

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 1041/1997 R.G.Es.,
parzialmente riunita a quelle iscritte ai nn.
98/1997, 274/2002 e 449/2015**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

**Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Barresi**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

LOTTI A – B – C

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno

1. PREMESSA**1.1. INCARICO****1.2. ATTIVITÀ PERITALE****2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI****3. FORMAZIONE DEI LOTTI****4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI****4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****4.1.1. DIRITTI REALI****4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE****4.2. DESCRIZIONE DEI BENI****4.2.1. ACCESSI E CONFINI****4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI****4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI****4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE****4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA****4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE****4.2.7. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE****4.2.8. DATI METRICI****4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.4. STORIA DEL DOMINIO****4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****4.6. STATO DI POSSESSO****4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI****4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA****4.7.3. SUOLO DEMANIALE****4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO****4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****4.9. VALUTAZIONE****4.9.1. CRITERI DI STIMA****4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE****4.9.3. STIMA****4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO****4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA****5. SCHEDA RIASSUNTIVA****6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 26/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gigi Omar Modica ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per un aggiornamento della perizia estimativa, con la verifica ex novo degli accertamenti già eseguiti, nonché il controllo di eventuali nuovi elementi ostativi alla vendita, nella procedura esecutiva n. 1041/1997 R.G.Es., parzialmente riunita a quelle iscritte ai nn. 98/1997, 274/2002 e 449/2015 R.G.Es.

In considerazione del già prestato giuramento e considerato che la nomina è avvenuta dopo colloquio con il Giudice (come si evince espressamente nel provvedimento di nomina) lo scrivente non ha depositato il verbale di giuramento. Il Custode Giudiziario, nominato con altro provvedimento, è l'avv. Giovanni Barresi.

Lo scrivente quindi ha effettuato, congiuntamente al custode, la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 06/05/2024.

Con provvedimento del 17/05/2024 il G.Es. ha quindi disposto un'integrazione dei predetti moduli, circa l'accertamento del dominio ultravventennale dei beni pignorati, e contestualmente ha disposto che il creditore procedente desse *"prova della propria legittimazione ad agire con riferimento specifico al credito azionato"*, assegnando termini per il deposito della documentazione richiesta.

In data 04/06/2024 lo scrivente pertanto depositava, sempre a firma congiunta con il custode, l'integrazione richiesta.

In relazione all'iter di accesso ai luoghi ed alla complessità degli accertamenti da eseguire (alcuni peraltro non previsti nel precedente incarico di oltre dodici anni addietro), è stato necessario presentare istanze di proroga. Con i relativi provvedimenti di autorizzazione da parte del G.Es. il termine per l'invio alle parti della relazione di stima era stato fissato per il giorno 02/12/2024, mentre l'udienza era stata rinviata al giorno 08/04/2025.

Si osserva tuttavia che nelle more, con provvedimento del 15/06/2024, l'Ill.mo Sig. G.E. aveva assegnato al creditore procedente il termine di 45 giorni ex art. 567 c.p.c. per provvedere all'integrazione della relazione notarile al fine di ricostruire la storia del dominio anteventennale dei beni e ciò in relazione alle discrasie evidenziate dagli ausiliari. Il termine per la predetta integrazione, a seguito delle proroghe richieste dal creditore procedente ed autorizzate dal G.E., veniva di fatto fissato per il giorno 16/10/2024. Considerato che alla data del 19/11/2024 nessuna integrazione in tal senso veniva effettuata dal creditore procedente, lo scrivente presentava ulteriore istanza, con la quale, premettendo che *"la relazione di stima è del tutto terminata, allegati compresi, a meno della parte relativa alla storia del dominio in quanto si era in attesa della predetta integrazione della relazione notarile per chiarire alcuni aspetti"* e *"che lo scrivente ritiene di poter depositare la relazione di stima, salvo inconvenienti derivanti da concomitanti impegni professionali, entro una settimana dal deposito della relazione notarile"*, chiedeva *"disposizioni in merito circa il deposito della relazione di stima, ovvero se debba attendere il deposito da parte del Creditore Procedente dell'integrazione alla relazione notarile in modo da inserire le relative informazioni all'interno della relazione di stima (ed in tal caso chiede una proroga dei termini per il deposito), ovvero procedere al deposito della relazione di stima in assenza di tale integrazione, considerando che comunque il valore di stima non viene inficiato da tale informazione e rimandando nella relazione stessa a detta integrazione che verrà depositata in seguito"*.

Con provvedimento del 10/02/2025 l'Ill.mo Sig. G.E. autorizzava lo scrivente al *"deposito della relazione di stima"* ed invitava *"il creditore procedente a depositare l'integrazione della relazione notarile entro 30 giorni dalla comunicazione"*, rinviando l'udienza al giorno 08/05/2025.

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 24/06/2024 presso l'immobile ubicato nel Comune di Palermo in via Orlandino n. 19. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente ed all'avv. Samuele Aru, delegato del Custode Giudiziario, il sig. A ed il sig. B. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci quale collaboratore dello scrivente. Si è quindi presa visione dell'immobile, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Lo scrivente ha quindi informato gli esecutati della data della successiva udienza (naturalmente la data prevista al momento del sopralluogo) e gli stessi hanno comunicato un indirizzo di posta elettronica a cui far pervenire copia dell'elaborato peritale. Il sig. A si è quindi impegnato a comunicare allo scrivente la disponibilità per l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Mezzojuso per la prosecuzione delle operazioni peritali, che pertanto sono state rinviate a data da destinarsi.

Dopo varie comunicazioni con gli esecutati, le operazioni peritali sono proseguite il giorno 10/09/2024 presso gli immobili ubicati nel Comune di Mezzojuso. A tal proposito si rileva che lo scrivente, prima dell'inizio del sopralluogo, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzojuso al fine di richiedere eventuali variazioni al Piano Regolatore Generale rispetto al 10/12/2012 (data di deposito del precedente elaborato peritale). I tecnici del Comune hanno quindi comunicato verbalmente che rispetto a tale data non vi erano state variazioni del P.R.G. Analogamente, sempre su richiesta verbale dello scrivente, i tecnici del Comune hanno effettuato nuove ricerche sugli immobili oggetto di accertamento, comunicando che valeva ancora la nota del 06/11/2012 prot. 11286 con la quale veniva comunicato che *"da ricerca effettuata, negli archivi comunali per gli immobili oggetto di istanza non è stata riscontrata alcuna documentazione inerente istanze di C.E., autorizzazioni, licenze e/o richieste di sanatorie"*.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite presso l'immobile sito in piazza Principe Corvino nn. 18 - 19 - 20. In tale occasione erano presenti oltre allo scrivente ed all'avv. Samuele Aru, delegato del Custode Giudiziario, il sig. C ed il sig. D. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci quale collaboratore dello scrivente. Si è quindi presa visione del complesso edilizio, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e

fotografici. Lo scrivente ha quindi informato gli esecutari della data della successiva udienza (08/04/2025) e gli stessi hanno comunicato un indirizzo di posta elettronica a cui far pervenire copia dell'elaborato peritale.

Nel corso delle operazioni peritali ci si è quindi spostati presso l'immobile sito in contrada Montagnola s.n.c. Anche in tale occasione si è presa visione dell'unità immobiliare, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sono:

1. quota indivisa di 11/12 del diritto di proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Leonardo Orlandino n. 19, catastalmente identificato al foglio 30, particella 1566, sub. 19;
2. quota indivisa di 10/12 del diritto di proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino nn. 18 - 19, catastalmente identificato al foglio MU, particella 2029, sub. 1;
3. quota indivisa di 10/12 del diritto di proprietà del garage sito nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino n. 20, catastalmente identificato al foglio MU, particella 2029, sub. 2;
4. quota indivisa di 10/12 del diritto di proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino n. 18, catastalmente identificato al foglio MU, particella 2029, sub. 3;
5. quota indivisa di 10/12 del diritto di proprietà dell'abitazione in villino sita nel Comune di Mezzojuso (PA), contrada Montagnola s.n.c., catastalmente identificato al foglio 28, particella 570.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno costituire n. 3 lotti per la vendita.

LOTTO A Abitazione sita in Palermo, in via Leonardo Orlandino n. 19, piano terzo, catastalmente identificata al foglio n. 30, particella 1566, sub. 19.

LOTTO B Abitazione sita in Mezzojuso (PA), in piazza Principe Corvino nn. 18 – 19, piano seminterrato e piano terra, catastalmente identificata al foglio MU, particella 2029, sub. 1.

Garage sito in Mezzojuso (PA), in piazza Principe Corvino n. 20, piano terra, catastalmente identificata al foglio MU, particella 2029, sub. 2;

Abitazione sita in Mezzojuso (PA), in piazza Principe Corvino n. 18, piano primo, secondo e terrazzo, catastalmente identificata al foglio MU, particella 2029, sub. 3.

LOTTO C Abitazione in villino sito in Mezzojuso (PA), in contrada Montagnola s.n.c., piano terra e primo, catastalmente identificata al foglio 28, particella 570.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO A – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO B – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO C – Si rimanda al fascicolo relativo

**5. SCHEDA RIASSUNTIVA****LOTTO A**

Ubicazione: Palermo, Via Leonardo Orlandino n. 19

Tipologia: Appartamento

Piano: Piano terzo

Dati catastali: Foglio: 30 Particella: 1566 Sub: 19

Stato: Normale con finiture vetuste

Abitabilità: Prot. n. 3617 del 31/03/1971

Superficie commerciale: 126,37 mq

Quota pignorata: 11/12

Valore stimato 1/1: € 189.500,00 (al lordo dei costi per la regolarità)

Valore stimato 1/1: € 175.000,00 (al netto dei costi per la regolarità)

Valore a base d'asta 1/1: € 166.000,00

Valore a base d'asta 11/12: € 137.000,00



**LOTTO B**

Ubicazione: Mezzojuso, Piazza Principe Corvino n. 18-19-20

Tipologia: Palazzina con abitazione e garage

Piano: Piano seminterrato, terra, primo, secondo e terrazza

Dati catastali: Foglio: MU Particella: 2029 Sub: 1-2-3

Stato: Normale con finiture vetuste

Titolo edilizio: Non esistente

Agibilità: Non esistente

Superficie commerciale: 326,49 mq per le unità abitative - 32,20 mq per il garage

Quota pignorata: 5/6

Valore stimato 1/1: € 156.500,00 (al lordo dei costi per la regolarità)

Valore stimato 1/1: € 86.500,00 (al netto dei costi per la regolarità)

Valore a base d'asta 1/1: € 82.000,00

Valore a base d'asta 5/6: € 54.800,00



**LOTTO C**

Ubicazione: Mezzojuso, Contrada Montagnola s.n.c.

Tipologia: Abitazione in villino

Piano: Terra e primo

Dati catastali: Foglio: 28 Particella: 570

Stato: Mediocre-pessimo, con problemi strutturali

Titolo edilizio: Non esistente

Agibilità: Non esistente

Superficie commerciale: 231,11 mq

Quota pignorata: 5/6

Valore stimato 1/1: € 78.500,00 (al lordo dei costi per la regolarità)

Valore stimato 1/1: € 40.000,00 (al netto dei costi per la regolarità)

Valore a base d'asta 1/1: € 38.000,00

Valore a base d'asta 5/6: € 25.600,00



6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 19/02/2025

Ing. Alessandro Benigno