

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 2: Quota di ½ box auto in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.Illa 1228/35, catg. C/6.



- 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 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	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.	8
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	8
Storia catastale del bene	9
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	9
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ..	10
Prospetto sintetico	10
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
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.	13
Inquadramento urbanistico.....	13
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	13
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	14
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:	14
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14
QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	14
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	15
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	15
Estimo: criteri e metodi di stima	15



Metodo sintetico-comparativo	17
Calcolo superficie commerciale.....	17
Valutazione (metodo sintetico – comparativo)	18
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d’asta (Lotto 2)	19
RIEPILOGO QUOTE:	19
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	19
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 2: 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 2) non ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un box auto.

Al riguardo si precisa che l'immobile in oggetto (box auto) trovasi in uso del debitore esecutato, Sig. OMISSIS e del 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. Di 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 2: Quota di $\frac{1}{2}$ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIa 1228/35, catg. C/6.

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 27/10/1957, 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 N. 69;
- **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 2), **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 2: Quota di $\frac{1}{2}$ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.IIIa 1228/35, catg. C/6.

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 locale box auto ubicato al piano seminterrato, interno 33, 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 box di proprietà aliena (cfr stralcio foglio di mappa catastale appresso riportato).

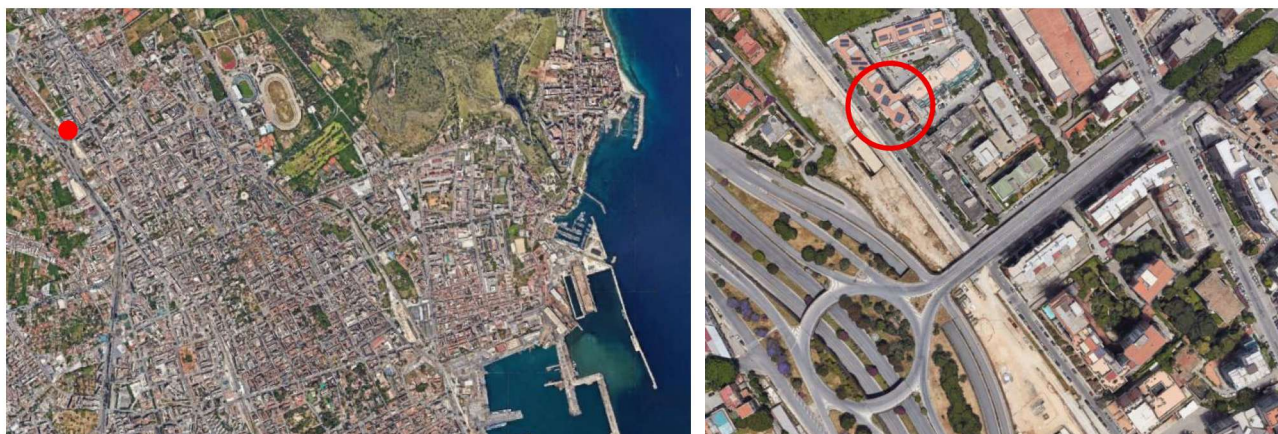
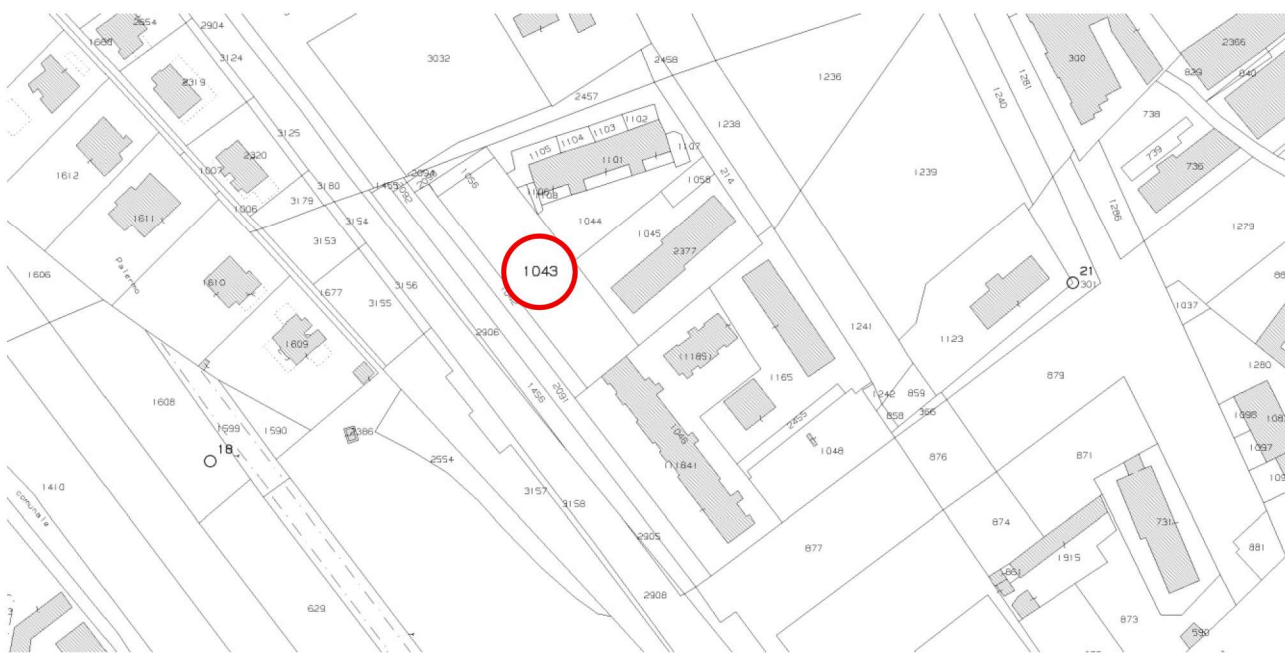


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.150117° Long. 13.327126°

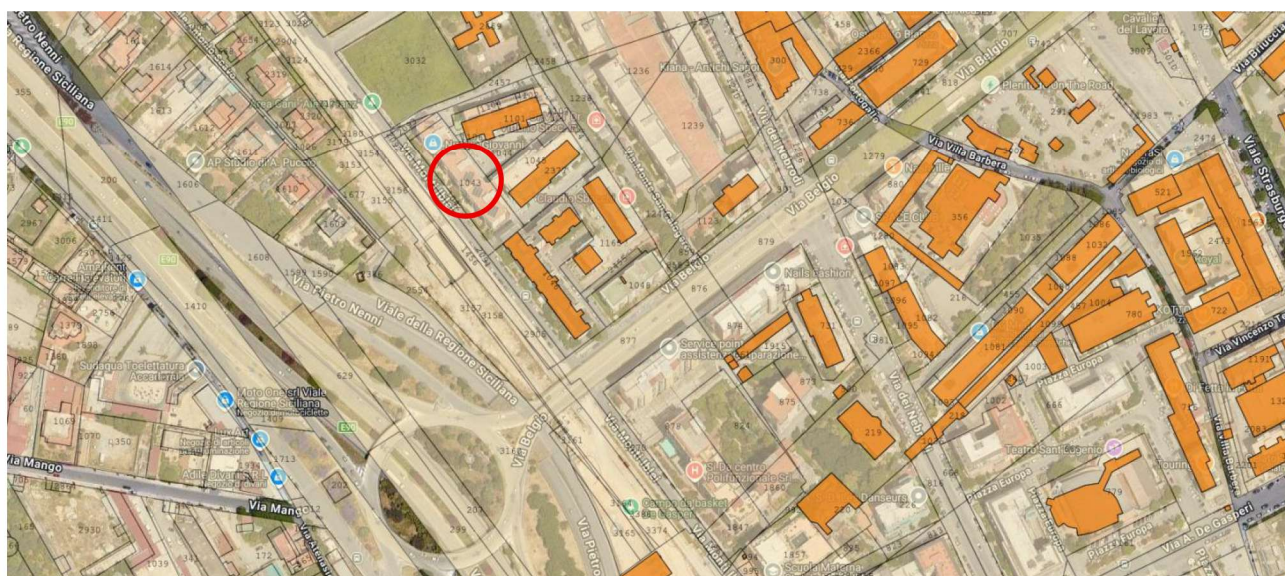
Descrizione quartiere e zona: Resuttana - San Lorenzo è il ventesimo quartiere di Palermo. È compreso nella VI Circoscrizione. Il perimetro del quartiere è compreso tra la zona centro-settentrionale e nord-occidentale del capoluogo e rappresenta la prima suddivisione amministrativa a cui si accede uscendo 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
1228/35	Box auto	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	1,80÷3,75 m
Lotto 2- Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					20,00 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 2 - box auto) trovasi ubicato, come detto, al P.S1, interno 33, di un edificio condominiale pluripiano facente parte di un più ampio complesso residenziale costituito da diversi fabbricati disposti in linea. Vi si accede sia dall’esterno sia da una scala interna (foto 1) che immette direttamente nella rampa condominiale che conduce ai vari immobili (foto 2).



Foto 1 (accesso interno)

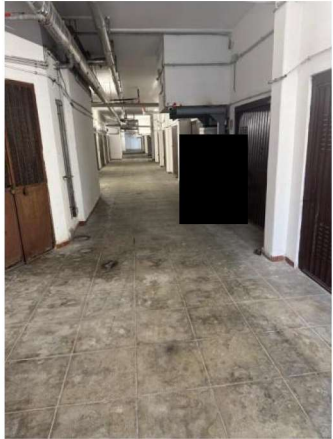


Foto 2

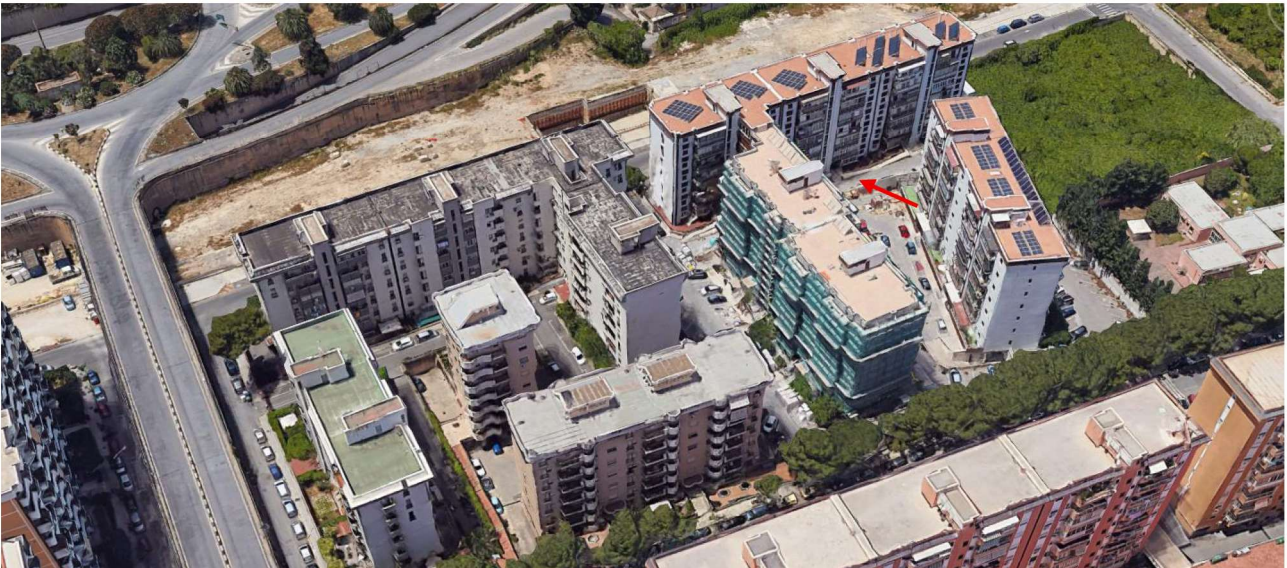


Foto Google Earth 3D

L’immobile de quo (box auto), posto come detto al P.S1, interno n. 33, è costituito internamente da un ambiente di modeste dimensioni di forma quadrata, con ivi realizzato un soppalco accessibile mediante una scala a pioli in ferro (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica appreso riportata).



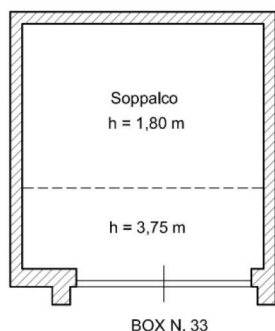


Foto 3



Foto 4

Rilievo stato attuale (box auto)

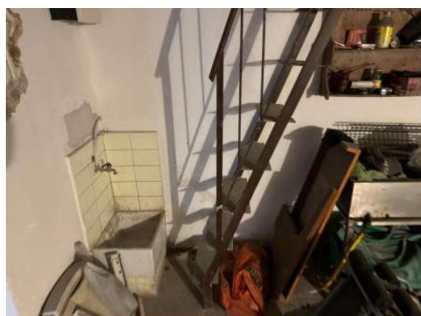


Foto 5



Foto 6

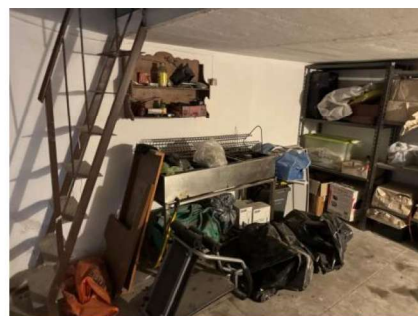


Foto 7

Privo di particolari finiture, l'immobile si presenta con il pavimento in battuto cementizio, con le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate di bianco. E' dotato di un punto d'acqua (piletta). L'ingresso è munito di una ampia saracinesca metallica basculante. Il locale è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti.



Foto 8 (soppalco)

L'immobile sopra descritto (box auto), identificato catastalmente nel Fg. 29 - Part.IIIa 1228/35, allo stato attuale si presenta, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** in relazione alla specifica destinazione d'uso (box auto - locale deposito).

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 (box auto P.S1) 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 1228/35

Unità immobiliare dal 09/11/2015												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	1228	35	4		C/6	8	17 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 36,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA MONTI IBLEI n. 69 Interno 33 Piano S1												
Notifica Partita Mod.58 126628												
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 (box auto), 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 1228/35 (box auto) Via Monti Iblei n. 69 P.S1 - Interno n. 33
Dal 14/09/1994 al 13/03/2013	OMISSIS	
Dal 19/12/1977 al 14/09/1994	OMISSIS	
Sino al 19/12/1977	OMISSIS	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

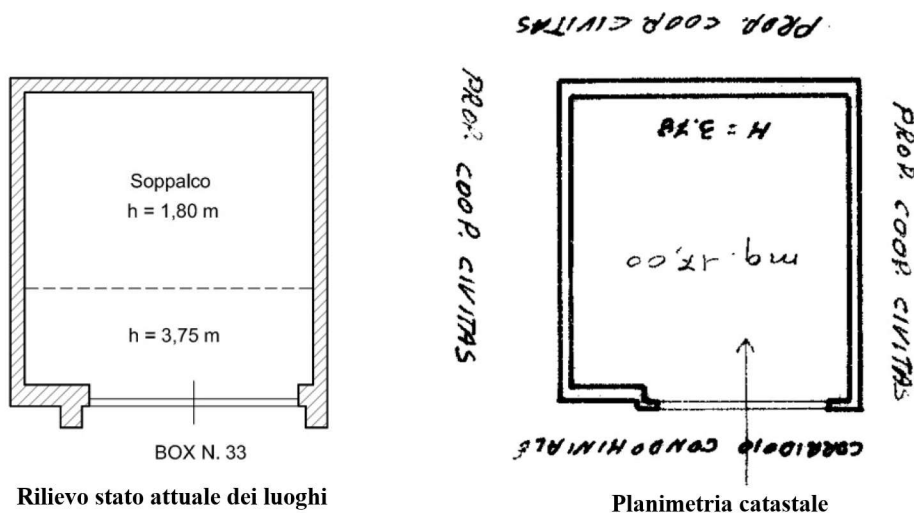
- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 22/10/1976)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un soppalco interno**

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 (box – Lotto 2), 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 22/12/1976) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (appresso riportati ed alla presente allegati), all'interno dell'immobile de quo trovasi un soppalco, della superficie di circa 10,00 mq, accessibile mediante una scala a pioli in ferro. Trattasi di un intervento realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo, non sanabile sotto il profilo urbanistico - edilizio e pertanto lo stesso sarà oggetto di remissione in pristino (come appresso



riportato e descritto).



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 (box – Lotto 2), 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 22/12/1976) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), all'interno dell'immobile de quo trovasi un soppalco, della superficie di circa 10,00 mq, accessibile mediante una scala a pioli in ferro. Trattasi di un intervento realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo, non sanabile sotto il profilo urbanistico - edilizio e pertanto lo stesso sarà oggetto di remissione in pristino (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 2: Quota di ½ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1228/35, catg. C/6.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/2) in testa all'odierno debitore esecutato.
- L'immobile pignorato de quo (Lotto 2) è costituito da un box auto posto al P.S1 - Interno 33 - 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 1228/35 (Catg. C/6)**.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che l'immobile non risulta

conforme catastalmente stante la presenza di un soppalco interno.

- 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 (box auto - Lotto 2), 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/Agibilità 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 (box auto - P.S1 - Lotto 2) **non risulta conforme né sotto il profilo catastale né sotto il profilo urbanistico-edilizio** stante la presenza di un soppalco interno, della superficie di circa 10,00 mq. accessibile mediante scala in ferro a pioli. Tale difformità a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. non rientra 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) e pertanto 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 (box auto - locale deposito).
- Possesso - uso: l'immobile in oggetto (box auto - P.S1 - Lotto 2) risulta utilizzato dal debitore esecutato, Sig. OMISSIS, e dal suo nucleo familiare (come dallo stesso riferito in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d'asta: € 24.000,00 (quota ½ = € 12.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (box auto - P.S1 - Lotto 2), individuato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 (Catg. C/6), 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 atto di compravendita del 14/09/1994 in Notar Rodolfo Riccobene, rep. 120604, trascritto il 01/10/1994 ai nn. 35699\26208 da potere di OMISSIS nata a Palermo il 15\02\1947.



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**

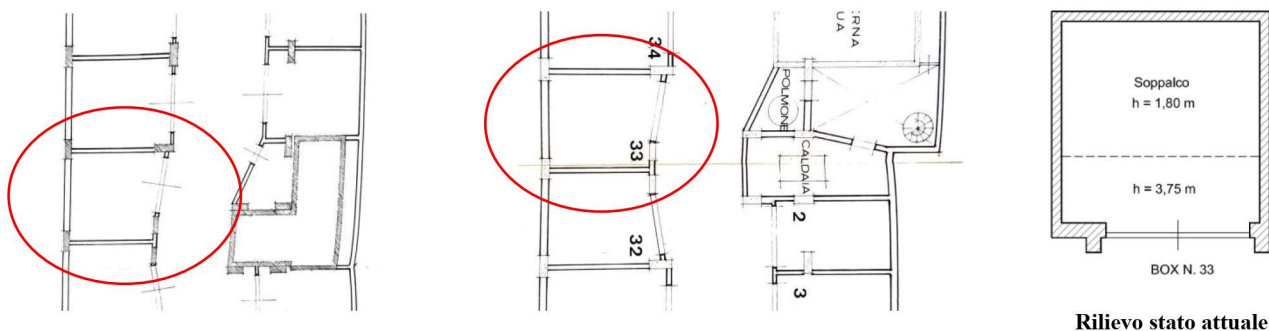
Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo piattaforma telematica sul portale dell'U.T.C./S.U.E. del Comune di Palermo, istanza finalizzata a verificare la conformità edilizia-urbanistica del compendio immobiliare pignorato. Nello specifico, da una attenta disamina della pratica edilizia fornita in visione, lo scrivente evidenzia che il box auto de quo (Fig. 29 - Particella 1228/35 – P.S1 – Lotto 2) 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, all'interno dell'u.i in oggetto (box auto) trovasi realizzato un soppalco di circa 10,00 mq accessibile mediante scala in ferro a pioli. Trattasi nello specifico di un intervento realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo con conseguenziale aumento di superficie utile.

Pertanto, l'immobile pignorato de quo (box auto), allo stato attuale, non risulta regolare sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio, stante la presenza del soppalco per il quale bisognerà procedere alla remissione in pristino (demolizione) al fine di ripristinare l'ordinaria consistenza di cui al progetto approvato, il tutto 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), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto



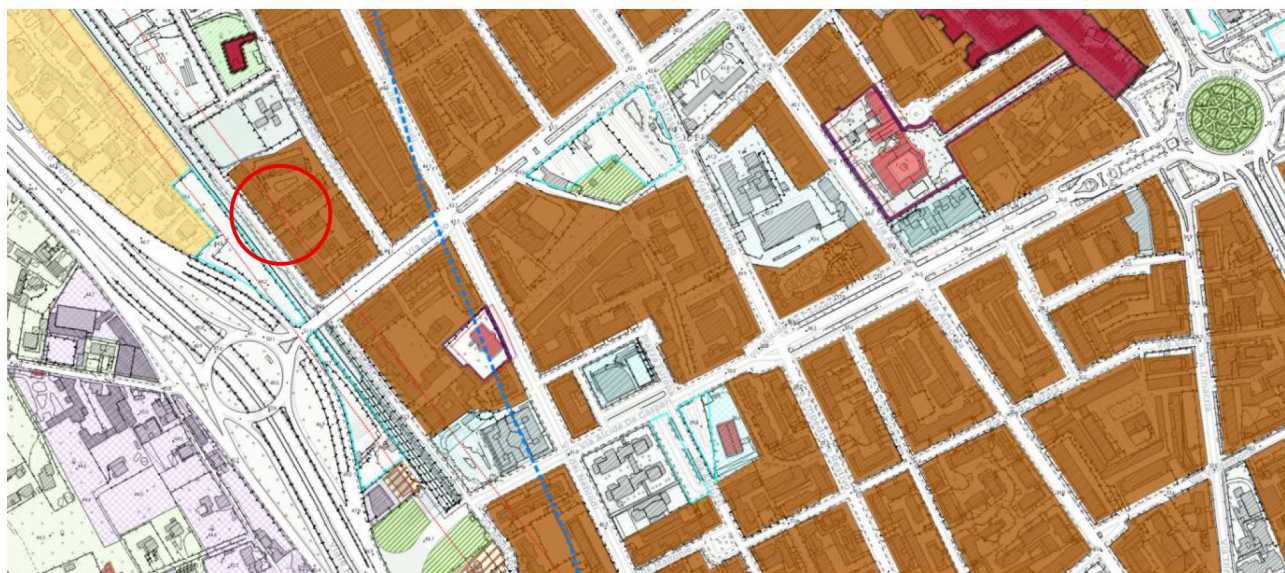
dal prezzo di stima (come appresso riportato).**Rilievo stato attuale**

Stralcio di progetto (Pianta PS1) di cui alla Licenza Edilizia n. 575 del 21/06/1974 (parere favorevole della C.E. del 28/03/1974)

Stralcio di progetto (Pianta PS1) di cui alla Licenza Edilizia n. 311 del 07/04/1973 (parere favorevole della C.E. del 18/01/1973)

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 (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 -

P.S1 – Lotto 2 - risulta utilizzato 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 (soppalco), 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, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.).

– Importo calcolato prudenzialmente a corpo pari a € **5.000,00**

* Importo calcolato a corpo che tiene conto della rimessione in pristino delle difformità riscontrate (soppalco), mediante demolizione, ripristino delle superfici interessate dall'intervento e trasporto a discarica, il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), imprevisti, ripristino sup. interessate, spese varie ecc... il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").

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 oggetto (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 - P.S1 - Lotto 2 - 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 oggetto (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 - P.S1 - Lotto 2 - 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 oggetto (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 - P.S1 - Lotto 2 - fa parte di un edificio condominiale le cui spese di gestione ordinarie ammontano a circa € 10,00 ÷ 20,00 / 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 oggetto (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 - P.S1 - Lotto 2 - 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, adotterò 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
Box auto - interno 33 Fg. 29 - Particella 1228/35	1.250 ÷ 1.750	1.300 ÷ 1.700	1.600,00	0,95	1.520,00

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 2: Quota di ½ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1228/35, catg. C/6.

Superficie commerciale complessiva pari a 20,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 1.520,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 30.400,00



A detrarre:

oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)	- €	5.000,00
	Sommano €	25.400,00

Sommano Lotto 2 (in c.t.) € 25.000,00

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 2)

LOTTO 2: Quota di ½ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1228/35, catg. C/6.

Valore di mercato € 25.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- €	1.250,00
	Sommano €	23.750,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 (in c.t.) € 24.000,00

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 2: Quota di ½ box ubicato in Palermo, Via Monti Iblei n. 69, identificato catastalmente nel foglio 29, Part.lla 1228/35, catg. C/6.

Valore di mercato complessivo Lotto 2 (prezzo base d'asta) € 24.000,00

QUOTA PIGNORATA IN TESTA AL SIG. OMISSIS (1/2) € 12.000,00

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, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U.



precisa che per l'immobile in oggetto (box auto) identificato catastalmente nel Fg. 29 - Particella 1228/35 - P.S1 - Lotto 2 - **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.

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


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.

