

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall' **Ing. Salvatore Vivirito**, nella procedura civile iscritta al **N. 4148/2025 R.G.**

Creditore procedente e attuale attore nel presente giudizio:

OMISSIS

Debitore esecutato:

OMISSIS

Comproprietari convenuti:

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE -

LOTTO 1: Quota di $\frac{1}{2}$ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1229/67 (ex 26), catg. A/2.



- Custode Giudiziario: **Avv. Avv. Pizzuto Maurizio**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

UDIENZA DEL 10/06/226 (ore 09:30)

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

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



SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	2
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	2
2. Verifica della destinazione abitativa dell’immobile pignorato	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell’Esperto Stimatore / C.T.U.	2
4. Elenco beni immobili	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
LOTTO 1: Quota di ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1229/67 (ex 26), catg. A/2.	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
Suddivisione in lotti	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	5
Estensione e Consistenza	6
Precisazioni dell’Esperto Stimatore / C.T.U.	9
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
Storia catastale del bene	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	10
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ..	11
Prospetto sintetico	11
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
Precisazioni dell’Esperto Stimatore / C.T.U.	14
Inquadramento urbanistico.....	15
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	15
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:	16
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	16
QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	16
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	16
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	16
Estimo: criteri e metodi di stima	17



Metodo sintetico-comparativo	18
Calcolo superficie commerciale.....	19
Valutazione (metodo sintetico – comparativo)	20
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d’asta (Lotto 1)	20
RIEPILOGO QUOTE:	21
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	21
Precisazioni dell’Esperto Stimatore / C.T.U.....	24
ALLEGATI	1
1. Verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti;	
2. Titolo di proprietà;	
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Palermo con allegati (stralci di progetto, Licenza Edilizia, Variante ecc...);	
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie);	
5. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
6. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
7. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);	
8. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
9. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi – files separato .pdf).	



INCARICO

Esaminata la relazione di stima depositata dal precedente esperto stimatore nella procedura esecutiva sottesa al presente giudizio di divisione n. 34/2023, ritenuto che tale relazione appare lacunosa e ritenuta pertanto la necessità di procedere alla nomina di un nuovo esperto stimatore al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato per il quale si procede a divisione, con **provvedimento del 05/11/2025** 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 (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ingpec.eu, Cell. 339/8373877), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nella procedura civile (giudizio di divisione) N. 4148/2025 R.G. 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 06/11/2025 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

N.B.: Con il provvedimento del 05/11/2025 l'Ill.mo G.E. ha disposto la nomina dello scrivente Ing. Vivirito Salvatore conferendo allo stesso l'incarico specificato nelle sezioni A, B e C di cui al detto decreto.

SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

SEZIONE "C": PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

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 Stimatore /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 1: DOC. COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto Stimatore /C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**,

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 Esperto Stimatore/C.T.U., in collaborazione con il Custode, depositato in data 09/12/2025, evidenziando che la regolarità del pignoramento immobiliare è stata già esaminata con il modulo di controllo depositato nella procedura esecutiva, da cui origina il presente giudizio di divisione endoprocessuale, a cui si rimanda.

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato oggetto della presente (lotto 1) ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.

Al riguardo si precisa che l'immobile in oggetto (appartamento) è occupato dal debitore esecutato, Sig. OMISSIS, e dal suo nucleo familiare.

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

In data **09/12/2025** alle ore 10:15, previo legale avviso a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario (Avv. Maurizio Pizzuto), si è recato presso il compendio immobiliare pignorato de quo sito nel Comune di Palermo, in Via Monti Ilbei n. 69. In detto giorno (09/12/2025) sui luoghi, oltre allo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ed al Custode Giudiziario, sono presenti:

- il Sig. OMISSIS, debitore, assistito dal proprio legale, Avv. Fabio Valguarnera;

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando gli immobili pignorati (appartamento e box auto), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie degli stessi 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 Stimatore / C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto il Sig. OMISSIS, in nome e per conto anche degli altri comproprietari, dichiara di avere incaricato i propri legali per procedere alla suddivisione dell'immobile in due unità abitative separate evidenziando che l'Avv. Valguarnera ha già depositato nel fascicolo telematico una relazione tecnica e che tutte le spese resterebbero a carico di tutti i comproprietari condividenti.

Per completezza espositiva si precisa che, successivamente, in data 17/03/2026 lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U., autonomamente, previo avviso per le vie brevi, ha effettuato un altro sopralluogo presso gli immobili oggetto di divisione (appartamento e box auto) al fine di completare – verificare le operazioni peritali di rilievo.



N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo - primo accesso, redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).

4. Elenco beni immobili

In seguito al pignoramento immobiliare in danno del Sig. OMISSIS, nato a Palermo il 27/10/1957, il compendio immobiliare pignorato de quo risulta costituito dai seguenti beni:

- metà indivisa dell'immobile ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n.69, quinto piano, interno 5, distinto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 29, Part.IIIa 1229, sub.67 (ex sub 26);
- metà indivisa di un box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n.69, distinto al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 29, Part.IIIa 1228, sub.35.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dei beni immobili pignorati (oggetto di divisione), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente ritiene opportuno individuare **N. 2 LOTTI** separati ed autonomamente commerciabili e precisamente.

- **LOTTO 1: Quota di ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1229/67 (ex 26), catg. A/2;**
- **LOTTO 2: Quota di ½ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1228/35, catg. C/6.**

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato de quo, predisponendo due relazioni di stima (una per ciascun lotto), con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.

* * * * *



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO 1: Quota di $\frac{1}{2}$ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIa 1229/67 (ex 26), catg. A/2.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: proprietà 1/2

Diritto reale pignorato: quota di proprietà (1/2) in testa al Sig. OMISSIS (debitore).

Dalla visione della documentazione in atti si rileva che il diritto reale pignorato per il compendio immobiliare in oggetto è la piena proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in testa al Sig. OMISSIS, nato a Palermo il OMISSIS, C.F.: OMISSIS (debitore).

In merito al presente giudizio di divisione, i comproprietari condividenti alla data di notifica del pignoramento sono:

- OMISSIS - per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà - nato a Palermo il 10.12.1979, residente in Palermo OMISSIS;
- OMISSIS - per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà - nato a Palermo il 07.07.1984, residente in OMISSIS 20 CAP 6042JM, Città OMISSIS, OMISSIS;
- OMISSIS - per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà - nata a Palermo il 18.02.1989, residente in Palermo OMISSIS.

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 Stimatore/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 1), **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, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che il detto compendio (costituito, come detto, da un appartamento ed un locale box auto), è stato suddiviso in **N. 2 LOTTI** già identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile e precisamente:

- **LOTTO 1: Quota $\frac{1}{2}$ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIa 1229/67 (ex 26), catg. A/2;**



- **LOTTO 2: Quota $\frac{1}{2}$ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1228/35, catg. C/6.**

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

LOTTO 1: Quota $\frac{1}{2}$ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1229/67 (ex 26), catg. A/2.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, in Via Monti Iblei n. 69. Ricadente all'interno del quartiere "Resuttana – San Lorenzo", trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al 5°P., interno SX, Scala B di un edificio pluripiano facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale costituito da diversi fabbricati in linea (cfr foto Google Earth appresso riportate). Ubicato in prossimità dello svincolo di Via Belgio, vi si accede dalla Via Monti Iblei al n. civ. 69 e confina con altri appartamenti di proprietà aliena (cfr stralcio foglio di mappa catastale appresso riportato).

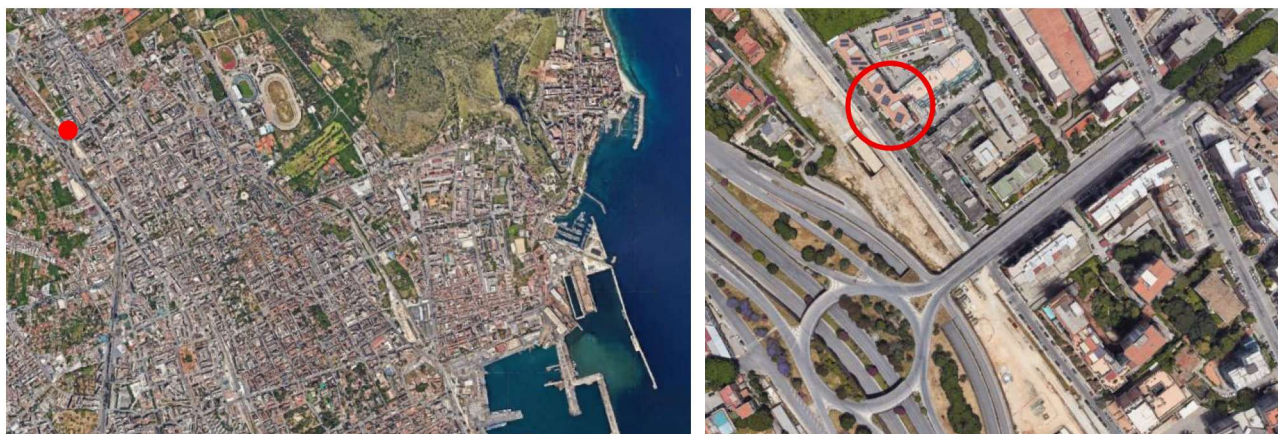


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.150117° Long. 13.327126°

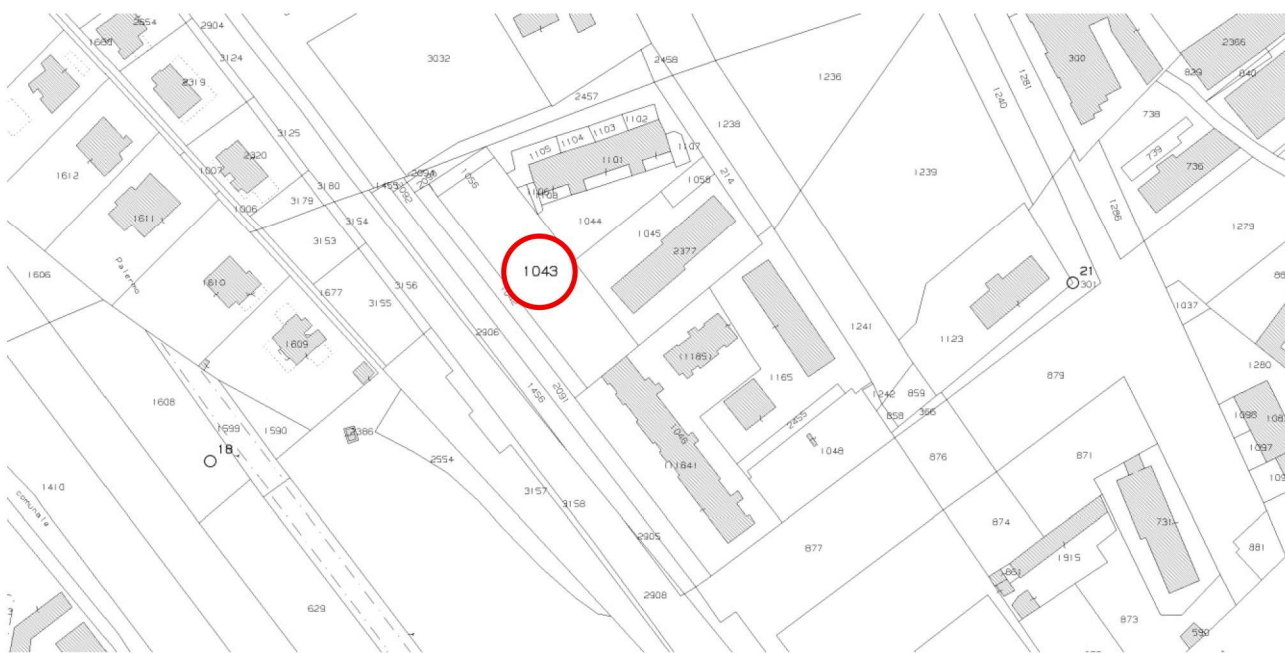
Descrizione quartiere e zona: Resuttana - San Lorenzo è il ventesimo quartiere di Palermo. È compreso nella VI Circoscrizione. Il perimetro del quartiere è compreso tra la zona centro-settentrionale e nord-occidentale del capoluogo e rappresenta la prima suddivisione amministrativa a cui si accede uscendo dal centro cittadino verso ovest. Si estende nella Piana dei Colli, vasta area di campagna densamente urbanizzata nella seconda metà del XX secolo. Le borgate di Resuttana e San Lorenzo, nuclei originari del quartiere, vennero fondate nel XVIII secolo in seguito alla colonizzazione della Piana dei Colli da



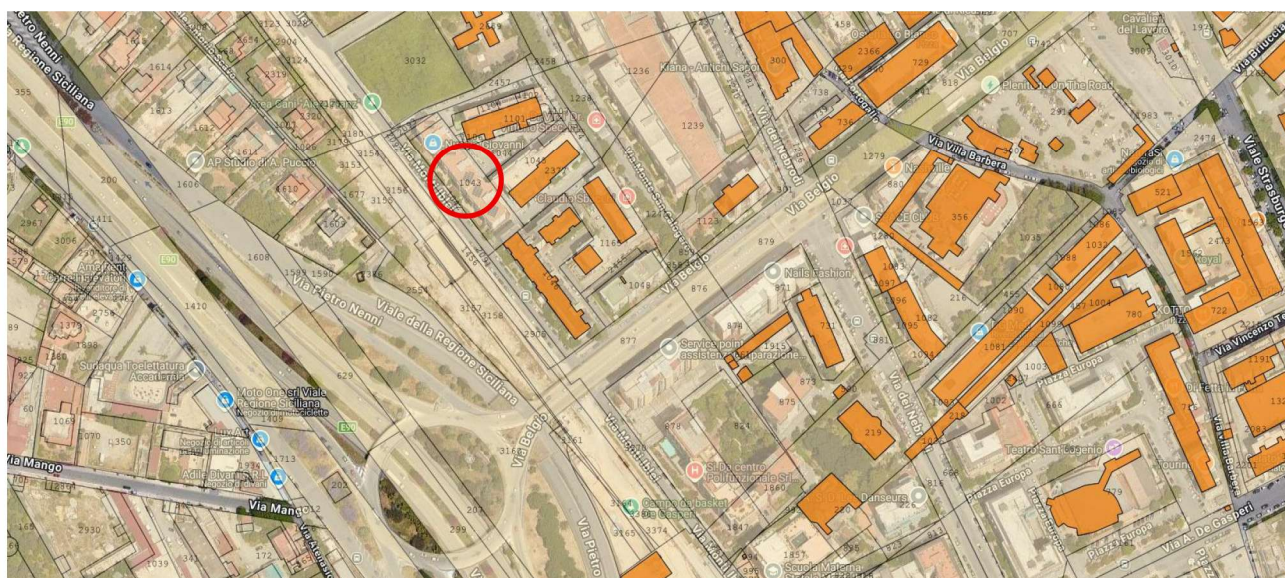
parte della nobiltà palermitana. La zona, in cui fiorirono numerose tenute aristocratiche, si sviluppò seguendo i canoni della città giardino. Nel secondo dopoguerra, la progressiva urbanizzazione verso le zone periferiche rispetto al centro storico palermitano mutò in modo decisivo il paesaggio, che perse una percentuale significativa di superficie verde. Tra gli anni '60 e '80 le borgate vennero espanse tramite l'edificazione massiccia di palazzi residenziali rivolti principalmente alla borghesia cittadina. Viale Strasburgo



rappresenta un'importante arteria del traffico urbano, poiché collega il centro della Palermo nuova con la periferia nord. Intorno al suo segmento inferiore, fino all'intersezione con viale Francia, sorge una rinomata zona destinata ai negozi. Via De Nebrodi e via Alcide de Gasperi costituiscono altre due rilevanti arterie commerciali. Altre strade di rilievo nel quartiere sono la via San Lorenzo, che collega via Resuttana con Tommaso Natale e Pallavicino; via Resuttana, che collega via San Lorenzo con piazza Giovanni Paolo II; e viale del Fante che collega via Duca degli Abruzzi con Piazza dei Leoni, nel quartiere Libertà.



Stralcio foglio di mappa catastale



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale

N.B.: Come si evince dalla cartografia sopra riportata, allo stato attuale il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente, individuato con la part.lla 1229, non risulta correttamente inserito in mappa (nel foglio di mappa castale risulta ancora indicata la part.lla 1043 quale riferimento al mappale terreni correlati).

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

Part.lla	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
1229/67	Appartamento 5°P.	120,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,90 m
	Aree esterne (balconi)	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	
Lotto 1- Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					138,00 mq	

⁽¹⁾ 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%

⁽²⁾ 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%.

L'immobile oggetto della presente relazione (Lotto 1 - appartamento) trovasi ubicato, come detto, al 5°P., scala B, int. Sx, di un edificio condominiale pluripiano facente parte di un più ampio complesso residenziale costituito da diversi fabbricati disposti in linea.



Foto 1 (scala B)

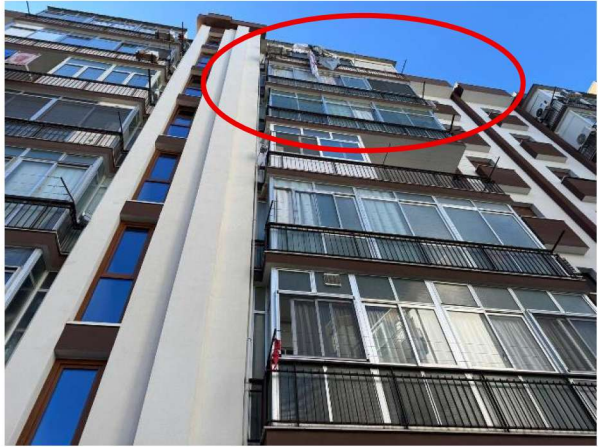


Foto 2

Esternamente, per quanto visibile dal cortile condominiale, il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto Google Earth 3D



Con accesso dalla Scala B, l'appartamento de quo, posto come detto al 5°P., a sinistra salendo le scale, è costituito internamente da diversi ambienti, precisamente: soggiorno, corridoio (che funge da disimpegno), ampia cucina-pranzo, tre camere, due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.) e due balconi di cui uno chiuso a veranda (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica appreso riportata).

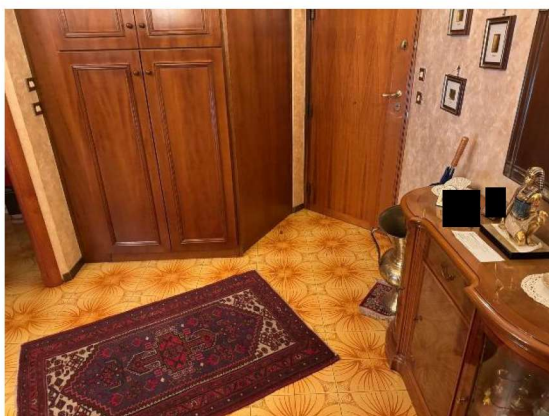
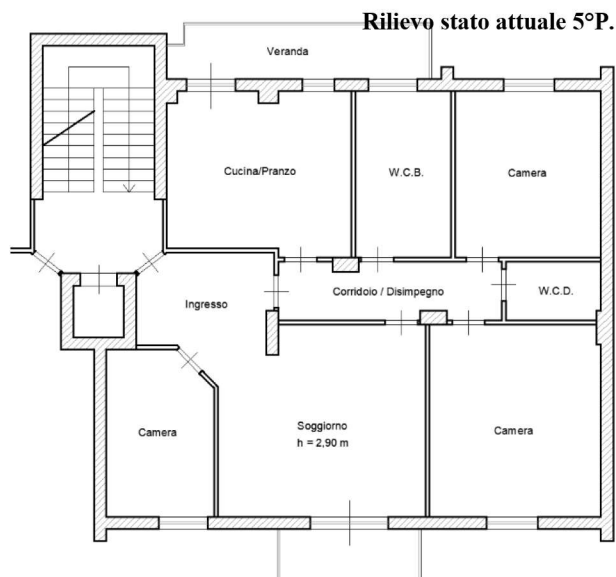


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

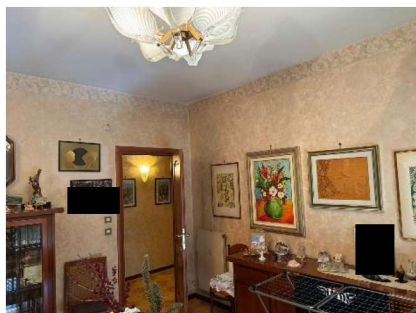


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

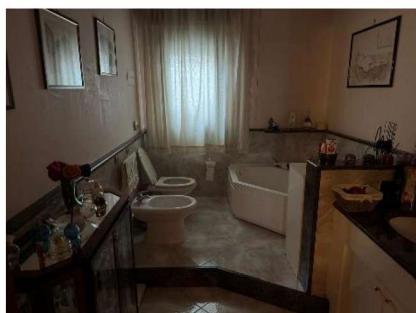


Foto 13



Foto 14

Relativamente alle finiture, l'appartamento de quo, allo stato attuale, si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata di differenti tipologie, munito di zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, di buona fattura; gli infissi esterni (finestre) sono in PVC con vetro camera ed avvolgibili esterni di plastica (tapparelle). I servizi igienici (W.C.D. e W.C.B.) hanno le pareti parzialmente rivestite da piastrelle e si presentano muniti dei relativi pezzi sanitari (lavandino, lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, doccia e vasca da bagno angolare).

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

- è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sottotraccia e funzionanti, da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti collocati a parete (piastre), distribuiti nei vari ambienti, centralizzato e funzionante (come riferito in occasione del sopralluogo svolto);
- è dotato di pompe di calore con elementi radianti (split) collocati a parete all'interno dei vari ambienti, ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'appartamento di 5°P. sopra descritto, identificato catastalmente nel Fg. 29 - Part.IIIa 1229/67, allo stato attuale si presenta, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**.

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

In base agli accertamenti espletati e secondo quanto riferito dalle parti intervenute alle operazioni peritali, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento 5°P.) è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico (Superbonus 110%). Nello specifico, i lavori hanno riguardato in particolare il rifacimento dei prospetti (con isolamento termico a cappotto) e l'installazione di pannelli fotovoltaici.

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato de quo (appartamento) è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, in testa a:

- **OMISSIS (proprietà per 1/2)**
nato a Palermo il 27/10/1957
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nata a Palermo il 18/02/1989
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nato a Palermo il 07/07/1984
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nato a Palermo il 10/12/1979

Fg. 29 - Particella 1229/67



Unità immobiliare dal 15/01/2021

Dati Catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1229	67	4		A/2	8	7 vani	Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte** : 136 m²	Euro 542,28	AMPLIAMENTO del 13/01/2021 Pratica n. PA0002684 in atti dal 15/01/2021 AMPLIAMENTO (n. 1303.1/2021)
Indirizzo												
VIA MONTI IBLEI n. 69 Scala B Interno SX Piano 5												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Foglio 29 - Particella 1043

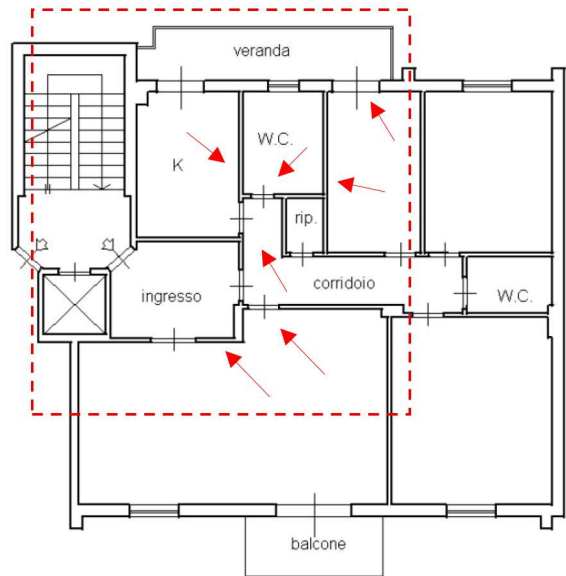
Storia catastale del bene

Dall’esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l’immobile de quo (appartamento), allo stato attuale, si appartiene all’odierno esecutato per la quota di 1/2.

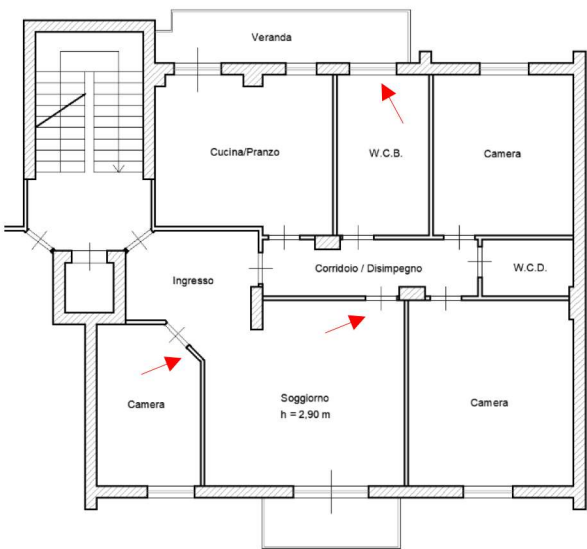
CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 13/03/2013 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS	Fg. 29 - Particella 1229/67 (appartamento) Via Monti Iblei n. 69 Scala B – Int. Sx – 5°P.
Dal 01/10/1987 al 13/03/2013	OMISSIS	
Dal 19/12/1977 al 01/10/1987	OMISSIS	
Sino al 19/12/1977	OMISSIS	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 15/01/2021)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni e modifica di una finestra (in corrispondenza del W.C.B.)**



Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (stralcio di mappa, visura e planimetria catastale) relative

all'immobile in oggetto (appartamento – Lotto 1), rilevando che la stessa **non risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto).

Come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale (del 15/01/2021) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), l'appartamento de quo presenta tutta una serie di difformità consistenti, sinteticamente, nella diversa distribuzione interna degli ambienti (in corrispondenza della zona cucina-pranzo e del soggiorno), oltre alla modifica di una finestra in corrispondenza del W.C.B. Per quanto sopra sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante presentazione del relativo D.O.C.F.A., previa regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (come appresso riportato e descritto).

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto Stimatore/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 1: Quota ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1229/67 (ex 26), catg. A/2.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/2) in testa all'odierno debitore esecutato.
- L'immobile pignorato de quo (Lotto 1) è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al 5°P. - Scala B - Interno Sx - di un fabbricato pluripiano condominiale sito in Palermo, in Via Monti Iblei n. 69.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo, nel **Fg. 29 - Particella 1229/67 (Catg. A/2)**.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che l'appartamento non risulta conforme catastalmente stante una diversa distribuzione interna degli ambienti e la modifica di una finestra.
- In seguito alla richiesta inoltrata all'U.T.C./S.U.E. del Comune di Palermo, finalizzata ad accertare la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile de quo (appartamento - Lotto 1), è emerso che lo stesso fa parte di un fabbricato realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 194 del 01/04/1972** e successive **Licenze Edilizie (in variante) n. 311 del 07/04/1973, n. 575 del 21/06/1974 e n. 1203 del 09/07/1974**. Successivamente, per il detto fabbricato è stato rilasciato il **Rapporto Tecnico per l'Abitabilità del 03/02/1975** cui ha fatto seguito l'**Abitabilità del 15/09/1976** (cfr documentazione alla presente allegata).
- Sulla scorta della documentazione visionata presso l'U.T.C. di Palermo, allo stato attuale l'immobile de quo (appartamento 5°P. – Lotto 1) **non risulta conforme né sotto il profilo catastale né sotto il profilo urbanistico-edilizio** stante tutta una serie di difformità consistenti, principalmente, nella diversa distribuzione degli ambienti interni (zona ingresso, soggiorno/salone, cucina/pranzo e W.C.B.) oltre ad una modifica della finestra (in corrispondenza del W.C.B.). Tali difformità a parere dello scrivente Esperto



Stimatore/C.T.U. 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, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii) mediante presentazione di una C.I.L.A. (cd. tradiva e/o in sanzione), per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, e contestuale aggiornamento catastale (D.O.C.F.A). Relativamente alla modifica della finestra del W.C.B., trattandosi di intervento non sanabile, sarà necessario procedere alla remissione in pristino (come appresso ulteriormente precisato).

- Stato attuale dei luoghi: **normale-sufficiente stato di conservazione e manutenzione**, in relazione alla specifica destinazione d'uso (appartamento di civile abitazione).
- Possesso - uso: l'immobile in oggetto (appartamento – 5°P.) risulta occupato dal debitore esecutato, Sig. OMISSIS, e dal suo nucleo familiare (come dallo stesso riferito in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d'asta: € 214.000,00 (quota ½ = € 107.000,00** (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 – Lotto 1), individuato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67 (Catg. A/2), risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS (proprietà per 1/2)**
nato a Palermo il 27/10/1957
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nata a Palermo il 18/02/1989
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nato a Palermo il 07/07/1984
- OMISSIS (proprietà per 1/6)
nato a Palermo il 10/12/1979

All'esecutato Sig. OMISSIS l'immobile è pervenuto, per la quota pignorata di ½, per atto di donazione del 22/05/2018 in Notar Stefano Puglisi di Marineo, rep. 3917, trascritto il 30/05/2018 ai nn. 20808/15904 da potere di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in ragione di 1/6 ciascuno. Ai donanti e attuali condidenti OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS l'immobile erano pervenuto in ragione di 1/3 ciascuno, per atto di donazione accettata del 13/03/2013 in Notar Letizia Russo di Palermo rep. 38530, trascritto il 25/03/2013 ai nn. 15661/11996 da potere di OMISSIS (odierno debitore esecutato) e OMISSIS, coniugi in comunione legale.

Ai coniugi OMISSIS l'immobile, in regime di comunione legale, era pervenuto per atto di compravendita del 01/10/1987 in Notar Rodolfo Riccobene di Piana degli Albanese, trascritto il 19/10/1987 ai nn. 38522/29116 da potere di OMISSIS e OMISSIS.

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

- **Epoca di realizzazione: prima metà degli anni 70'**
- **Licenza Edilizia n. 194 del 01/04/1972**



- **Licenze Edilizie (in variante) n. 311 del 07/04/1973, n. 575 del 21/06/1974 e n. 1203 del 09/07/1974**
- **Rapporto Tecnico per l'Abitabilità del 03/02/1975**
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità del 15/09/1976**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo piattaforma telematica sul portale dell'U.T.C./S.U.E. del Comune di Palermo, istanza finalizzata a verificare la conformità edilizia-urbanistica del compendio immobiliare pignorato. Nello specifico, da una attenta disamina della pratica edilizia fornita in visione, lo scrivente evidenzia che l'appartamento de quo (Fig. 29 - Particella 1229/67 – 5°P. – Lotto 1) fa parte di un fabbricato realizzato nella prima metà degli anni 70' in forza dei seguenti titoli edilizi:

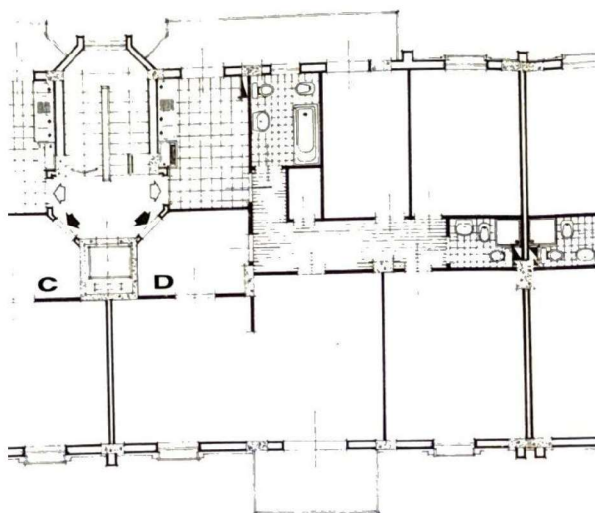
- **Licenza Edilizia n. 194 del 01/04/1972**
(in data 01/02/1969 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto per la costruzione di un edificio composto da piano rialzato e sei piani soprastanti)
- **Licenza Edilizia n. 311 del 07/04/1973**
(in data 18/01/1973 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante per la realizzazione del piano scantinato)
- **Licenza Edilizia n. 575 del 21/06/1974**
(in data 28/03/1974 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante per un di verso perimetro ed una diversa distribuzione interna dello scantinato)
- **Licenza Edilizia n. 1203 del 09/12/1974**
(in data 14/09/1974 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante per una diversa distribuzione interna dei vari piani)
- **Rapporto Tecnico per l'Abitabilità del 03/02/1975**
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità del 15/09/1976**

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminato lo stato attuale dei luoghi, lo scrivente rileva che **lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi** sopra menzionati e di cui alle relative tavole di progetto (come si evince chiaramente da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e la documentazione grafica inerente il progetto presentato, appresso riportato). Come già riportato in fase di accertamento della conformità catastale, l'u.i in oggetto (appartamento) presenta tutta una serie di difformità consistenti, sinteticamente, nella diversa distribuzione degli ambienti interni (zona ingresso, soggiorno/salone, cucina/pranzo e W.C.B.) oltre ad una modifica della finestra in corrispondenza del W.C.B. (originariamente porta-finestra). Per completezza espositiva si precisa ulteriormente che relativamente alla chiusura del balcone a veranda (lato cortile condominiale interno) sembrerebbe essere stata presentata regolare richiesta ai sensi dell'Art. 20 L.R. N. 04/2003 (come riferito in sede di sopralluogo); cionondimeno, si evidenzia che l'uso del condizionale è d'obbligo in quanto l'accesso atti non ha permesso di rinvenirne copia nel fascicolo d'ufficio (cfr tale circostanza è verosimilmente riconducibile alla natura telematica della pratica, non inserita nella documentazione cartacea consultata).

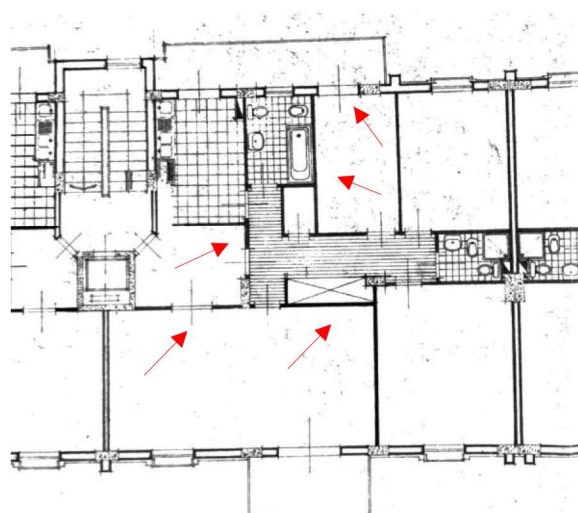
Pertanto, l'immobile pignorato de quo (appartamento), allo stato attuale, non risulta regolare sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio, stante tutta una serie di difformità per le quali bisognerà procedere in parte alla regolarizzazione (diversa distribuzione interna) ed in parte alla remissione in



pristino (relativamente alla finestra del W.C.B.), mediante presentazione di una C.I.L.A. (c.d tardiva e/o in sanzione) secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii). Contestualmente, si procederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.), nonché alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).



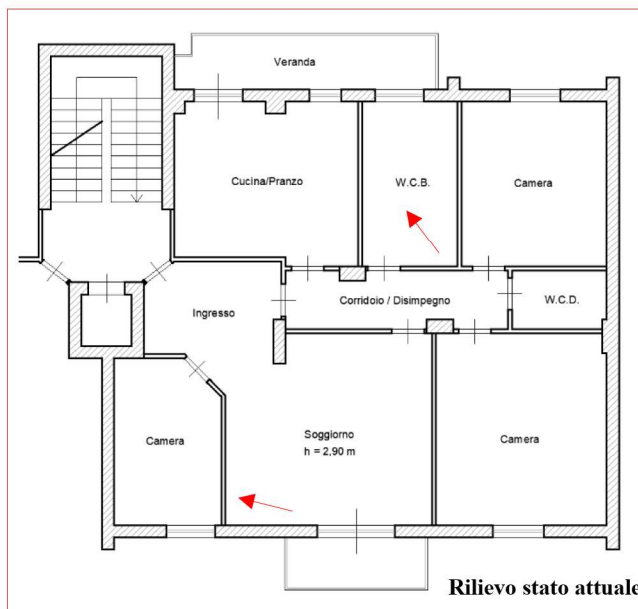
Stralcio di progetto (Pianta piano tipo) di cui alla Licenza Edilizia n. 194 del 01/04/1972 (parere favorevole della C.E. del 01/02/1969)



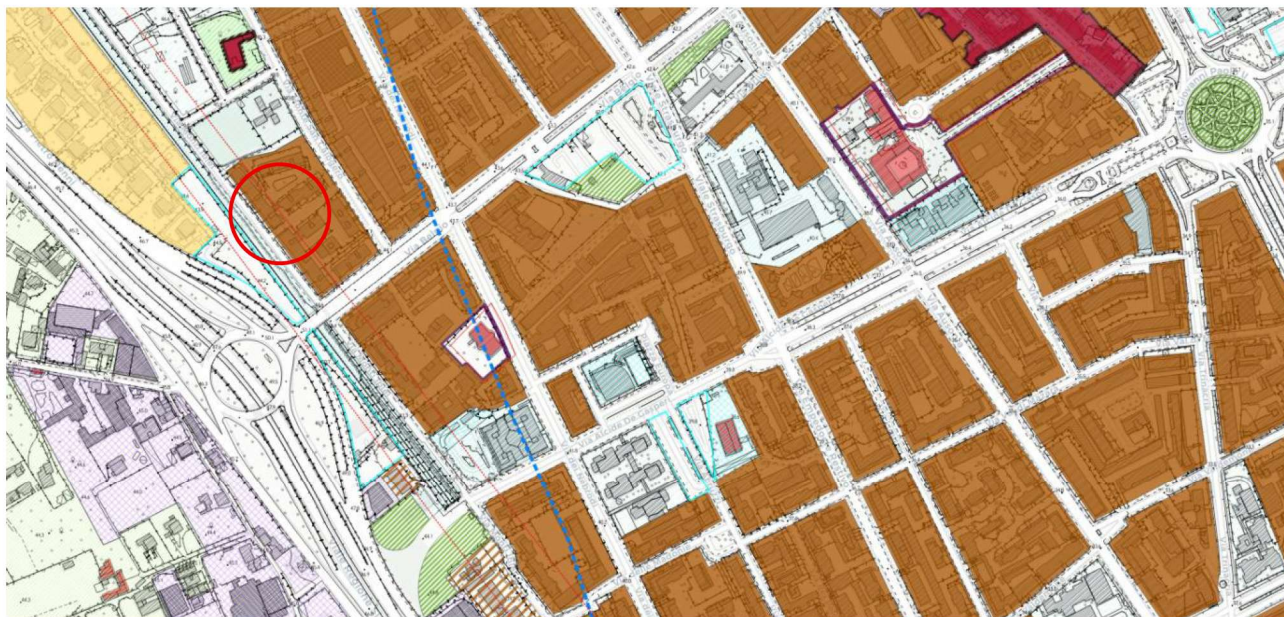
Stralcio di progetto (Pianta 5°P.) di cui alla Licenza Edilizia in variante n. 1203 del 09/12/1974 (parere favorevole della C.E. del 14/09/1974 – varianti interne)

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

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto delle accertate difformità, a parere dello scrivente C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Palermo, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e/o remissione in pristino e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi (cfr tale attività è da intendersi come puramente integrativa e ad esclusiva tutela dell'offerente).



Inquadramento urbanistico



Stralcio P.R.G. – Zonizzazione B 3

Aree Urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq

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

Allo stato attuale l'immobile in oggetto (appartamento – 5°P.) risulta occupato dal debitore esecutato, Sig. OMISSIS, e dal suo nucleo familiare (come dallo stesso riferito in occasione del sopralluogo svolto).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta-fornita, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che per il compendio pignorato de quo non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che l'attività di verifica della regolarità del pignoramento è stata già oggetto di esame nel procedimento esecutivo n. 34/2023 a cui si rimanda.

Relativamente all'Ordinanza del 18/10/2024, con cui l'Ill.mo Giudice ha disposto procedersi al presente giudizio di divisione, risulta regolarmente notificata nel termine ulteriormente prorogato con provvedimento del 10/04/2025, ai condividenti Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

L'attore ha depositato certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale a nome dei condividenti. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e dell'ordinanza che ha disposto la divisione.

Non risultano iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile oggetto di divisione che gravano sulla quota di proprietà degli attuali condividenti Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie-catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti sopra riportati), mediante interventi di rimessione in pristino degli abusi non sanabili (modifica finestra W.C.B.), presentazione di una C.I.L.A. (c.d. tardiva e/o in sanzione) per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti, aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti, redazione di A.P.E. (solo se necessario) ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.).

– Importo calcolato prudenzialmente a corpo pari a **€ 10.000,00**

* Importo calcolato a corpo che tiene conto della regolarizzazione delle difformità riscontrate (diversa distribuzione interna), nonché degli interventi di remissione in pristino per gli abusi non sanabili (modifica della finestra), il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, sanzioni, spese varie ecc... il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione"). Detto importo tiene altresì conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per la redazione della S.C.A., ivi compreso il rilascio delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, nonché di eventuali imprevisti dettati da ulteriori criticità e/o difformità allo stato attuale non riscontrabili e/o quantificabili analiticamente.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il bene pignorato de quo (appartamento – 5°P. – Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67, 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 quota indivisa di 1/2) in testa all'odierno debitore esecutato.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il bene pignorato de quo (appartamento – 5°P. – Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67, 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, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il bene pignorato de quo (appartamento – 5°P. – Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67, fa parte di un edificio condominiale le cui spese di gestione ordinarie ammontano a circa € 60,00 ÷ 70,00 / mese (come riferito in sede di sopralluogo).

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene pignorato de quo (appartamento – 5°P. – Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67, lo scrivente Esperto Stimatore / 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. Successivamente, adoterò anche il metodo analitico con la stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione. I valori così ottenuti saranno quindi mediati al fine di individuare il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare oggetto di stima.

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 (metodo sintetico – comparativo)

Tab. Valutazione fabbricati

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K ₁	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appartamento 5°P. - Scala B Fg. 29 - Particella 1229/67	1.350 ÷ 1.900	1.450 ÷ 1.850	1.700,00	1,00	1.700,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (Palermo – Zona Via Belgio/Strasburgo), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2025 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Palermo, con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K₁" 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 eventuali pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ 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.

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

LOTTO 1: Quota ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1229/67 (ex 26), catg. A/2.

Superficie commerciale complessiva pari a 138,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 1.700,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 234.600,00

A detrarre:

oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8) - € 10.000,00

Sommano € 224.600,00

Sommano Lotto 1 (in c.t.) € 225.000,00

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 1)

LOTTO 1: Quota ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1229/67 (ex 26), catg. A/2.



Valore di mercato € 225.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato - € 11.250,00

Sommano € 213.750,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (in c.t.) € 214.000,00

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 1: Quota ½ appartamento in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1229/67 (ex 26), catg. A/2.

Valore di mercato complessivo Lotto 1 (prezzo base d'asta) € 214.000,00

QUOTA PIGNORATA IN TESTA AL OMISSIS (1/2) € 107.000,00

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 (quota indivisa di 1/2) in testa all'odierno debitore esecutato.

Individuata la quota indivisa di ½ in testa all'odierno debitore esecutato, al fine di rispondere al quesito posto ed in particolare in merito alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di stima (appartamento), tenuto conto in particolare di quanto depositato da parte esecutata (in atti), lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. ritiene doveroso riportare le seguenti considerazioni precisazioni.

Come già anticipato in occasione del sopralluogo del 09/12/2025 dall'Avv. Fabio Valguarnera, per conto del debitore Sig. OMISSIS, in pari data è stata depositata telematicamente una relazione tecnica a firma dell'Ing. Giovanni Mercadante (incaricato dai coniugi OMISSIS), finalizzata allo studio della divisione dell'immobile in oggetto (appartamento 5°P., Fg. 29, Part. 1229/67).

Successivamente, con nota depositata il 06/03/2026, l'Avv. Pietro Zito, nell'interesse dei comproprietari Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ha ribadito la necessità di valutare la comoda divisibilità del bene, producendo un'ulteriore relazione tecnica a firma del medesimo Ing. Giovanni Mercadante, ad integrazione di quanto precedentemente redatto.

Da una attenta disamina della documentazione depositata, si rileva la volontà di suddividere l'appartamento de quo in due u.i. denominate "A" e "B" e precisamente:



- **U.I. A) sup. calpestabile 60,00 mq + 6,25 mq balcone**

costituita da una cameretta, una zona cucina soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un W.C. ed un balcone.

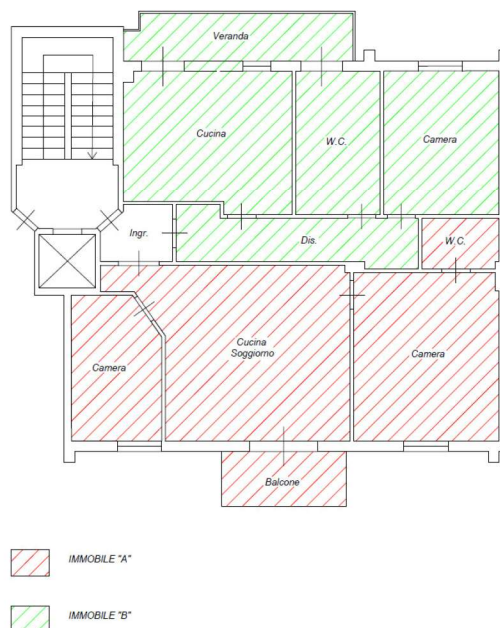
- **U.I. B) sup. calpestabile 50,00 mq + 10,50 mq balcone (veranda)**

costituita da una zona soggiorno - cucina, una camera da letto, un W.C. ed un balcone/veranda.

di cui allo schema planimetrico redatto dall'Ing. Giovanni Mercadante (appresso riportato).

Come ulteriormente precisato dall'Ing. Giovanni Mercadante, i due immobili avranno impianti separati ed in particolare l'immobile denominato B avrà un sistema di riscaldamento centralizzato, raffreddamento con pompe di calore e cucina con fornelli ad induzione; mentre l'immobile denominato A avrà un sistema di riscaldamento centralizzato a termosifoni, il raffreddamento con pompe di calore e la cucina con fornelli a gas metano.

Ancora, dopo aver sommariamente individuato le imprescindibili attività tecniche-burocratiche per il previsto frazionamento (C.I.L.A., D.O.C.F.A., S.C.A., A.P.E. ecc...), l'Ing. Giovanni Mercadante riporta una mera valutazione delle due u.i. proposte, che partendo dal valore di stima del precedente C.T.U., risultano pari a:



Prezzo base d'asta (di cui alla relazione di stima redatta dal precedente C.T.U.): € 212.937,27

U.I. A) sup. 66,25 mq : € 111.298,57

U.I. B) sup. 60,50 mq : € 101.638,70

(cfr 1° relazione del 06/12/2025 redatta dall'Ing. Giovanni Mercadante, in atti)

Successivamente, con la relazione del 03/02/2026, l'Ing. Giovanni Mercadante, ad integrazione di quanto precedentemente redatto, ha rilevato (correttamente, a parere dello scrivente) alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, riformulando i conteggi precedenti ed ottenendo i seguenti valori:

Prezzo base d'asta (di cui alla relazione di stima redatta dal precedente C.T.U.): € 212.937,27

U.I. A) sup. 67,98 mq per un valore di € 109.943,73

U.I. B) sup. 62,23 mq per un valore di € 102.933,54

Costo complessivo dell'intervento previsto (frazionamento): € 13.440,42

Costo per spese tecniche amministrative: € 1.600,00 + € 4.000,00 (oltre IVA 22% e INARCASSA 4%)

(cfr 2° relazione del 03/02/2026 redatta dall'Ing. Giovanni Mercadante, in atti)

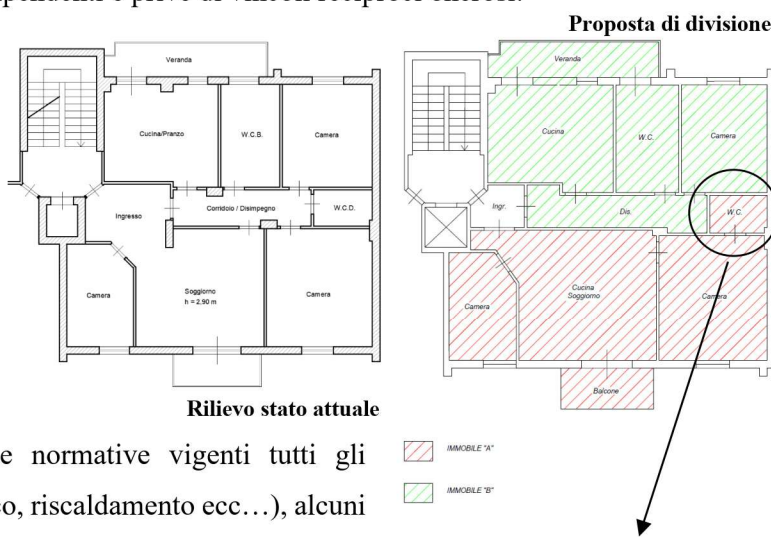
In seguito a quanto sopra, trascurando alcuni marginali errori analitici commessi nella determinazione dei valori delle due unità immobiliari (poiché sostanzialmente ininfluenti ai fini del presente giudizio), lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. non può non rilevare sin da subito che la prospettata divisione non è in alcun modo attuabile in quanto non rispecchia il principio della comoda divisibilità, per le ragioni di seguito dettagliatamente riportate.

Sotto il profilo puramente tecnico, qualsiasi immobile può essere oggetto di frazionamento (divisione), ferma restando la necessità di soddisfare i requisiti urbanistici e le vigenti norme igienico-sanitarie. Non vi è dubbio, pertanto, che l'appartamento in oggetto risulti astrattamente divisibile in due unità distinte, secondo lo schema prospettato; cionondimeno, tale fattibilità non coincide necessariamente con il requisito della comoda divisibilità.

Il requisito della comoda divisibilità di un bene, disciplinato dagli artt. 720 e 1114 c.c., presuppone che il frazionamento dello stesso consenta di ricavare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù o limitazioni eccessive. Secondo il consolidato orientamento normativo e giurisprudenziale, tale requisito sussiste quando l'idoneità funzionale delle singole quote è conseguita con spese proporzionate e senza pregiudicare l'originario valore economico del bene, evitando che il godimento del cespite frazionato risulti eccessivamente gravato da limitazioni come detto eccessive. La comoda divisibilità di un immobile va dunque valutata sotto il profilo tecnico, funzionale ed economico, in modo da generare quote singolarmente indipendenti e prive di vincoli reciproci onerosi.

Nel caso in esame, occorre rilevare che il prospettato progetto di divisione presenta molteplici criticità di natura tecnica ed economica, tutt'altro che irrilevanti. In particolare giova evidenziare sin da subito la necessità di prevedere la realizzazione di un nuovo ambiente cucina, con tutti i relativi impianti (idrico e scarico).

Contestualmente, occorrerà adeguare alle normative vigenti tutti gli impianti esistenti (idrico, elettrico, di scarico, riscaldamento ecc...), alcuni dei quali da realizzare ex novo (sotto traccia con le relative opere murarie). Pertanto, a fronte di ridotti e/o contenuti interventi murari, le opere più "invasive" riguarderanno tutti gli impianti tecnologici, da rifare e/o adeguare alle normative vigenti, con le conseguenziali ed imprescindibili opere di finitura di tutte le superfici (orizzontali e verticali), necessarie al fine di assicurare la realizzazione di due u.i. complete e rifinite in tutto e per tutto, autonomamente agibili-abitabili nonché commerciabili. Ancora, giova precisare che esaminando la distribuzione delle due u.i. proposte, l'immobile "A" risulterebbe dotato di un unico servizio igienico di ridotte dimensioni e privo di finestre (trattasi dell'attuale doppio servizio alla buona, munito di un lavabo, un



vaso igienico ed una doccia, di cui alla foto sopra riportata).

Pur risultando già evidente la non comoda divisibilità del bene, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. rileva ulteriormente che gli importi quantificati dall'Ing. Giovanni Mercadante per le sole opere edili (pari a € 13.440,42 oltre IVA) risultano del tutto incongrui e/o sottostimati rispetto agli attuali prezzi di mercato per interventi di analoga natura. Nello specifico, giova infatti rilevare che la somma indicata non appare sufficiente a coprire neppure i costi vivi per l'adeguamento ed il rifacimento degli impianti tecnologici, con le relative opere di ripristino. Analogamente, risulta oltremodo evidente come la quantificazione delle spese tecnico-amministrative (pari a € 5.600,00) risulti inequivocabilmente sottostimata in relazione alla mole di lavoro prevista (C.I.L.A. cd. tardiva, C.I.L.A. per divisione/frazionamento, n. 2 D.O.C.F.A., redazione di n. 2 A.P.E., redazione di n. 2 S.C.A. con le relative certificazioni/dichiarazioni di conformità degli impianti, competenze tecniche per progettazione, D.L., sicurezza, ecc....).

Per quanto sopra, in via del tutto prudenziale e al solo scopo di individuare un importo congruo e veritiero per le opere e le prestazioni indicate, mantenendo il medesimo criterio di quantificazione "a corpo" adottato dall'Ing. Giovanni Mercadante, si stima che i costi ammontino a circa € 20.000,00 ÷ € 25.000,00 per i lavori di frazionamento ed a circa € 10.000,00 ÷ € 15.000,00 per le spese tecnico-amministrative.

Infine, occorre evidenziare che il valore delle due unità immobiliari derivanti dal frazionamento non può essere determinato sic et simpliciter attraverso una mera proporzione della superficie (come indicato dall'Ing. Giovanni Mercadante). Il passaggio da un'unica unità di 138,00 mq (superficie commerciale) a due porzioni di circa 60,00 mq ciascuna comporta, infatti, un inevitabile deprezzamento complessivo del bene. La somma dei valori di mercato delle due porzioni (A e B), decurtata dei costi di trasformazione sopra quantificati (prudenzialmente pari a circa € 30.000,00 tra opere edili e spese tecniche-burocratiche) e considerata la minore appetibilità commerciale (dovuta agli spazi ridotti e ad una distribuzione interna meno razionale e/o funzionale), risulta certamente inferiore all'originario valore di mercato dell'immobile intero, il cui prezzo base d'asta, già al netto di tutte le decurtazioni applicate, ammonta a € 212.000,00.

Le rilevanti criticità tecniche evidenziate, l'incidenza economica degli interventi ed il conseguente deprezzamento del valore di mercato delle unità derivate (la cui somma risulterebbe sicuramente inferiore al valore dell'immobile nell'intero) rendono la prospettata divisione tecnicamente non funzionale ed economicamente non conveniente.

In conclusione, alla luce di quanto sopra dettagliatamente esposto, a parere dello scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. risulta oltremodo evidente che per l'immobile oggetto della presente (appartamento – 5°P. – Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1229/67, non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità e lo stesso, come detto, costituisce un lotto unico già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

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

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che la nota depositata



in atti in data 06/03/2023 dall'Avv. Pietro Zito, si base su una evidente “errata interpretazione” (si consenta il termine) di un colloquio telefonico intercorso tra lo scrivente e l'Avv. Fabio Valguarnera. **Non corrisponde al vero, infatti, quanto riportato nella citata nota dall'Avv. Pietro Zito in merito ad una presunta volontà dello scrivente di non esprimersi sulla comoda divisibilità del bene.**

Glissando pertanto su quanto erroneamente asserito, in relazione alla natura del presente giudizio (trattasi di un giudizio di divisione nascente da un procedimento esecutivo per pignoramento di quota indivisa), con il provvedimento del 05/11/2025 l'Ill.mo G.E. ha disposto la nomina dello scrivente (Ing. Vivirito Salvatore) conferendo allo stesso l'incarico specificato nelle sezioni A, B e C di cui al detto decreto. Nello specifico, pertanto, lo scrivente (avendo sin da subito chiaro il contenuto del proprio mandato), ha dato risposta a tutti i quesiti posti, nel rispetto di quanto espressamente indicato nel provvedimento di nomina ed in particolare, per quanto qui di interesse, anche al quesito n. 13 (come sopra dettagliatamente riportato).

In conclusione, in seguito a quanto sopra esposto, lo scrivente rileva e ribadisce l'insussistenza del requisito della comoda divisibilità dell'immobile oggetto della presente (appartamento).

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.

Palermo, li 30/04/2026

L'Esperto Stimatore / C.T.U.

Ing. Salvatore Vivirito
Ingegnere
2014
DALLA ALTA INGENIERIA
di PALERMO
N° 7169
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.

