

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 555/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 555/2024

CREDITORE PROCEDENTE AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 03.11.2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5032, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, conferendo l'incarico per la stima del bene pignorato.

In data 3.11.2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 comma 1° c.p.c., e a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore procedente, la sottoscritta esaminava preliminarmente la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. unitamente al Custode giudiziario Avv. Lorenzo Lo Verso. In data 19.11.2025 depositava n. 1 modulo di controllo preliminare allegando: ispezione ipotecaria sull'immobile (sub. 21 e sub 23) e nota di iscrizione ipotecaria del 16.09.2009 ai nn. 49728/10792 in favore di Banca Nuova Società per Azioni, segnalando che la documentazione risultava incompleta in quanto necessitava l'acquisizione della Visura Camerale della società eseguita.

La procedura esecutiva immobiliare in oggetto RGEs 555/2024 deriva da pignoramento trascritto in data 30/12/2024 ai nn. 63678 R. gen. 51750 R. part. a favore di: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A con sede sociale in Napoli Via Santa Brigida n.39, C.F. 05828330638 contro [REDACTED]

In data 10 dicembre 2025 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode giudiziario. Al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED], conduttore dell'immobile in forza di contratto di locazione, che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato rendendosi disponibile e collaborativo (cfr. All.1 verbale di sopralluogo). La sottoscritta ha proceduto quindi a visionare l'immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.

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

Bene pignorato: Piena proprietà di locale al piano cantinato sito in Palermo via Spagna n.8, con accesso anche da viale Strasburgo n.440, costituito da un grande locale pilastrato e

locali accessori, costituisce pertinenza di detto immobile lo scivolo carrabile di accesso individuato al civico n.8 di via Spagna, gravato di servitù di passaggio pedonale a favore del condominio dello stabile.

L'immobile è riportato in NCEU al Fg.22 p.lla 1432 sub 23 e deriva dall'immobile riportato in NCEU al fg.22 p.lla 1432 sub 21, quest'ultimo soppresso in base alla nota di variazione della destinazione datata 09.04.2017 pratica n. pa0069632 in atti dal 12.04.2017 magazzino-attività artigianale ossia attualmente cat. C/3 (**All.ti 2, 3**).

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile in oggetto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- ATTO di COMPRAVENDITA rogato il 12/04/2002 in [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data 16/04/2002 al RG n°14228 e al RP n°11054 (**All.5**).

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli riportati nella visura catastale **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Fg.22 p.lla 1432 Sub. 23** via Spagna n. 8 Piano S1, C/3, Classe 5, consistenza mq 370 superficie catastale mq 425 Rendita euro 573,27. Si precisa che la categoria C/3 include laboratori per arti e mestieri, officine, impianti per lavaggio auto e simili, ossia immobili dove avvengono lavorazioni artigianali (**All.3**).

Intestati

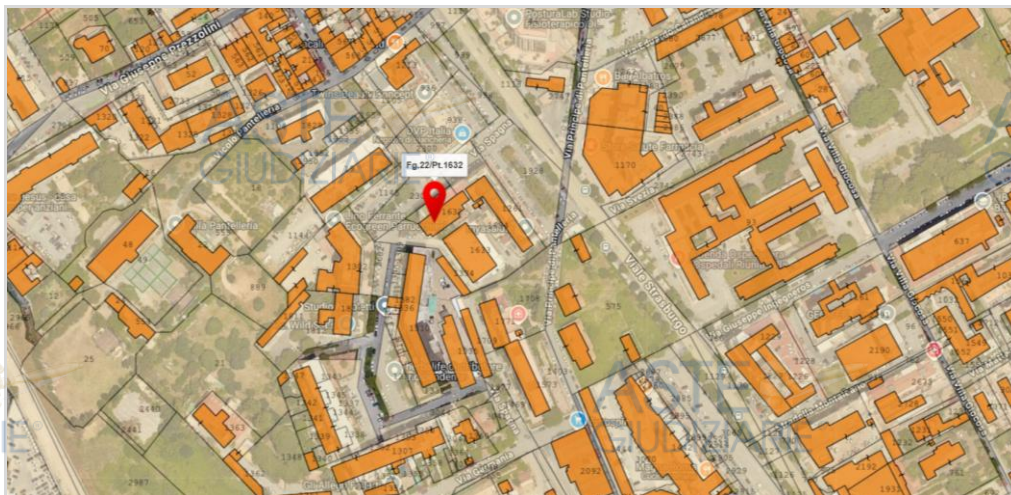
[REDACTED] Proprietà 1/1.

Individuazione e ubicazione dell' immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for Maps (**All.6**) riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Si precisa che l'edificio cui appartiene l'immobile è individuato sulla mappa catastale come p.lla 1632 del Catasto Terreni quale mappale terreno correlato alla p.lla 1432 del Catasto Fabbricati (cfr. **All.3** visura storica per immobile Fg.22 Palermo p.lla 1432 sub 23 e **All.4**).



Estratto di mappa catastale con indicazione della p.l. 1632 [p.l. del Catasto Terreni correlata alla p.l. 1432 del Catasto Fabbricati] (cfr. **Al.3**)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



Ortofoto attuale (da Google Earth)

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un locale al piano cantinato censito al C.F. del Comune di Palermo al Fg. 22, p.lla 1432 sub. 23, cat. catastale C/3, Consistenza 370 mq – Superficie catastale 425 mq (**All.3**).

Tipologia: Categoria C/3, categoria che include unità immobiliari destinate ad attività artigianali e produttive ossia “laboratori per arti e mestieri”, quali officine, falegnamerie, ed attività svolte da fabbri, meccanici, carrozzieri, elettrauto.

Ubicazione: Palermo via Spagna n.8

Caratteristiche strutturali dell'edificio: l'edificio cui appartiene l'immobile in questione è composto da piano seminterrato, nove piani sovrastanti e corpi accessori, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai di piano in latero cemento, copertura piana. L'edificio è allacciato alla rete fognaria, alla rete idrica e alla rete elettrica.

Confini dell'unità immobiliare: sud/ovest e nord ovest via Spagna, sud est e nord est con area condominiale e locale condominiale dell'edificio cui appartiene.

Pertinenze: costituisce pertinenza esclusiva di detto immobile lo scivolo carrabile di accesso segnato col civico 8 di via Spagna, gravato di servitù pedonale di passaggio a favore del condominio dello stabile per l'accesso al locale condominiale cisterna/autoclave.

Descrizione e composizione: L'unità immobiliare di che trattasi è ubicata al piano seminterrato, ha accesso da via Spagna n.8 tramite scivolo carrabile; è possibile l'accesso all'immobile anche da viale Strasburgo n.440, attraverso la portineria e la scala condominiale dell'edificio cui appartiene. L'unità immobiliare è costituita da un grande locale pilastrato dotato di locali accessori, quali servizio wc e ufficio. Il confronto con la planimetria catastale dell'immobile in questione ha permesso di rilevare nel corso del sopralluogo la conformità con la situazione reale dei luoghi.

Condizioni di manutenzione dell'immobile: buone.

Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile risulta dotato di certificazione (APE) redatta per la locazione; tale certificazione non è stata prodotta dalle parti. La sottoscritta ha pertanto consultato l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbriati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, accertando che per l'unità immobiliare in questione la certificazione non è presente nell'archivio, pertanto si valutano i costi per la redazione e la trasmissione informatica al CEFA dell'APE in complessivi € 150,00 che verranno detratti dal valore di stima.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'immobile e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato (cfr. **All.8**).



Foto 1 – Via Spagna civ. 8



Foto 2 – Ingresso da scivolo carrabile



Foto 3 – La freccia indica l'accesso pedonale (servitù di passaggio) a favore del Condominio



Foto 4 – La freccia indica il locale condominiale cisterna/autoclave



Foto 5 – Vista dall'ingresso



Foto 6 –



Foto 7 –



Foto 8 –

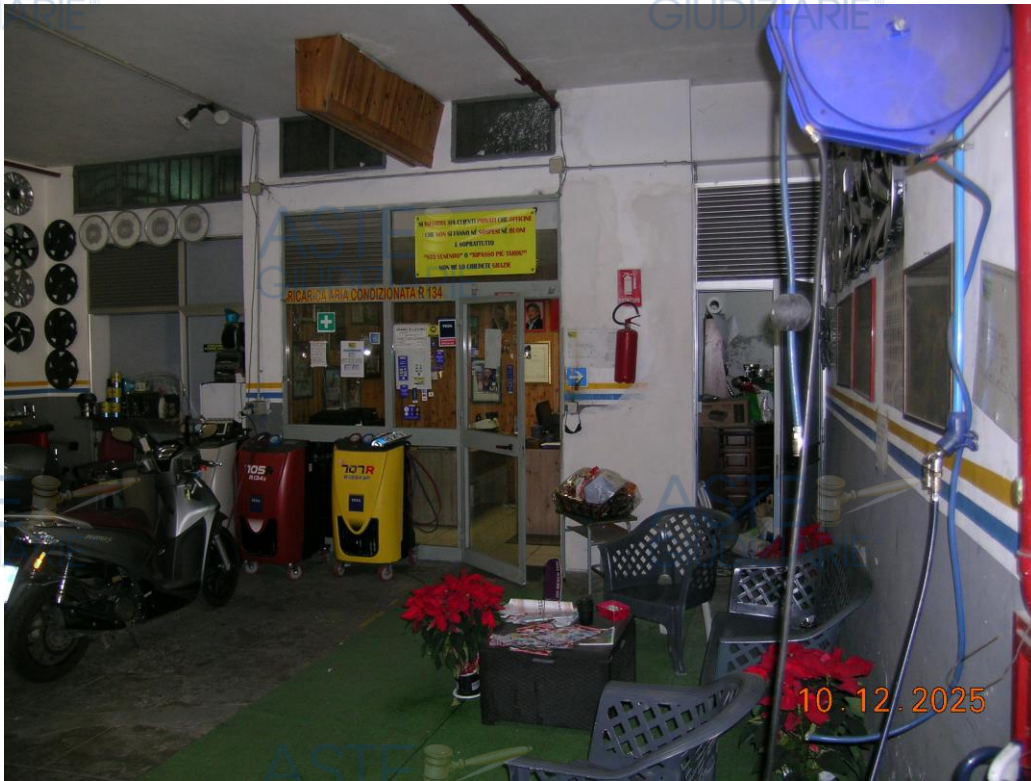


Foto 9 –



Foto 10 –



Foto 11 –



Foto 12 – servizio wc

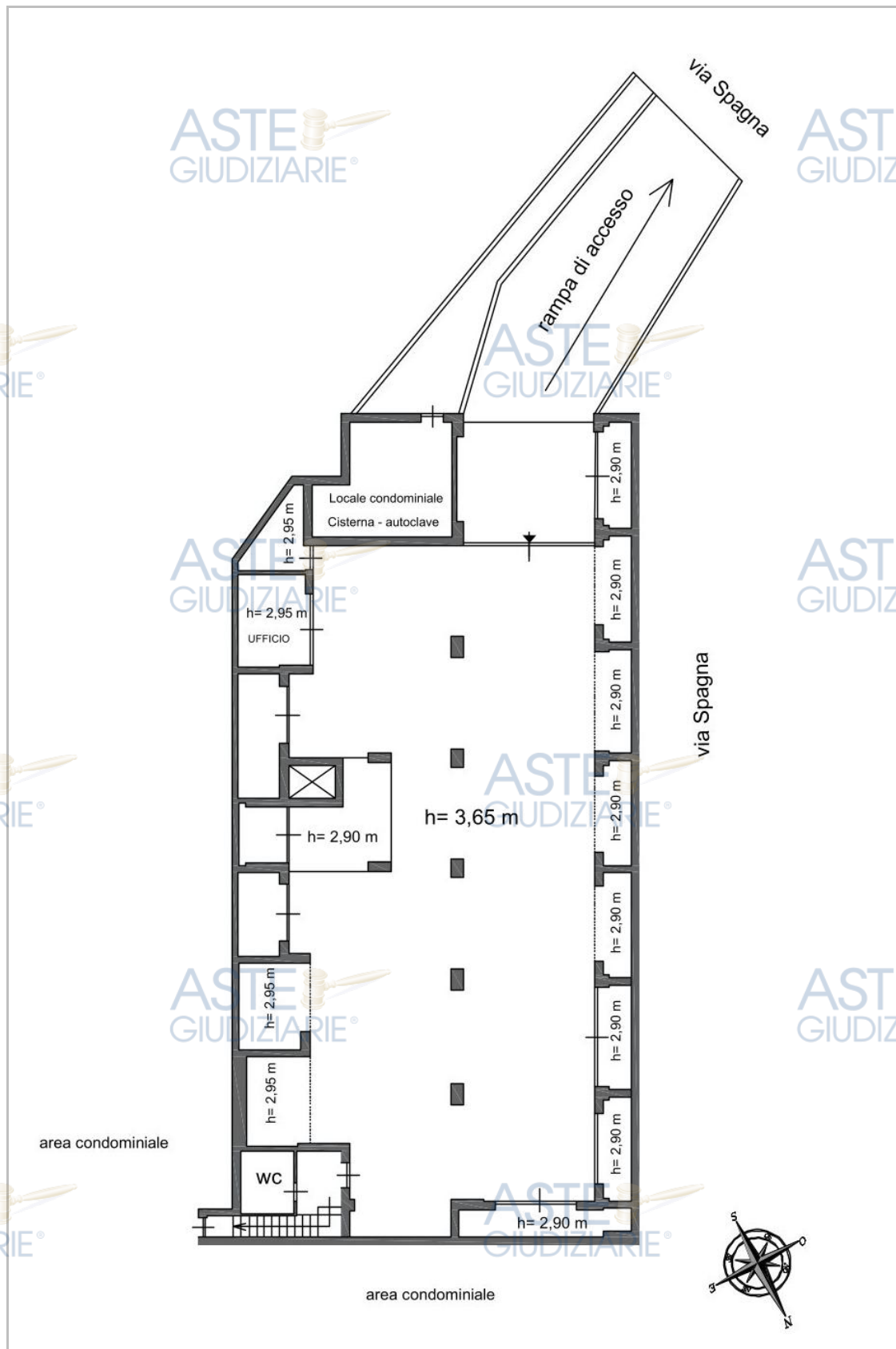


Foto 13 – Scala che conduce alla portineria dell'edificio avente accesso da viale Strasburgo 140



Foto 14 –

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 10)



Superficie commerciale 425,00 m ² al lordo di muri e tramezzi

Superf. utile 375,0 m ²

Superficie calcolata secondo i criteri del D.P.R. n.138/1988; l'area occupata dalle rampe carrabili di accesso non entra nel computo della superficie.

Altezza utile interna h variabile = 3,65 m/ 2,95 m/ 2,90 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 22, particella 1432 sub 23, Via Spagna n.8, piano S1, categoria C/3, classe 5, consistenza 370 mq, superficie catastale 425 mq, rendita euro 573,27.

Le visure catastali (**Ail.3**) mostrano conformità con quanto pignorato.

Intestatari catastali dell'immobile:

[REDACTED] Proprietà 1/1.

Planimetria catastale

La planimetria catastale della p.lla 1432 sub 23 in questione è datata 12/04/2017 (**Ail.9**).

Essa corrisponde allo stato reale dei luoghi (cfr. **Ail.10**).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0069632 del 12/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Via Spagna

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 1432

Subalterno: 23

Compilata da:

Sarullo Luigi

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Palermo

N. 3351

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano S1

H=mt 3,65

Locale condominiale
Cisterna - Autoclave

H=mt 2,95

ufficio

spogliatoio

H=mt 2,90

H=mt 2,95

H=mt 2,95

W.C.

Spazio condominiale

H=mt 3,65

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

H=mt 2,90

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

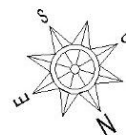
via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

via Spagna

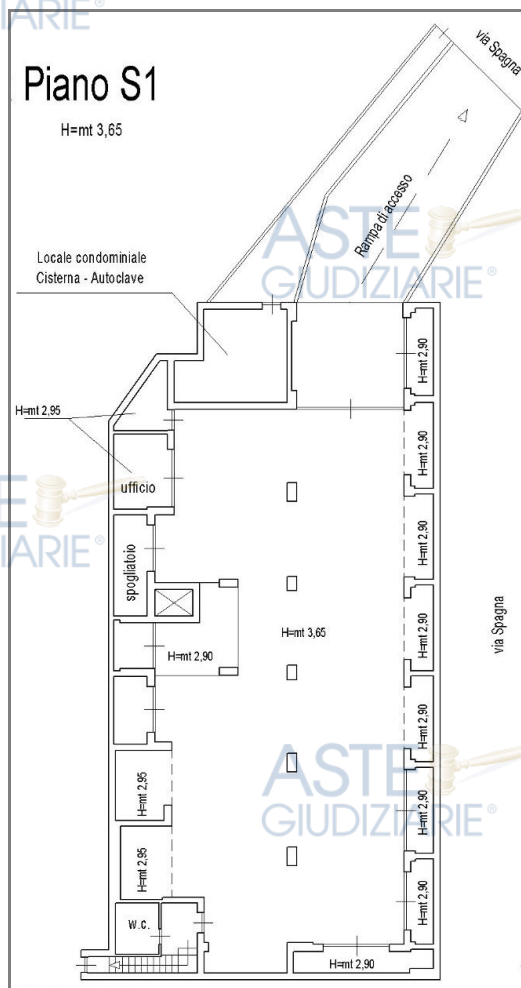


Ultima planimetria in atti

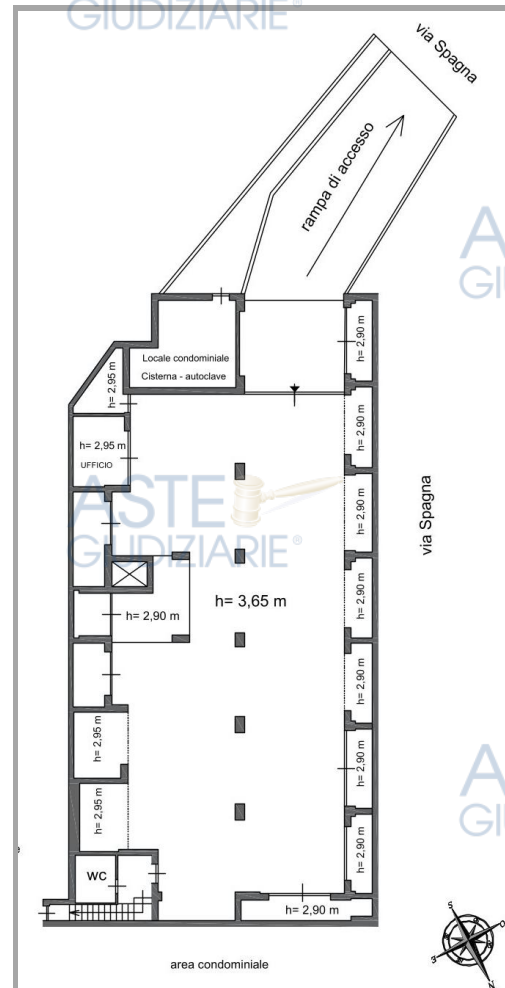
Data: 03/11/2025 - n. T104928 - Richiedente: DSCMGR60C45L331C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 22 - Particella 1432 - Subalterno 23 >
VIA SPAGNA n. 8 Piano S1



Planimetria catastale p.lla 1432 sub 23



Rilievo stato attuale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di locale al piano cantinato sito in Palermo via Spagna n.8; l'immobile ha accesso da via Spagna n.8 tramite scivolo carrabile; è possibile l'accesso anche da viale Strasburgo n.440, attraverso la portineria e la scala condominiale dell'edificio cui appartiene. E' costituito da un grande locale pilastrato dotato di locali accessori, quali servizio wc e ufficio, costituisce pertinenza esclusiva di detto immobile lo scivolo carrabile di accesso segnato col civico 8 di via Spagna, gravato di servitù pedonale di passaggio a favore del condominio dello stabile per l'accesso al locale condominiale cisterna/autoclave. L'immobile è adibito ad officina meccanica per automobili e revisione veicoli, ed è attualmente concesso in locazione in virtù di regolare contratto registrato in data 08/03/2016 al n. 3178 Serie 3T con inizio dal 01/02/2016 e primo termine al 31/01/2022;

il predetto contratto è stato tacitamente rinnovato per eguale durata con scadenza al 31/01/2028.

L'immobile è riportato in NCEU al Fg.22 p.lla 1432 sub 23 via Spagna n. 8 Piano S1, C/3, Classe 5, consistenza mq 370 superficie catastale mq 425 Rendita euro 573,27.

Il confronto con la planimetria catastale dell'immobile ha permesso di rilevare nel corso del sopralluogo la conformità con la situazione reale dei luoghi.

L'edificio cui appartiene l'immobile in questione è composto da piano seminterrato, nove piani sovrastanti e corpi accessori, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai di piano in latero cemento, copertura piana. L'edificio è allacciato alla rete fognaria, alla rete idrica, alla rete elettrica.

Sotto il profilo edilizio-urbanistico l'edificio cui appartiene l'immobile è stato realizzato giuste licenze edilizie rilasciate dal Comune di Palermo rispettivamente in data 31.8.1968 n. 1084, in data 13.6.1970 n. 467, e in data 11.8.1970 n.649, infine dichiarato agibile con certificato del 12.10.1970.

L'immobile è dotato della certificazione dell'impianto elettrico; la certificazione A.P.E. redatta per la locazione non è stata prodotta dalle parti pertanto si stimano i costi per la redazione della stessa in complessivi € 150,00 che verranno detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA euro 270.370,00
(euro duecentosettantamila trecentosettanta/00)

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

■ ATTO di COMPRAVENDITA rogato il 12/04/2002 in ■
■ trascritto in data 16/04/2002 al RG n°14228 e al
RP n°11054 (All.5) a favore di ■
■

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

La sottoscritta ha presentato istanza al Comune di Palermo in data 27.11.2025 - Prot.1642648/2025 – (All.13) per l'accesso ai provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per l'immobile in questione riscontrando quanto segue.

L'edificio cui appartiene l'immobile è stato realizzato giuste licenze edilizie rilasciate dal Comune di Palermo come di seguito riportate:

- in data 31.8.1968 n. 1084 sono stati autorizzati i lavori di costruzione di cui al progetto per il piano seminterrato, piano rialzato e nove piani elevati (**All.14**);
- In data 3.03.1970 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto per una diversa distribuzione interna dei corpi bassi;
- Con licenza edile datata 13.6.1970 n. 467 sono stati autorizzati i lavori di cui all'anzidetto progetto di variante per una diversa distribuzione interna dei corpi bassi (**All.15**);
- In data 3.07.1970 La C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto per una diversa distribuzione interna
- Con licenza edile datata 11.8.1970 n.649, sono stati autorizzati i lavori di cui al suddetto progetto per una diversa distribuzione interna ai vari piani (**All.16**);
- L'edificio è stato dichiarato agibile con certificato del 12.10.1970 (**All.18**).

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

L'immobile è attualmente nella disponibilità della [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione registrato in data 08/03/2016 al n. 3178 Serie 3T con inizio al 01/02/2016 e termine al 31/01/2022, tacitamente rinnovato per eguale durata con scadenza al 31/01/2028 (**All.7**). L'immobile è adibito ad officina meccanica per automobili e revisione veicoli.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 150,00;

Il suddetto costo è stato detratto 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 dalla scrivente esperto in data 17/02/2026 (**All.20**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

Ispezione Numero: **T 3858** del: **18/02/2026** Catasto: Foglio **22** Particella **1432** Sub **21**

1. TRASCRIZIONE del 27/11/2001 - Registro Particolare 34131 Registro Generale 46746 Pubblico ufficiale [REDACTED] del 21/11/2001 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2002 - Registro Particolare 11054 Registro Generale 14228 Pubblico ufficiale [REDACTED] del 12/04/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 15/12/2004 - Registro Particolare 17393 Registro Generale 61842 Pubblico ufficiale [REDACTED] del 14/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: - Comunicazione n. 4316 del 03/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 03/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 12830 Registro Generale 34600 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SPA Repertorio 153569/2004 del 02/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73

Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 8872 del 13/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 10792 Registro Generale 49728 Pubblico ufficiale [REDACTED] del 12/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 194 Registro Generale 2956 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI COMISO Repertorio 160/13 del 02/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione Numero: **T 4386** del: **18/02/2026** Comune di **PALERMO(PA)** Catasto Foglio **22** Particella **1432** Sub **23**

1. TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 3660 Registro Generale 4610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5892/2023 del 14/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 51750 Registro Generale 63678 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO

Repertorio 15641 del 27/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è costituito in condominio, pertanto la scrivente ha richiesto, a mezzo pec inviata in data 10.12.2025 all'Amministratore del Condominio, di fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile in oggetto e su eventuali procedimenti in corso.

In data 29.01.2026 l'Amministratore del Condominio ha trasmesso alla scrivente la relativa nota con le informazioni richieste, qui di seguito riportate (**All.19**):

- Spese fisse annue di gestione/manutenzione ordinaria: € 499,00 annui, salvo conguaglio, come da bilancio preventivo approvato dall'assemblea condominiale;
- Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute: con delibera assembleare del 05/02/2025 è stato deliberato di effettuare l'adeguamento dell'impianto antincendio ai fini SCIA; il relativo costo è allo stato non ancora determinato. Risultano inoltre deliberati interventi di manutenzione ordinaria della casa condominiale e di adeguamento del relativo impianto elettrico, con importo a conguaglio non ancora contabilizzato, stimato indicativamente in circa € 100,00 quota riferita alla società Ingraudo Srl ;
- Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: risultano ad oggi regolarmente versate le rate condominiali ordinarie, salvo eventuali conguagli relativi agli esercizi 2024 e 2025, ad oggi non ancora approvati.
- Procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato: non risultano ad oggi procedimenti giudiziari in corso.

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

CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2025 - 1° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo Fascia/zona: Periferica/Circonvallazione – v. Nuova-Quartieri-Niscemi—S. Lorenzo-Villa Sofia-Belgio-Strasburgo, Tipologia: Laboratori - Destinazione produttiva (**All.21**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame un valore di compravendita compreso tra € 610/mq ed € 770/mq.

							
Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 14							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	610	770	L	4	4,9	L

Si fa presente che le quotazioni OMI fanno riferimento allo stato conservativo “normale”.
L'unità immobiliare in esame si considera “normale” e si applicano i seguenti coefficienti
[Art. 21 L. 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione)]

a) 1,00 se lo stato è normale;

Inoltre, a completamento dell'indagine di mercato, sono stati selezionati tre immobili comparabili con quello in oggetto, ubicati in Palermo e ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (foto, planimetrie, stato di conservazione generale) (cfr. **Al.22**).

Immobili comparabili				
Riferimenti	Indirizzo	Prezzo di vendita	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq
1 Ideal Real Estate SpA PA_PALE_F_865409	Croce Rossa	300.000,00 €	490	612
2 EUROFINIMMOBILIARE.it Cod.ann.1847812	V.lo Pantelleria	180.000,00 €	235	766
3 Tecnocasa - IMPRESA SAS Cod.ann. 60925797	Fiera Mediterr.	240.000,00 €	350	686
Sommano		720.000,00 €	1075	670

Stima del valore di mercato dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a 425 mq.

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V_0 = \sum v / \sum p * p_x$$

Dove

V_0 = Valore più probabile del bene

$\sum v$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq.

Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 720.000,00 / 1,075 = 670,0 \text{ €/mq}$$

Sulla base dei dati reperiti si ritiene congruo applicare il valore unitario pari ad €/mq 670,00 rientrando tale valore tra quelli riportati dall'OMI.

Si calcola

$$\text{mq } 425 \times \text{€/mq } 670,00 = \text{€ } 284.750,00$$

Tale somma rappresenta il probabile **valore di mercato** che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi per il rilascio della certificazione APE per la quale si stima un costo di € 150,00. Pertanto il valore di stima dell'immobile deprezzato di euro 150,00 è pari a:

$$V = \text{€ } 284.750,00 - \text{€ } 150,00 = \text{€ } 284.600,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 284.600,00 (euro duecentoottantaquattromilaseicento/00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 284.600,00 x 0,95 = € 270.370,00

(euro duecentosettantamilatrecentosettanta/00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale storica p.lla 1432 sub 21 |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale storica p.lla 1432 sub 23 |
| ALLEGATO 4 | Stralcio di mappa catastale Fg.22 |
| ALLEGATO 5 | Atto di vendita 12.04.2002 |
| ALLEGATO 6 | Raffronto ortofoto-mappa catastale |
| ALLEGATO 7 | Contratto di locazione |
| ALLEGATO 8 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 9 | Planimetria catastale p.lla 1432 sub 23 |
| ALLEGATO 10 | Rilievo stato attuale |
| ALLEGATO 11 | Progetto |
| ALLEGATO 12 | Certificazione impianti |
| ALLEGATO 13 | Accesso atti Comune di Palermo - Ricevuta |
| ALLEGATO 14 | Licenza edilizia 1084 |
| ALLEGATO 15 | Licenza edilizia 467 |
| ALLEGATO 16 | Licenza edilizia 649 |
| ALLEGATO 17 | Parere igienico sanitario |
| ALLEGATO 18 | Abitabilità |
| ALLEGATO 19 | Nota Amministratore di condominio |
| ALLEGATO 20 | Ispezione ipotecaria p.lle 1432 sub 21 (soppressa) e sub 23 |
| ALLEGATO 21 | OMI Quotazioni immobiliari |
| ALLEGATO 22 | N.3 schede Operatori professionali |

Palermo, 26 febbraio 2026

L'Esperto stimatore

Ing. Maria Grazia D'Ascoli