

---

# TRIBUNALE DI PALERMO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

ILL.MO G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nella procedura fallimentare iscritta al N. 25/2024 R.G. denominata:

**GRECO MARA RITA LUCILLE**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**LOTTO N. 2: Fabbricato urbano sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIa 871/6.**

---



- Liquidatore: Dott.ssa Veronica Pedone
- Esperto Stimatore / C.T.U.: Ing. Salvatore Vivirito

---

[REDACTED] **ING. SALVATORE VIVIRITO**

[REDACTED]

[REDACTED]

---

## SOMMARIO

---

<b>INCARICO</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>1. Elenco beni immobili</b> .....	1
<b>2. Inizio operazioni (sopralluoghi)</b> .....	1
Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.....	2
<b>3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti</b> .....	2
<b>4. Elenco beni mobili</b> .....	3
<b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b> .....	4
<b>LOTTO 2: Fabbricato urbano sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.</b> .....	4
Individuazione e ubicazione dell'immobile.....	4
Estensione e Consistenza.....	5
Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.....	8
Identificazione catastale del bene.....	9
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale .....	10
Titolo di proprietà (provenienza) .....	10
Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	10
Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.....	11
Possesso e uso attuale dell'immobile.....	11
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	11
Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario: .....	11
Informazione sulle spese di gestione .....	12
Valutazione / stima del bene.....	12
<b>Metodo sintetico-comparativo</b> .....	13
Calcolo superficie commerciale.....	14
Valutazione .....	15
<b>RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 2)</b> .....	15
<b>RIEPILOGO QUOTE:</b> .....	16
<b>ALLEGATI</b> .....	1
1. Verbale di sopralluogo del 11/12/2024;	
2. Titolo di proprietà;	
3. Relazione notarile;	
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa e visura);	
5. Foto Google Earth (con ubicazione del sito);	
6. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);	
7. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
8. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	

---

## INCARICO

---

Con provvedimento del 25/11/2024, il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito**, nato a [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato Esperto Stimatore / C.T.U. nel procedimento fallimentare iscritto al N. 25/2024 R.G. (Liquidazione Controllata), al fine di stimare il compendio immobiliare del debitore (appresso dettagliatamente indicato). Preso atto di quanto sopra, in data 27/11/2024 lo scrivente accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale/dichiarazione (trasmessa telematicamente al liquidatore in data 27/11/2024).

---

## PREMESSA

---

Preliminarmente lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., al fine di rispondere ai quesiti posti, precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, contenente l'elenco sommario dei beni immobili oggetto di stima e la descrizione delle operazioni svolte, e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare del debitore, suddiviso in lotti (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

### **1. Elenco beni immobili**

Il compendio immobiliare oggetto di stima, di proprietà dell'odierno debitore (Sig.ra Greco Mara Rita Lucille) è il seguente:

- Piena proprietà (1/1) immobile urbano (appartamento 5°P.) sito in Palermo, in Via Malta n. 21, identificato catastalmente nel Fg. 134, Part.IIIa 15/15;
- Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.

### **2. Inizio operazioni (sopralluoghi)**

In ottemperanza a quanto disposto, in data 03/12/2024 alle ore 10:15, come concordato per le vie brevi con il liquidatore (che ha avvisato le parti interessate), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito si è recato presso l'immobile sito in Palermo, in Via Malta n. 21.

In detto giorno (**03/12/2024 - 1° sopralluogo / inizio operazioni**) sui luoghi (Palermo), sono presenti:

- Dott.ssa Veronica Pedone n.q. di liquidatore;
- Sig.ra Greco Mara Rita Lucille, debitrice;
- [REDACTED] (marito della Sig.ra Greco Mara Rita Lucille);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile de quo

(appartamento 5°P.), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Successivamente, come concordato in occasione del sopralluogo del 03/12/2024 e di cui al relativo verbale (alla presente allegato), lo scrivente, unitamente al liquidatore e concordemente alle parti intervenute, ha fissato il sopralluogo presso gli immobili in Petralia Sottana (Pa), Via Rosa n. 22, per il giorno 11/12/2024 alle ore 10:45.

In detto giorno (**11/12/2024 - 2° sopralluogo**) sui luoghi (Petralia Sottana), sono presenti:

- Dott.ssa Veronica Pedone n.q. di liquidatore;
- Sig.ra Greco Mara Rita Lucille, debitrice;
- [REDACTED] (marito della Sig.ra Greco Mara Rita Lucille);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile de quo (fabbricato urbano di antico impianto), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

#### Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo del 11/12/2024 in Petralia Sottana (Pa), il [REDACTED] informa il liquidatore della presenza di un altro immobile di proprietà della Sig.ra Greco, identificato nel Fg. MU, Part.III 871/3, pervenuto in forza di successione in morte della [REDACTED]. Nello specifico, trattasi di un modesto immobile posto in adiacenza al precedente, in tutto e per tutto abbandonato, non accessibile e con porzioni interne crollate (come riferito dal [REDACTED] e come intuibile da una visione esterna dello stesso). Tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, il detto immobile è stato visionato solo esternamente mediante rilievi fotografici effettuati dallo scrivente (alla presente allegati).

Cionondimeno, in seguito agli opportuni accertamenti ed in particolare tenuto conto delle informazioni fornite dal liquidatore, per il detto cespite (part.III 871/3) non risulta la continuità dei titoli e pertanto lo stesso, tenuto conto anche della consistenza e dell'attuale stato di conservazione (rudere inaccessibile ed inagibile) non sarà oggetto di stima.

**N.B. Per quanto sopra si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo, sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti (alla presente in copia allegati).**

### **3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due immobili individuati catastalmente in modo univoco e separato che per la loro tipologia, natura, estensione e consistenza, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono individuati-suddivisi dallo scrivente in **N. 2 LOTTI**

separati ed autonomamente commerciabili e precisamente.

- **LOTTO 1: Piena proprietà (1/1) immobile urbano (appartamento 5°P.) sito in Palermo, in Via Malta n. 21, identificato catastalmente nel Fg. 134, Part.IIIa 15/15;**
- **LOTTO 2: Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.**

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio immobiliare de quo, predisponendo due relazioni di stima (una per ciascun lotto), come appresso dettagliatamente riportato.

#### **4. Elenco beni mobili**

In occasione del sopralluogo del 03/12/2024 presso l'immobile di Via Malta, in Palermo, dopo una ricognizione in presenza degli interessati intervenuti, lo scrivente, unitamente al liquidatore, ha inventariato alcuni beni mobili che si ritiene possano avere un valore di mercato. Nello specifico trattasi di elementi di arredo, rinvenuti all'interno della stanza destinata a studio e nell'adiacente salone, nonché tutta una serie di elementi di arredo e servizi da tè e caffè per i quali lo scrivente procederà ad effettuare la stima, individuando gli stessi come **Lotto N. 3** (di cui alla relazione di stima con descrizione dettagliata degli stessi).

#### **LOTTO 3: Beni mobili rinvenuti all'interno dell'appartamento sito in Palermo, in Via Malta n. 21**

\* \* \* \* \*

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio immobiliare de quo, predisponendo tre relazioni di stima (una per ciascun lotto), come appresso dettagliatamente riportato.



## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**LOTTO 2: Fabbricato urbano sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.**

### Individuazione e ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato nel Comune di Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22. Ricadente all'interno del centro storico del Comune Madonita, nel quartiere storico denominato "Pusterna", a pochi metri dalla Chiesa Madre di Maria SS. Assunta, trattasi di un fabbricato urbano di antico impianto, costituito da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), con copertura costituita da tetto a falde.

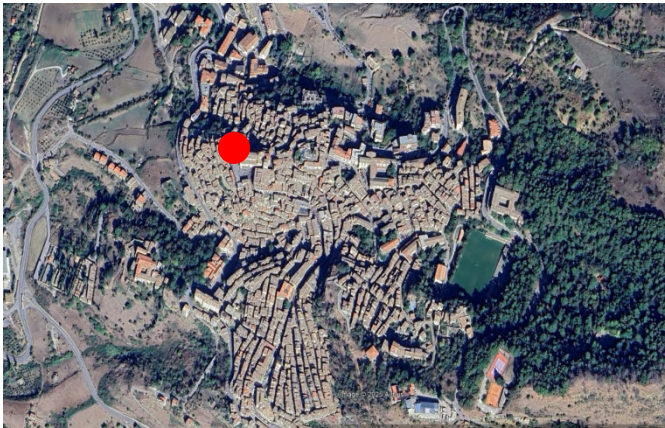


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.808435° Long. 14.091326°

**Descrizione del Comune:** Petralia Sottana (Pitralia Suttana in siciliano) è un comune italiano di circa 2.500 abitanti della città Metropolitana di Palermo, facente parte del Parco delle Madonie. L'abitato è collocato sul versante meridionale della catena delle Madonie e nell'omonimo parco, in una posizione strategica sull'alta valle del fiume Imera Meridionale, sviluppandosi su un pendio fra i 900 e i 1100 m s.l.m. Il territorio comunale, vasto ben 178 km<sup>2</sup> (quasi tutti in zona montana), si estende soprattutto in latitudine, indicativamente dallo spartiacque della catena delle Madonie a nord fino a raggiungere la provincia di Caltanissetta a sud. Nella parte settentrionale, ricompresa quasi per intero nel Parco delle Madonie, si trovano estese formazioni boschive di latifoglie (con prevalenza di faggi, querce e castagni) e di conifere (in gran parte frutto di rimboschimenti), nonché ampie zone destinate al pascolo. Nella parte meridionale prevalgono le coltivazioni seminative di tipo estensivo. Il territorio è parte della Regione agraria 3 ("Montagna interna - Madonie Orientali"). Il comune è classificato come zona sismica di tipo "2" (sismicità medio-alta). Molti sono i terremoti che hanno colpito la località nel tempo, arrecando a volte danni e vittime, pur senza raggiungere mai livelli di grande catastrofe.



**Descrizione quartiere-zona:** Il centro storico di Petralia Sottana è suddiviso in cinque quartieri con l'aggiunta di altri due dovuti all'ampliamento che il territorio ha subito nel corso degli scorsi secoli. Uno dei

più centrali è Pusterna, la zona medievale dove è sorta la Chiesa Madre; il Carmine, nella parte settentrionale del paese, da secoli indicato come il quartiere degli artigiani; il San Salvatore, prevalentemente abitato dai pastori del paese; il quartiere Provvidenza, anch'esso di epoca medievale di tipo contadino limitrofo alla Chiesa Madre; il quartiere Casale, di sviluppo più tardo, che ospitava la comunità ebraica del paese; il San Giovanni, quartiere ricco di chiese e zona dove veniva svolta la fiera del bestiame; infine il quartiere San Giuseppe, zona un po' più periferica nelle vicinanze della chiesetta di San Giuseppe di Campagna.

### Estensione e Consistenza

Tab. superfici

Part.lla 871/6	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. convenzionale commerciale <sup>(1)</sup>	Altezza h
P.T.	Appartamento	22,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,00÷2,20 m
1°P.	Appartamento	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,30÷2,60 m
2°P.	Appartamento	25,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,20÷2,60 m
	Sup. esterne (balcone)	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	
Sommano					80,50 mq	
<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>80,00 mq</b>	

<sup>(1)</sup> Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

### **L'immobile non è comodamente divisibile**

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato, come detto, in Via Rosa n. 22. Posto all'interno del centro storico del comune Madonita, a pochi metri ed immediatamente sottostante il piano della Chiesa Madre, trattasi di un fabbricato urbano di antico impianto (ante 42) costituito da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), con copertura (tetto) a falde. Esternamente, il fabbricato si presenta con il prospetto in mediocri - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, con la parte bassa rivestita parzialmente da una banconata (cfr foto allegate).



Foto 01



Foto 02

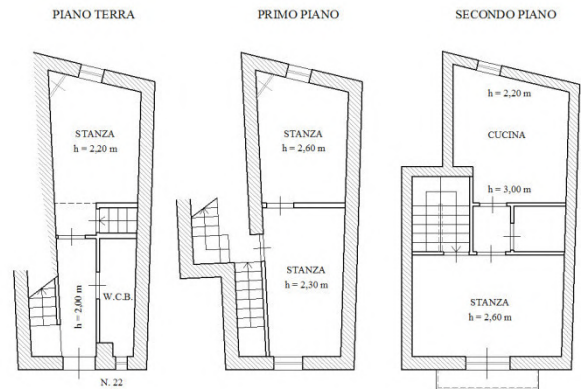


Distribuito su tre livelli, l'uno all'altro soprastanti e comunicanti da una scala interna che si articola su più rampe, il fabbricato de quo è costituito internamente da diversi ambienti, precisamente:

**Piano terra:** un ingresso - disimpegno, una stanza (nella zona retrostante) ed un modesto servizio igienico (W.C.B.);

**Primo piano:** due stanze (contigue);

**Secondo piano:** una zona cucina (nella zona retrostante), un modesto ripostiglio ed una stanza adibita a soggiorno, con balcone prospiciente la Via.



Rilievo stato attuale dei luoghi

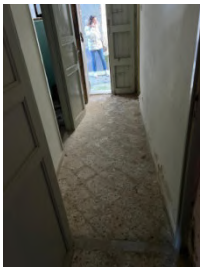


Foto 03 (P.T.)



Foto 04 (P.T.)



Foto 05 (P.T.)



Foto 06 (P.T.)



Foto 07 (P.T.)



Foto 08 (P.T.)



Foto 09 (P.T.)



Foto 10 (P.T.)

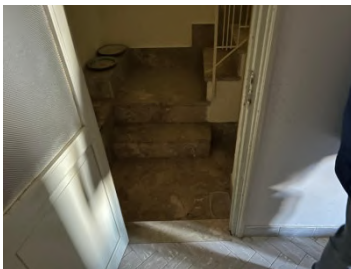


Foto 11 (1°P.)



Foto 12 (1°P.)



Foto 13 (1°P.)



Foto 14 (1°P.)

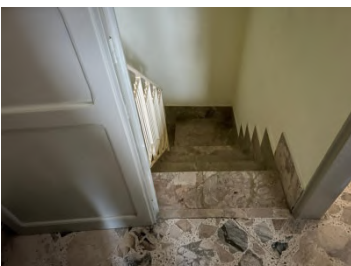


Foto 15 (2°P.)

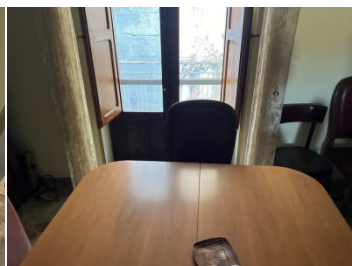


Foto 16 (2°P.)



Foto 17 (2°P.)



Foto 18 (2°P.)





Foto 19 (2°P.)



Foto 20 (2°P.)



Foto 21 (2°P.)



Foto 22 (2°P.)

Privo di particolari finiture, il fabbricato de quo si presenta con il pavimento rivestito da mattoni (di diversa forma, natura e consistenza), in massima parte costituiti da mattoni di cemento a graniglia (verosimilmente originari del tempo). Le pareti ed il soffitto (intradosso solaio), sono intonacate e tinteggiate in colori chiari. Gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in legno, con vetro semplice e scuri interni. Il servizio igienico (a piano terra) ha le pareti parzialmente rivestite da piastrelle (di colore verde) e risulta dotato di tutti i pezzi sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno corta).

Come accertato in sede di sopralluogo e facilmente riscontrabile dalla documentazione fotografica sopra riportata, il fabbricato de quo, nel suo complesso, si presenta in uno stato di complessivo abbandono, con diffuse ed evidenti infiltrazioni che interessano sia le pareti a piano terra (foto 8), che il soffitto a primo piano e la copertura (tetto) a secondo piano, con evidenti scrostamenti e distacchi di intonaco (foto 21 e 22). Gli infissi esterni (finestre) si presentano in massima parte in avanzato stato d'uso, con vetri rotti e porzioni di telaio sconnesse (foto 10 e 20). Il servizio igienico (W.C.B.) a piano terra si presenta in uno stato di totale abbandono risultando, di fatto, inagibile (foto 5-6-7). Per completezza espositiva lo scrivente evidenzia che dal piano terra si diparte una rampa di scale (nella zona pressoché centrale) che conduce ad un locale interrato, di fatto non accessibile e pertanto non visionato dallo scrivente (ndr trattasi di informazioni ricevute dal ██████████ in occasione del sopralluogo svolto).

Allo stato attuale il fabbricato risulta non utilizzato da oltre 15 anni, con tutte le utenze staccate (come riferito da parte debitrice), risultando nel suo complesso in **scarse-mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, soprattutto per quanto riguarda gli impianti (elettrico, idrico e di scarico), sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti e la copertura (tetto) in avanzato stato d'uso (per quanto visibile anche esternamente).



Foto 23 (tetto)

Esaminato e descritto l'immobile de quo (fabbricato urbano), lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una divisibilità dello stesso.

Tab. Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	stanza	11,00 mq	normale	mediocre	Giudizio complessivo: <b>SCARSO - MEDIOCRE</b> (allo stato attuale l'u.i. risulta non abitata e/o utilizzata da oltre 15 anni)
	W.C.B.	4,00 mq	mediocri	scarso	
1°P.	stanza	9,00 mq	normale	mediocre	
	stanza	9,00 mq	normale	normale - sufficiente	
2°P.	cucina	10,00 mq	scarso	scarso	
	stanza	10,00 mq	normale	normale - sufficiente	
Prospetti esterni			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo <b>NORMALE - SUFFICIENTE</b> (per quanto visibile dall'esterno non si riscontrano anomalie e/o degradi particolari dei prospetti)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			scarso	scarso	Giudizio complessivo <b>SCARSO - MEDIOCRE</b> (da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

Come già riportato in premessa, in occasione del sopralluogo svolto, il [redacted] ha informato il liquidatore e lo scrivente della presenza di un altro immobile di proprietà della Sig.ra Greco, identificato nel Fg. MU, Part.Ila 871/3, pervenuto in forza di successione in morte della [redacted]. Nello specifico, trattasi di un modesto immobile posto in adiacenza al precedente, in tutto e per tutto abbandonato, non accessibile e con porzioni interne crollate (come riferito dal [redacted] e come intuibile da una visione esterna dello stesso).



Part.Ila 871/3 (rudere non stimato)



Identificazione catastale del bene

Il bene immobile de quo (fabbricato) risulta riportato nel N.C.E.U. in testa a:

- Greco Mara Rita Lucille (prop. per 4/6 + 1/3 in regime di separazione dei beni)
- (prop. per 1/6)

Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PETRALIA SOTTANA (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.Illa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	MU	871	6		A/4	3	4 vani		140,48	P.T.1°P. e 2°P.	Via Rosa n. 22

\* A/4 - Abitazioni di tipo popolare



Foglio di mappa catastale



Sovrapposizione foglio di mappa catastale e foto Google Earth

## Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: nd**
- **Planimetria catastale: NO**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura e stralcio di mappa ....), riscontrando che per lo stesso **non risulta nessuna planimetria catastale**.

Titolo di proprietà (provenienza)

L'immobile de quo (fabbricato urbano), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 871/6, risulta oggi di proprietà della Signora

- **Greco Mara Rita Lucille**

- per 1/3 in forza di successione legittima alla [REDACTED] nata a Petralia Sottana il 01/01/1925 ed ivi deceduta il 06/03/1974 (con la riunione di usufrutto meglio descritta nell'allegata relazione notarile);

- per 1/3 in forza di successione testamentaria alla [REDACTED] nata a Petralia Sottana il 26/12/1929 ed ivi deceduta il 04/09/2006 (giusto testamento olografo pubblicato il 15/09/2006, reg.to a Palermo il 02/10/2006 al n. 2453/a);

- per 1/3 in forza dell'atto di compravendita del 19/10/2007, rep. n. 96657/25864, in Notar [REDACTED] di Palermo, da potere di [REDACTED]

(cfr relazione notarile allegata)

**N.B.:** Come dettagliatamente riportata nella relazione notarile (alla presente allegata) non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] né risulta trascritta la citata denuncia di successione).

### Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: < 1942**
- **Licenza di Costruzione / Titolo Edilizio: nd**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nd**
- **L'immobile è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa che per il fabbricato de quo non è stata reperita nessuna pratica edilizia né alcun titolo edilizio (Licenza di Costruzione, Concessione Edilizia, Autorizzazione ecc..). Al riguardo corre l'obbligo evidenziare ulteriormente che trattasi di immobile di antico impianto (realizzato sicuramente in epoca antecedente al 1942), per il quale sembrerebbe che non siano state realizzate modifiche soggette a rilascio di un titolo edilizio.

In seguito a quanto sopra esposto, in assenza di documentazione progettuale e/o di un titolo edificatorio che possa attestare in modo certo ed indubbio la legittimità urbanistica del fabbricato de quo, seppur trattandosi



di un fabbricato, come detto, di antico impianto realizzato in epoca antecedente al 1942, a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe opportuno procedere ugualmente alla redazione di un certificato di stato legittimo, nonché alla redazione della relativa S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/24 e ss.mm.ii), il cui costo (a carico dell'aggiudicatario), sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

#### Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

Tenuto conto delle oggettive difficoltà dettate dall'assenza di una pratica edilizia e/o di un titolo edilizio, a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Petralia Sottana (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare in merito alla legittimità urbanistica del fabbricato de quo (certificato di stato legittimo) e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

#### Possesso e uso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto della presente (fabbricato urbano), identificato catastalmente nel Fg. MU4, Part.IIa 871/6 (Lotto 2), risulta in stato di abbandono e non utilizzato da diversi anni (come riferito dagli stessi debitori e di cui al relativo verbale di sopralluogo alla presente allegato).

#### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione fornita ed in particolare la certificazione notarile, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che per il bene immobile de quo (fabbricato urbano), identificato catastalmente nel Fg. MU4, Part.IIa 871/6 (Lotto 2), risultano le seguenti formalità:

- Sentenza di apertura di liquidazione controllata Trib. PA del 03/10/2024 - rep. n. 155/2024 - trascritta il 20/11/2024 ai nn. 55825/45257.
- Sentenza di apertura di liquidazione controllata Trib. PA del 03/10/2024 - rep. n. 147/2024 - trascritta il 28/11/2024 ai nn. 57672/46796. (cfr certificazione notarile allegata)

#### Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario:

- Oneri inerenti gli adempimenti per la definizione della regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile de quo, stante l'assenza di una certificazione di stato legittimo, con la conseguenziale presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo prudenzialmente in termini percentuali pari a **\* 10% valore di stima**

**\* Importo calcolato a corpo che tiene conto delle oggettive difficoltà per l'assenza di una certificazione di stato legittimo che possa accertare in modo certo ed indubbio la regolarità del fabbricato de quo (di antico impianto), oltre agli adempimenti necessari per la**

presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), nonché delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti ecc... a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").

### Informazione sulle spese di gestione

Non sono previste spese di gestione fisse in quanto trattasi di immobile indipendente (fabbricato urbano) non costituito in condominio.

### Valutazione / stima del bene

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile de quo (fabbricato urbano di antico impianto), identificato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIa 871/6, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

#### **Estimo: criteri e metodi di stima**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per

surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

### **Metodo sintetico-comparativo**

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del

segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.



Valutazione

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato <sup>1</sup> €/mq	Banca dati (OMI) <sup>2</sup> €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. <sup>3</sup> K	Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>4</sup> €/mq
Fabbricato urbano (P.T., 1°P. e 2°P.) Fg. MU - Part.IIIa 871/6	250 ÷ 750	500 ÷ 630	350,00	0,75	250,00

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Petràlia Sottana - zona Centro Storico), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2024 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Petràlia Sottana - con destinazione d'uso residenziale.

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO 2: Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petràlia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.

- Superficie commerciale pari a 80,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 250,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	20.000,00
- A detrarre:		
oneri a carico dell'aggiudicatario pari al 10% (così come sopra determinati)	€	2.000,00
SOMMANO	€	18.000,00
Valore di mercato dell'immobile pignorato (in c.t.)	€	18.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 2)

LOTTO 2: Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petràlia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.

	Valore di mercato	€	18.000,00
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	-	€	900,00
Sommano		€	17.100,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (in c.t.)	€		17.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

\* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

### RIEPILOGO QUOTE:

**LOTTO 2: Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.**


**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 17.000,00**

**Quota in testa a GRECO MARA RITA LUCILLE (1/1) € 17.000,00**

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).*

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 19/02/2025

**L'esperto Stimatore / C.T.U.**  
Ing. Salvatore Vivirito  


**N.B.:** Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni inerenti le procedure esecutive, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.D., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.