

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 530/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Fabrizio Bruno



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 530/2024

CREDITORE PROCEDENTE BANCA SELLA S.p.a.
contro
DEBITRICE ESECUTATA OMISSIS

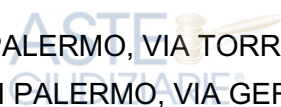


GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MONICA GALLUZZO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



LOCALE COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA TORREMUZZA N. 17, P.T.
LOCALE COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA GERVASI N. 2/B, P.T.
AL N.C.E.U. FOGLIO 135, PARTICELLA 282, SUBALTERNI 72-73



Esperto stimatore: arch. Fabrizio Bruno



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 28/10/2025 il Giudice dell'esecuzione, dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto arch. Fabrizio Bruno, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3349, quale *esperto stimatore* per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/11/2025 il sottoscritto 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. Monica Galluzzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo in data 20/11/2025.

In data 15/12/2025 e 19/01/2026 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1)**.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili del presente **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- *locale in Palermo, con accesso dalla Via Nicolò Gervasi NN. 2 , 2/a e 2/b e dalla via Torremuzza N.17, ubicato al piano terra, in catasto al F. 135, p.IIa 282 sub 66 categoria C/1.*

Oggi in catasto al F. 135, p.IIa 282 subb. 72 e 73, categoria C/1.

Pur trattandosi oggi di n. 2 beni distinti, sia strutturalmente (con accesso indipendente) che catastalmente – seppur derivanti dal frazionamento dell'originario, maggiore, bene indiviso sub. 66 – si è ritenuto opportuno provvedere alla formazione di un lotto unico stante la esigua superficie commerciale e lo scadente stato di manutenzione del locale identificato con il

sub. 73 e il suo conseguente basso valore commerciale. E ciò anche ai fini del contenimento delle spese di pubblicità e vendita. Inoltre, il sub. 73 potrebbe essere in futuro riunificato con il sub. 72 per un eventuale ampliamento dello stesso.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 09/04/2015, in notaio Renato Caruso di Palermo, rep. n. 59574/18772, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/04/2015 ai nn. 13323/10310 da potere di **OMISSIS** nato a Palermo (PA) il **OMISSIS (All. 2)**.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili, riportati nell'atto di pignoramento, non corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3-4-5-6**), derivando questi dalla *Variazione in soppressione del 04/03/2025, pratica n. PA0052339, in atti dal 04/03/2025 - VARIAZIONE - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI*, dell'originaria particella 282 sub. 66, foglio 135 di Palermo (**All. 7**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps (All. 8)*, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare attuale (da Google Earth)



Estratto della 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 è costituito da:

- a) un locale commerciale (oggi pizzeria da asporto) censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 135, p.lla 282, sub. 72, cat. catastale C/1, superficie catastale 57 m²;
- b) un locale commerciale – attiguo il primo e con questo confinante – censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 135, p.lla 282, sub. 73, cat. catastale C/1, superficie catastale 33 m².

Tipologia: locale commerciale di piano terra.

Ubicazione: Comune di Palermo.

Caratteristiche strutturali: muratura portante.

Accessi:

- a) il sub. 72 da via Torremuzza n. 17 e via Nicolò Gervasi nn. 2-2/A;
- b) il sub. 73 da via Nicolò Gervasi n. 2/B.

Confini:

- a) il sub. 72: con via Torremuzza, via Nicolò Gervasi e con il bene di cui al punto b);
- b) il sub. 73: con il bene di cui al punto a), via Nicolò Gervasi e con altro immobile censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 135, p.lla 282, sub. 20.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: parti e strutture necessarie all'uso comune.

Composizione interna:

- a) il sub. 72 da n. 2 vani principali (area vendita e retrobottega), n. 1 servizio igienico con doccia e n. 1 w.c. – entrambi con anti w.c. con lavabo – e un ripostiglio con accesso indipendente dal civ. n. 2 di via Nicolò Gervasi. Esposizione a nord-est e nord-ovest;
- b) il sub. 73 da un vano unico. Esposizione a nord-ovest

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione del sub. 72 è buono in quanto ristrutturato di recente. Sono però

presenti scrostamenti dello strato di pittura/intonaco in alcuni vani per la presumibile presenza di umidità da risalita capillare.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, quelle esterne in ferro verniciato o legno. I pavimenti del sub. 72 sono in gres o sim., quelli del sub. 73 sono in cementine decorate o sim. (pavimentazione storica).

Lo stato di manutenzione della porzione del sub. 72 con accesso autonomo dalla via Nicolò Gervasi n. 2 (ripostiglio), così come del sub. 73 è scadente. A tal proposito, con provvedimento del 21/01/2026 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Grazie Giuffrida, onerava l'esperto, altresì, di procedere alla verifica dell'assenza di pericolo di crollo nel soffitto del sub. 73, ovvero magazzino con accesso dal civico 2b Via Nicolò Gervasi.

In data 01/04/2025 il sottoscritto si recava ancora presso l'immobile anzidetto accertando l'assenza di perdite idriche in atto provenienti dall'immobile soprastante e, conseguentemente, di pericoli di distacchi imminenti di intonaci dal solaio di copertura del sub. 73. **Si segnala, tuttavia, la necessità di provvedere a un monitoraggio periodico dello stato di manutenzione e sicurezza del predetto solaio.**

L'accesso principale al sub. 72 è costituito da una serranda metallica avvolgibile e da un infisso a due ante battenti in alluminio e vetri così come le finestre; gli accessi secondari sono in ferro verniciato o legno (il ripostiglio). L'accesso al sub. 73 è costituito da un infisso a un'anta in ferro verniciato.

Presente uno scaldabagno elettrico collocato all'interno del servizio igienico del sub. 72.

Gli impianti afferenti il sub. 72 sono del tipo sottotraccia; quello elettrico anche con tubazioni e canaline esterne. Sia per l'impianto idrico-sanitario che per quello elettrico risultano rilasciate le rispettive Dichiarazioni di Rispondenza (Di.Ri.) del 04/03/2025 e 28/02/2025, di cui al D.M. 22/01/2008, n. 37, a firma del perito industriale **OMISSIS (All. 9)**.

L'impianto elettrico afferente il sub. 73 presenta cavi sospesi a vista e pertanto non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37. I costi presunti

per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a € 1.500,00 (posa con tubazioni protettive rigide o canalizzazioni a vista).

Attestato di prestazione energetica: non più valido per il sub. 72 e assente per il sub. 73. Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 300,00.

Fotografie dei luoghi (All. 10)



Foto n. 1 – prospetto su via Torremuzza



Foto n. 2 – prospetto su via Nicolò Gervasi



Foto n. 3 – ingresso sub. 72



Foto n. 4 – ingresso sub. 73



Foto n. 5 – area vendita sub. 72



Foto n. 6 – retrobottega (cucina) sub. 72



Foto n. 7 – servizio igienico sub. 72

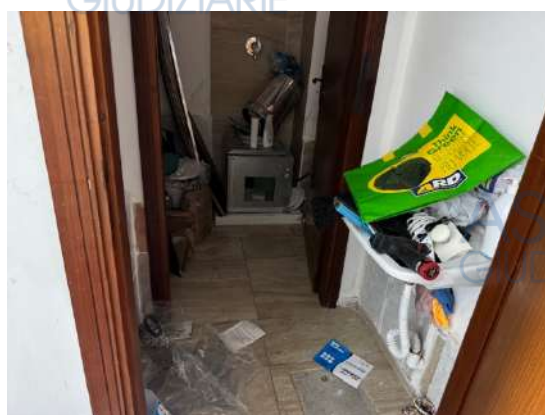


Foto n. 8 – servizio igienico sub. 72

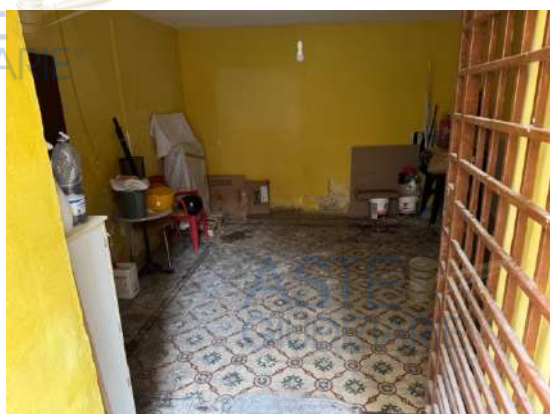


Foto n. 9 – locale sub. 73



Foto n. 10 – estradosso soffitto sub. 73



Foto n. 11 – quadro elettrico sub. 72



Foto n. 12 – cavi elettrici fuori traccia sub. 72

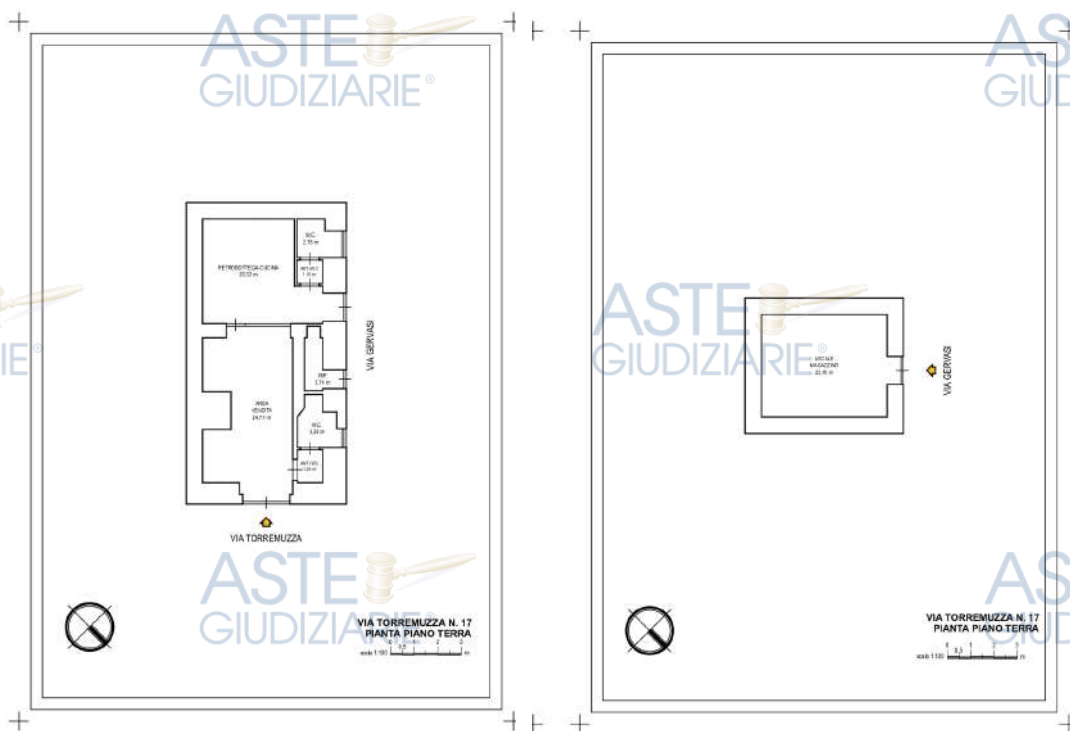


Foto n. 13 – scaldabagno/distacchi intonaco



Foto n. 14 – distacchi intonaco

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto
sub. 72 (All. 11)

Planimetria di rilievo dello stato di fatto
sub. 73 (All. 12)

Superficie utile interna:

- a) sub. 72: 56,43 m²;
- b) sub. 73: 23,76 m².

Superficie commerciale complessiva: 113 m² calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12.

Altezza utile interna: 2,85 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I locali commerciali sono identificati al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 135, particella 282, sub. 72, via Torremuzza n. 17, piano T, cat. C/1, consistenza 41

Planimetria catastale sub. 72 (All. 13)

Planimetria catastale sub. 73 (All. 14)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un locale commerciale ubicato in Palermo, via Torremuzza n. 17, piano terra, e di un locale commerciale ubicato in Palermo, via via Nicolò Gervasi n. 2B, piano terra.

Il primo composto da n. 2 vani principali (area vendita e retrobottega), n. 1 servizio igienico con doccia e n. 1 w.c. – entrambi con anti w.c. con lavabo – e un ripostiglio con accesso indipendente dal civ. n. 2 di via Nicolò Gervasi. Confinante con via Torremuzza, via Nicolò Gervasi e con locale commerciale di cui al medesimo lotto unico. Censito al C.F. al foglio 135, p.lla 282, sub. 72, superficie catastale 57 m².

Il secondo composto da un vano unico. Confinante con il locale commerciale di cui al medesimo lotto unico, con via Nicolò Gervasi e con altro immobile. Censito al C.F. al foglio 135, p.lla 282, sub. 73, superficie catastale 33 m².

Gli immobili (*ante* 1939) sono dotati di autorizzazione edilizia n. 36/c.s. del 07/06/2010, certificato di abitabilità/agibilità n. 92/c.s. del 24/10/2012, CILA prot. n. 174018 del 18/02/2025 e Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 224855 del 05/03/2025.

Solo per il sub. 73 vi sono difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sanabili ai sensi dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, per l'avvenuta eliminazione dell'originario servizio igienico. I costi per la regolarizzazione di tale difformità si valutano in € 3.100,00.

Il sub. 72 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) non più valido. Il costo per la sua redazione si valuta pari a € 150,00.

Il sub. 73 non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per la sua redazione si valuta pari a € 150,00.

I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico del sub.73 si valutano pari a € 1.500,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 77.700,00

(settantasettemilasettecento/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

- Compravendita trascritta ai nn. 13323/10310 in data 09/04/2015, a seguito di atto notarile pubblico del 09/04/2015, rep. nn. 59574/18772, notaio Renato Caruso di Palermo, a favore di **OMISSIS** nata a Palermo (PA) il **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **OMISSIS** nato a Palermo (PA) il **OMISSIS**;
- Compravendita trascritta ai nn.41616/34311 in data 14/11/1983, a seguito di atto notarile pubblico del 19/10/1983, rep. n. 48104, notaio Francesco Catania, a favore di **OMISSIS** nato a Palermo il **OMISSIS**, contro **OMISSIS** nato a Palermo il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Palermo il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Palermo il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Varese il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Varese il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a Varese il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a Palermo il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a Palermo il **OMISSIS**.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 25/10/1939 come può evincersi dall'esame della planimetria storica riferibile all'originario sub. 5 (**Ail. 15**) poi soppresso in favore del costituito sub. 66 (poi sub. 72-73; **Ail. 7**).

Al riguardo, si segnala quanto precisato nel *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569/600 c.p.c.*: «*con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio*».

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere:

«- Cambio di destinazione d'uso dei sub. 18/19 da A/5 a C/1; - Demolizione di parte di muratura tra il sub. 5 e il sub. 18 e la realizzazione di un vano porta; - Realizzazione di un vano wc con antiwc; - rifacimento impianto idrico, elettrico» con autorizzazione edilizia n. 36/c.s. del 07/06/2010 (**Ail. 16**) e certificato di abitabilità/agibilità n. 92/c.s. del 24/10/2012 (**Ail. 17**).

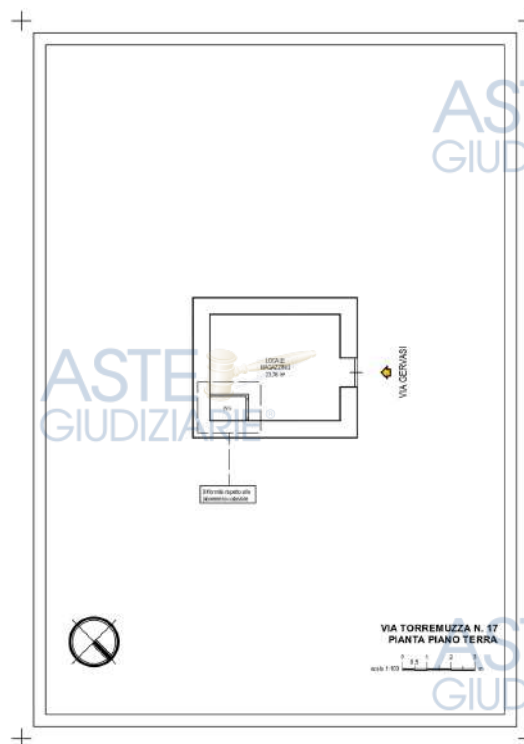
In data 18/02/2025 è stata presentata la CILA per attività di frazionamento, prot. n. 174018 dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie di Palermo (**Ail. 18**) e quindi, per effetto della Variazione in soppressione del 04/03/2025, pratica n. PA0052339, in atti dal 04/03/2025 - VARIAZIONE - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dell'originario sub. 66, sono stati costituiti gli odierni sub. 72-73. In data 05/03/2025 è stata presentata la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità, prot. n. 224855 (**Ail. 19**).

Nessun grafico afferente la richiamata comunicazione è stato prodotto dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie di Palermo, giusta richiesta di accesso pratiche edilizie, prot. n. 191318 del 27/02/2026 (**Ail. 20**).

Dal raffronto tra la planimetria catastale del sub. 73 e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate difformità in relazione all'avvenuta eliminazione dell'originario servizio igienico.



Planimetria catastale sub. 73 (All. 14)



Planimetria di rilievo attuale con
indicazione delle difformità (All. 21)

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, presentando una *CILA tardiva* - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria, pari a € 150,00, e spese tecniche per un totale complessivo di € **2.500,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Il sub. 72 è attualmente occupato da **OMISSIS**, nato a Palermo il **OMISSIS**, titolare dell'impresa individuale **OMISSIS**, in forza di contratto di locazione privo di data (**All. 22**). Nel verbale di immissione in possesso del Custode giudiziario è

riportata quale data di stipula il 01/11/2025 e di registrazione il 05/11/2025 (All. 1).

Trattandosi di contratto di locazione non opponibile alla procedura, in quanto stipulato prima del pignoramento (data di notifica del pignoramento: 25/11/2025), verrà di seguito determinata l'indennità di occupazione del bene, pari al 30% del valore locativo di mercato.

Per la determinazione del valore locativo si è proceduto mediante l'adozione del metodo del confronto di mercato già applicato in risposta al QUESITO N. 12, al quale espressamente si rimanda.

Sulla base dei dati reperiti da:

1. portale internet *borsinoimmobiliare.it*;

The screenshot displays two sections of the website: 'Uffici' and 'Negozi'. Each section shows a table of market data with columns for 'Valore minimo', 'Valore medio', and 'Valore massimo', along with a 'Valuta subito questo immobile' button.

Uffici		Negozi	
Quotazioni di Affitto		Quotazioni di Affitto	
Quotazioni di uffici e studi privati.		Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	
Valore minimo	Valore medio	Valore minimo	Valore medio
Euro 3,15	Euro 3,83	Euro 5,46	Euro 6,90
Valore massimo		Valore massimo	
Euro 4,50		Euro 8,33	
Valuta subito questo immobile		Valuta subito questo immobile	

2. banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-ROMA							
Codice di zona: B19							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	SCADENTE	300	550	L	2,1	4	L
Negozi	NORMALE	850	1350	L	6,4	11	L

il più probabile valore locativo del bene è di €/mese 567,00 (€/m²/mese 7,8 x 63,88 m² + 2,1 €/m²/mese x 32,90 m²).

L'indennità di occupazione, da richiedersi al terzo occupante in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, tenuto conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc., è di €/mese 567,00 - 30% di 567,00 = € **397,00 (trecentonovantasette/00 euro)**.

Il sub. 73, libero da cose e persone, è nella disponibilità della debitrice esecutata.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- adeguamento impianto elettrico, con un costo pari a circa € 1.500,00, come determinato in risposta al quesito n. 2;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € 2.500,00, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'APE con un costo pari a 300,00 euro;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa 600,00 euro, come determinato in risposta al quesito n. 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 27/03/2026 (**All. 23**) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 29327/3488 in data 04/07/2019 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Luca Bonafede di Palermo del 27/06/2019, rep. nn. 5570/4350, a favore di Banca Sella S.p.a. con sede in Biella (BI), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro **OMISSIS** nata a Palermo il **OMISSIS**;
- verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 2971/2415 in data 22/01/2025 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte d'Appello di Palermo del 30/12/2024, rep. n. 14450, a favore di Banca Sella S.p.a. con sede in Biella (BI), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro **OMISSIS** nata a Palermo il **OMISSIS**.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico (**All. 24**).

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili (spese condominiali ordinarie).

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in parola si è proceduto mediante l'adozione del metodo del confronto di mercato: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi a quello da stimare, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, e l'inserimento del bene in questione nel gradino corrispondente alla maggiore analogia.

Stima del valore di mercato degli immobili

Dati metrici e consistenza degli immobili:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale degli immobili è pari a **97 m²** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
SUB. 72 AREA VENDITA	47,47 m ²	100%	47,47 m ²
SUB. 72 RETROBOTTEGA	32,83 m ²	50%	16,41 m ²
SUB. 73	32,90 m ²	100%	32,90 m ²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- portale internet *borsinoimmobiliare.it*;

The screenshot shows the website interface for 'borsinoimmobiliare.it'. It features two main sections: 'Uffici' (Offices) and 'Negozi' (Shops). Each section displays a table of market data including minimum, average, and maximum values in Euro, along with a 'Valuta questo immobile' (Evaluate this property) button.

Category	Valore minimo (Euro)	Valore medio (Euro)	Valore massimo (Euro)
Uffici	621	761	901
Negozi	860	1.085	1.309

- banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-ROMA
Codice di zona: B19
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	SCADENTE	300	550	L	2,1	4	L
Negozi	NORMALE	850	1350	L	6,4	11	L

5. offerte di vendita di immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti a quelle ove insistono i beni oggetto di interesse (immobili campione o *comparabili*), fornite da agenzie immobiliari *online*,



il più probabile valore di stima degli immobili è di € 86.718,00 euro (1.100,00 €/m² x 63,88 m² + 500,00 €/m² x 32,90 m²).

Dal valore di stima degli immobili si detraggono i seguenti costi: 16.450 + 70.268

- costi per adeguamento impianto elettrico: € 1.500,00
- costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500,00.
- costi per regolarizzazione catastale: € 600,00;
- costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 300,00,

Dunque, il valore di stima degli immobili verrà deprezzato di € 4.900,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato degli immobili, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 81.800,00 (ottantunomilaottocento/00 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che gli immobili vengono trasferiti 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:

€ 81.800,00 - 5% di € 81.800,00 = 77.710,00 euro (che si arrotondano in € **77.700,00**)

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	verbale di immissione in possesso
ALLEGATO 2	atto di compravendita del 09/04/2015
ALLEGATO 3	visura attuale per immobile f. 135 part. 282 sub. 72
ALLEGATO 4	visura storica per immobile f. 135 part. 282 sub. 72
ALLEGATO 5	visura attuale per immobile f. 135 part. 282 sub. 73
ALLEGATO 6	visura storica per immobile f. 135 part. 282 sub. 73
ALLEGATO 7	visura attuale per immobile soppresso f. 135 part. 282 sub. 66
ALLEGATO 8	sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
ALLEGATO 9	dichiarazioni di rispondenza impianto idrico-sanitario/elettrico
ALLEGATO 10	repertorio fotografico
ALLEGATO 11	planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi sub. 72
ALLEGATO 12	planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi sub. 73
ALLEGATO 13	planimetria catastale sub. 72
ALLEGATO 14	planimetria catastale sub. 73
ALLEGATO 15	planimetria catastale storica
ALLEGATO 16	autorizzazione n. 36/c.s./2010
ALLEGATO 17	certificato di abitabilità/agibilità n. 92/c.s./2012
ALLEGATO 18	ricevuta presentazione CILA
ALLEGATO 19	ricevuta presentazione SCA
ALLEGATO 20	richiesta accesso pratiche edilizie
ALLEGATO 21	contratto di locazione ad uso commerciale
ALLEGATO 22	ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 23	attestazione usi civici

Palermo, 09/05/2026

L'ESPERTO STIMATORE