

# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO



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

promossa da (creditore procedente)



**OMISSIS**

**OMISSIS**

contro (debitori esecutati)

**OMISSIS**

## SCHEDA SINOTTICA

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -



### LOTTO UNICO:

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

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



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

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



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

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: [studioyivirito@hotmail.it](mailto:studioyivirito@hotmail.it) - P.E.C.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto:salvatore.vivirito@ordineingpa.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO UNICO

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

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

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

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



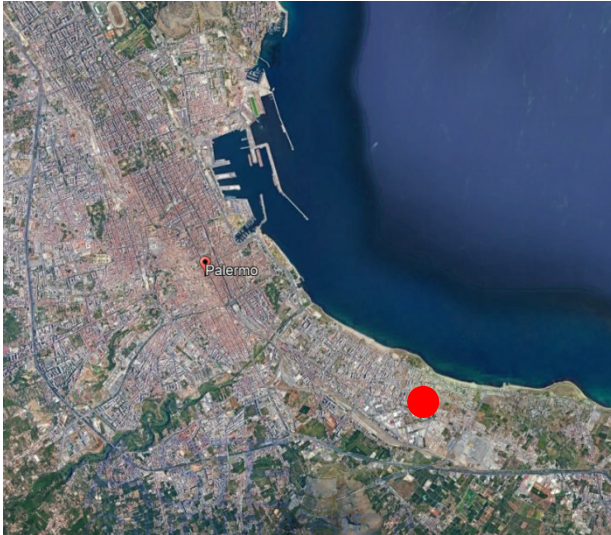
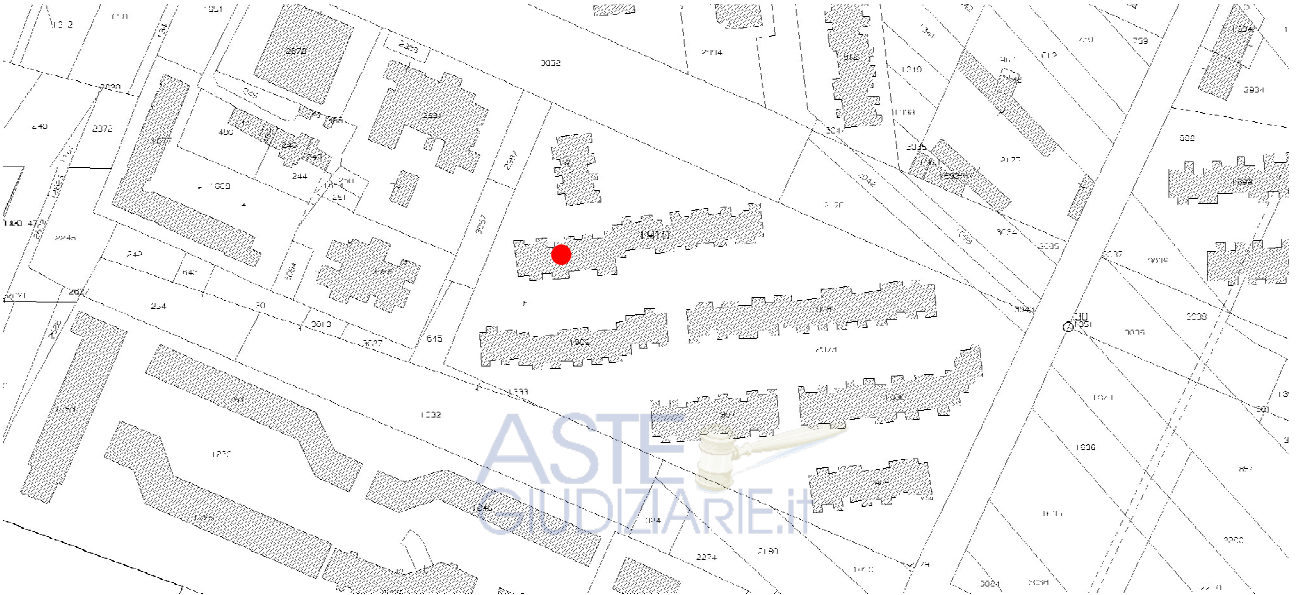
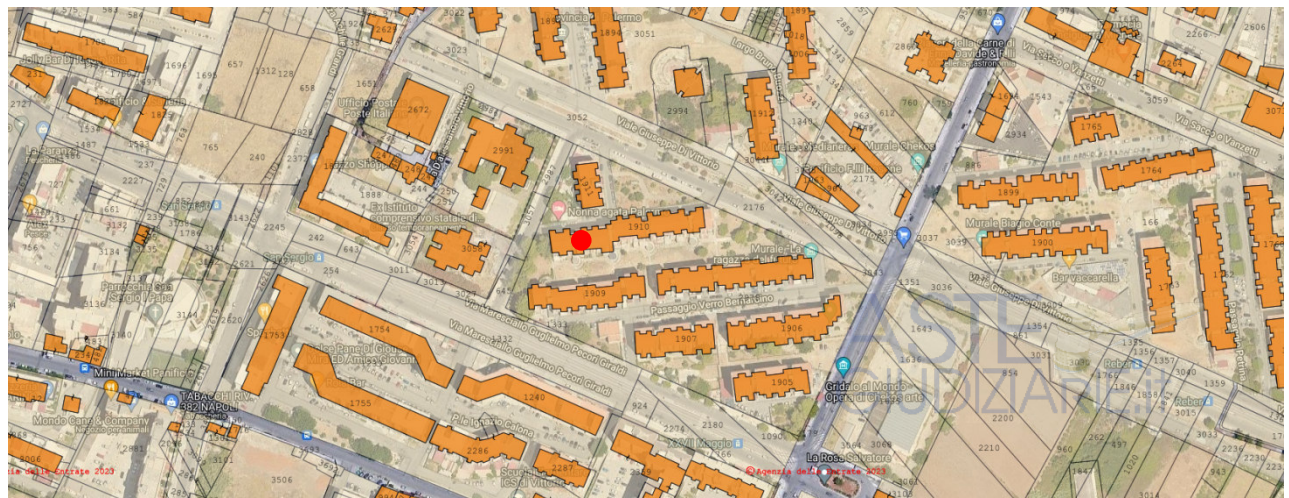


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.097052° Long. 13.402289°

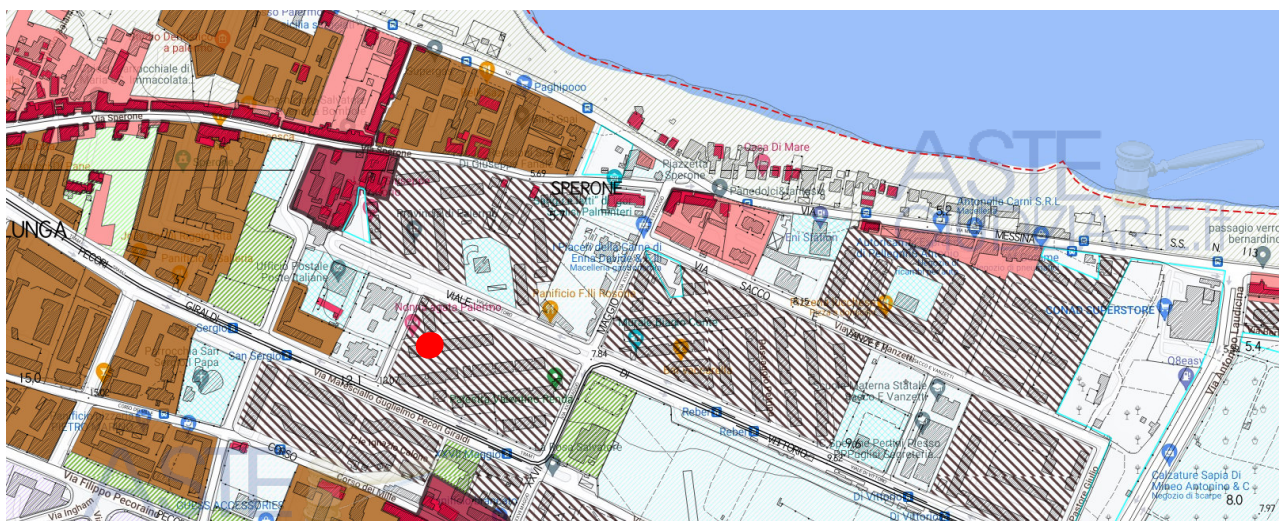


Stralcio fg. di mappa catastale



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale





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

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

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

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

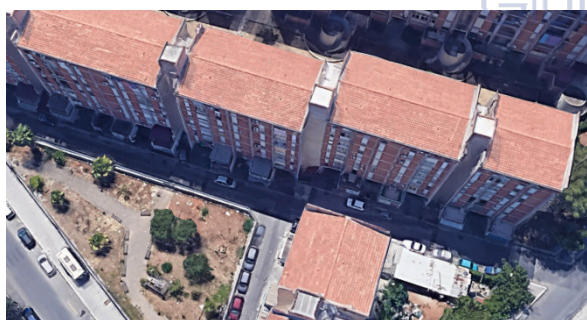


Foto Google Earth 3D

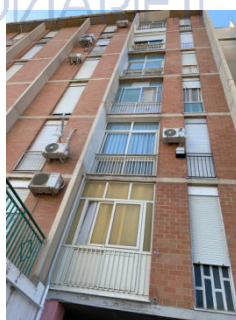


Foto 1

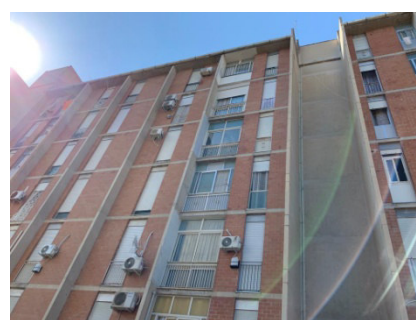


Foto 2

Il compendio pignorato de quo, costituito da una u.i. di civile abitazione (appartamento di 4°P.) ed un box-cantina (a P.T.), trovasi ubicato, come detto, in Via Passaggio Nicola Barbato n. 4, quartiere “Sperone”. Posto nella zona esterna e periferica del capoluogo siciliano, trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso residenziale costituito da diversi corpi di fabbrica in linea, realizzati in ambito di una progettazione di alloggi popolari da parte dell’Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (I.A.C.P.). Esternamente, il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato (appartamento e box-cantina) si presenta completo e rifinito, con i prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti da piastrelle, risultando, complessivamente in mediocri - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (cfr foto 1-2).



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



Foto 3

Foto 4

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

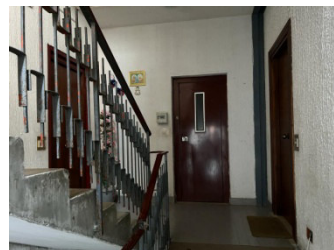


Foto 5

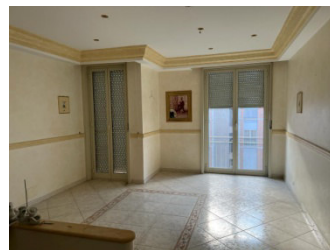


Foto 6

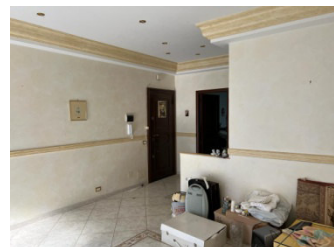


Foto 7

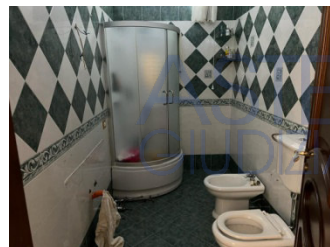


Foto 8

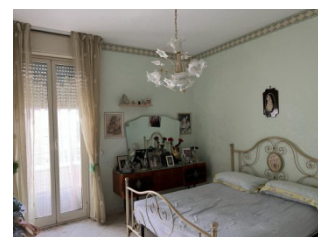
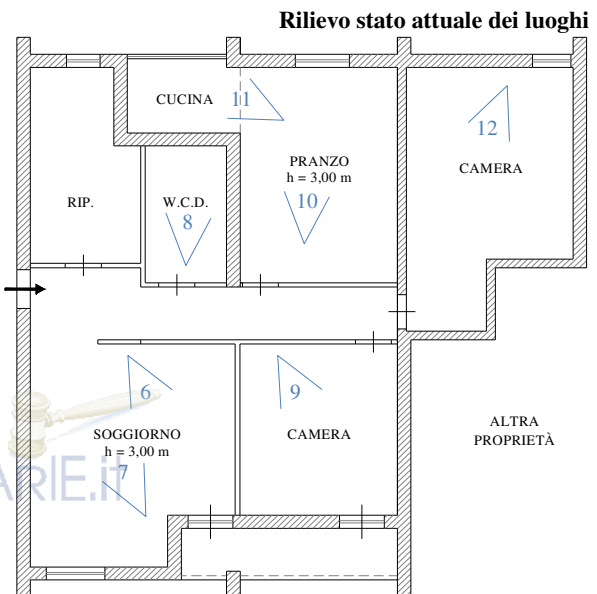


Foto 9

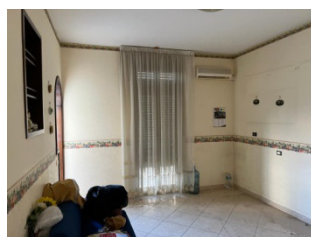


Foto 10

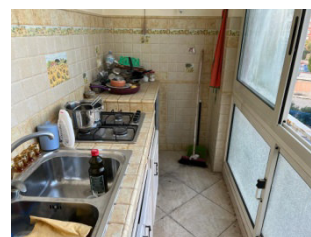


Foto 11

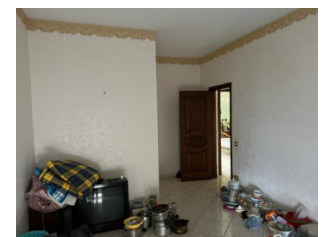


Foto 12

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

allo stato attuale risulta privo di lavabo).

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

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

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

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

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

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

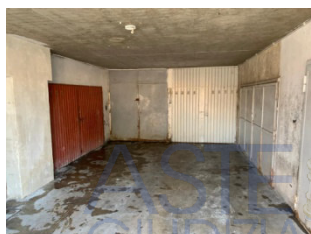


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

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

**Identificazione catastale del bene pignorato.**

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

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

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

**Tab. Dati Catastali**

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

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

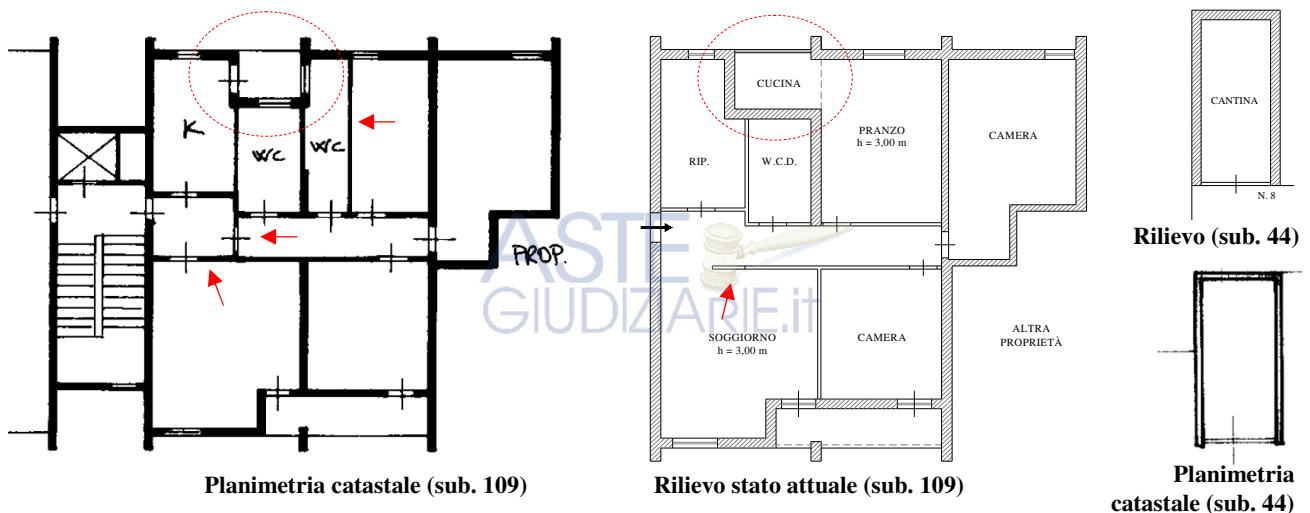
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

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

**Oneri per la regolarizzazione catastale: cfr riepilogo valori appresso riportato**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa al compendio immobiliare pignorato (appartamento e box/cantina), rilevando che la stessa **NON risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto) stante tutta una serie di difformità derivanti da una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento di quarto piano (ndr la planimetria catastale del box/cantina di P.T. risulta invece congrua con lo stato attuale dei luoghi).**

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



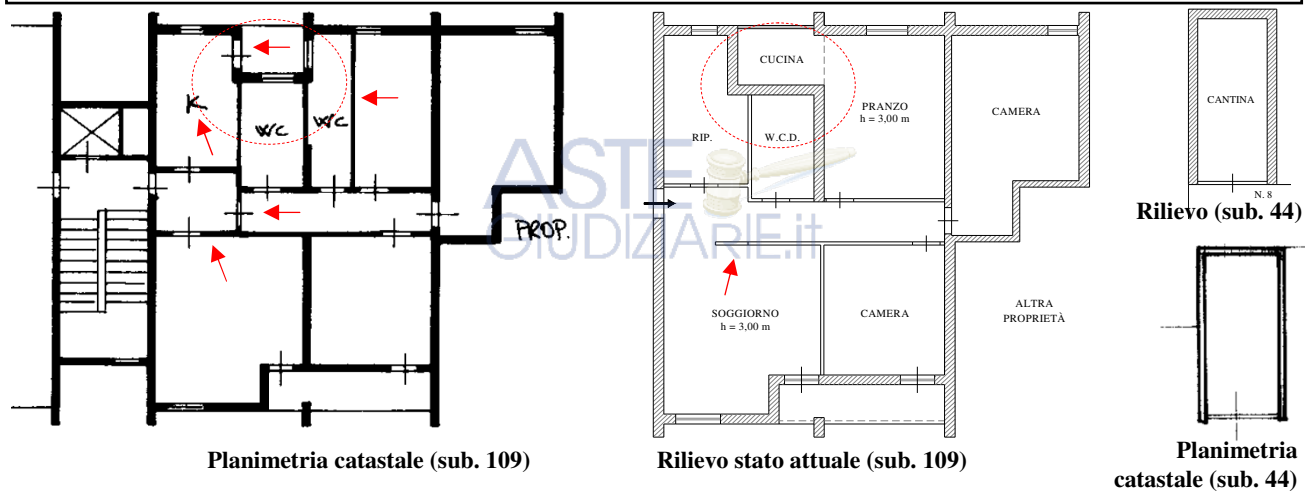
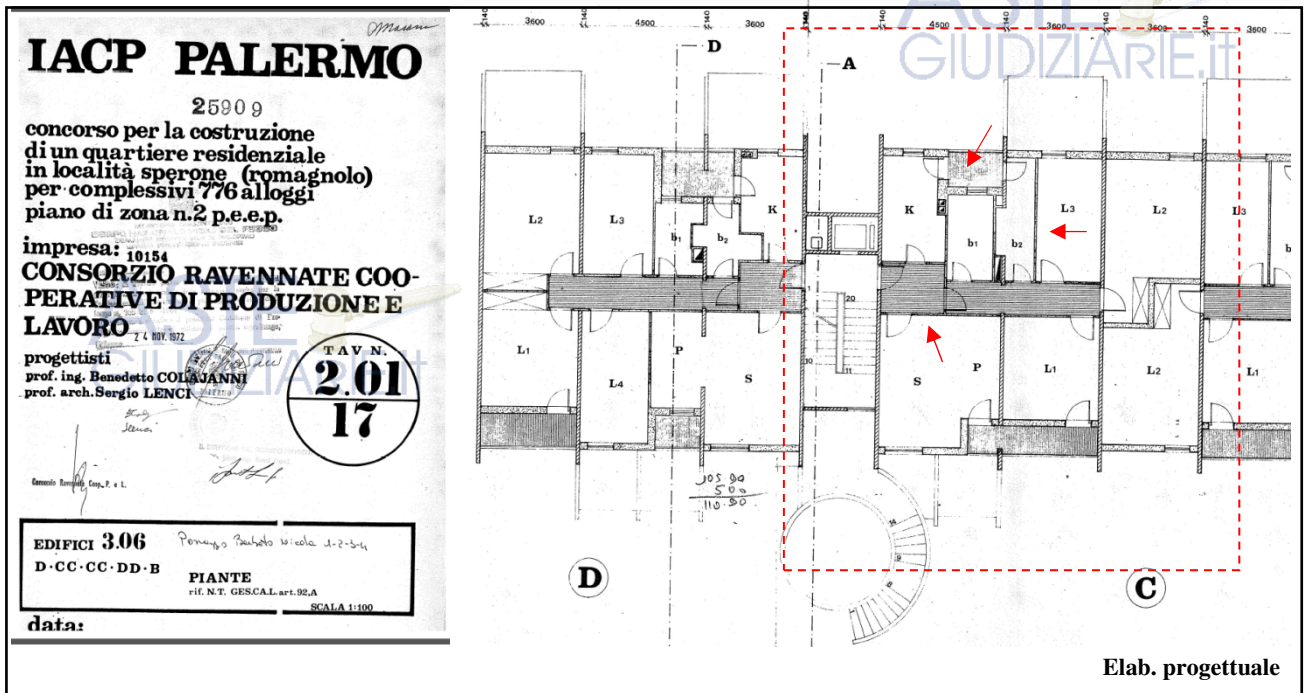
In seguito a quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che l'esecuzione del prospettato aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), è subordinato alla preventiva regolarizzazione sotto il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

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

- Epoca di realizzazione dell'immobile: primi anni 70'
- Licenza Edilizia del 03/07/1973 n. 583 (come indicato nell'atto di compravendita)
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni e chiusura a veranda del balcone-loggia dell'appartamento di quarto piano



- **Regolarizzabili mediante:** C.I.L.A. (cd. tardiva o in sanzione) e art. 20 L.R. n. 4/2003
- **Oneri per la regolarizzazione urbanistica:** cfr riepilogo valori appresso riportato
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità:** Regolarizzazione generale del 12/10/1987 - prot. n. 8406.



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

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

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

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

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

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



Valutazione

**Tab. A - Valutazione compendio immobiliare**

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

**LOTTO UNICO**

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

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

**Sommano € 70.970,00**

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

- Superficie commerciale complessiva pari a 13,00 mq (cfr tab. superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 400,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 5.200,00

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

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

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

<b>LOTTO UNICO:</b>	
<b>1.1 Piena proprietà (quota 1/1) di immobile sito nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4 (lotto 508 - app.to n. 3408), ubicato al 4°P. a dx salendo la scala A, int. 8, individuato catastalmente nel Fig. 89, part.lla 1910/109 .....</b>	<b>€ 70.970,00</b>
<b>1.2 Piena proprietà (quota 1/1) della rimessa sita nel Comune di Palermo, passaggio Nicola Barbato n. 4, ubicata al P.T. individuata catastalmente nel Fig. 89, part.lla 1910/44 .....</b>	<b>€ 5.200,00</b>
<b>Valore di mercato (lotto unico)</b>	<b>€ 76.170,00</b>
A detrarre:	
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- € 3.808,50
<b>Sommano</b>	<b>€ 72.361,50</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.) € 72.000,00</b>	

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



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

**RIEPILOGO QUOTE:**

**LOTTO UNICO:**

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

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

<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)</b>	<b>€</b>	<b>72.000,00</b>
<b>Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/1)</b>	<b>€</b>	<b>72.000,00</b>

*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).*

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

Termini Imerese, li 13/03/2023

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

*Ing. Salvatore Vivirito*  
 D. Inq. Vivirito Salvatore  
 ISCRITTO nel 2004  
 ALL'ALBO INGEGNERI di PALERMO  
 N° 7189  
 Termini Imerese



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

