

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE E PROCEDURE CONCURSUALI

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore: Avv. Davide Garretto

FALLIMENTO n. 30/2022 OMISSIS

Fallimento n. 30/2022

**Lotto unico di vendita: Quota di 1/2 della piena proprietà di un
appartamento sito in Palermo, in via Carlo Gulì n. 54, piano primo,
particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F.**

Relazione del CTU ing. Pietro Barresi

Palermo, 02/01/2026

studio tecnico ing. pietro barresi - via leonardo da vinci, 276 - 90135 palermo
e-mail: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it



**TRIBUNALE DI PALERMO
QUARTA SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCURSUALI**

**G.D. DOTT.SSA ALESSIA GIAMPIETRO
CURATORE AVV. DAVIDE GARRETTO**

FALLIMENTO n. 30/2022 OMISSIS

* * * * *

**Lotto unico di vendita: Quota di 1/2 della piena proprietà di un
appartamento sito in Palermo, in via Carlo Gulì n. 54, piano primo,
particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F.**

* * * * *

Relazione del CTU ing. Pietro Barresi

* * * * *

1. PREMESSE

Con nota del 20/02/25 il Curatore della procedura in epigrafe, Avv. Davide Garretto, chiedeva al sottoscritto CTU di rendere la dichiarazione di accettazione dell'incarico di esperto stimatore del Fallimento n. 30/2022; in data 21/02/25 il sottoscritto depositava la detta dichiarazione.

Con l'atto di conferimento incarico al sottoscritto venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- 1) provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione in atti (verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente), segnalando al giudice delegato e al curatore immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***
- 2) provveda, previo accesso all'immobile, (che andrà documentato con***



apposito verbale);

2a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea alla inequivoca individuazione del bene;

2 b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati negli atti della procedura non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati negli atti della procedura sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati negli atti della procedura, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio staggito;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in



caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili appresi all'attivo fallimentare si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della legge 47/1985 ovvero dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune



(evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, o di natura paesaggistica e simili;

g) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua



ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità/abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona; c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi



*presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);
Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella
determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della
superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per
metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli
adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del
valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene
venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di
regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali
insolute".*

4) Provveda inoltre l'esperto:

4.a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali;

*4.b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati
paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate
per la stima stessa;*

*5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del
bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica
relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

*6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti
che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in
copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati



personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi; a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti eseguite, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla".

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, in data 08/04/25, il sottoscritto si è recato sui luoghi dove, alla presenza del Curatore, Avv. Davide Garretto, del Cancelliere, XXXXX XXXXXXXXXX, dell'esperto stimatore dei beni mobili, Rag. XXXXXXXXXX, e del signor A, si è avuto accesso all'immobile oggetto di stima, rilevando alcune misurazioni, fotografie e notizie utili ai fini della stima.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1. QUESITO 1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI (VERIFICANDO LA COMPLETEZZA DELLA STORIA DEL DOMINIO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE)

Come risulta dall'istanza prodotta dall'avv. Garretto, il compendio immobiliare oggetto del procedimento è costituito dal seguente bene:

A) quota di 1/2 della piena proprietà di unità immobiliare cat. A/3, sita in Palermo, via Carlo Gulì n. 54, piano I, in C.F. di detto comune al foglio 91,



particella 1089 subalterno 17.

L'immobile è pervenuto al signor A (per la quota di 1/2) per atto di compravendita del 06/01/1987, notaio Francesco Sparti di Palermo (All. 1).

Con tale atto il signor Z, Amministratore unico e legale rappresentante della società V, ha venduto al signor A, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, in via Filippo Pecoraino n. 152 (oggi via Carlo Gulì n. 54), scala a, ubicato al primo piano, a destra salendo, interno 3, composto da saloncino, una stanza, cucina, WC, bagno, veranda, iscritto alla particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F. di Palermo.

2.2. QUESITO 2. PROVVEDA, PREVIO ACCESSO ALL'IMMOBILE:

2.2 A) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Palermo, al primo piano del fabbricato con ingresso dal civico 54 di via Carlo Gulì (originariamente via Pecoraino n. 152). Tale immobile può costituire un lotto autonomo di vendita, avendo un proprio identificativo catastale e accesso autonomo rispetto alle altre unità immobiliari ricadenti nello stesso stabile.

2.2 B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

2.2 C) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO

L'immobile oggetto della presente relazione, come risulta dall'allegata



visura storica (All. 2), è iscritto alla particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F. del comune di Palermo, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico); risulta intestato ad A ed è ubicato in via Carlo Gulì n. 54. Originariamente la strada dove ricade l'immobile era nominata via Filippo Pecoraino e il civico era il n. 152. In data 26/03/2014, a seguito di variazione toponomastica, ha assunto l'attuale denominazione. Risulta intestata ad XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

In allegato 3 è riportato l'estratto di mappa catastale e in allegato 4 la planimetria catastale dell'immobile; essa corrisponde alla planimetria di rilievo da me redatta e riportata in All. 5, ad eccezione dei due balconi di retrospetto che risultano chiusi a veranda.

Ho verificato inoltre l'esatta rispondenza con i dati riportati nella procedura.

La descrizione dell'immobile contenuta negli atti del procedimento, compresi i suoi identificativi catastali, è idonea alla sua inequivoca identificazione.

2.2 D) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI VIGENTI E DEI RELATIVI COSTI APPROSSIMATIVI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI

Da informazioni assunte direttamente presso il comune di Palermo risulta quanto segue.



Per il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal comune di Palermo concessione n. 351 del 07/07/82 e concessione in variante n. 164 del 04/07/1986; il 07/04/1987 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. Dal confronto con i grafici planimetrici allegati alla documentazione urbanistica (All. 6) risultano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato, consistenti nella chiusura a veranda di due balconi che prospettano sul retrospetto. Tali difformità, che coincidono con quelle riscontrate rispetto alla planimetria catastale, possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia ex art. 20 L.R. 3/2003, previa rimozione della cucina all'interno della veranda chiusa e la realizzazione degli attacchi idrici e di scarico all'interno dell'appartamento. I costi presuntivi necessari per la regolarizzazione dell'immobile possono essere stimati come di seguito:

- Presentazione pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per le veranda chiuse (oneri e spese tecniche): € 1.000,00
- Ripristino impianto idrico e di scarico della cucina € 800,00.

2.2 E) VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO , LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL FALLITO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Dall'esame degli atti esaminati non risultano esserci gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

2.2 F) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, (ANCHE DOMANDE GIUDIZIALI), GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di causa non risultano vincoli di alcuna natura a carico dell'acquirente, ad eccezione dei costi per la presentazione della pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la chiusura dei balconi di retroprospetto a veranda (oneri e spese tecniche), per lo spostamento degli impianti idrico e di scarico della cucina, per la redazione del certificato di prestazione energetica e per la certificazione degli impianti, che possono essere stimati in € 2.200,00 come risulta dalla sottostante tabella.

ATTIVITÀ	COSTO STIMATO
Pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la veranda	€ 1.000,00
Ripristino impianti in cucina	€ 800,00
Redazione APE	€ 200,00
Certificazione impianti	€ 200,00
	€ 2.200,00

2.2 G) INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

A seguito delle informazioni assunte dall'Amministrazione del Condominio di via Gulì n. 54, risulta quanto segue:

- l'importo annuale delle spese ordinarie per l'appartamento in oggetto è di circa € 400,00 con una media per consuntivo mensile di € 33,50

- non vi sono spese deliberate per lavori straordinari, anche se sono in itinere i lavori di rifacimento dei balconi di proprietà esclusiva, muretti perimetrali e cornicioni.

- A risulta in regola con i pagamenti delle quote condominiali emesse

-Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile.

2.3. QUESITO 3. REDIGA QUINDI, IN FASCIOLETTI SEPARATI TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO, IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:

2.3 A) ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

2.3 B) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO

Il lotto unico di vendita è costituito dalla quota di 1/2 dell'appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Carlo Guli n. 54 piano primo, facente parte di una palazzina condominiale di 3 elevazioni fuori terra, con alcuni box di piano seminterrato, realizzata con struttura in conglomerato cementizio armato (Foto 1...4).

La palazzina si trova nella periferia meridionale della città di Palermo, non lontana dalla borgata di Acqua dei corsari, prossima alle via di esodo e di accesso alla città, e a centri commerciali; nell'All. 7 è riportata una foto tratta da Google Earth nella quale è indicato l'edificio.

Il prospetto è definito con intonaco tipo Li Vigni; dal portone esterno di piano terra, in alluminio anodizzato e vetri, si accede all'androne dal quale ha origine la scala condominiale; l'edificio è sprovvisto di ascensore e di servizio di



portierato ed è formato da 3 corpi ognuno dei quali con scala indipendente; l'appartamento oggetto di stima fa parte della scala A.

All'interno, l'appartamento, il cui ingresso è protetto da una porta blindata, è costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno, una camera, servizio igienico e cucina; vi è un balcone che si affaccia su via Gulì e due su corte retrostante; questi ultimi sono chiusi con infissi di alluminio anodizzato e vetri e uno dei due, attualmente è sede della cucina; le sue pareti sono definite da intonaco e tinteggiatura. Il pavimento interno è realizzato con mattoni in marmo, gli infissi interni sono in legno laccato e vetri, quelli esterni verniciati con avvolgibili in plastica; nel servizio, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono presenti lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno. Gli impianti idrico, elettrico e citofonico sono sottotraccia e l'alimentazione della cucina avviene con gas in bombola. Nelle foto da 5 a 11 sono ripresi gli interni dell'appartamento; nella Foto 12 il balcone che si affaccia su via Gulì e, nelle Foto 13 e 14, il balcone di retroprospetto chiuso con infissi metallici.

All'interno l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione; nel sottobalcone soprastante su via Gulì si osserva lo sfondellamento della soletta (Foto 15).

L'immobile, iscritto alla particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F. di Palermo, è dotato di certificato di abitabilità rilasciato il 07/04/1987, e, come già detto, per lo stesso è rilasciata concessione n. 351 del 07/07/82 e concessione in variante n. 104 del 04/07/86.

2.3 C) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data dell'accesso all'immobile, lo stesso risultava utilizzato dal signor

A.

2.3 D) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come già detto, l'amministratore del condominio ha comunicato che non vi sono spese deliberate per lavori straordinari, anche se sono in itinere i lavori di rifacimento dei balconi di proprietà esclusiva, muretti perimetrali e cornicioni; ha inoltre dichiarato che A risulta in regola con i pagamenti delle quote condominiali emesse e che non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile.

Come già esposto al precedente paragrafo 2.2.F, resteranno a carico dell'acquirente i costi per la definizione della pratica per la regolarizzazione della chiusura dei balconi a veranda, per la redazione del certificato di prestazione energetica e per la certificazione degli impianti che possono essere stimati, complessivamente in € 2.200,00. Tale importo verrà dedotto dal valore di stima dell'immobile.

2.3 E) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nell'All. 8 è riportato l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto e nell'All. 9 la nota di trascrizione del 09/06/2022 - reg. part. 22371, reg. gen. 28328 - Tribunale di Palermo reg. 31 del 16/05/2022. Atto giudiziario - Sentenza di dichiarazione di fallimento.

Tale formalità non sarà opponibile all'acquirente.

2.3 F) ESISTENZA DI ATTESTATO DI CONFORMITÀ ENERGETICA

Non risulta essere presente il certificato di prestazione energetica e, pertanto, si dovrà procedere alla redazione dello stesso. Come già riportato al paragrafo 2.2.F, il costo presunto, considerando le caratteristiche dell'appartamento, può essere stimato in € 200,00 ed è stato conglobato nei costi che dovrà sostenere l'acquirente, riportati nei paragrafi 2.2.F e 2.3.D.

2.4. QUESITO 4

2.4.A) INDICAZIONE DI EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non risultano dotazioni condominiali, se non quelle inerenti le parti comuni dell'edificio.

2.4.B) VALUTAZIONE DEI LOTTI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA STESSA

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro



quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Ho inoltre tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari derivanti dalle pubblicazioni di alcuni operatori del settore, dalla piattaforma dedicata Borsinoimmobiliare.it e dai dati pubblicati nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nella tabella sottostante sono riportati i valori ricavati da immobili offerti nel mercato da operatori del settore (All. 9, 10, 11).



Tipologia	Operatore	Valore unitario da richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento via Generale A. Corselli 10, esteso 97 mq., 11 P. con ascensore Richiesta € 98.000,00	Immobiliare.it	1.000,00
Appartamento via F. Pecoraino, esteso 133 mq., 2 P. con ascensore Richiesta € 160.000,00	Immobiliare.it	1.200,00
Appartamento via Pecori Giraldi n. 23, esteso 121 mq., 5 P. con ascensore Richiesta € 150.000,00	Immobiliare.it	1.240,00

I dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 12), per immobili di fascia media ricadenti nella zona Zona Suburbana: Acqua dei Corsari - Galletti

- Figurella sono riportati nella sottostante tabella:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Abitazioni 2° fascia	730	910	1.091

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2025 (All. 13), risulta quanto di seguito: Zona E/9 Suburbana: Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	890

Stima del valore di mercato dell'immobile**Dati metrici e consistenza dell'immobile**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 67,50 mq, come di seguito riportato.

Identificazione	Superficie (mq.)	Coefficienti di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali (mq.)
Sup. coperta commerciale	58,60	100%	58,60
Verande	7,60+5,60	50%	6,60
Balcone	6,84	1/3	2,30
Totale			<u>67,50</u>

Stima del valore unitario

Sulla base delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile, rientrando nella tipologia prevalente della zona in cui esso ricade, considerando anche la sostanziale uniformità dei valori delle fonti di informazione, ritengo che il valore unitario di mercato possa essere determinato in base alla media dei valori medi tratti dalle pubblicazioni degli operatori del settore (1.150,00 €/mq.), dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it (910,00 €/mq.), e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (800,00 €/mq.) e quindi in 950,00 €/mq. [(€1.150,00+910,00+800,00)/3].

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico dell'acquirente, risulta pari a, in c.t.: € 64.100,00 (67,50 mq. x 950,00 €/mq.).

Dal valore di stima dell'immobile va detratto l'importo di € 2.200,00, come superiormente determinato, per i costi che dovrà sostenere l'eventuale acquirente, ottenendo l'importo di € 61.900,00 (€ 64.100,00 – € 2.200,00). Poichè la quota dell'immobile oggetto del procedimento è di 1/2, il suo valore è pari a € 30.950,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi, si ritiene opportuno applicare una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto il **valore a base d'asta** della quota di 1/2 della piena proprietà risulta pari a: € 30.950,00 – 5% di € 30.950,00 = € 29.402,00 e, in cifra tonda, **€ 29.400,00**.

2.5. QUESITO 5. ALLEGHI A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO QUATTRO INTERNE, UN'ADEGUATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLO STATO D'USO, NONCHÉ LA PLANIMETRIA DEL BENE

Le fotografie dell'immobile che sono state richiamate nei precedenti paragrafi sono riportate numerate nell'All. 15, la planimetria di rilievo in All. 5.

2.6. QUESITO 6. ACQUISISCA DIRETTAMENTE PRESSO I RISPETTIVI UFFICI I DOCUMENTI MANCANTI CHE RISULTINO NECESSARI O UTILI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO, ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON

PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA

Nell'All. 1 è riportata copia dell'atto di compravendita del 26/01/1987, Notaio Francesco Sparti, acquisito dal sottoscritto.

2.7. QUESITO 7. IN APPLICAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DAL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI CON PROVVEDIMENTO DEL 7.2.2008, L'ESPERTO OMETTA, NEL TESTO DELLA RELAZIONE, QUALSIASI INDICAZIONE DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI OGNI ALTRO DATO PERSONALE IDONEO A RIVELARE L'IDENTITÀ DI QUEST'ULTIMO E DI EVENTUALI SOGGETTI TERZI

In ottemperanza a quanto disposto, i nominativi dei soggetti menzionati nella relazione sono stati sostituiti da lettere maiuscole dell'alfabeto. La corrispondenza fra nominativi e lettere è riportato in un elenco non allegato alla presente, che verrà depositato separatamente.

3. DESCRIZIONE SINTETICA PER LA VENDITA

Quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Carlo Gulì n. 54, piano primo, costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere e un servizio igienico, cucina, un balcone su via Gulì e due balconi sul retroprosetto chiusi a veranda, di superficie commerciale pari a 67,50 mq., iscritto alla particella 1089 sub 17 del foglio 91 del C.F. di Palermo; è dotato di concessione edilizia n. 351 del 07/07/1982 e n. 164 del 04/07/1986 e del certificato di abitabilità rilasciato il 07/04/1987. Occorrerà procedere alla pratica per la regolarizzazione della chiusura a veranda del retroprosetto.



Valore a base d'asta della quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile, nello stato in cui si trova, € 29.400,00.

Palermo, 02/01/2026

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1** – Atto di compravendita del 06/01/1987
- Allegato 2** – Visura storica catastale
- Allegato 3** – Estratto di mappa del foglio 91 del comune di Palermo
- Allegato 4** – Planimetria catastale
- Allegato 5** – Planimetria di rilievo
- Allegato 6** – Planimetria tratta dagli elaborati di progetto approvati
- Allegato 7** – Foto tratta da Google Earth
- Allegato 8** – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9** – Nota di trascrizione del 09/06/2022
- Allegato 10** – Valori agenzie immobiliari 1
- Allegato 11** – Valori agenzie immobiliari 2
- Allegato 12** – Valori agenzie immobiliari 3
- Allegato 13** – Valori Borsino immobiliare
- Allegato 14** – Valori OMI
- Allegato 15** – Documentazione fotografica