

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 280/2024

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA LOTTO
UNICO – PREVENTIVO PER LE OPERE DI MATERIALE
SEPARAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SUB 12 DALL'UNITÀ
IMMOBILIARE CONTIGUA SUB 64, ESTRANEA AL
PIGNORAMENTO**

Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina

PREMESSA

Con ordinanza del 16.04.2026 il Giudice dell'esecuzione, esaminati gli atti della procedura e sentiti gli interessati all'udienza dell'11.03.2026 fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.,

rilevato quanto rappresentato nella relazione di stima e, in particolare:

- che è presente un collegamento tra l'immobile pignorato identificato dalla particella 721 sub 12 e l'unità immobiliare contigua identificata dalla particella 721 sub 64 – quest'ultima non pignorata nella presente procedura esecutiva ma già oggetto di altro pignoramento – tramite una porta realizzata nella parete di confine, con la precisazione che tale apertura non è sanabile e deve essere eliminata, imponendo un intervento di ripristino dello stato di legittimità;
- che, con riferimento agli interventi necessari per la separazione materiale, dalla perizia emerge la necessità di un ripristino obbligatorio con la chiusura del varco che collega i due immobili,

rilevato, altresì:

- che, stante l'avvenuta vendita del bene sub 64 con l'emissione del decreto di trasferimento trascritto in data 02.03.2026, non è possibile procedere all'estensione del pignoramento verso l'immobile sub 64, già pignorato nella procedura R.G.Es. 482/2011, né alla riunione delle due procedure;
- che, conseguentemente, l'unica attività possibile sarebbe quella di predisporre **le opere minime e indispensabili per la materiale separazione dei due cespiti**, quantificate in circa 1.000,00 euro, ai fini della vendita nel libero mercato e per evitare che la presenza della porta possa inibire la partecipazione di potenziali offerenti,

ha assegnato al creditore procedente termine di 30 giorni per procedere al versamento del fondo spese di 1.000,00 euro per la realizzazione di tali opere di materiale separazione, nonché successivo termine di giorni 10 al custode per riferire sul versamento del fondo spese e all'esperto stimatore per la presentazione di un preventivo di spesa compatibile con le opere da realizzare e con i costi quantificati.

In data 06.05.2026 il creditore procedente ha provveduto a versare sul conto corrente della procedura il fondo spese di 1.000,00 euro disposto dal Giudice dell'esecuzione per la realizzazione delle opere di separazione materiale tra il cespite pignorato sub 12 e la contigua unità immobiliare sub 64, non pignorata nella presente procedura esecutiva.

PREVENTIVO DI SPESA PER LE OPERE DI MATERIALE SEPARAZIONE

Come rappresentato nella perizia di stima depositata in data 01.08.2025, la realizzazione di una porta di collegamento tra l'immobile pignorato sub 12 e la confinante unità immobiliare sub 64, estranea alla presente procedura esecutiva, non risulta sanabile e, pertanto, nella relazione peritale l'esperto ha provveduto ad indicare le modalità di regolarizzazione della difformità riscontrata, quantificando i relativi costi e detraendo tali costi dal valore stimato.

Ferme restando le suddette indicazioni in ordine al ripristino dello stato legittimo del compendio immobiliare, vista l'ordinanza del 16.04.2026 e considerato il possibile pregiudizio, ai fini della vendita dei cespiti, derivante dalla presenza della porta di collegamento anzidetta, occorre in questa sede indicare le opere minime e indispensabili volte a realizzare la separazione materiale del cespite staggito sub 12 dall'unità immobiliare non pignorata attualmente ad esso collegata.

Tali opere sostanzialmente prevedono la creazione di un divisorio, quale elemento atto ad impedire il collegamento tra i locali oggi accorpati, da porre a chiusura del vano porta realizzato nella parete di confine tra gli stessi, al fine di rendere autonomo il compendio immobiliare pignorato e di ricostituirne l'effettiva consistenza prima della vendita. In quest'ottica si reputa idonea la collocazione di un divisorio in cartongesso, che consente di realizzare una struttura sufficientemente solida con modalità di esecuzione rapide (facilità di montaggio e smontaggio), non invasive (assenza di opere murarie) e costi contenuti, precisando che, nella fattispecie, per tale intervento si presume non sia necessaria la rimozione della porta (telaio e anta) esistente.

In ottemperanza al superiore provvedimento del 16.04.2026, l'esperto ha acquisito due preventivi di spesa per i lavori di separazione materiale da eseguirsi nell'immobile pignorato sub 12 presentati dalla ditta "██████████", con un'offerta di ██████████ e dalla ditta "██████████", con un'offerta di ██████████, che si allegano alla presente (Allegati 1-2).

Si segnala la maggiore convenienza economica dell'offerta presentata dalla ditta ██████████.

Occorre, infine, puntualizzare che le opere di separazione materiale dell'immobile staggito oggetto della presente relazione, da eseguire prima della vendita del bene, **non sono sostitutive** degli interventi di ripristino (eliminazione della porta e ricostruzione del muro di confine) rappresentati nella perizia di stima depositata in data 01.08.2025 e che, pertanto, resta integralmente confermato quanto indicato alle pagine 29 e segg. della relazione peritale in ordine alle modalità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, a cui dovrà provvedere l'acquirente, nonché ai relativi costi, già debitamente detratti dal valore di mercato dei cespiti staggiti.



CONCLUSIONI

In ossequio al provvedimento del 16.04.2026, la sottoscritta rassegna la presente relazione integrativa, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 8 maggio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina



ELENCO ALLEGATI

- Preventivo ditta "██████████"
- Preventivo ditta "██████████"

