

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**N. 11435/2024 R.G.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

**PROMOSSA DA**

JULIET SPA (rappresentato dall'Avvocato Carlo Varyaro)

**CONTRO**

F G (rappresentato dall'Avvocato R S )

Con premessa che la scrivente depositava nei termini disposti dal Giudice in data 11/12/2025 e che per mero errore tale deposito avveniva all'interno del fascicolo dell'esecuzione n. 136/2020, ciò premesso si procede al deposito della medesima relazione all'interno del fascicolo R.G. N. 11435/2024.

Palermo, 17/01/2026

**RELAZIONE DI SOPRALLUOGO**

Con provvedimento del 12/11/2025 il G.ES. Dott. Fabrizio Minutoli, vista l'istanza depositata il 3 novembre 2025 all'interno del fascicolo dell'esecuzione n. 136/2020 con la quale la parte eseguita evidenziava la necessità di informare i possibili interessati all'acquisto in merito alle modificazioni dello stato dei luoghi sopravvenute alla relazione di stima anche con riferimento alle possibili spese connesse alla messa in sicurezza del compendio pignorato e riteneva la necessità di richiamare l'esperto stimatore al fine di riferire in merito a quanto dedotto dalla parte eseguita, valutando l'entità degli eventuali danni subiti dall'immobile pignorato e stimando i costi di messa in sicurezza assegnando il termine di giorni 30 per depositare relazione in merito.

La sottoscritta, dando preavviso e concordando con la parte eseguita, si recava sui luoghi in data 19/11/2025 alle ore 10,30 e rilevava:

- a causa di un incendio che ha colpito nell'estate 2023 il promontorio di Pizzo Sella oltre che tutta la Riserva di Capo Gallo, gli alberi floridi e rigogliosi esistenti sono stati incendiati. Ad oggi si

presentano secchi e danneggiati e i rami e i tronchi di alcuni di questi, spezzati, sono riversi all'interno della area pianeggiante esterna dall'abitazione. Tale fenomeno di caduta può essere risolto provvedendo alla rimozione di quelli pericolanti e comunque, per sicurezza, riducendo al minimo il passaggio in direzione del perimetro del muro di contenimento. La scrivente non ritiene che tale fenomeno, imputabile ad un evento incendiario che ha coinvolto grande parte del promontorio, pregiudichi o alteri il valore del bene stimato.

- Veniva segnalata la presenza di massi che staccatisi dal promontorio cadevano all'interno del giardino: di tale fenomeno e della presenza in particolare di un masso di dimensioni maggiori si è presa visione alla data dell'avvio delle operazioni peritali e non si rilevano modifiche ulteriori. Si fa presente che le particelle ricadono nella maggior parte in elevata pericolosità P4 e in minima parte rischio molto elevato R4 secondo le carte PAI di cui al DPRS 511 del 02/11/2016 e la natura calcarea delle rocce, friabili, espone a rischi di caduta massi. Tale fenomeno noto per tutta la Riserva di Capo Gallo è insito proprio nella natura dei luoghi e non è possibile prevedere o stimare la probabilità dell'evento di caduta massi della cui probabilità si è tenuto conto in fase di elaborazione di perizia di stima sulla base dello studio dei vincoli e delle carte PAI.
- Sebbene alla data del sopralluogo non fossero in atto fenomeni di pioggia la parte eseguita riferiva ed esibiva prove digitali che evidenziavano l'alterato decorso delle acque piovane e che tali acque si riversavano nel prato antistante l'abitazione anziché canalizzarsi negli opportuni canali di convogliamento. La parte eseguita segnalava in merito una alterazione attribuendo tale modifica all'evento incendiario dell'estate 2023. In merito a tale fenomeno la scrivente non potendo verificare i fatti alla data della perizia e alla data odierna e ricordando che la particella risulta fondo servente rispetto alle abitazioni poste in alto (fondo dominante), come in foto a seguire, ritiene che tale situazione debba essere monitorata e comunque segnalata al Condominio costituito affinché si proceda alla valutazione del problema e alla risoluzione attraverso l'eventuale ripristino della colonna di convogliamento. Tale fenomeno è comunque insito nella morfologia del territorio e nella natura dei luoghi già noti alla data di redazione peritale.







*Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.*



Ornella Leone

Palermo, 10/12/2025

n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ingpec.eu