

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE- ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**  
**PROC. ESEC. IMMOBILIARE N°375/2019 R.G.Es.**

**PROMOSSA DA :**

**S.R.L.**

**NEI CONFRONTI DI :**

**[REDACTED]**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**C.T.U. : Arch. Floriana Di Lorenzo**  
**Via Sampolo, 123 – 90143 Palermo**



## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b> .....	
<b>2. MANDATO DI CONSULENZA</b> .....	
<b>3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE</b> .....	
<b>4. SOPRALLUOGO</b> .....	
<b>5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI</b> .....	
<b>5. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</b> .....	
<b>5. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</b> .....	
<b>5. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b> .....	
<b>5. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b> .....	
<b>5. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b>	
<b>5. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b> .....	
<b>5. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b> .....	
<b>5. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	
<b>5. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</b> .....	
<b>5. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b> .....	
<b>5. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b> .....	
<b>5. 12: procedere alla valutazione dei beni</b> .....	
<b>5. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	
<b>6. Conclusione</b>	



## 1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.G. Es. con il n.375/2019 risulta promossa dalla “  
S.R.L”., con sede legale in Milano, viale \_\_\_\_\_, partita i.v.a.  
e per essa S.P.A con sede legale in Verona, \_\_\_\_\_, nei confronti  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per  
il pagamento della complessiva somma di € 56.830,53 oltre interessi contrattuali, maturati e  
maturandi dal 1° gennaio 2019 fino al soddisfo, nonché le spese di notifica a margine segnate e  
successive occorrendo.

Nell'esecuzione immobiliare risulta intervenuta in data 26.01.2021 la \_\_\_\_\_ S.p.a. per  
la complessiva somma di € 246.593,70.

SI EVIDENZIA, PER QUANTO SUCCESSIVAMENTE EMERSO, CHE LE DUE UNITA'  
IMMOBILIARI SOTTOPOSTE AL PIGNORAMENTO SONO DI FATTO ACCORPATE E  
PERTANTO VENGONO VALUTATE DALLA CTU COME UNICO LOTTO.

## 2. MANDATO DI CONSULENZA

In data 27.02.2020 il G.E. del tribunale di Palermo, Dott. Fabrizio Minutoli, dispone la nomina della  
scrivente arch. Floriana Di Lorenzo ad Esperto per la Stima dei Beni Pignorati per la presente  
procedura.

L'incarico accettato con “Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.” in data  
07.03.2020.

Il decreto di nomina prevede, alla Sezione “A”, il contenuto dell'incarico dell'Esperto Stimatore:

- Controllo Preliminare per verificare la completezza della documentazione depositata ex art.  
567 c.p.c., mediante compilazione dell'Allegato 2 al predetto Decreto, che è stato depositato  
telematicamente, previa firma congiunta con il custode nominato, in data 10.01.2021.
- Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.  
L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto;  
intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
- Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla  
descrizione materiale di ciascun lotto.
- Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene  
pignorato.



- Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

### 3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dai controlli preliminari della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. effettuata insieme al custode e depositata telematicamente con firma congiunta in data 10/01/2021, ovvero entro i trenta giorni dalla data di pagamento dell'acconto disposto dal G.E., si evince che tale documentazione è incompleta in quanto serve acquisire **originale dell'atto di pignoramento con attestazione della data di consegna da parte dell'UNEP**, anche al fine di verificare la tempestività dell'iscrizione a ruolo del pignoramento, poiché risulta depositata la copia conforme uso trascrizione e pertanto non è presente il timbro dell'UNEP attestante la data di consegna dell'originale dell'atto di pignoramento. Per tale motivo non è possibile verificare se vi è il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. in quanto non è nota la data di restituzione degli atti da parte dell'UNEP.

Non risulta depositata attestazione di conformità della nota di trascrizione e non risulta depositato atto di avviso ex art. 498 c.p.c. riguardo i creditori ipotecari.

Inoltre, si nota che la certificazione notarile sostitutiva del 17.09.2019 è stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni, decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali ex art. 1 L. 742/1969, che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno e che la certificazione integrativa del 19.11.2019, attestante l'intervenuta trascrizione tacita di eredità in data 06.11.2019 ai nn. 49177/37930 è stata depositata oltre il termine previsto ex art.567 c.p.c.



#### **4. SOPRALLUOGO**

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la scrivente C.T.U. concordava, previa comunicazione con l'avv. Gioacchino D'Angelo, n.q. di custode giudiziario nominato nella procedura in oggetto, l'accesso alle unità immobiliari pignorate per il giorno 16.02.2021 alle ore 16.30. Le unità immobiliari sono ubicate a Palermo in due edifici confinanti, di cui uno è posto ad angolo tra via Ruggerone di Palermo e di via P. Colletta e l'altro sulla via P. Colletta. La data di accesso ai luoghi veniva rinviata dal momento in cui l'avv. Gioacchino D'Angelo appurava, tramite l'avv. Lucia De Lorenzo, che i beni della debitrice esecutata erano detenuti da un amministratore giudiziario a seguito di un provvedimento di sequestro preventivo in danno della [REDACTED], conduttrice dell'immobile pignorato come da contratto di locazione ad uso commerciale del 16.01.2014 registrato in Palermo il 20.01.2014 al n.752 serie 3A.

Presi contatti con l'Amministratore Giudiziario, che deteneva le chiavi dei locali, il giorno 18.03.2021 alle ore 16:30 l'esperto stimatore si è recato presso gli immobili pignorati per dare inizio alle operazioni estimative congiuntamente con il custode Giudiziario.

Le predette operazioni, consistenti in un rilievo fotografico ed una visione globale dei luoghi fanno rilevare una evidente difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al catasto urbano di Palermo e reperita precedentemente dalla CTU. Tali operazioni si sono svolte alla presenza dell'avv. Gioacchino D'Angelo in qualità di custode giudiziario nominato dal Tribunale di Palermo e dell'avv. Vincenzo Teranzio in qualità di amministratore giudiziario della ditta individuale Pecoraro Nicolò; all'accesso non era presente la debitrice esecutata.

In tale sopralluogo si concorda con i presenti, date le difformità, un successivo accesso per il giorno 25 marzo 2021 affinché si effettuino i necessari rilievi metrici e gli ulteriori rilievi fotografici; al termine del sopralluogo è stato letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso congiuntamente con il custode (si veda il verbale del Custode Giudiziario in Allegato n.1).

Il 25 marzo 2021 la CTU ha effettuato il nuovo accesso, realizzando un ulteriore rilievo fotografico degli ambienti ed i necessari rilievi metrici dei beni oggetto di pignoramento.

Inizialmente era presente, al nuovo accesso, anche la delegata dell'avv. Vincenzo Teranzio, la quale per impegni pregressi si è dovuta allontanare precocemente dall'immobile oggetto di esecuzione dove si stava svolgendo il rilievo.

#### **5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI**

La sottoscritta fornisce di seguito le risposte separate a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico.





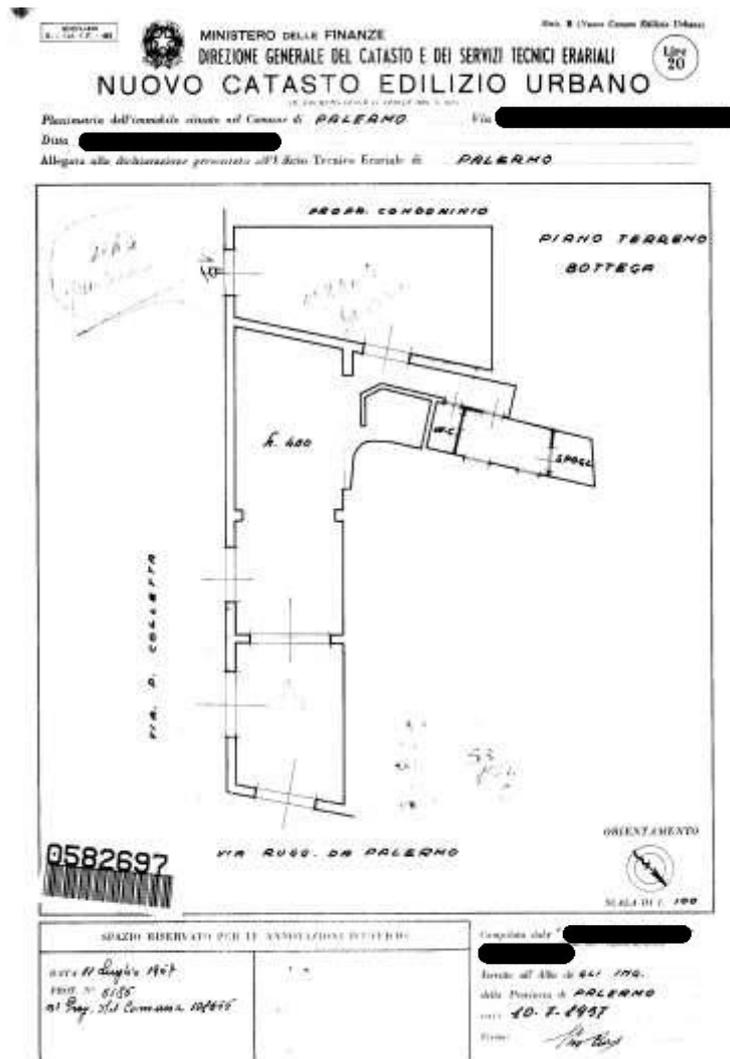
**b) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

Gli immobili pignorati, per i quali non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale tra quanto indicato nell’atto di pignoramento e quanto agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sono i seguenti:

1. un magazzino sito nel Comune di Palermo, Via Ruggerone da Palermo n°17/A, piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 53, part.IIa 1644 Sub. 2, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 11, consistenza mq 19 superficie catastale mq 23, rendita € 747,73;
2. un magazzino sito nel Comune di Palermo, via Pietro Colletta n. 1\B piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 53, part.IIa 90000 (in sostituzione del prot.10837 dell’anno 1982), Sub. 7 cat. C/2 (magazzini locali di deposito), classe 9 consistenza mq 32 superficie catastale mq 40 rendita € 66,11.

Si rilevano invece alcune difformità sostanziali tra lo stato di fatto e la situazione degli immobili rappresentata nella planimetria catastale depositata il 10/07/1957.

La planimetria catastale sotto riportata accorpa le due particelle.



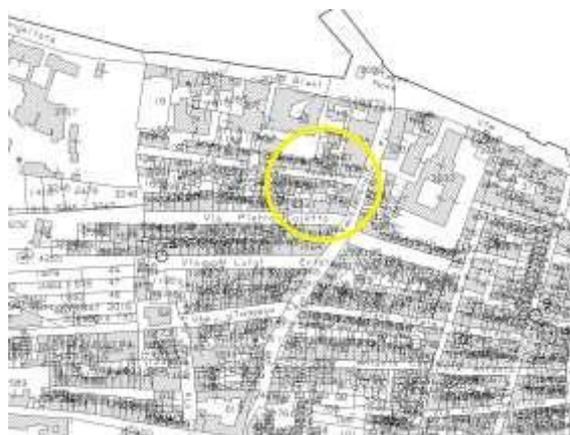
Si precisa dunque che i beni pignorati, come indicato nell'atto di Pignoramento, sono coincidenti con le visure catastali ma difformi nella situazione di fatto con la planimetria catastale sopra inserita. Pertanto, si assumeranno nel prosieguo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

Per l'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato il riscontro tra una ortofoto satellitare del territorio urbano della città di Palermo (quartiere noce) ove sono ubicati gli immobili, tratta dal servizio Google Earth™ e l'estratto del foglio di mappa catastale n.53 del Comune di Palermo, in corrispondenza all'incrocio delle vie in cui sorgono gli immobili in questione.

Le immagini di raffronto sono di sotto riportate:



Aerofotogrammetria



Estratto foglio di mappa catastale

I beni oggetto del pignoramento sono considerati dalla CTU come un unico bene, tramite la fusione planimetrica dei due magazzini attualmente presente al N.C.E.U. del comune di Palermo.

Il locale commerciale ha l'accesso principale dalla via Ruggerone di Palermo n. 17/A, piano terra, distinto a N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 53, part.IIa 1644 Sub. 2, cat. C/1, confinante con la proprietà della sig.<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_, con la via Pietro Colletta e con la proprietà del signor \_\_\_\_\_

Il locale di deposito – magazzino ha un unico accesso sulla via Pietro Colletta n. 1/B piano terra, distinto a N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 53, part.IIa 90000 Sub. 7, cat. C/2, confinante con la proprietà della sig.<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_, con la via Pietro Colletta, con l'androne condominiale e con la Proprietà del sig. \_\_\_\_\_

Dette particelle, in data 10/07/1957, sono state accatastate in unico locale, come si evince dalla planimetria catastale sopra riportata, in quanto confinanti anche se attualmente appartenenti a due edifici distinti dello stesso foglio di mappa, edificati in tempi diversi.

Attualmente, al N.C.E.U del comune di Palermo, risulta presente anche un'altra planimetria depositata in data 22/07/1982, riportante il solo immobile di via Pietro Colletta 1/B.



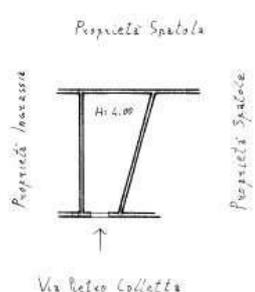

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

MET. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 L. 11/01/1982 (L. 11/01/1982) - (P. 11/01/1982) - (P. 11/01/1982)

Foglio 150

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **PALESMO**  
 Dato **naLo a**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALESMO**

Proprietà Spatola



Proprietà Invariate

Proprietà Spatola

4.00

Via Pietro Colletta

**1185045**  


ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <b>92538</b>	Computo del geom. <b>[redacted]</b> Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <b>PA</b> n° <b>1529</b> del <b>22-2-1982</b> Firma: <b>[signature]</b>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2021 - Comune di PALERMO (G273) - Foglio 53 - Particella 90000 - Subalterno: 7 >

VIA PIETRO COLLETTA n. 1/B piano: T.

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 22/07/1982 - Data: 22/05/2021 - n. T55754 - Richiedente: **[redacted]**  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Le particelle 1644 e 90000 del foglio 53 di Palermo che identificano il bene pignorato non coincidono con quelle dell'estratto di mappa dei terreni correlati che vengono indicate con particelle 562 e 1334. Per rendere più appetibile il bene pignorato si reputa opportuna la formazione di un lotto unico come in planimetria catastale sopra riportata, in quanto diverrebbe un'unica unità immobiliare ad uso commerciale con accesso da una via principale di una zona popolare ad alta densità commerciale.

### c) Descrizione della zona del pignoramento.

Si tratta di una zona semicentrale, del comune di Palermo, all'interno del quartiere NOCE. Questa porzione di territorio è individuata dall'OMI, come **zona:** C12 con prevalenza di abitazioni di tipo economico; la zona presenta tutti i servizi, gli uffici pubblici e le scuole ed è provvista di collegamento alla fognatura dinamica comunale.





**QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**a) Individuazione dei beni.**

I beni oggetto del pignoramento consistono, da certificati catastali, in due unità immobiliari distinte poste a piano terra. Dagli accertamenti effettuati risulta che, nella planimetria catastale depositata al NCEU in data 10/07/1957, tali immobili erano identificati nell'unica particella 1644 sub 2; successivamente in data 22/07/1982 il signor ██████████ al tempo proprietario, effettuò un nuovo accatastamento, con deposito di una nuova planimetria, di una parte dell'originaria unità immobiliare e cioè quella sottostante l'edificio il cui accesso è al n. 3 di via Pietro Colletta. Questa unità immobiliare, con la relativa planimetria, fu identificata al NCEU alla Particella 90000 sub 7 in sostituzione del prot.10837 del 1982 ma non andò a modificare la restante planimetria depositata il 10/07/1957 della particella 1644 sub 2 che **rimase invariata ed accorpa i due locali, rendendo opportuno per questo considerarli lotto unico.**

Detto lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato in edifici situati in una zona semi-centrale popolare, in prossimità di alcuni principali monumenti ed itinerari turistici.

**b) Descrizione materiale del lotto.**

Le unità immobiliari oggetto del presente sopralluogo sono ubicate a Palermo: la prima al piano terra di via Ruggerone da Palermo n°17/A identificata in catasto con la particella 1644 sub 2; la seconda al piano terra di via Pietro Colletta n° 1/B identificata in catasto dal 1982 con la particella n°90000 sub 7. Le due unità immobiliari attualmente appartengono a due fabbricati contigui ed edificati in



differenti anni anche rispetto alle unità in oggetto. Il fabbricato di via Ruggerone da Palermo, con sviluppo prevalentemente verticale di n° 7 piani fuori terra, sembra occupare l'intero isolato su via Ruggerone da Palermo tra la via Vaccaro e la via Pietro Colletta e dalle frammentarie informazioni in possesso della CTU si può dedurre essere stato eretto nell'anno 1960, data desumibile dal certificato di abitabilità del civico 15. Tale fabbricato presenta un piano terra suddiviso in diverse unità ad uso commerciale, ma come si evince dal sopracitato certificato di abitabilità, non vi appartiene l'unità immobiliare pignorata. L'altra costruzione di via Pietro Colletta n.3 edificata prima del 10 luglio 1957, data questa dedotta dall'accatastamento delle unità immobiliari, è composta di n° 6 piani fuori terra.



Le unità immobiliari oggetto di questa perizia sono poste a sinistra dell'isolato sopra menzionato:





- la prima unità, con accesso in via Ruggerone da Palermo n° 17/A ad angolo con via Pietro Colletta, presenta sulla via Pietro Colletta due aperture/luci, una destinata a vetrina e successivamente un'altra adibita ad ulteriore accesso al locale, entrambe contrassegnate sulla via Pietro Colletta dai numeri civici;

- la seconda unità immobiliare che compone il bene pignorato ha un unico accesso dalla via Pietro Colletta n° 1/B.

Entrando nell'unità immobiliare dalla via Ruggerone da Palermo 17/A si constata esserci un ampio locale quasi rettangolare di circa 33mq confinante a destra con il magazzino di via Ruggerone da Palermo n°17, mentre, a sinistra con la via Pietro Colletta ove si aprono due possibili accessi o luci; in fondo, a delimitare questo ambiente quasi rettangolare, si nota



esserci una parete di metri 2, nella quale superiormente a circa metri 2.20 di altezza è posto un lucernaio in vetro cemento. Tale locale ha un pavimento in cloruro di polivinile e le pareti sono



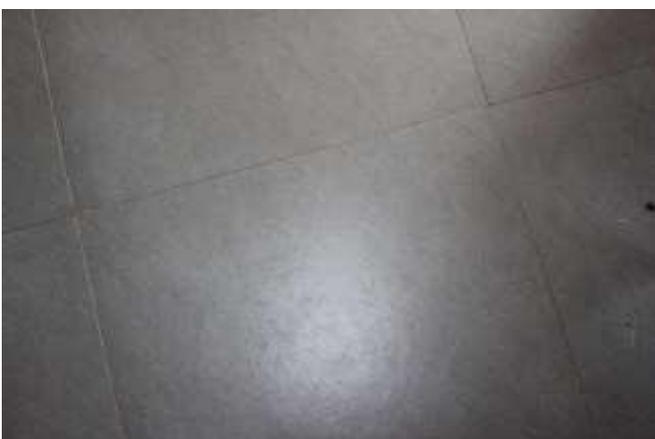
rivestite con mattoni di forma rettangolare 30 x 60

tipo in Natstone, ovvero pietra naturale grigia, per un'altezza cm 120, la restante parte è tinteggiata

in vari colori e modi. Lateralmente a questa parete vi è un corridoio largo circa mt 1 che immette tramite ad una porta ad un ulteriore corridoio largo 1.10 metri e lungo 3.10 metri.



Percorrendo tale corridoio, sulla destra a circa un metro dal suo inizio, poco prima di uno scalino di alzata 18 cm si trova la porta in alluminio di una stanza di circa mq 3.5.



Le pareti di questo corridoio sono rivestite per un'altezza di m 1,80 con piastrelle smaltate bianche di misura 20x20 cm e la pavimentazione è di due tipi di diversi: inizialmente essa è uguale a quella del vano precedente di mq 33, successivamente allo scalino la pavimentazione è realizzata con mattoni in gres color panna.

In fondo a tale corridoio si trovano:

- sulla destra, quasi perpendicolarmente, un altro corridoio largo m 0.82 e lungo m 5.30, nel quale vi sono in successione due porte di cui la prima porta fa accedere ad un bagno di dimensioni m 1.20 x m 1.60 e la seconda ad una stanza di circa mq 4,5 con attiguo un bagno di circa mq 2 con piatto doccia;





- sulla sinistra vi è un varco che dà accesso, ad un vano rettangolare, che costeggia internamente la via Pietro Colletta, di dimensioni circa mq 13, delimitato a sinistra da una paretina divisoria di metri 1,80 di altezza totalmente rivestita da mattonelle smaltate di color chiaro e che prende luce da un lucernario in vetro cemento a parete posto ad altezza di circa m 2,20;



da detto ambiente si accede, tramite un'apertura di metri 1.29, ad un ampio vano di dimensioni circa 34 mq che si rileva essere l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con la part.lla 90000 sub 7, il cui relativo accesso è al n° 1/B di via Pietro Colletta.



Come si evince dalla descrizione dello stato dei luoghi sopra effettuata le due unità immobiliari riportate in catasto come unità distinte tra loro di fatto sono unificate da un varco che rende comunicanti le due particelle catastali tra loro come risulta dalla planimetria catastale depositata al N.C.E.U. nel 1957.

All'interno di tale vano prospettante su via Pietro Colletta e dalla quale si può anche accedere, si trova, in fondo sulla parete di fronte a quella confinante con detta via, uno stanzino di circa 4 mq fornito di porta.

L'impianto elettrico di tutto il bene pignorato è completo di quadro elettrico e di luci di emergenza.

Il quadro centrale dell'impianto idrico è presente in uno dei corridoi descritti.

### **QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

#### LOTTO UNICO

Ottenuto dalla fusione planimetrica di due unità immobiliari comunicanti (denominate 1 e 2) che risultano iscritte al N.C.E.U. del comune di Palermo con i seguenti dati identificativi (vedi allegati n.2 e n.3)

Unità immobiliare (1)

#### **Dati identificativi:**

Foglio di mappa 53, Particella 1644, Sub 2.

#### **Dati di classamento:**

Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 19 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 23 m<sup>2</sup>, Rendita € 747,73.

#### **Indirizzo:**

Via Ruggerone da Palermo n.17/A, piano terra.

#### **Intestato:**

██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 1000/1000.

#### **Dati derivanti da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1988 Voltura in atti dal 16/12/1993 repertorio n.16036 Rogante: Virga Sede: Palermo Registrazione sede: Palermo n. 2850 del 08/03/1988 DIVISIONE (n. 14453.1/1988).



Dati della richiesta		Comune di PALERMO ( Codice: G273) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 53 Particella: 1044 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		53	1044	2	2		C/2	II	19 m²	Totale: 23 m²	Euro 767,73	VARIAZIONE del 09/11/2015 protocollo n. PA011734 in atti del 11/05/2016 G. A. F. CODIFICA PRATO INCOERENTE (n. 13479.1/2016)
Indirizzo: VIA PIETRO COLLETTA DA PALERMO n. 1/A piano T.												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI CONFERITI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (DIPLOMA DI VENDITA PUBBLICO del 17/03/1988 Valore in atti del 16/11/1988) Registro n. 16094 Foglio: VISURA Sede: PALERMO Registrazione: Sede: PALERMO n. 1436 del 08/11/1988 DECISIONE n. 144533/1988												

Mappali Terza Censura  
 Codice Catasto G273 - Sezione - Foglio 53 - Particella 1044

Dati immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Unità immobiliare (2)

**Dati identificativi:**

Foglio di mappa 53, Particella 90000, Sub 7.

**Dati di classamento:**

Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 32 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 40 m<sup>2</sup>, Rendita € 66,11.

**Indirizzo:**

Via Pietro Colletta n.1/B, piano terra.

**Intestato:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

**Annotazioni:**

costituzione anagrafe immobiliare integrata bonifica identificativi provvisori con riferimento catastale fittizio (part.lla 90000) in sostituzione del prot.10837 del 1982



Dati della richiesta		Comune di PALERMO ( Codice: G173)										
		Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 53 Particella: 90900 Sub.: *										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Metro Categoria	Classe	Conservata	Superficie Catastrale	Tributo (€ m <sup>2</sup> )		
1	53	90900	7	2		C/1	8	31 m <sup>2</sup>	Triale- 48 m <sup>2</sup>	Euro 96,11	Voce n. 0911/0117 - Insieme in un unico dato di superficie.	
Indirizzo		VIA PIETRO COLLETTA s. 1/R piano 2										
Assicurazioni		costruzione anagrafe immobiliare assegnata bonifica identificanti provvisori liberazione catastale prima (g. 26/06/2000) in esecuzione del prot. 10817 del 1982										
INTENSTATO												
SI	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà			

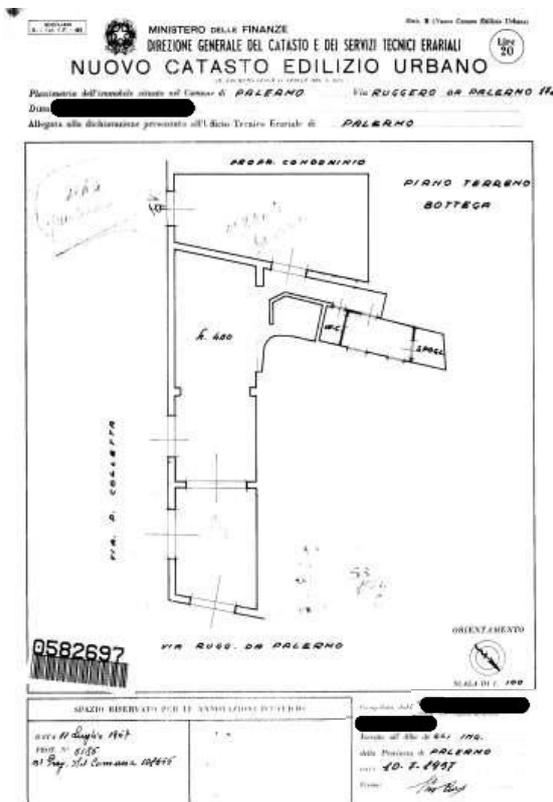
Mappato Territorio Comunale  
 Codice Comune G173 - Sezione - Foglio 53 - Particella 1

Unità immobiliari n. 1 Tributi esentati: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Dalla comparazione tra la Planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dalla CTU emergono delle difformità, quali una diversa disposizione delle aperture interne e l'inserimento di tramezzi per suddividere gli ambienti come si evince dalle planimetrie sotto riportate.



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto rilevata

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Per i beni oggetto di Pignoramento individuati e descritti, in risposta ai precedenti quesiti, si propone il seguente **prospetto sintetico**.

Oggetto del pignoramento è un **LOTTO UNICO**, piena proprietà di un locale commerciale costituito attualmente da due unità immobiliari comunicanti tra loro ad uso commerciale, sito nel comune di Palermo in via Ruggerone da Palermo n°17/A, piano terra, angolo con via Pietro Colletta, dove prosegue fino al numero 1/B. Tale lotto è facente parte di due edifici confinanti; il primo edificio di sette piani fuori terra oltre il piano di copertura a terrazza prospettante su via Ruggerone da Palermo e il secondo prospetticamente in linea di sei piani fuori terra con facciata principale su via Pietro Colletta.

Composto da una zona destinata alla vendita, una zona destinata al deposito e una adibita a uffici e servizi per il personale addetto.

Censito al N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 53, part.lla 1644 sub 2 e 90000 sub 7 cat. C/1 e cat. C/2.

Dalla documentazione presente al comune di Palermo si può affermare della presenza di una licenza di costruzione n°1869 del 10/12/1960 per il fabbricato dove insiste unità immobiliare in oggetto; mentre, il certificato di abitabilità/agibilità prodotto per il rilascio della licenza commerciale non coincide con il locale oggetto di pignoramento e ad oggi la CTU non ha trovato documentazione che accerti l'esistenza di un certificato di agibilità.

Superficie commerciale del lotto unico risulta 120 mq.

**PREZZO BASE € 117.810,00**

**QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva, dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale, in ordine alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento costituente il LOTTO identificato con la p.lla 1644 Sub.2 e la p.lla 90000 sub.7 del foglio di mappa 53 del comune di Palermo, si può concludere quanto segue. Il bene in oggetto, costituito da due unità immobiliari, è pervenuto per la piena proprietà all'odierna esecutata, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] deceduto [REDACTED] trascritta il 27.06.1983 ai nn. 24098/19707 con successiva accettazione tacita di eredità, trascritta il 06.11.2019 ai nn. 49117/37930, repertorio 16036 del 17.02.1988 e per la restante parte per giusta atto di divisione in Notar E. Virga del 17.02.1988



trascritto il 18.03.1988 ai nn. 12867/9989 con i Sig.ri [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] e [redacted] nata a [redacted]

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Per potere verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in data 03/03/2021 a mezzo PEC, si è richiesto al Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata l’accesso alla visione degli atti inerenti gli immobili dei beni pignorati.

In data 15/03/2021, gli uffici del Settore Edilizia Privata del comune di Palermo con lettera prot. 201618 comunicano, per mezzo di racc. privata, di non aver reperito dalle ricerche effettuate nessun fascicolo edilizio o comunicazione di opere interne ex art.9, art.20 o C.I.L.A. relativo al bene pignorato. Di seguito si riporta lettera, di cui anche in Allegato n. 4



Preso atto di quanto comunicato dall'ufficio preposto, la CTU ha cercato di reperire per altre vie informazioni e documenti depositati in altri uffici riguardanti gli immobili pignorati.

Considerando così, che nei locali oggetto del pignoramento si svolgeva un'attività commerciale, per la quale necessitano diverse autorizzazioni, la scrivente ha fatto richiesta all'amministratore giudiziario di produrre la documentazione in suo possesso relativa alle autorizzazioni riguardanti l'ottenimento della licenza dell'attività commerciale. In tali documentazioni si è rilevato che:

- nella relazione illustrativa (Allegato n. 5) il tecnico incaricato ha dichiarato che tutti gli impianti sono a norma;
- nell'allegato C all'istanza di richiesta di iscrizione al ruolo della tassa rifiuti le due unità immobiliari vengono indicate come unica e per mq 108,80;
- l'ASP di Palermo (Allegato n. 6), nel registrare l'attività, allega tra l'altro la planimetria del locale. Nella documentazione richiesta è allegato anche un certificato del Municipio di Palermo Ufficio di Igiene (Allegato n. 7) da cui si rileva che l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito con licenza n. 1869 del 10/12/60 e risponde ai requisiti strutturali ed igienici.

Pertanto tale certificato attesta l'abitabilità degli appartamenti facenti parte dell'edificio di via Ruggerone da Palermo n.15 e l'agibilità dei n. 3 magazzini sottostanti.

Dalle foto effettuate in occasione dei sopralluoghi, la ctu rileva che nell'edificio sopra citato sulla via Ruggerone da Palermo sussistono 4 magazzini e non 3 come attestato nel certificato di abitabilità/agibilità.



Volendo chiarire tale incongruenza la scrivente effettuò delle ulteriori ricerche rilevando che, in data 10/7/1957, il sig. [REDACTED] all'epoca proprietario, depositava al N.C.E.U. di Palermo una planimetria dell'unità immobiliare di via Ruggerone da Palermo 17/A, compilata dall' [REDACTED]. Tale planimetria, sotto riportata, comprendeva anche la planimetria dell'unità immobiliare di via P. Colletta 1/B.

In data 22/7/1982 lo stesso proprietario depositava un'ulteriore planimetria dell'unità immobiliare di via Pietro Colletta 1/B, compilata dal [REDACTED]. Conseguentemente l'immobile di via Pietro Colletta si rinviene in due planimetrie diverse: una che è quella dell'unità immobiliare di via Ruggerone da Palermo n°17 risalente all'anno 1957; l'altra, depositata successivamente e distinta



dalla prima, risulta avere un'assegnazione, da parte dell'Agenzia dell'Entrate, di una particella ed un subalterno diverso.

Inoltre, il 10/07/1957 venivano accatastate tutte le unità immobiliari dell'edificio di via Pietro Colletta n. 3 con esclusione dell'unità immobiliare di via Pietro Colletta 1/B e si constata, da quanto rilevato dal certificato di abitabilità/agibilità sopra riportato, che l'edificio di via Ruggerone da Palermo, è stato edificato su licenza di costruzione n. 1869 del 10/12/60 e su tale certificato, come rilevato precedentemente, non viene citata l'agibilità del numero civico 17/A.

In data 11/06/2021 per mezzo di mail ordinaria gli uffici del Settore Edilizia Privata del comune di Palermo comunicano l'invito all'accesso agli atti per visionare i documenti inerenti gli immobili dei beni pignorati presenti nei codesti uffici; di seguito si riporta lettera allegata alla mail ordinaria.

Al sig. floriana di lorenzo

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti assunta al protocollo di questo Ufficio al n.292291 del 21/04/2021 Immobile sito a Palermo in via ruggerone da palermo17

Considerato che causa Covid, il ricevimento al pubblico è stato sospeso;

Vista la direttiva del Segretario Generale prot. n. 648833 del 11.06.2020, relativamente al graduale e contingentato rientro del personale dipendente presso l'Ufficio del Polo Tecnico in totale sicurezza e secondo quanto previsto dall'art. 87 del decreto legge n. 18 del 17 marzo 2020 e del decreto legge n. 33 del 17.05.2020;

Vista la nota assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 292291 del 21/04/2021

#### Si invita

la S.V. ad accedere alla visione della pratica n.1962/808 ed altre relativa agli immobile in oggetto. L'accesso sarà consentito il giorno 14/06/2021 dalle ore 9.30 alle ore 10.00 presso i locali di piano terra con accesso da via Alcide De Gasperi.

Si invita alla massima puntualità. Non sarà consentito, per questioni di sicurezza, la permanenza presso i locali del Polo Tecnico, fuori dall'orario sopra indicato.

Qualora la S.V. non potrà essere presente nel giorno indicato, si invita a volere comunicare tempestivamente, sempre per email, al fine di fissare un nuovo appuntamento. Nella richiesta di nuovo appuntamento, si prega di volere indicare il giorno e l'ora desiderata. A tal fine si comunica che l'accesso agli atti, per la pratica di che trattasi, viene svolto esclusivamente nei giorni di Lunedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Non pervenendo alcuna comunicazione, si intenderà come rinuncia all'accesso atti e pertanto l'istanza sarà archiviata.

Per l'accesso ai locali di piano terra del Polo Tecnico, al fine di effettuare la visione degli atti, la S.V. dovrà venire munita di mascherina. Non sarà consentito l'accesso ai locali agli utenti privi di mascherina. All'ingresso, verrà effettuata, da personale autorizzato, la misurazione della temperatura corporea con apposito termo scanner. Qualora la stessa risulterà superiore a 37,5 gradi, non sarà consentito l'accesso. All'ingresso dei locali la S.V. troverà apposito dispenser igienizzante. Qualora la S.V. avrà necessita di effettuare copie "da lavoro" che non necessitano il rilascio della conformità da parte di questo ufficio, si invita a portare con se idoneo strumento al fine di effettuare eventualmente la fotografia degli atti.

Si invita altresì di venire muniti di relativo versamento/bonifico di €5,16 diritti di ricerca da versare ai seguenti: BNL tesoreria Comunale – causale: diritti di ricerca di €5,16 c/c 15685902

Ai fini della sicurezza di tutti, si invita al rispetto di quanto sopra comunicato.

Cordialmente

Il Coordinatore del Servizio Amministrativo  
Dott. Sandro Follari



Dai documenti visionati in data 14/06/2021 negli uffici del Settore Edilizia Privata del comune di Palermo si nota che rispetto al progetto depositato vi sono state realizzate delle variazioni sul progetto originario.

**Quindi si conclude che il locale di via Ruggerone da Palermo n. 17/A, che comprende in planimetria catastale fin dal 1957 il locale di via Colletta 1/b già esistente all'edificazione del fabbricato dove insiste l'immobile pignorato, è stato variato rispetto al progetto originario depositato e pertanto, il locale di via Ruggerone da Palermo n. 17/A comprendente anche quello di via Colletta 1/B, non è in possesso di agibilità.**

**In conclusione, alla luce delle modifiche effettuate alla planimetria originaria, per regolarizzare il tutto e rendere trasferibile l'immobile, si rende necessario effettuare una CILA tardiva, cui costo compresi gli oneri Comunali è di € 5.000,00**

**QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, svoltosi in data 18/03/2021, risultava nella disponibilità dell'Avv. Vincenzo Terenzio, quale Amministratore Giudiziario, a seguito di provvedimento di sequestro di prevenzione n.rmp.199/2019 in danno della ditta [REDACTED] [REDACTED] conduttrice dell'immobile pignorato giusta contratto di locazione ad uso commerciale del 16.01.2014, registrato in Palermo il 20.01.2014 al n. 752 serie 3A.

Tale detenzione degli immobili si protrarrà giusta provvedimento del Giudice Delegato alla misura di prevenzione del 12.02.2020 e fino allo scioglimento del procedimento di primo grado della stessa misura di prevenzione.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Non risultano pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura.

Non risultano vincoli storici-artistici

Per quanto concerne i rapporti della proprietà coi condomini si è contattato l'amministratore giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio, il quale ci comunica con la missiva sotto riportata che non è in condizioni di dare al momento informazioni.

Gent.le Architetto,  
come preannunciato per le vie brevi, le rappresento che la [REDACTED] mi riferisce che il condominio veniva computato nell'affitto dell'immobile ma non so dirle in che misura.  
Ho provato a contattare il [REDACTED] per avere informazioni ma senza successo.  
Cordialità,  
Avv. Vincenzo Terenzio

Dai registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù.



Inoltre si segnala che la [redacted] S.p.a. ha fatto istanza di intervento nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [redacted] S.r.l. alla CTU per un importo di € 246.593,70.

I costi per la regolarizzazione delle rilevate difformità urbanistiche-edilizie e catastali sono stati dedotti dal valore di stima pertanto l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

La CTU non ha informazioni al merito tranne una email di seguito inserita dell'attuale Amministratore giudiziario dove si asserisce quanto segue:



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Le caratteristiche intrinseche del lotto, oggetto di valutazione, comprendente le due particelle accorpate in un unico immobile, rispecchiano quelle della categoria C/1; le dimensioni commerciali di media grandezza di mq 120, la sua posizione ad angolo di due strade commerciali, la presenza di 4 luci, unite alle caratteristiche estrinseche come la presenza di tutti i servizi pubblici, uffici e scuole,



la pluralità dei collegamenti con gli altri quartieri della città, la vicinanza ai collegamenti autostradali, la pluralità di attività commerciali ed artigianali, rendono l'immobile di facile commerciabilità.

Per la valutazione del valore dell'immobile adatteremo la media ponderata tra la valutazione per reddito, la valutazione secondo le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e la valutazione di mercato.

### Valutazione ricavata dalla redditività

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle pubblicità di seguito allegate:



11 foto Planimetria

**Locale in affitto in via Noce, 84**  
Zisa, Palermo [Vedi mappa](#)

**590 €/mese**  
80 m<sup>2</sup> | 7,38 €/m<sup>2</sup>

Salva preferito Elimina Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

**Contatta**

Ref: imp18/2021L

Professionista  
SceglCasa Immobili per l'Impresa

SceglCasa Immobili per l'Impresa  
Palermo



4 foto

**Locale in affitto in via P. Colletta**  
Zisa, Palermo [Vedi mappa](#)

**300 €/mese**  
Caucione di 1 mese  
30 m<sup>2</sup> | 10,00 €/m<sup>2</sup>

Ref: V010312

Professionista  
Cia Immobiliare Agenzia Porto

Cia Immobiliare Agenzia Porto  
Palermo



6 foto

### Locale in affitto in via Flavio Gioia

Noce, Palermo [Vedi mappa](#)

**400 €/mese**  
52 m2 | 7,69 €/m²

Salva preferito | Elimina | Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

**Commento dell'inserzionista**

Disponibile in [italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#)

Progetto Casa propone in locazione in via Flavio Gioia nei pressi di piazza Noce, locale commerciale composto da un unico grande vano di 38 MQ con altezza tetti di 3,67 mt più ripostiglio e bagno.

L'immobile si presenta in buono stato con pavimentazione in scaglie di marmo e impianto elettrico da adeguare.

Zona commerciale e residenziale servita da mezzi pubblici e attività commerciali.

**Caratteristiche specifiche**

- 52 m² commerciali
- Buono stato
- Distribuzione open space
- Situato piano terra
- Classe energetica: (175 kWh/m² anno)

**Costruzione**

- Piano terra

Ref.: 53/019

Professionista

Agenzia Immobiliare mg Palermo

Si evince che nella zona in cui è ubicato l'immobile le locazioni di locali commerciali con caratteristiche inferiori vanno da € 7,3 ad € 10,00 a mq.

Secondo le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate di seguito allegate

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLU

Codice di zona: C12

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Megazzini	NORMALE	380	580	L	2,7	3,9	L
Negozi	NORMALE	1100	1400	L	8	11	L

le locazioni dei locali commerciali nella zona in esame vanno da € 8 ad € 11 a mq.



Con tali risultati il prezzo locativo equo per un un'immobile commerciale con destinazione d'uso a negozio in una zona semicentrale nella sua interezza di mq 120 commerciali, per le sue caratteristiche di ubicazione ad angolo di due strade trafficate e la presenza di 4 luci è di € 7,50 mq cioè € 900,00 mensili ovvero di € 10.800,00 annui dal quale si decurtano, considerando la vetustà, il 20% per le spese di manutenzione ottenendo in tal modo un reddito di € 8.640 annui. Sulla base di quanto determinato, il valore del bene pignorato secondo il reddito prodotto è di € 172.800,00.

### Valutazione secondo le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Secondo la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre del 2020, nella zona Noce (codice zona C12) ove è ubicato il bene oggetto di stima da parte del CTU;

la quotazione del valore di mercato degli immobili commerciali (negozi) nella zona Noce in un normale stato conservativo è considerato da € 1.100,00 mq ad € 1.400,00 mq.

Attenendosi a detti valori di riferimento l'unità immobiliare accorpata posta ad angolo di due strade commerciali, con 4 luci su strada, di mq 120 superficie commerciale ha un valore di € 1.100,00 al mq cioè € 132.000,00.

### Valutazione secondo il mercato immobiliare pubblicizzato dalle agenzie immobiliari

Dalle pubblicità delle agenzie immobiliari per la vendita di negozi simili nella zona Noce sotto riportate

**Listing 1 (Left):**  
Negozio in vendita in zona Malaspina, Noce, Palagonia a Palermo - 200mq / Casa X  
€ 230.000  
200 mq 2 luci  
Negozio in vendita in zona Malaspina, Noce, Palagonia a Palermo - Noce  
Locale commerciale cat. C1 200 mq circa + retro scoperto mq 50, due luci su strada pubblica, adattabile qualsiasi uso

**Caratteristiche immobile**

Metri quadri:	200
Locali:	2
Bagni:	2
Condizione:	ristrutturato
Anno di costruzione:	1952
Stato al rogito:	libero

**Classe energetica**  
In fase di richiesta

Vicino a

**Listing 2 (Right):**  
Negozio in vendita in zona Malaspina, Noce, Palagonia a Palermo - 200mq / Casa X  
Fermate dei mezzi pubblici:  
• a 90m dalla Linea 442, 422 - Piazza Noce  
Scuole:  
• a 180m da una Scuola Materna  
• a 180m da una Scuola Elementare  
• a 330m da una Scuola Media  
• a 410m da una Scuola Superiore  
Servizi:  
• a 150m da una Farmacia  
Codice avviatore: 40188327



€ 43.000  
 Locale commerciale in affitto in Piazza Noce a Palermo  
 noce

40 mq

120 vendesi LOCALE COMMERCIALE: PIAZZA NOCE - VIA RUGGERONE DA PALERMO locale commerciale mq 40, posizione angolare 2 vetrine uso investimento, attualmente già locato; Euro 450,00 mensili classe G Euro 43.000,00 Te

**Caratteristiche immobile**

Metri quadri: 40  
 Piano: piano terra

**Classe energetica**  
 La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

**Vicino a**  
 Fermate dei mezzi pubblici  
 a 50m (via L. Loria-442, 422 - Piazza Noce)

Scuole  
 a 110m da una Scuola Materna  
 a 110m da una Scuola Elementare  
 a 280m da una Scuola Media  
 a 470m da una Scuola Superiore

Servizi  
 a 120m da una Farmacia

HORPS IMMOBILIARE  
 Palermo, VIA FIORENTINO REPE, 2/VE  
 Tel. [redacted]

Codice annuncio: **AL742374**

Si evince che nella zona Noce le agenzie immobiliari propongono in vendita i locali commerciali di piccole quadrature o con luci inferiori ad € 1.150,00 al mq, pertanto il lotto oggetto di stima, avendo una superficie commerciale di 120 mq ed essendo di forma irregolare viene valutato € 1.050,00 mq. il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è di € 126.000,00.

La media ponderata tra i tre metodi di valutazione è data da 172.800,00 € + 132.000,00 € + 126.000,00 € = 430.800,00 € : 3 = 143.600,00 €

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE :	€ 143.600,00
DEDOTTE LE SPESE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI	€ - 5.000,00
IL PREZZO DI MERCATO OTTENUTO (143.600,00 € – 5.000,00 €) =	€ 138.600,00

Per rendere appetibile l'acquisto all'asta di detto bene l'importo da porre a base d'asta sarà ridotto del 15%. Per cui l'importo da porre a base d'asta sarà: (138.600,00 - 20.790,00) = € 117.810,00

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

L'immobile è stato pignorato in piena proprietà.



## 6. CONCLUSIONI

Il locale, di cui ha piena proprietà la [REDACTED] sito in Palermo, in prossimità di piazza Noce, posto ad angolo della via Ruggerone da Palermo con la via Pietro Colletta, si estende al piano terra di due distinti palazzi, uno di sei piani su via Ruggerone da Palermo e uno di cinque piani su via Pietro Colletta. Il locale è suddiviso in tre grandi zone.

PREZZO BASE D'ASTA = € 117.810,00

CTU

Arch. Floriana Di Lorenzo

