

TRIBUNALE DI PALERMO

SESTA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Valentina Imperiale ,

nella causa iscritta al n° 5716 /2023 R.G. affari contenziosi civili promossa da

C omissis... nei confronti di P omissis... L omissis... , ha pronunciato la seguente

Ordinanza

letti gli atti e i documenti di causa, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14/01/2026;

rilavato che il creditore procedente, C omissis... , ha rappresentato di avere preso visione della relazione di aggiornamento depositato dall'Esperto stimatore, a seguito del decesso dell'usufruttuario L omissis... V omissis... , titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, dei beni oggetto di vendita, sulla quale non ha mosso osservazioni e ha chiesto procedersi alla rimessione degli atti al Delegato per la prosecuzione delle attività di vendita, tenendo conto che si sono già effettuati tre tentativi di vendita e che il quarto è stato sospeso per provvedere alla rivalutazione del valore dei beni;

rilevato che il Custode e delegato si è riportato alla relazione in atti depositata in data 9/01/2026, precisando che nella stessa sono stati indicati i valori dell'ultimo esperimento di vendita sospeso; ha inoltre precisato che occorre verificare se, venuto meno la quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto, è possibile procedere ad incamerare canoni di locazione a favore della procedura, riservandosi di provvedere a depositare una relazione di aggiornamento sul punto a seguito delle indagini attualmente in corso;

ritenuto che devono essere rimessi gli atti al Delegato per la prosecuzione delle attività di vendita;

letta la relazione di aggiornamento, depositata in data 29/11/2025 dall'Esperto Stimatore, Ing. Vivirito, con la quale e ha determinato i seguenti valori:

Lotto A: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P. identificato al Fg. 103, Part.IIa 1844/2, per il prezzo a base d'asta aggiornato pari a **€ 77.775,00;**

Lotto B: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P., identificato al Fg. 103, Part.IIa 1844/3 per il prezzo a base d'asta aggiornato pari a **€ 73.780,00;**

Lotto C: Appartamento a 2°P., identificato al Fg. 103, Part.IIa 1844/4 per il prezzo a base d'asta aggiornato pari a **€ 128.350,00;**



Lotto D: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., identificato al Fg. 103, Part.IIa 1844/5 per il prezzo a base d'asta aggiornato pari a **€ 81.600,00**;

Lotto E: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., identificato al Fg. 103, Part.IIa 1844/6 per il prezzo a base d'asta aggiornato pari a **€ 73.525,00**;

rilevato che il Custode ha rappresentato che i valori dei suddetti lotti nell'ultimo avviso relativo alla vendita del 13/06/2025 (IV tentativo), limitata solo alla nuda proprietà, poi sospesa con provvedimento del 26/05/2025 erano i seguenti:

Lotto A prezzo base **€ 26.581,00**; **Lotto B** prezzo base **€ 25.199,00**; **Lotto C** prezzo base **€ 43.857,00**; **Lotto D** prezzo base **€ 27.889,00**; **Lotto E** prezzo base **€ 25.101,00**;

ritenuto che, pertanto, devono rideterminarsi i prezzi a base d'asta per il successivo esperimento di vendita;

rilevato che è *jus receptum* della Suprema Corte di Cassazione che tale valore dell'immobile pignorato va necessariamente determinato dal giudice dell'esecuzione «avuto riguardo al valore di mercato» e sulla scorta degli «elementi forniti dalle parti» e da un esperto - altrettanto necessariamente - nominato dallo stesso giudice (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 21444 del 2025); ed ancora che *“in tema di espropriazione forzata, non incide sulla validità dell'ordinanza di vendita la circostanza che il prezzo base sia stato fissato con riferimento ad una stima effettuata da un esperto, verosimilmente inferiore al valore effettivo di mercato, trattandosi di un dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti* (c.fr. Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 8304 del 31/03/2008; Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 30941 del 07/11/2023);

rilevato che, conseguentemente, anche alla luce degli esperimenti di vendita già fissati, questo giudice ritiene di fissare i seguenti prezzi base d'asta per ciascun lotto, tenendo conto sia della rivalutazione operata dall'Esperto stimatore nella relazione di stima, sia dello svolgimento di alcuni tentativi di vendita andati deserti, nei seguenti importi:

- **Lotto A** per il prezzo base di **€ 32.811,32**;
- **Lotto B** per il prezzo base di **€ 31.125,93**;
- **Lotto C** per il prezzo base **€ 54.147,65**;
- **Lotto D** per il prezzo base **€ 34.425,00**;
- **Lotto E** per il prezzo base **€ 31.018,35**;

ritenuto che, in ultimo, occorre assegnare al Custode termine di giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza per riferire sullo stato di occupazione e sulla legittimità ad incassare i canoni di locazione ed eventualmente, ove ricorrano i presupposti, a provvedere al recupero di quelli incassati da soggetti non titolari;

P.Q.M.

rimette gli atti al Delegato per la ripresa delle attività di vendita;

fissa i seguenti prezzi base d'asta: per il **Lotto A** in € **32.811,32**; per il **Lotto B** in € **31.125,93**; per il **Lotto C** in € **54.147,65**; per il **Lotto D** in € **34.425,00**; per il **Lotto E** in € **31.018,35**;

assegna al Custode termine di giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza per riferire sulle circostanze esposte in parte motiva.

Si comunichi.

Palermo, 26/01/2026

Il Giudice

Valentina Imperiale