

---

# TRIBUNALE DI PALERMO

---

SEZIONE SESTA CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)  
iscritta al N. **266/2021 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

**OMISSIS**

**OMISSIS**

contro (debitori esecutati)

**OMISSIS**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

### LOTTO UNICO:

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/109;**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/44.**

- Custode Giudiziario: **Notaio Letizia Russo**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

**UDIENZA DEL 13/04/2023 ore 10:00**

---

**STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO**

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>CONTROLLI PRELIMINARI</b> .....	1
<b>1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</b> .....	1
<b>2. Verifica della destinazione abitativa dell’immobile pignorato</b> .....	2
<b>3. Inizio operazioni (sopralluogo)</b> .....	2
Precisazioni dell’Esperto/C.T.U. ....	3
<b>4. Elenco beni immobili</b> .....	3
<b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....	4
<b>LOTTO UNICO</b> .....	4
<b>1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/109;</b> .....	4
<b>1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/44.</b> ....	4
<b>QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	4
Suddivisione in lotti.....	4
<b>QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini).....	5
Estensione e Consistenza.....	7
<b>QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....	10
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento: SI.....	11
Storia catastale del bene.....	11
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	11
<b>QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> .....	12
Prospetto sintetico.....	12
<b>QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	14
<b>QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	14
Precisazioni del C.T.U. ....	16
Inquadramento urbanistico.....	16
<b>QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.</b> .....	17
<b>QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	17
Elenco formalità pregiudizievoli.....	17
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:.....	17
<b>QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	17



**QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....** 18

**QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....** 18

**QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....** 18

Estimo: criteri e metodi di stima ..... 18

Metodo sintetico-comparativo ..... 19

Calcolo superficie commerciale..... 20

Valutazione ..... 21

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico) ..... 22

RIEPILOGO QUOTE: ..... 22

**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....** 23

**ALLEGATI ..... 1**

1. Verbali di sopralluogo redatti dallo scrivente (con relativa trascrizione) e dalla custodia, sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti;
2. Atto di compravendita 10/07/2007 (alloggio popolare);
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Palermo:
  - 3.1 Nota U.T.C. di Palermo del 25/01/2023;
4. Istanza - richiesta accesso atti c/o I.A.C.P. di Palermo:
  - 4.1 Nota I.A.C.P. di Palermo ricevuta a mezzo PEC in data 14/03/2023;
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura catastale e planimetria);
6. Foto Google Earth (con individuazione del sito);
7. Stralci cartografici con inquadramento urbanistico;
8. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
9. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);
10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
11. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).



## INCARICO

Con provvedimento del 28/04/2022, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 125/2021 R.G.Es. e lo stesso accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in data 11/05/2022 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

### **Quesiti di cui alla Sez. A "Contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina (in atti)**

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

(cfr provvedimento di nomina)

## PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto/C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina in atti), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, (contenente il controllo della documentazione presentata dal creditore e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E..

### **CONTROLLI PRELIMINARI**

#### **1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

**LOTTO UNICO: DOC. COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**, fatta eccezione per gli elaborati catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc...) e per i certificati anagrafici, acquisiti dallo scrivente ed



alla presente allegati.

**N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda al modulo di controllo redatto dallo scrivente in collaborazione con il Custode, depositato in data 21/06/2022.**

## **2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato**

**L'immobile pignorato oggetto della presente ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.**

Si precisa che l'appartamento pignorato de quo risulta non utilizzato da circa 4 -5 anni, come dichiarato dalla Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), che ha consentito l'accesso sui luoghi. Al riguardo lo scrivente precisa sin da subito che **la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) è deceduta in data 06/12/2021** (come appreso ulteriormente precisato e di cui agli allegati certificati anagrafici).

## **3. Inizio operazioni (sopralluogo)**

In data **26/07/2022** alle ore 09:30, previo legale avviso a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Sig. Zichittella Giuseppe n.q. di delegato alla Custodia, si è recato in Palermo, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, presso gli immobili pignorati.

In detto giorno, sui luoghi, **nessuno si è presentato per parte esecutata**; cionondimeno, si è dato inizio alle operazioni peritali, individuando gli immobili pignorati (esternamente) e precisamente, l'appartamento di 4°P. (Fg. 89 - Part.IIa 1910/109) ed il box/cantina a P.T. (Fg. 89 - Part.IIa 1910/44). Al riguardo si precisa sin da subito che da informazioni assunte sui luoghi dai vicini/condomini, sembrerebbe che gli immobili in oggetto risultano non abitati e/o utilizzati da diversi anni. Preso atto di quanto sopra, lo scrivente ha rinviato le operazioni peritali ad altra data, riservandosi di concordare con la Custodia le modalità d'accesso, eventualmente anche mediante l'ausilio di un fabbro e/o di altro personale di fiducia.

Successivamente, tenuto conto che la Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) è deceduta in data 06/12/2021 (successivamente alla trascrizione del presente pignoramento, avvenuta in data 16/07/2021 ai nn. 33623/26012), lo scrivente, coadiuvato dall'Avv. Antonina Alerio (per la Custodia), ha richiesto il certificato storico di famiglia (alla presente allegato), da dove si evincono gli eredi della Sig.ra OMISSIS.

In data **19/12/2022**, previo legale avviso alle parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Sig. Zichittella Giuseppe n.q. di delegato alla Custodia, si è recato in Palermo, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, presso gli immobili pignorati.

In detto giorno, sui luoghi, è presente la Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), ed alla costante presenza della stessa, si è dato seguito alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato (appartamento di 4°P.), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), entro e non oltre il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.



### Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che in data 19/12/2022 non è stato possibile visionare il box/cantina di piano terra pignorato in quanto la Sig.ra OMISSIS non si trovava in possesso delle chiavi del portone e pertanto le operazioni peritali sono state rinviate ad altra data. Successivamente, in data **08/02/2023 (terzo sopralluogo)**, previo legale avviso alle parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Sig. Zichittella Giuseppe n.q. di delegato alla Custodia, si è recato in Palermo, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, presso gli immobili pignorati. In detto giorno (08/02/2023), sui luoghi, è presente la Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), ed alla costante presenza della stessa, si è dato seguito alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato di piano terra (box/cantina), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza.

Infine, come espressamente riportato nel verbale di sopralluogo (alla presente allegato), si precisa che la Sig.ra OMISSIS ha autorizzato lo scrivente Esperto/C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica: [xxxxxxxxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxxxxxxxx@gmail.com)

**N.B. Per quanto sopra si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo, redatti dallo scrivente e dal delegato alla custodia e sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti (alla presente in copia allegati).**

### **4. Elenco beni immobili**

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo (appartamento con box/cantina), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso costituisce un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile, costituito da due beni e precisamente:

#### **LOTTO UNICO:**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/109;**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/44.**



## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

### LOTTO UNICO

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/109;**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/44.**

### QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

**Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà 1/1**

**Diritto reale pignorato: quota di proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) deceduta in data 06/12/2021.**

Dalla visione della documentazione in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla relazione notarile, si evince che il diritto reale pignorato per l'immobile pignorato de quo (appartamento) è la piena proprietà (1/1), in conformità al titolo di proprietà e precisamente all'atto di compravendita del 10/07/2007 in Notar Siciliano Anna Maria di Palermo rep. n. 31684/21919, trascritto il 11/07/2007 ai nn.52562/33495 da potere di Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia. Al riguardo si precisa sin da subito che il terreno su cui insistono gli immobili è pervenuto al detto Istituto I.A.C.P. per conto del Comune di Palermo con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/05/1979 in Notar Rocca di Palermo rep. n. 68934/6168, trascritto il 13/06/1979 ai nn. 22566/19313 da potere dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente riporta le formalità esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e risale ad atti trascritti in data antecedente al ventennio decorrente dalla trascrizione del pignoramento.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso ed al fine di consentirne l'esatta individuazione, lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che il compendio pignorato de quo (lotto unico), **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

### Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo (appartamento con box/cantina), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene



opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso costituisce un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile, costituito da due beni e precisamente:

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

**LOTTO UNICO**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.lla 1910/109;**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.lla 1910/44.**

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

Il compendio pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4. Ricadente nella zona esterna e periferica del centro abitato, trattasi di un appartamento di civile abitazione ubicato al quarto piano, scala A, interno 8 (Fg. 89 - Part.lla 1910/109) e di un box/cantina posto a piano terra (Fg. 89 - Part.lla 1910/44), facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale costituito da un palazzo pluripiano prospiciente la detta Via.

**Descrizione quartiere-zona:** Il quartiere “Settecannoli” è l'undicesimo quartiere di Palermo, compreso nella II Circoscrizione. Il nome sembrerebbe derivare da una fontana, collocata vicino ad un'osteria e caravanserraglio, che versava acqua da sette sifoni (sulla fontana era dipinta Orfeo). Il quartiere sorse nel corso dell'Ottocento, quando venne spostato il corso del fiume Oreto e, in quest'occasione, il comune decise di creare dei lavatoi pubblici. L'area di Settecannoli, prima di allora poco considerata e colma di terreni incolti e colmi di canneti, venne così dotata di una rete idrica, che rese possibile la creazione di fontane, abbeveratoi e bagni pubblici. Inoltre la presenza delle tubature, con le relative perdite, rendeva l'area più fertile ed adatta alla coltivazione degli agrumi. I lavatoi del quartiere furono realizzati dal comune. Erano degli edifici caratterizzati da blocchi di tufo con copertura lignea. L'area venne modificata nel 1908 con la costruzione di una nuova strada di accesso. Nello specifico, il compendio pignorato trovasi ubicato nel quartiere comunemente noto con il nome “Sperone”. Lo Sperone è una zona di Palermo, nell'area sud-orientale della città, oggi parte della II Circoscrizione. Nato come borgata marinara, fu, fino al secondo dopoguerra, frequentata come area balneare, con stabilimenti dei primi del '900 e servita, fra l'altro, da un'antica linea tramviaria. A partire dagli anni sessanta, ed ancor più negli anni settanta ed ottanta, fu oggetto di un'intensa attività edilizia, eliminando ogni soluzione di continuità col resto della città. In particolare vennero realizzati numerosissimi insediamenti di edilizia popolare, facendo assumere al quartiere caratteristiche per certi versi simili ad altre aree della periferia depressa di Palermo (Borgo Nuovo, il CEP e lo ZEN). La pesante incidenza della povertà fra le famiglie, evidenti fenomeni di disagio sociale, dispersione scolastica e criminalità, la scarsa manutenzione dei "palazzoni" e la mancanza di servizi essenziali, hanno





reso l'area gravemente degradata, a dispetto di diversi interventi di riqualificazione urbanistica e dell'impegno delle istituzioni scolastiche e del volontariato.

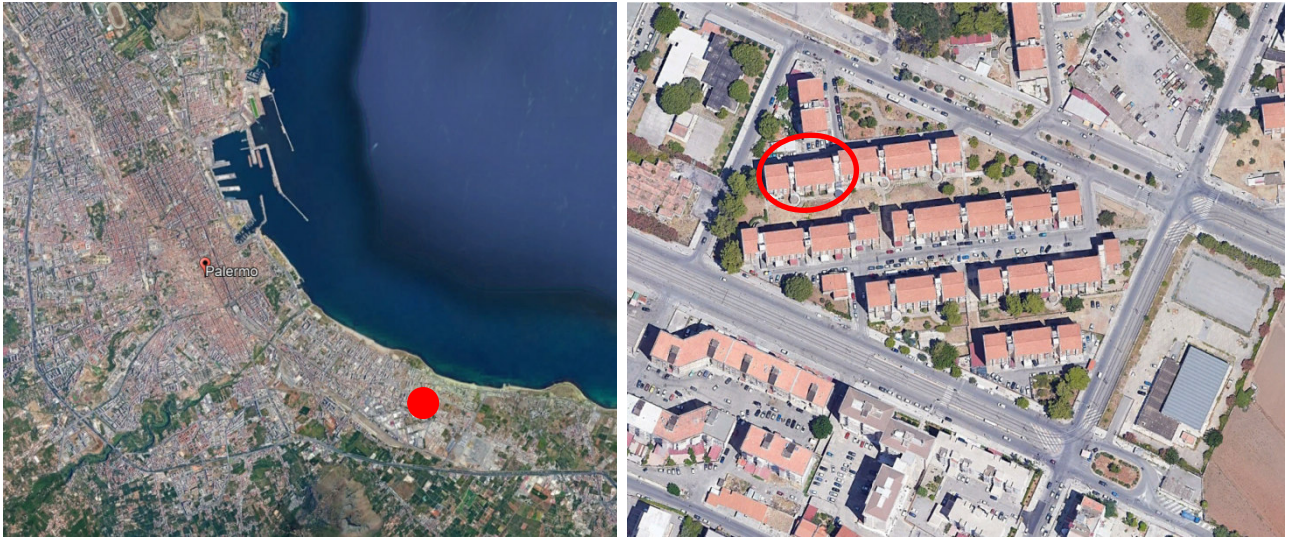
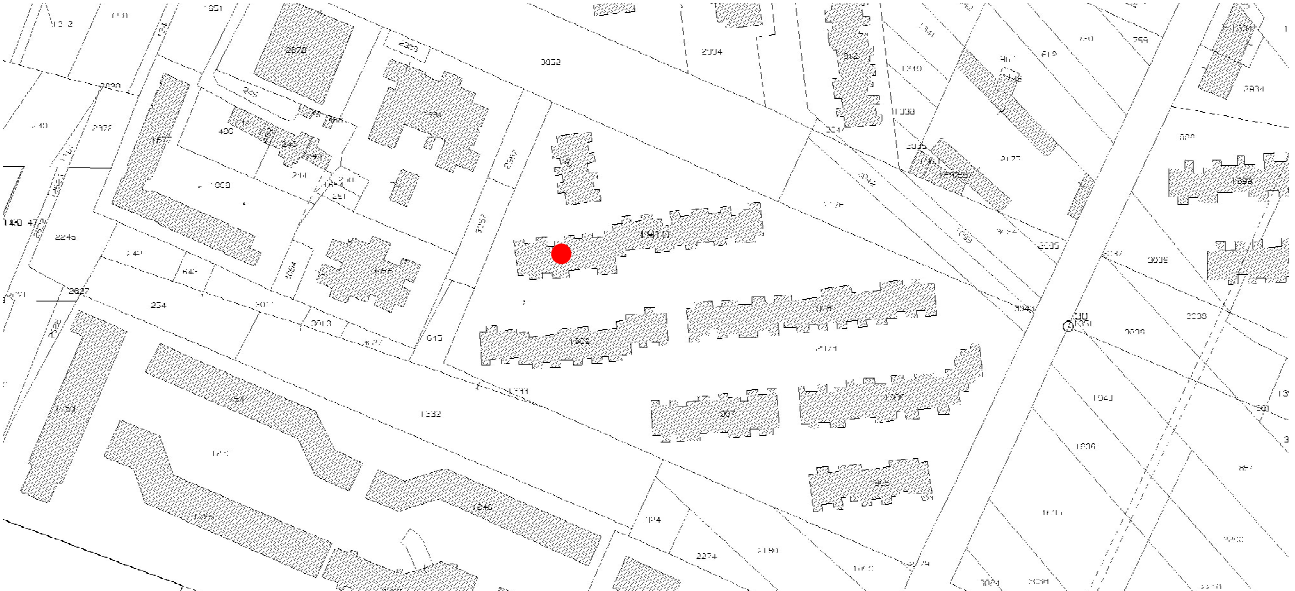
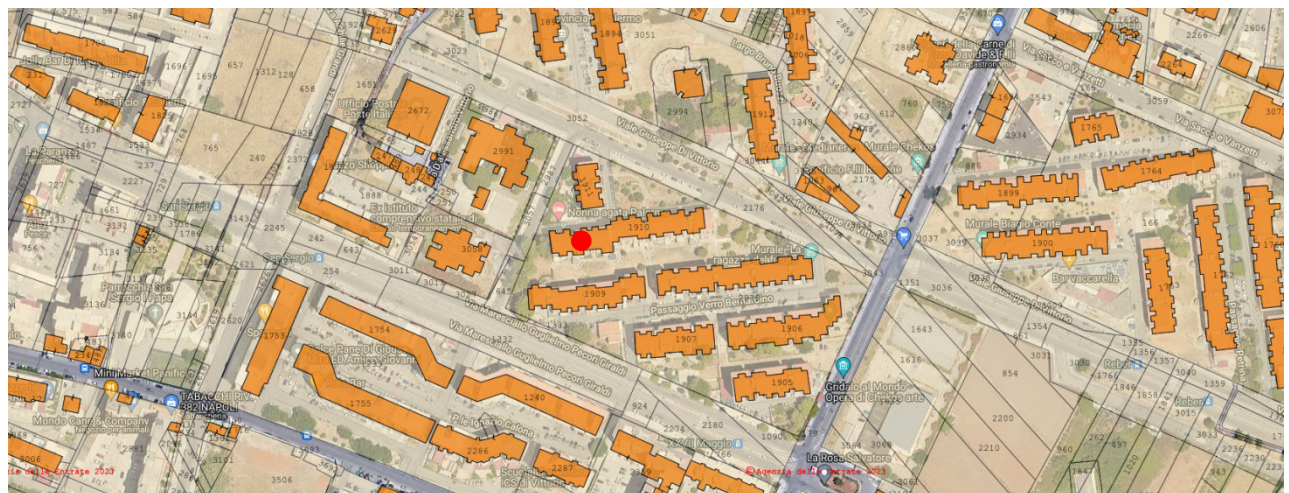


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.097052° Long. 13.402289°

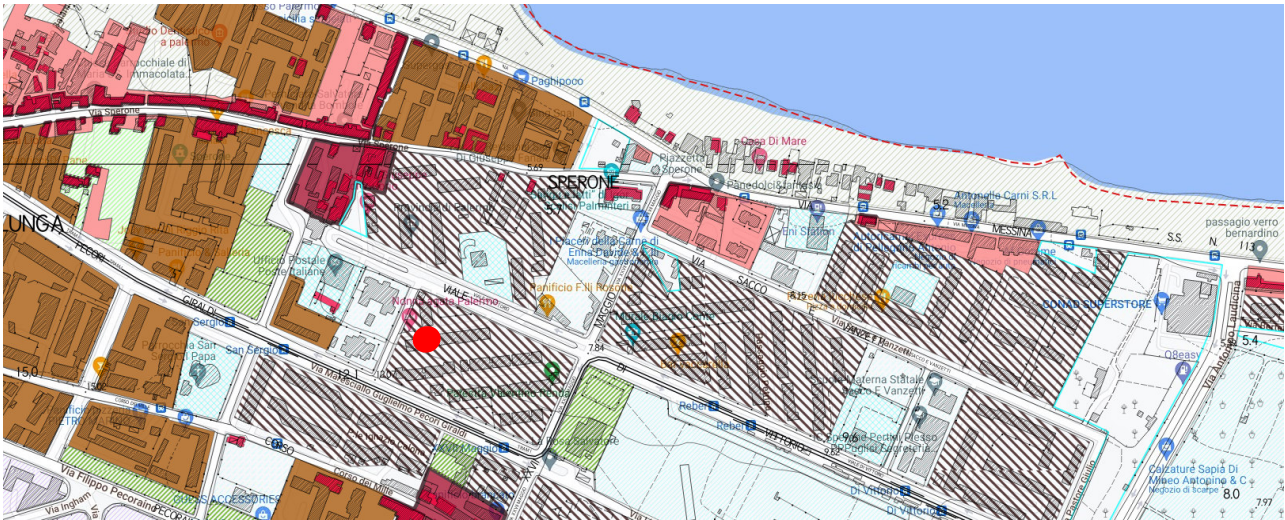


Stralcio fg. di mappa catastale



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale





**Stralcio P.R.G. - Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004 - Zona B4b**

**Parte di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50**

Estensione e Consistenza

**Tab. superfici**

Part.Illa	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale <sup>(1)</sup>	Altezza h	
1910	<b>Sub. 109</b> Appartamento 4°P.	104 mq	116 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	
	Aree esterne (balconi)	6,00 mq	6,00 mq	0,25	2,00 mq		
	<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>118,00 mq</b>	
	<b>Sub. 44</b> Box-Cantina a P.T.	11 mq	13 mq	1,00	13,00 mq		
	<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>13,00</b>	

<sup>(1)</sup> Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

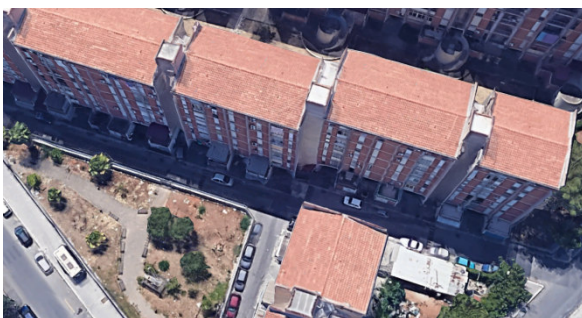


Foto Google Earth 3D

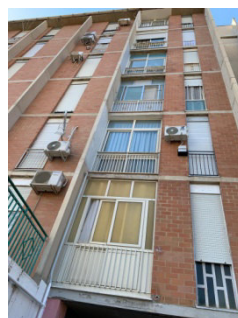


Foto 1

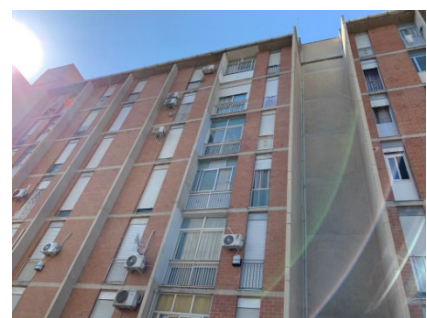


Foto 2

Il compendio pignorato de quo, costituito da una u.i. di civile abitazione (appartamento di 4°P.) ed un box-cantina (a P.T.), trovasi ubicato, come detto, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, quartiere "Sperone".



Posto nella zona esterna e periferica del capoluogo siciliano, trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso residenziale costituito da diversi corpi di fabbrica in linea, realizzati in ambito di una progettazione di alloggi popolari da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (I.A.C.P.). Esternamente, il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato (appartamento e box-cantina) si presenta completo e rifinito, con i prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti da piastrelle, risultando, complessivamente in mediocri - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (cfr foto 1-2).

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. pignorate è munito di due accessi, uno principale (foto 3) lato Passaggio Nicola Barbato n. 4 ed uno secondario (foto 4) accessibile dall'area interna. Accedendo all'interno del fabbricato pluripiano (scala A, interno 8), trovasi ubicato il corpo scala con l'ascensore, che consente di raggiungere i vari piani.

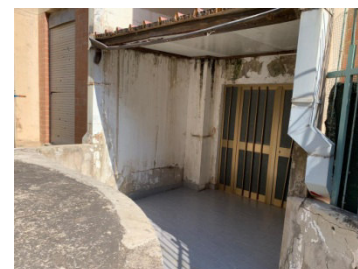


Foto 3

Foto 4

**Appartamento di 4°P. (Sub. 109):** Posto al quarto piano, a destra salendo le scale, l'appartamento pignorato de quo risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio soggiorno (zona living), zona pranzo con annessa cucina (ricavata nella loggia chiusa a veranda), due camere da letto, un servizio igienico (W.C.D.) ed un ampio ripostiglio (adiacente l'ingresso), oltre ad oltre ad un balcone (cfr elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi e documentazione fotografica allegata).

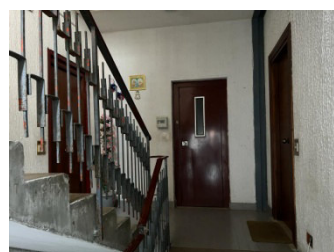


Foto 5



Foto 6

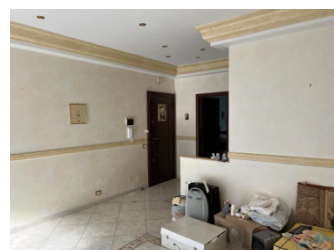


Foto 7

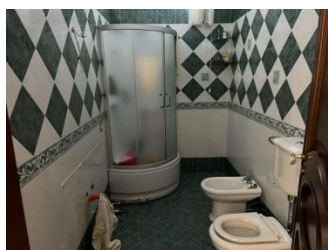


Foto 8

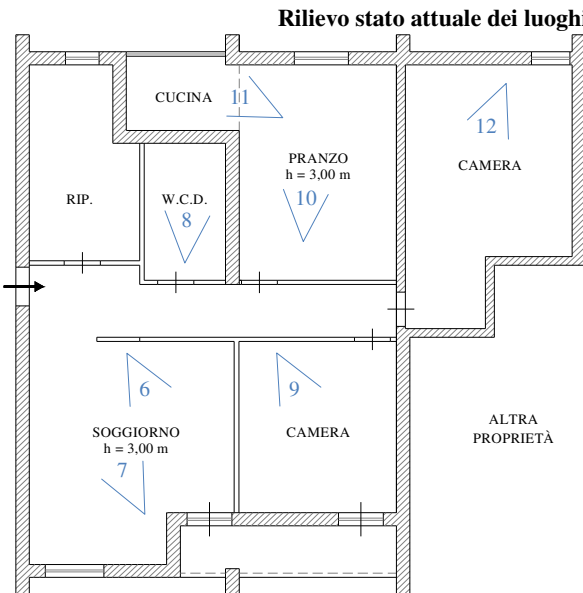


Foto 9

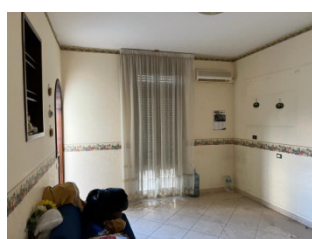


Foto 10



Foto 11

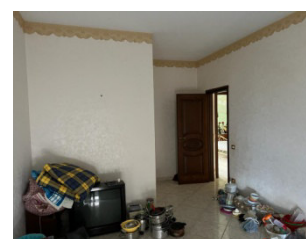


Foto 12



Internamente, l'immobile si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (tipo gres o similare), muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate con colori chiari (ndr si evidenzia la presenza di rivestimenti in cartongesso del soffitto, con la collocazione di faretti incassati). Gli infissi interni (porte) sono in legno color mogano con intarsi e decori; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con doppi vetri ed avvolgibili esterni di protezione. Il servizio igienico ha le pareti parzialmente piastrellate e risulta munito di vaso con cassetta a zaino, bidet e doccia (ndr allo stato attuale risulta privo di lavabo).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (appartamento di quarto piano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ecc...) sottotraccia e funzionanti, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- allo stato attuale l'immobile risulta non abitato da 4÷5 anni e tutte le utenze sono staccate;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria (acs) è garantita da scaldino elettrico collocato a parete;
- è munito di pompe di calore con elementi radianti (split) collocati a parete ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riferito dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali.

L'immobile pignorato de quo (appartamento di 4°P.), individuato catastalmente nel fg. 89, part.IIa 1910/109, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** necessitando di interventi di manutenzione ordinaria essenzialmente consistenti nella pulizia delle superfici a causa dell'attuale stato di non utilizzo.

Piano	Destinazione	Sup. calpestabile in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
4°P.	Zona living	25,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	Giudizio complessivo: <b>NORMALE-SUFFICIENTE</b> (allo stato attuale l'immobile pignorato de quo necessita di interventi di manutenzione ordinaria essenzialmente mirati alla pulizia degli ambienti, stante l'attuale stato di non utilizzo dello stesso)
	Camera 1	20,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Camera 2	14,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Pranzo-Cucina	22,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	W.C.D.	6,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Rip.	10,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
Prospetti esterni			mediocre-sufficiente	mediocre-sufficiente	Giudizio complessivo <b>MEDIOCRE-SUFFICIENTE</b> (per quanto visibile esternamente, i prospetti si presentano in mediocri/sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione)



Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)	mediocre	mediocre	Giudizio complessivo <b>MEDIOCRE</b> (impianti da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)
---	----------	----------	---

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

**Box-Cantina P.T. (Sub. 44):** Posto al piano terra, con accesso da un portone di ferro prospiciente la Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, trattasi di un locale deposito di modeste dimensioni, privo di particolari finiture, costituito da un ambiente di forma rettangolare con ivi collocato un soppalco alla buona (foto 13-14-15-16). Destinato a locale di sgombero, allo stato attuale si presenta in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione.**

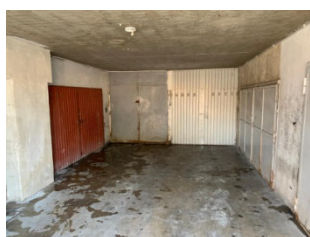
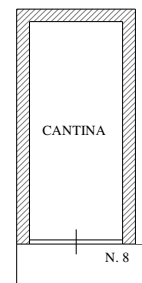


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

**N.B.:** Esaminati e descritti gli immobili pignorati (appartamento e box/cantina), tenuto conto della consistenza e della destinazione d'uso degli stessi, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità dei beni (come appresso ulteriormente precisato in risposta al quesito 13). Sulla scorta degli accertamenti espletati è emerso che per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (appartamento e box/cantina) non sono in corso di programmazione lavori che possano interessare il rifacimento di parti comuni. Infine si precisa che fanno parte degli immobili pignorati (appartamento e box/cantina) e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).

**QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il compendio immobiliare pignorato de quo è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)  
nata a Palermo il OMISSIS

**Fig. 89 - Particella 1910/109-44**

**Tab. Dati Catastali**

CATASTO FABBRICATI: PALERMO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Ubicazione
	89	1910	109	2	A/3	5	6,5 vani	116 mq	315,56	Passaggio Nicola Barbato n. 4 (4°P.)
			44	2	C/6	6	10 mq	10 mq	21,17	Passaggio Nicola Barbato n. 4 (P.T.)

\* A/3: Abitazioni di tipo economico C/6: box auto/garage





Stralcio fg. di mappa catastale

**Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento: SI**

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali del compendio pignorato de quo consistente, come detto, in un appartamento posto al 4°P. e di un box/cantina a P.T. facenti parte di un edificio pluripiano sito in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4.

**Storia catastale del bene**

Dall’esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che il compendio pignorato de quo, allo stato attuale, si appartiene alla odierna esecutata per la piena proprietà di 1/1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 10/07/2007 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS DEBITRICE ESECUTATA	Fg. 89, Part.lla 1910/109 e 44 Passaggio Nicola Barbato n. 4 Scala A - Int. 8
Sino al 10/07/2007	I.A.C.P.	

**Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale**

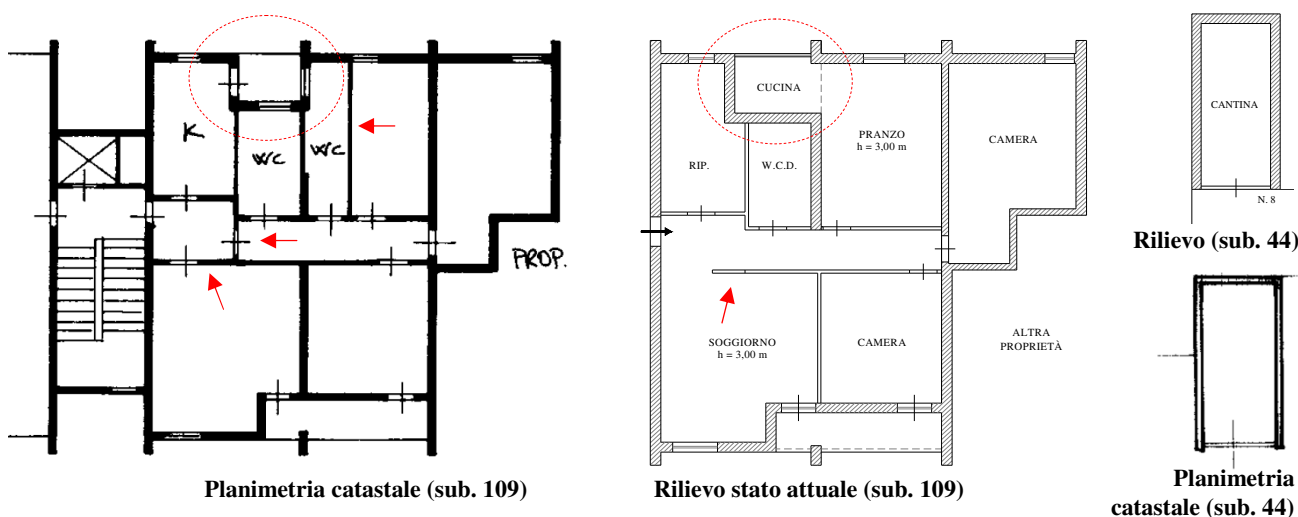
- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data 19/07/1984 box/cantina e 07/12/1998 appartamento)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni e chiusura a veranda del balcone-loggia dell’appartamento di quarto piano**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale), previa regolarizzazione urbanistica**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: cfr riepilogo valori appresso riportato**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa al compendio immobiliare pignorato (appartamento e box/cantina), rilevando che la stessa



**NON risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto) stante tutta una serie di difformità derivanti da una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento di quarto piano (ndr la planimetria catastale del box/cantina di P.T. risulta invece congrua con lo stato attuale dei luoghi).**

Come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente (appresso riportati ed alla presente allegati), **allo stato attuale l'appartamento di quarto piano risulta difforme dalla originaria consistenza catastale** e tali difformità sono ascrivibili essenzialmente ad una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con la demolizione e lo spostamento di alcuni tramezzi, oltre alla chiusura a veranda del balcone-loggia (dove trovasi ricavata attualmente la cucina). Di contro, la planimetria catastale del locale box/cantina posto a piano terra (sub. 44) risulta congrua con l'attuale stato dei luoghi.



In seguito a quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che l'esecuzione del prospettato aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), è subordinato alla preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (C.I.L.A. cd. tardiva e/o in sanzione per sanare la diversa distribuzione interna ed art. 20 L.R. n. 04/2003 per sanare la chiusura a veranda del balcone/loggia), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

**LOTTO UNICO**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fig. 89, part.lla 1910/109;**



**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.IIa 1910/44.**

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice).
- Il compendio pignorato de quo (lotto unico) è costituito da un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al quarto piano, scala A, interno 8, e da un locale box/cantina a piano terra, facenti parte di un fabbricato urbano pluripiano sito in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4 (località Sperone).
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel **Fg. 89 - Part.IIa 1910/109-44.**
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che l'appartamento di quarto piano presenta tutta una serie di difformità catastali essenzialmente ascrivibili alla diversa distribuzione degli ambienti interni; di contro, il locale box/cantina a piano terra risulta conforme catastalmente.
- In seguito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, finalizzata ad accertare la conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina), non è stato possibile reperire nessuna pratica e/o elaborato progettuale dello stesso. Nello specifico, l'U.T.C. con PEC del 25/01/2023 informava lo scrivente che non è stato reperito nessun fascicolo edilizio o comunicazione opere interne (ex art. 9 o 20). Cionondimeno, il Comune di Palermo segnalava che il detto immobile è stato realizzato-costruito dall'I.A.C.P. cui si invitava lo scrivente a richiedere le relative informazioni. Preso atto di quanto sopra lo scrivente ha inoltrato richiesta accesso atti anche all'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) che in data 14/03/2023 comunicava di avere reperito una tavola progettuale 2.01/17 relativa alle piante dell'edificio di cui fa parte il compendio pignorato de quo.
- **Al riguardo si precisa ulteriormente che sulla scorta degli accertamenti espletati, è emerso che il complesso immobiliare di cui fa parte il compendio pignorato de quo, rientra nel più ampio contesto di regolarizzazione urbanistica (avente per oggetto tutta una serie di complessi residenziali di edilizia popolare) voluta dall'allora Sindaco di Palermo (Leoluca Orlando) che ne ha sancito l'Abitabilità/Agibilità in data 12/10/1987 - prot. n. 8406.**
- Esaminato lo stato attuale dei luoghi, tenuto conto dell'assenza di documentazione progettuale completa e dettagliata, e che oltre alla planimetria catastale l'unico elemento grafico raffigurante lo stato dei luoghi è la planimetria di progetto fornita dall'I.A.C.P. (alla presente allegata), da dove si evincono sostanzialmente le stesse difformità castali inerenti la diversa distribuzione interna dell'appartamento di 4°P., a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. bisognerà procedere ad una regolarizzazione dell'immobile pignorato de quo (appartamento 4°P.), sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, mediante la presentazione di una C.I.L.A. (cd. tarrrdiva e/o in sanzione), art. 20 (per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone/loggia, D.O.C.F.A. (ai fini della regolarizzazione catastale) e consequenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), il tutto nel rispetto della normativa vigente (come appresso dettagliatamente riportato e descritto in risposta al quesito 6).
- **Stato attuale dei luoghi complessivo: sufficiente - normale stato di conservazione e manutenzione**





- **Possesso - uso:** il compendio pignorato de quo non risulta utilizzato da circa 4÷5 anni come comunicato dalla Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), che ha consentito l'accesso sui luoghi. Al riguardo lo scrivente che **la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) è deceduta in data 06/12/2021.**
- **Prezzo base d'asta: € 72.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).

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

---

L'immobile pignorato de quo (appartamento con box/cantina), individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)  
nata a Palermo il OMISSIS

giusto atto di compravendita del 10/07/2007 in Notar Siciliano Anna Maria di Palermo rep. n. 31684/21919, trascritto il 11/07/2007 ai nn. 52562/33495 da potere di Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia. Al riguardo si precisa che il terreno su cui insistono gli immobili è pervenuto al detto Istituto I.A.C.P. per conto del Comune di Palermo con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/05/1979 in Notar Rocca di Palermo rep. n. 68934/6168, trascritto il 13/06/1979 ai nn. 22566/19313 da potere dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

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

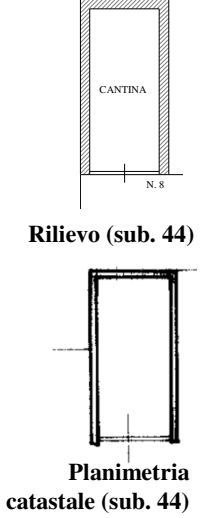
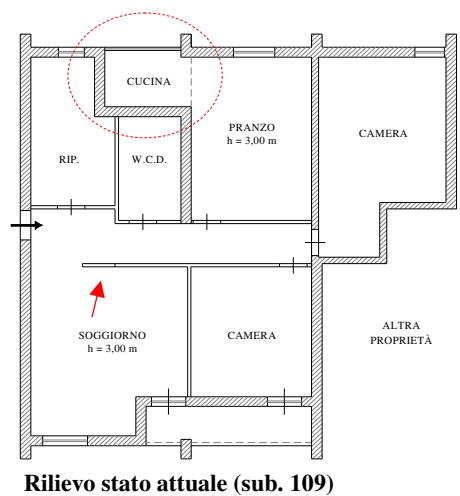
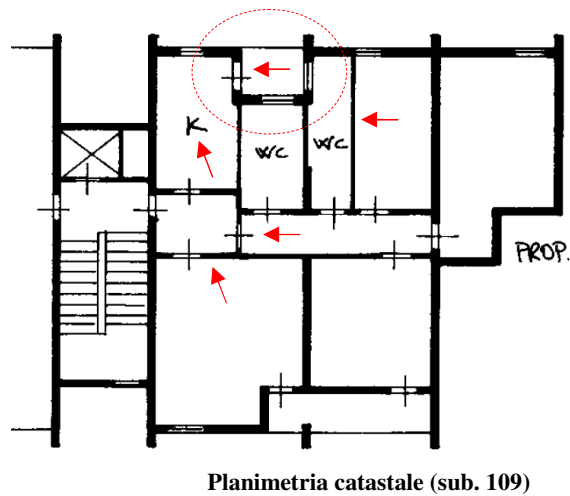
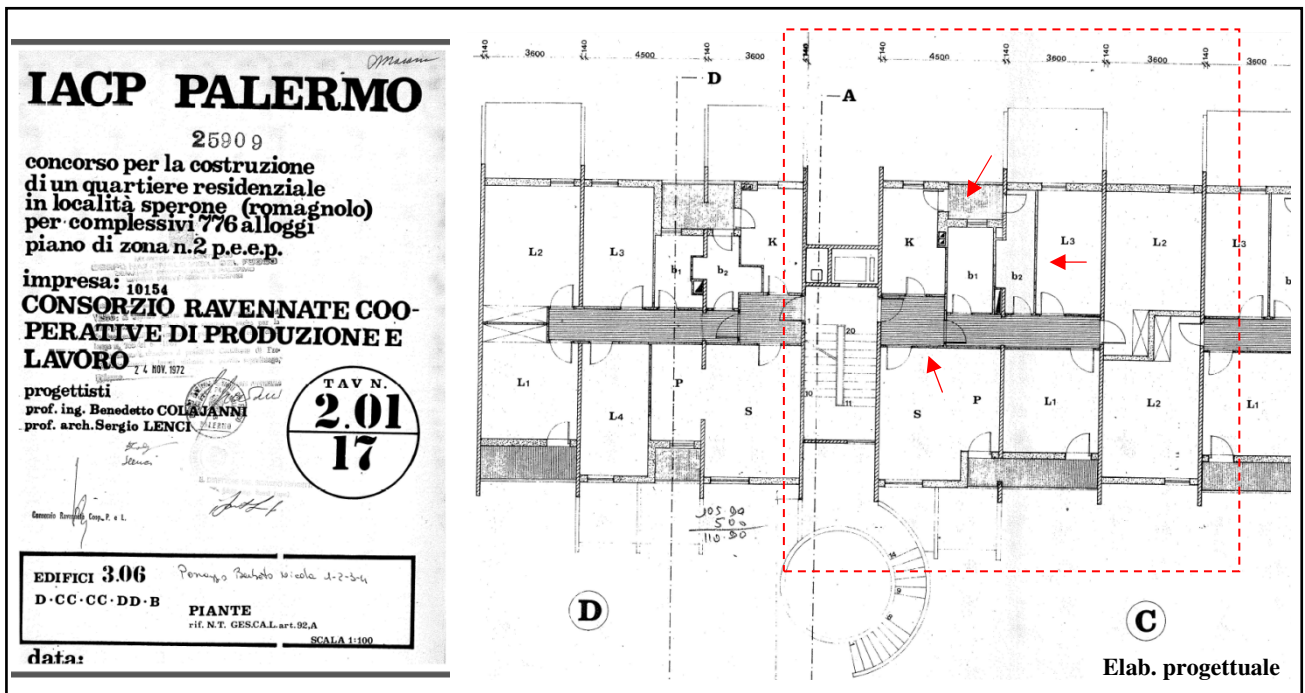
---

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: primi anni 70'**
- **Licenza Edilizia del 03/07/1973 n. 583 (come indicato nell'atto di compravendita)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni e chiusura a veranda del balcone-loggia dell'appartamento di quarto piano**
- **Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (cd. tardiva o in sanzione) e art. 20 L.R. n. 4/2003**
- **Oneri per la regolarizzazione urbanistica: cfr riepilogo valori appresso riportato**
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità: Regolarizzazione generale del 12/10/1987 - prot. n. 8406.**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto. Successivamente, con PEC del 25/01/2023 (alla presente allegata) l'U.T.C. informava lo scrivente che non è stato reperito nessun fascicolo edilizio o comunicazione opere interne (ex art. 9 o art. 20) per l'immobile in oggetto. Cionondimeno, poiché gli immobili pignorati rientrano in un più ampio complesso edilizio residenziale popolare realizzato dall'I.A.C.P., lo scrivente veniva invitato a rivolgersi al detto Istituto per ulteriori informazioni. Preso atto di quanto sopra, lo scrivente, tempestivamente, inviava a mezzo PEC istanza di accesso atti all'I.A.C.P. e dopo diversi solleciti, in data 03/03/2023 veniva espletato l'accesso atti presso la sede dell'I.A.C.P. visionando la



documentazione progettuale inerente la realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato ed in particolare la tav. 2.01/17 quale unica documentazione reperita (cfr appresso riportata ed alla presente allegata), giusta nota I.A.C.P. del 14/03/2023 (alla presente allegata).



Come si evince chiaramente dal confronto visivo tra la documentazione progettuale reperita (tav. 2.01/17) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi (effettuato dallo scrivente), analogamente a quanto riscontrato ed evidenziato sotto il profilo catastale, allo stato attuale **l'appartamento di quarto piano risulta difforme dalla originaria consistenza** e tali difformità sono ascrivibili essenzialmente ad una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con la demolizione e lo spostamento di alcuni tramezzi, oltre alla chiusura a veranda del balcone-loggia (dove trovasi ricavata attualmente la cucina). Relativamente all'u.i. di piano terra (box/cantina), non avendo reperito alcuna documentazione progettuale, si evidenzia che da un confronto con la planimetria catastale, non si riscontrano incongruità-difformità.

Le difformità riscontrate per l'appartamento di quarto piano, a parere dello scrivente, rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R.

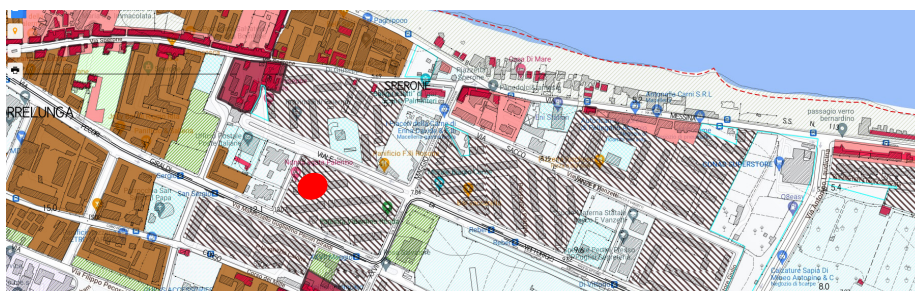
n. 23/21 e ss.mm.ii), e pertanto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dell'assenza di una esaustiva documentazione progettuale, in considerazione delle accertate difformità riscontrate, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. bisognerà procedere ad una regolarizzazione dell'immobile pignorato de quo (appartamento 4°P.), sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, mediante la presentazione di una C.I.L.A. (cd. tarrrdiva e/o in sanzione), art. 20 L.R. N. 04/2023 (per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone/loggia), presentazione di un D.O.C.F.A. (ai fini della regolarizzazione catastale) e consequenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

#### Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dei colloqui intercorsi con il personale dell'I.A.C.P. (in occasione dell'accesso atti espletato), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che il compendio immobiliare pignorato de quo (realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 583 del 03/07/1973) fa parte di un più ampio complesso edilizio residenziale a carattere popolare che unitamente ad altri immobili, aventi analoghe caratteristiche, rientra nel più ampio contesto di regolarizzazione urbanistica avente per oggetto tutta una serie di complessi residenziali di edilizia popolare, voluta dall'allora Sindaco di Palermo (Leoluca Orlando), che ne ha sancito l'Abitabilità/Agibilità in data 12/10/1987 - prot. n. 8406. Cionondimeno, tenuto conto della necessità di regolarizzare le difformità riscontrate per l'appartamento di quarto piano, a parere dello scrivente, come detto, sarà necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte dell'aggiudicatario, al fine di definire in modo completo la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato.

Infine, a fronte delle accertate difformità essenzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento di quarto piano, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti (sia presso l'U.T.C. di Palermo che presso l'I.A.C.P.), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi. Quanto sopra risulta ancor di più auspicabile in considerazione del fatto che, come detto, per il compendio pignorato de quo (facente parte di un più ampio complesso immobiliare di edilizia residenziale a carattere popolare), non è stato possibile reperire una esaustiva documentazione progettuale né altresì una certificazione di stato legittimo che ne possa attestare in modo certo ed indubbio la regolarità urbanistica.

#### Inquadramento urbanistico



**Stralcio P.R.G. - Zonizzazione  
Variante Generale  
P.R.G. 2004 - Zona B4b**

Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50

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

Allo stato attuale il compendio immobiliare de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, risulta non abitato e/o utilizzato da circa 4 -5 anni, come dichiarato dalla Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), che ha consentito l'accesso sui luoghi. Al riguardo lo scrivente precisa ulteriormente che **la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) è deceduta in data 06/12/2021** (cfr certificati anagrafici alla presente allegati).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia sin da subito che per il compendio pignorato de quo non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato de quo ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 08/06/2021 trascritto il 16/07/2021 ai nn. 33623/26012 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Ipoteca volontaria del 11/07/2007 - nn. 52563/13045 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

(cfr documentazione in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti 3 e 6), mediante presentazione di C.I.L.A. (c.d. tardiva e/o in sanzione), art. 20 L.R. N. 04/2003 (chiusura a veranda del balcone-loggia), D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.): \* € **7.500,00**

\* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è riferito all'appartamento di quarto piano stante che il box/cantina di P.T. non presenta difformità che necessitano di regolarizzazione. Detto importo è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), A.P.E., imprevisti ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la redazione della S.C.A., sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi - strutturali (es. rilascio certificato di idoneità sismica), sia per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti. Detto importo tiene altresì conto di eventuali imprevisti dettati da eventuali ulteriori criticità e/o difformità del compendio pignorato allo stato non documentabili a causa delle oggettive difficoltà riscontrate, derivanti dalla mancanza di una adeguata documentazione progettuale ed urbanistica non reperita, per la quale non è stato possibile effettuare una scrupolosa e puntuale verifica della rispondenza del compendio pignorato de quo ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, non ricade su suolo demaniale.



**QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.****Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà 1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (esecutata).**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, fa parte di un edificio pluripiano costituito in condominio le cui spese di gestione ammontano a circa € 20÷30/mese (come accertato in sede di sopralluogo da informazioni acquisite per le vie brevi). Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la Sig.ra OMISSIS, figlia della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), che ha consentito l'accesso sui luoghi, informava lo scrivente che allo stato attuale sussistono delle posizioni debitorie nei confronti del condominio (quote non saldate) ma la stessa dichiara di non conoscerne l'importo. Al riguardo lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che ha provato più volte a contattare l'Amministratore di condominio (così come indicato in sede di sopralluogo) sempre senza alcun esito.

Nessun'altra informazione è possibile fornire in merito a spese condominiali insolute e/o alle spese di gestione (né ordinarie, né straordinarie) inerenti il compendio pignorato de quo.

**QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate



condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

### Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa



estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad es. per i balconi e le terrazze scoperte sino a



25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/18, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

**Tab. A - Valutazione compendio immobiliare**

<b>Immobile</b>	<b>Indagini di mercato <sup>1</sup></b> €/mq	<b>Banca dati (OMI) <sup>2</sup></b> €/mq	<b>Valore di mercato applicato</b> €/mq	<b>Coeff. <sup>3</sup></b> K <sub>1</sub>	<b>Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>4</sup></b> €/mq
<b>Appartamento (4°P.)</b> <b>Fg. 89 - Part.Illa 1910/109</b>	650 ÷ 1.100	800 ÷ 1.000	700,00	0,95	<b>665,00</b>
<b>Box/Cantina (P.T.)</b> <b>Fg. 89 - Part.Illa 1910/109</b>	500 ÷ 1.000	770 ÷ 1.150	500,00	0,80	<b>400,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (Palermo - Sperone), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'ultimo periodo disponibile, per immobili ricadenti nel Comune di Palermo - zona "Sperone", con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare.

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K<sub>1</sub>" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi. Detto valore tiene altresì conto del deprezzamento dettato da eventuali ulteriori difformità del compendio pignorato de quo, allo stato non documentabili a causa delle oggettive difficoltà riscontrate, derivanti dall'assenza di una adeguata e completa documentazione progettuale ed urbanistica (non reperita), per la quale non è stato possibile effettuare una scrupolosa e puntuale verifica della rispondenza del compendio pignorato de quo ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

**LOTTO UNICO**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/109.**

- Superficie commerciale complessiva pari a 118,00 mq (cfr tab. superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 665,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	78.470,00
- A detrarre:		
<b>oneri a carico dell'aggiudicatario</b> (come calcolati in risposta al quesito 8)	€	7.500,00
<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>70.970,00</b>

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/44.**

- Superficie commerciale complessiva pari a 13,00 mq (cfr tab. superfici effettive) che per il prezzo medio





unitario di € 400,00/mq è suscettibile del probabile valore di € **5.200,00**

**Valore di mercato complessivo del compendio pignorato € 76.170,00**

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)

**LOTTO UNICO:**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/109 ..... € 70.970,00**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/44 ..... € 5.200,00**

**Valore di mercato (lotto unico) € 76.170,00**

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 5%\* rispetto al valore di mercato - € 3.808,50

**Sommano € 72.361,50**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.) € 72.000,00**

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

\* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE:

**LOTTO UNICO:**

**1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/109**

**1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fg. 89, part.Illa 1910/44**

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 72.000,00**

**Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/1) € 72.000,00**

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).*



**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.****Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (esecutata).**

Esaminato e descritto il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento e box/cantina) individuato catastalmente nel Fg. 89 - Part.IIe 1910/109-44, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.**

**N.B.: Il compendio pignorato de quo è costituito da due beni, un appartamento di quarto piano (sub. 109) ed un locale deposito (box/cantina) ubicato a piano terra (sub. 44), che per la loro natura, consistenza, ubicazione e destinazione formano un lotto unico, già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 13/03/2023

**L'esperto stimatore / C.T.U.**

*Ing. Salvatore Vivirito*  
Inscritto nel 2004  
DELL'ALBO INGEGNERI  
di PALERMO  
N° 7189  
Termini Imerese

**N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.**