incolto da sterpaglie e detriti, asfaltatura dell'intera superficie ad uso parcheggio/lavaggio auto e moto, installazione di macchinari per l'autolavaggio, installazione di impianti ambientali di raccolta e trattamento acque quali disoleatore, dissabbiatore conformi alle normative vigenti all'epoca di realizzazione, pozzetti ispezionabili, impianti di pompaggio, canalizzazioni per convogliamento acque, impianti idrico, elettrico, scarico, segnaletica e delimitazioni interne per la sosta (stalli), recinzione, cancello carrabile scorrevole.

L'insieme delle opere realizzate ha comportato un investimento complessivo stimabile in circa € 120.000,00, che, pur restando a carico dei conduttori e non determinando un incremento del valore immobiliare in quanto proprietà del locatore – ha accresciuto in modo rilevante la funzionalità e il valore economico dell'area ai fini della sua utilizzazione.

Inoltre, come riportato all'art. 9 del contratto di locazione stipulato in data 14/07/2001 con la società [REDACTED] *“...l'area di proprietà della società locatrice è concessa in locazione nello stato di fatto in cui si trova. Restano a carico del conduttore tutte quelle opere, anche di manutenzione ordinaria e straordinaria, che si rendessero necessarie per la migliore utilizzazione del bene, in relazione alla destinazione locativa, nonché la sola esecuzione delle opere relative alla installazione di un cancello in ferro, nel tratto A-B della planimetria che si allega al presente atto e quelle relative all'individuazione dei confini del lotto nei due lati verso la proprietà dei terzi confinanti con le relative opere di recinzione. L'ammontare di tali opere e prestazioni delle quali è prevista la sola esecuzione sarà, preventivamente, autorizzata dalla società locatrice e posto provvisoriamente a carico del locatore il cui importo recupererà nel corso della locazione in misura del 25% sui canoni mensili e fino all'intero importo autorizzato...”*. Dunque, i costi autorizzati dal locatore sarebbero stati recuperati tramite trattenuta del 25% sui canoni mensili fino all'integrale rimborso.

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 | documentazione fotografica |
| ALLEGATO 2 | ortofoto attuale |
| ALLEGATO 3 | estratto di mappa |
| ALLEGATO 4 | raffronto tra ortofoto e mappa |
| ALLEGATO 5 | planimetria di rilievo dello stato di fatto |
| ALLEGATO 6 | atto di compravendita società [REDACTED] |
| ALLEGATO 7 | visura catastale storica del 19/10/2025 |
| ALLEGATO 8 | visura catastale storica del 30/03/2025 |
| ALLEGATO 9 | visura ipotecaria aggiornata |
| ALLEGATO 10 | contratto di locazione stipulato in data 14/07/2001 |
| ALLEGATO 11 | atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 27/07/2021 |
| ALLEGATO 12 | affitto di ramo di azienda del 04/06/2025 |
| ALLEGATO 13 | autorizzazione annuale all'utilizzo provvisorio a parcheggio privato rilasciata dal Comune di Palermo - Ufficio SUAP |
| ALLEGATO 14 | Autorizzazione Unica Ambientale, ai sensi del D.P.R. 13/03/2013 n. 59, Determinazione Dirigenziale n. 49 del 04/03/2015 |
| ALLEGATO 15 | Verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario Avv. Dott. Di Lorenzo Vincenzo. |

Palermo, 21/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

(Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice:G273)	
	Provincia di PALERMO	
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 2087	

INTESTATO	(1) Proprieta' 1000/1000	
------------------	--------------------------	--

Visura immobiliare dal 28/01/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduc	Reddito	
1	29	2087	-	-	MANDARINETO 2	40 70	Euro 166,06	Euro 54,65	FRAZIONAMENTO del 22/01/1992 Pratica n. 44066 in atti dal 28/01/2002 TF 1.4792 (n. 147.1/1992)
Particella	Particella								
Intestazioni	di stadio; DERIVA DAL NUMERO 193								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 193 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 2088 ; Foglio: 29 Particella: 2089 ; Foglio: 29 Particella: 2090 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/01/1992


N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1							(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/01/1992 Pratica n. 44066 in atti dal 28/01/2002 TF 1.4792 (n. 147.1/1992)						

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduc	Reddito	
1	29	193	-	-	MANDARINETO 2	98 92	Euro 403,59 L. 781.468	Euro 132,83 L. 257.192	FRAZIONAMENTO del 29/07/1983 in atti dal 19/09/1994 (n. 284.2/1983)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025


 Direzione Provinciale di Palermo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Notifica	Partita	71555							
<p>Non sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:29 Particella:1647 ; Foglio:29 Particella:1648 ; Foglio:29 Particella:1649 ; Foglio:29 Particella:1650 ; Foglio:29 Particella:1651 ; Foglio:29 Particella:1652 ; Foglio:29 Particella:1653 ; Foglio:29 Particella:1654 ; Foglio:29 Particella:1655 ; Foglio:29 Particella:1656 ; Foglio:29 Particella:1657 ; Foglio:29 Particella:1658 ; Foglio:29 Particella:1659 ; Foglio:29 Particella:1660 ;</p>									
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	29	193		-	MANDARINETO 2	1 32 23	L. 1.044.617	L. 343.798	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Notifica	Partita	47759							

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 22/01/1992
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/1978 Pubblico ufficiale FENNISI Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 45823 - UR. Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 13519 registrato in data 31/07/1978 - Volturno n. 905179 in atti dal 20/03/1991			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 16/63 e usufruttuario parziale fino al 10/07/1978
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Comproprietario per 45/63 fino al 10/07/1978
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietario 2/63 fino al 10/07/1978

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2025

In piano meccanografico del 08/03/1988

DATI DERIVANTI DA

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

