AVV. GIAMPIERO SAVERINO
Via Mariano Stabile n. 151
90139 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida
PROC. ES. IMM. N. 524/2024 R.G. ES. DELEGA DEL 14.10.2026
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Giampiero Saverino,
vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.ES. Dott.ssa Grazia Giuffrida, con cui si è il Gruppo Edicom Spa quale gestore della vendita telematica;
ritenuto che ai sensi dell'art. 568 c.p.c. può essere confermato il prezzo base dei beni immobili come stabilito dall'esperto stimatore Architetto Fabrizio Ferro nel proprio elaborato;
visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 GENNAIO 2027 ALLE ORE 9,00**, presso la sala aste telematiche del gruppo Edicom Spa (www.garavirtuale.it) in Palermo nella Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa, dei beni immobili qui di seguito descritti:

LOTTO UNO

piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre, nella Via Vittorio Veneto n. 24, ubicato al piano terra, composto da un unico vano della consistenza catastale di mq 42, confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio al civico 22, con la Via Vittorio Veneto e con la Via Trento, Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU (FG 500 C.T.), particella 1134 sub 3, Via Vittorio Veneto n. 24 piano terra, cat. C1, classe 3, consistenza mq 42, superficie mq 49, r.c. € 770,04. Stato di possesso LIBERO.
Posto in asta al prezzo base di € 11.506,00, con offerta minima efficace di € 8.629,50. Rilancio minimo € 500,00.

LOTTO DUE

unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Montelepre, nella Via Vittorio Veneto n. 22, costituito da 9,5 vani catastali distribuiti fra il piano secondo e il terzo, e precisamente composto da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, wc bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, cucina-soggiorno, piccolo wc, un vano e un ampio terrazzo al piano terzo, confinante con edificio limitrofo e corpo scala, con la Via Sapienza, con Via Vittorio Veneto e con la Via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà aliena (il piano terzo). Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU (FG. 500 C.T.), particelle 1134 sub 4 e 1148 sub 8 graffate, Via Vittorio Veneto n. 22, piani 2-3, cat A3, calasse 1, vani 9,0, superficie mq 191, r.c. € 436,92. Stato di possesso LIBERO.

Posto in asta al prezzo base di € 7.675,00 con offerta minima efficace di € 5.756,25. Rilancio minimo € 500,00.

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI

I beni immobili di cui sopra sono stati meglio descritti nella relazione del CTU Architetto Fabrizio Ferro, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dagli offerenti e alla quale si fa espresso rinvio in ordine regolarità urbanistica, all'esistenza di pesi, gravami ed oneri eventualmente esistenti. Detta relazione è consultabile anche sul portale delle vendite pubbliche nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati;

dalla citata relazione, con particolare riguardo alla regolarità urbanistica degli immobili di cui ai lotti 1 e 2 il CTU ha rilevato quanto segue:

LOTTO 1:

L'unità immobiliare di tipo civile sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24 piano terra, risulta attualmente utilizzata come magazzino box e rientra nella categoria C/1- (Negozi e botteghe). All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 24, attraverso un'apertura a saracinesca. Sulla via Trento l'unità immobiliare risulta dotata di ulteriore ingresso mediante porta a battente in ferro, che non risulta autorizzata.

L'unità immobiliare non risulta dotata: di conformità e regolarizzazione del frazionamento dal 2° piano; non risulta dotata di allaccio rete idrica; non risulta dotata di attestato di prestazione energetica; non risulta dotata di conformità dell'impianto elettrico.

LOTTO 2:

L'unità immobiliare di tipo appartamento ad uso economico (A/3) sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24, risulta conforme solo per il secondo piano.

Sebbene l'unità immobiliare pignorata risulti conforme alla planimetria catastale, non risulta dotata di regolarità edilizia né di conformità urbanistica per l'intero terzo piano (da demolire ad eccezione del torrino lucernaio scala); non risulta dotata di conformità degli impianti; non risulta dotata di atttestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 E LOTTO 2

Conformità Urbanistico edilizia

Nella CTU, cui si fa espresso e integrale richiamo, viene precisato che il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Montelepre Città metropolitana di Palermo, Settore IV - Urbanistica Edilizia e SUAP prot.159025 del 04.12.2025 relativo all'area nella quale ricade l'immobile, Prot. n.15902 del 04/12/2025, attesta che l'immobile ricade nelle seguenti zone: Montelepre N.C.E.U. fg di mappa MU particelle n.1134 e 1148 e certifica che le particelle ricadono in zona *"A1 centro Storico"* in base allo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 e classificata come *"edilizia di base non qualificata"* con vincolo sismico.

Sul punto specifico osserva il CTU che la licenza di costruzione e il nulla osta del Sindaco non sono atti equiparabili dal punto di vista giuridico e funzionale. Si tratterebbe di due atti amministrativi con scopi e natura differenti. Il Nulla Osta è generalmente un atto con cui l'autorità comunale attesta di non avere impedimenti all'adozione di un altro provvedimento, per questo motivo è spesso un atto endoprocedimentale.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il professionista delegato alla vendita è stato parimenti nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato. Eventuali visite potranno essere richieste allo stesso esclusivamente mediante il PVP. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione *"prenota visita immobile"*. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi: nome, cognome, email, conferma email, telefono. Dopo avere letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al Custode. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità

idonee a garantire la sicurezza e la riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel *"regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015"*.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto e urbanistico in cui si trovano, come descritti nella CTU redatta dall'esperto stimatore (dalle pagine 19 alle pagine 27) alla quale si fa espresso richiamo e riferimento, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita procede a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun indennizzo o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli edilizi e urbanistici - ancorchè non richiamati dal CTU - o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti (ove esistenti), per spese condominiali (ove esistenti) e/o quant'altro rappresenti un costo o un onere, ancorchè non evidenziati nell'elaborato peritale, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione dei prezzi dei lotti 1 e 2.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.lgs n. 192/2005 l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e sulle descrizioni analiticamente indicate nella CTU, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti e alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, che resterà a suo carico.

Gli immobili ai sensi dell'art. 586 c.p.c. saranno venduti liberi da trascrizioni e da iscrizioni ipotecarie.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione/trascrizione e voltura catastale ivi compresa la parte del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del D.M. citato nonché le relative spese generali). Sono a carico della procedura le spese per la cancellazione delle trascrizioni e dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

La consegna degli immobili avverrà a cura del Custode Giudiziario all'uopo incaricato.

Per tutto quant'altro non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c., sarà valida solo se all'avvocato sarà rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente la vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, producendo l'originale della procura.

L'offerta potrà essere alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure con modalità cartacea (OFFERTA ANALOGICA) per come meglio infra precisato.

Il deposito delle offerte potrà essere effettuato presso lo studio del professionista delegato in Palermo Via Mariano Stabile n. 151, dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30, fino al giorno prima della data fissata per la vendita.

Il delegato provvederà ad annotare sulle buste il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, la data e l'ora di presentazione della busta, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte di acquisto, telematiche o cartacee, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 cpc.

DEPOSITO OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta deve essere redatta in forma scritta, in regola con l'imposta di bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta e deve contenere i seguenti elementi:

se l'offerente è una persona fisica dovrà indicare generalità, recapito telefonico, indirizzo email, copia documento di identità in corso di validità e copia codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile il regime patrimoniale se coniugato del soggetto che presenta l'offerta (con indicazione dei dati e delle generalità del coniuge se in regime di comunione, allegando copia documento identità e codice fiscale del coniuge, copia dichiarazione ex art. 1279 c.c. autenticata da pubblico ufficiale se si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale);

se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica;

se l'offerente è società o altro ente, dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di cui dovrà contenere le generalità, la copia del documento e del codice fiscale dello stesso, la denominazione della persona giuridica, l'indicazione della sede legale del C.F. e della P.I., copia della visura camerale risalente a non più di un mese, che attesti in poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della delibera assembleare nel caso in cui la persona giuridica autorizzi un soggetto interno alla società ma diverso dal legale rappresentante a partecipare alla vendita, allegando copia autentica della procura rilasciata in favore di tale soggetto attestante i poteri conferiti per partecipare alla vendita.

L'offerta deve inoltre contenere:

dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo, con espresso avviso che in mancanza, ogni comunicazione relativa alla vendita sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo;

l'ufficio giudiziario e il numero di procedura;

l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la vendita è proposta con indicazione del numero di lotto per cui si partecipa;

indicazione del referente della procedura/delegato alla vendita;

indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
l'importo versato per ciascun lotto a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (a pena di inefficacia);
il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto, salva diversa maggiore/minore quantificazione che il Delegato comunicherà all'esito dell'aggiudicazione, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di inefficacia;
espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e di essere a perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita;
dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
ogni altra indicazione o elemento utile alla valutazione dell'offerta.
Per entrambi i lotti posti in vendita, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato:
"PROC. ES. IMM. 524/2024 R.G.ES. LOTTO 1"
oppure
"PROC. ES. IMM. 524/2024 R.G.ES. LOTTO 2"
L'assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta (in difetto l'offerta sarà esclusa).
In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente o di mancato ritiro da parte dello stesso nei sette giorni successivi la vendita, tramite spedizione del relativo assegno presso la residenza o il domicilio dichiarato.
L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella forma sopra indicata.
Altri documenti da allegare all'offerta: originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, nonché copia del documento di identità in corso di validità

e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'ordine degli Avvocati dello stesso.

DEPOSITO OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, entro le 12,00 del giorno precedente la vendita, tramite il modulo web *"offerta telematica"* messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore: www.agaravirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel *"manuale utente"* pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente, non essendo ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Il presentatore dell'offerta, a pena di invalidità della stessa, deve coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (bollo virtuale dell'importo di € 16,00) da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"* presente sul portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it) deve contenere:

cognome e nome, data di nascita, codice fiscale e/o partita iva (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

il numero del lotto e la descrizione del bene;
l'indicazione del referente della procedura;
la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (a pena di inefficacia);
l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto (a pena di inefficacia);
la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma (a pena di inefficacia). Il bonifico deve indicare la causale *"versamento cauzione lotto 1"* oppure *"versamento cauzione lotto 2"*. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine - non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA."* intrattenuto presso Banca Sella SpA di Palermo, agenzia Via M. Stabile n. 134, e recante codice IBAN IT31C0326804605052943340030;
indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.
L'offerente dovrà inoltre allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione.
Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.
In ogni caso, ai fini della presentazione dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del gestore della vendita telematica cui l'offerente potrà rivolgersi.

L'offerta sarà inefficace se depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso; se il prezzo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato e/o nel caso di cauzione non versata e/o versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto. Sul punto si intende cauzione non versata anche quella non accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

La vendita telematica sincrona mista avrà luogo il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 9,00 presso la sala aste telematiche del gruppo EDICOM SpA in Palermo nella Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**

In presenza di offerte analogiche il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore.

Coloro che hanno scelto la partecipazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Alla gara, quindi, potranno partecipare tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente innanzi al delegato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; tempi di pagamento più ridotti rispetto al termine massimo, da rispettare a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in sala aste avanti al professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue.

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione senza fare luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poichè non contenenti i requisiti indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore

offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; tempi più ridotti di pagamento del prezzo rispetto al termine massimo di 120 giorni, a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00 sia per il lotto sia per il lotto 2.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Infatti, qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis cpc), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di una unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita , essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè inferiore

alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di una unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, il Delegato, sentiti i creditori procedenti e intervenuti, si riserva di non far luogo all'aggiudicazione.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE
VERSAMENTO DEL PREZZO/ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dell'aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro altro termine inferiore, indicato nell'offerta.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, per ciascun lotto aggiudicato, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato, tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione.

Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il Delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo di consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente alla banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario. Nei dieci giorni successivi il Delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il

suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto.

Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio fondiario, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA."* intrattenuto presso Banca Sella SpA di Palermo, agenzia Via M. Stabile n. 134, alle seguenti coordinate IBAN IT31C0326804605052943340030, causale *"saldo prezzo aggiudicazione lotto ..."*(con indicazione del numero di lotto), ovvero a mezzo assegno circolare intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA",* da consegnare al Delegato.

Entro il medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario alle coordinate IBAN IT31C0326804605052943340030 causale *"spese trasferimento lotto ...*, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA",* da consegnare al delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento saldo prezzo e spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

In caso di mancato rispetto dei superiori termini o anche in caso di adempimento solo parziale, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con la perdita della cauzione a titolo di multa e salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della CTU e di ogni altra informazione

inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, come desumibile dal fascicolo processuale.

In ordine agli attestati di qualificazione energetica e della conformità degli impianti si rimanda a quanto descritto nella CTU a firma dell'esperto stimatore, e si precisa che gli immobili (lotto 1 e lotto 2) non sono dotati di attestati di qualificazione energetica e che gli impianti non sono funzionanti e non sono conformi alle vigenti normative. Con espresso avviso che restano a carico degli aggiudicatari la redazione dei relativi attestati.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto né dal visionare direttamente lo stato di fatto dei beni immobili mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario, né di accertare per proprio conto lo stato di diritto già descritto nella CTU.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato. La concessione del mutuo è condizionata alla regolarità urbanistica degli immobili posti in vendita.

Copia del presente avviso, unitamente agli elaborati peritali e relativi allegati, saranno pubblicati, oltre che su portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati.

In ottemperanza a quanto disposto nell'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove esistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giampiero Saverino

TRIBUNALE DI PALERMO
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
TICINO SPV S.r.l.
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **524/2024**
Giudice dell'Esecuzione **Dott. Gigi Omar Modica**

Perizia

Lotto 1: UNITA' IMMOBILIARE (Negozi e botteghe)
sita in Via Vittorio Veneto n. 24 piano T, Montelepre
foglio MU-p.lla 1134- sub. 3);

Lotto 2: UNITA' IMMOBILIARE (Abitazioni di tipo economico)
sita in Via Vittorio Veneto n. 22 piano 2°-3°, Montelepre
foglio MU-p.lla 1134- sub. 4 (graffato p.lla 1148 sub. 8)

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Fabrizio Ferro**
Custode Giudiziario: **Avv. Giampiero Saverino**

Indice

PREMESSA

QUESITI
RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento
2. Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione
3. Identificazione catastale del bene pignorato
4. schema sintetico-descrittivo del lotto
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. verifica e regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. procedere alla valutazione dei beni
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Premessa

Con provvedimento del 07.03.2025 il Dott. Gigi Omar Modica Giudice della Sezione VI Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, ha nominato il sottoscritto arch. Fabrizio Ferro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. 524/2024 R.G. Es.; giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico in data 17.03.2025.

Debitore della presente esecuzione immobiliare è la **Sig.ra** [redacted] proprietaria della quota di 1/1 di ciascuno degli immobili pignorati; Gli immobili sono pignorati per intero.

Creditore procedente Ticino SPV S.r.l.

Titolo esecutivo:
Contratto di Mutuo Stipulato dal Notaio Maria Angela Messana, ai sensi dell'art.38 del D.Lgs N.385/1993 in data 06.02.2007 Rep. N.8088 Raccolta N.3227 Registrato a Palermo il 07/02/2007;

Custode giudiziario è stato nominato l'Avv. Giampiero Saverino;

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: nessuno

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

L'oggetto della procedura è costituito da due lotti.
Il primo, **Lotto "1"**, è costituito da un immobile adibito a magazzino/box (***Negozi e botteghe***) con categoria C/2 sito in Via Vittorio Veneto n. 24 al piano terra a Montelepre, censito al Catasto foglio MU-particella 1134-subalterno 3 classe 3, R.C. Euro 770,04 Superficie Catastale 49 m^2;

Il secondo, **Lotto "2",** è costituito da un'unità immobiliare (***abitazione di tipo economico***) che si sviluppa in modo indipendente all'interno di una palazzina di quattro livelli fuori terra sito (A/3) nel comune di Montelepre (PA), Via Vittorio Veneto 22, piano 2° e 3°, in Catasto Urbano foglio MU particella 1134 subalterno 4 (graffato p.lla 1148, sub. 8) categoria A/3, classe 1, vani 9, superficie catastale escluse aree scoperte 179 m^2, R.C. Euro 436,92;

Il sottoscritto CTU ha richiesto la documentazione catastale *online* presso gli uffici competenti; il custode giudiziario Avv. Giampiero Saverino ha comunicato alle parti la data del 27.05.2025 per effettuare il primo accesso dell'immobile pignorato; sopralluogo che non è bastato a concludere le operazioni peritali necessarie, perché l'immobile al piano terra è stato visionato soltanto in data 18.07.2025, motivo per il quale lo scrivente ha richiesto una proroga (v. note). Attualmente gli immobili non sono occupati e/o abitati (v. allegato A- verbale di sopralluogo).
Come prescritto nella sezione 2
Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:
- Perizia integrale dei Lotti: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

- Perizia per pubblicità dei Lotti: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono stati omessi i dati identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti (ogni soggetto è pertanto indicato con una lettera alfabetica);
- Fascicolo allegati Lotto: acclude gli allegati citati in perizia, alcuni dei quali riportano dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico al sottoscritto ha richiesto un controllo e una verifica preliminare consistente nel:

- *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.*;

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 18/09/2020 e la documentazione risultata completa.

- *rispondere ai seguenti quesiti*:

1. *Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento*
2. *Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso dell'attuale immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E.; per ciascuno di essi sono state elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza; inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi (quesito 2) è stata inserita nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione risultano così individuati nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare (*Negozi e botteghe*), censita al catasto Urbano, foglio MU, particella 1134, sub 3, sita in via Vittorio Veneto n.24, Montelepre.
- Unità immobiliare (*Abitazioni di tipo economico*), censita al Catasto Urbano, foglio MU, particella 1134, sub.4 (graffato p.lla 1148, sub. 8) sita in Via Vittorio Veneto n.22, Montelepre.

- Lotto 1) ***Locale tipo box*** *sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.24, ubicato al piano terra, composto da un unico ampio vano della consistenza catastale di metri quadrati quarantadue (mq 42),*

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio civ.22, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento. ***Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particella n.1134 sub.3, Via Vittorio Veneto n.24, p.T, categ. C/2, classe 3, consistenza mq 42****, superficie mq 49, R.C. euro 770,04*

- Lotto 2) ***Appartamento ad uso civile abitazione****, sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.22 costituito da 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali distribuiti fra piano secondo e terzo, e precisamente composto da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, e da disimpegno, cucina-soggiorno, piccolo w.c., un vano, ed un ampio terrazzo al piano terzo, confinante con un edificio limitrofo e corpo scala, con la via Sapienza, con via Vittorio Veneto, e con la via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà di Caruso Vincenzo (il piano terzo).* ***Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particelle n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2-3, categ. A/3, classe 1, vani 9,5 superficie mq 191, R.C. euro 461,20.***

  in danno della Sig.ra [redacted]

  - quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, **civ. 24 Piano T**, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub 3 cat. **C/2**, classe 3, 42 m^2, superficie catastale Totale 49 m^2, rendita Euro 770,04 con tutti i frutti, accessori;
  - quota di 1/1 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montelepre (Palermo) Via Vittorio Veneto, **civ. 22 Piano 2° e 3°**, al foglio di mappa MU, particelle graffate 1134 subalterno 4 e 1148 subalterno 8, categoria A/3, classe 1, vani 9, superficie catastale Totale 191 escluse aree scoperte 179 m^2, rendita Euro 436,92.
  Trattasi di casa di civile abitazione con caratteristiche di appartamento nel Comune di Montelepre (Pa).

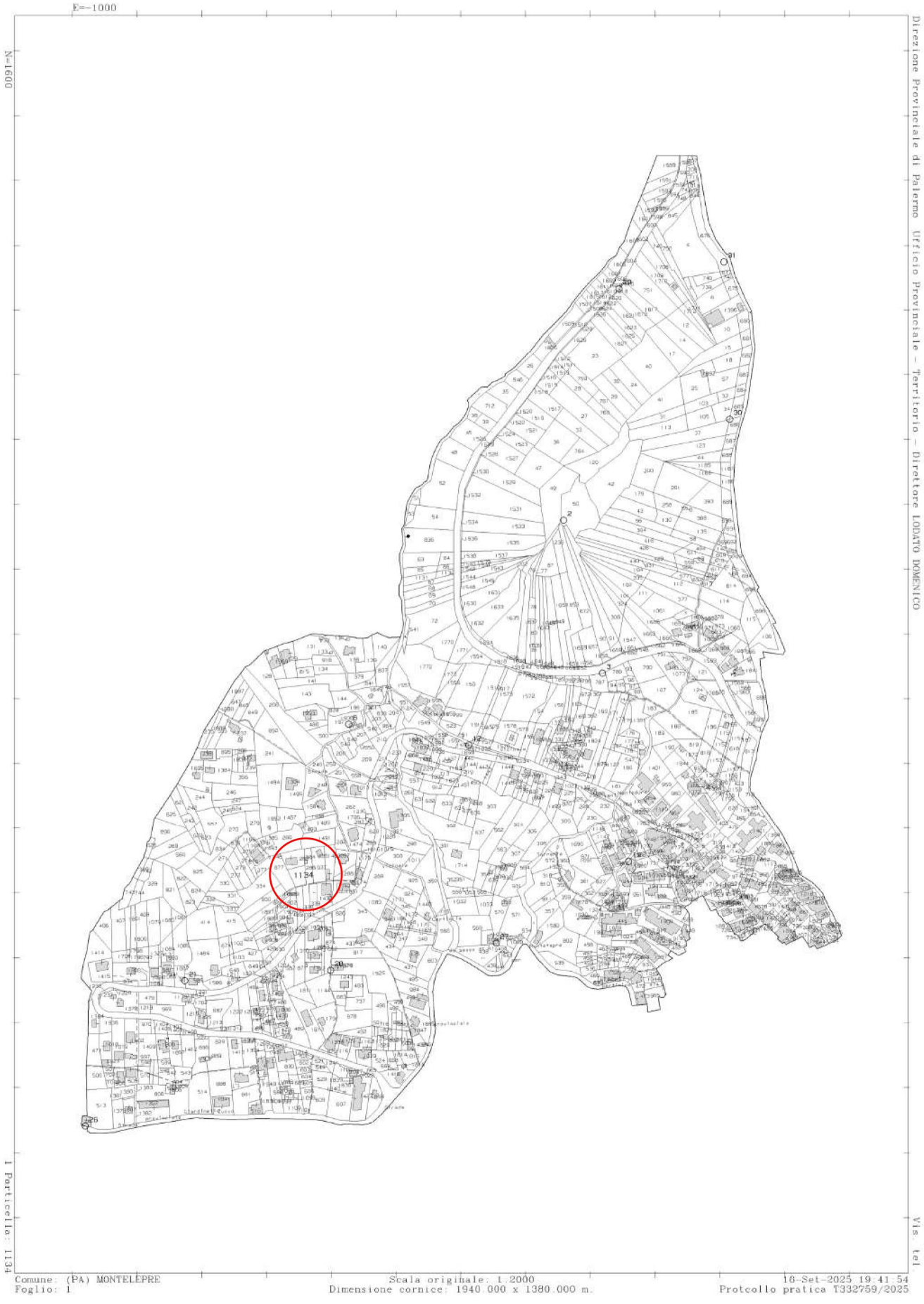
  Lotto 1) Gli identificativi catastali risultano individuati e corrispondono al luogo, **sebbene la categoria catastale riportata dalla visura storica per il lotto 1 al P.T. sia in origine la C/1**, successivamente nella variazione richiesta al catasto in data 29/12/2006 passata a C/2 come riportato nei documenti allegati; al piano terra in confronto alla planimetria catastale vi sono differenze rispetto alla situazione attuale, per alcune modifiche riguardanti le aperture; mentre per l'abitazione al piano 3° sul terrazzo si nota una scala in metallo che porta al tetto dell'edificio e non risulta in planimetria (v.all. C- documentazione catastale e cfr. planimetria sopralluogo).

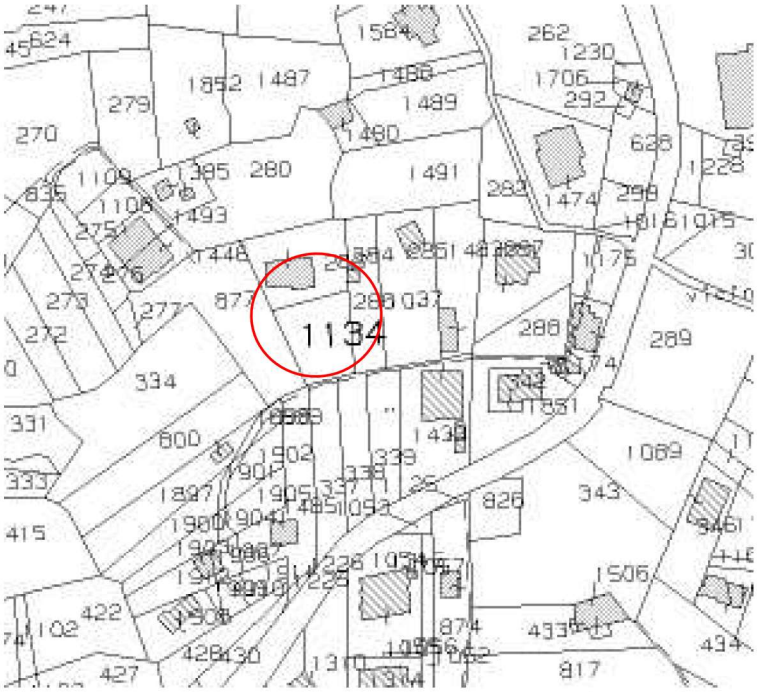
La procedura tratta di due beni: il primo un locale al P.T con saracinesca, il secondo un'unica abitazione che si sviluppa su due distinti livelli (2°-3° P). Entrambi non sono attualmente utilizzati. Lo scrivente ha fornito due moduli di verifica della documentazione.

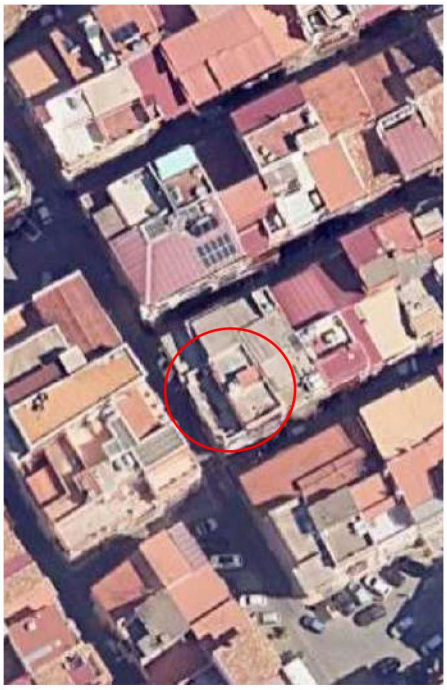
Lotto 1: Immobile sito in Via Vittorio Veneto, Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, civ. 24 Piano T, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub 3 **cat. C/2 (riportata dai documenti) effettiva dalle visure storiche C/1;**

Lotto 2: Immobile sito in Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, civ. 22 Piano 2°-3°, al foglio di mappa MU, particelle graffate 1134 subalterno 4 e 1148 subalterno 8, **cat. A/3**;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*


E=-1000
N=1600
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LODATO DOMENICO
Particella: 1134
Vis. tel.
1134
Comune: (PA) MONTELEPRE
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 m.
16-Set-2025 19:41:54
Protocollo pratica T332759/2025





Particolare estratto di mappa e (Foto aerea Google Maps 22/08/2025);

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

LOTTO 1

Il primo immobile concerne un ***Locale tipo magazzino box*** *sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.24, ubicato al piano terra, composto da un unico ampio vano della consistenza catastale di metri quadrati quarantadue (mq 42), confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio civ.22, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento. Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre* ***al foglio MU, particella n.1134 sub.3, Via Vittorio Veneto n.24, p.T, categ. C/2, classe 3, consistenza mq 42****, superficie mq 49, R.C. euro* 770,04.

In catasto, la categoria **C2 identifica immobili destinati a magazzini e locali di deposito**, come cantine, soffitte, fienili e spazi per la conservazione di merci o prodotti, siano essi per uso privato o commerciale; **mentre nella categoria C/1 classe 3, della quale il lotto in realtà fa parte,** (v. visura del 02.10.2025) **troviamo negozi e botteghe, piccole attività commerciali e artigianali dove è possibile effettuare attività di vendita.**

L'immobile si trova in via Vittorio Veneto al civ. n. 24 al piano Terra nel Comune di Montelepre in zona centrale e dista dal centro di Palermo circa 27 Km. Si raggiunge percorrendo la SP1 oppure 33,5 Km dall'autostrada E90 in dir. Trapani, ed è costituito da un unico vano che prospetta sulla via Vittorio Veneto al civ. n24, su questo fronte è dotato di un'apertura con saracinesca metallica, mentre sul lato di via Trento è stata realizzata dopo il 2007- visto che non è menzionata nella documentazione – una porta con due finestre ai lati in alto. L'immobile non è autonomo dal punto di vista idrico come, l'acqua proviene per caduta dall'appartamento del secondo piano, mediante le cisterne posizionate sul piano del lastrico solare.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

LOTTO 2

Il secondo lotto riguarda un ***appartamento ad uso civile abitazione***, sito nello stesso Comune e nella stessa via Vittorio Veneto n.22 secondo quanto riportato dagli atti è *costituito da 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali distribuiti fra piano secondo e terzo, e composto al secondo piano da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, e da disimpegno, cucina-soggiorno, piccolo w.c.. Gli altri vani, di cui uno ampio, ed un grande terrazzo si trovano al piano terzo, confinante con un edificio limitrofo e corpo scala, con la via Sapienza, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà di Caruso Vincenzo (il piano terzo). Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particelle n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2-3, categ.A/3.*

Al comune di Montelepre si arriva dalla SP 40 da Palermo dopo 27 Km oppure dall'autostrada dir. PA-TP dall'omonima uscita dopo 33 Km. Il paese è dotato delle principali urbanizzazioni di tipo primario e secondario e la stazione dei bus per Palermo dista dall'ubicazione dei lotti circa un minuto a piedi.
La via Vittorio Veneto attraversa il centro del paese ed è interessata per buona parte, dalla presenza di edilizia abitativa dalle caratteristiche simili; edifici residenziali dalla tipologia a palazzetto di altezze variabili da due a tre piani fuori terra, realizzati tra gli anni '60 e '70 anche su precedenti palazzine già esistenti, e il tipo di immobile oggetto dei due lotti rientra in questa tipologia di edifici.[1]

L'immobile a cui appartengono i due lotti è esposto a sud/ovest ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra, l'ultima delle quali rappresenta il terrazzo di copertura. A quest'ultima si accede esclusivamente per mezzo di una scala in ferro esterna, posizionata sulla terrazza del terzo piano, che attualmente risulta parte dell'abitazione del secondo anche se l'accesso avviene esclusivamente dal terzo.
Al fabbricato sito in Via Vittorio Veneto 22, si accede attraverso un portoncino in legno. La struttura del manufatto è realizzata in calcestruzzo armato con solai in pignatte di cotto, materiale tradizionale con orditure in travetti prefabbricati; questi ultimi sono visibili per le condizioni di deterioramento all'interno del 2° e 3° piano. Ad ogni piano, vi sono dei balconi che hanno la stessa profondità, ma con lunghezze variabili sui tre affacci. I parapetti sono costituiti da elementi in bacchette di ferro saldate con intervalli di muratura in calcestruzzo armato che attualmente, per mancanza di manutenzione e per ragioni di sicurezza, sono stati ricoperti da reti porta intonaco. L'immobile esternamente è intonacato e a parte le evidenti condizioni di degrado dei balconi, se si escludono questi interventi manutentivi, nel complesso non presenta evidenti danni.

L'interno dell'abitazione necessita di un intervento manutentivo per molti vani, sia per via delle pignatte aperte sugli intradossi del tetto, che ne hanno determinato in diverse zone la caduta dell'intonaco con calcinacci, sia per gli infissi deteriorati, che hanno consentito ai piccioni di entrare nell'abitazione nidificando soprattutto nel bagno con le conseguenze del deterioramento dovuto al guano.

[1] Il manufatto dalla tipologia a 'palazzina', come dichiarato nell'atto di donazione del Notaio Francesco Allotta, Rep.29637 rac.n.4444 del 03.04.2012 rientra tra questi, in quanto in parte esisteva antecedentemente al 1° gennaio 1967.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Il pavimento è in mattoni di segato di marmo, mentre i balconi come i rivestimenti dei bagni, sono pavimentati con mattonelle in ceramica. I muri interni tranne alcune zone del soggiorno rivestite con una carta da parati tipo tessile, sono intonacati e tinteggiati, e anche questi come quasi tutte le parti interne, andranno ripresi. Gli infissi e le porte, comprese quelle d'ingresso, sono di tipo economico a battente in legno e dovranno essere sostituite.

L'appartamento necessita di svariati interventi manutentivi, che verranno esposti nel dettaglio più avanti in questa relazione. Per ciò che riguarda gli impianti: quello elettrico è sprovvisto di certificazione ex L.46/90, mentre per l'asservimento idrico, questo avviene mediante allaccio alla rete idrica con tubazioni sottotraccia e successivo approvigionamento in cisterne sul piano del tetto del terzo piano; per queste ultime, così come per le tubazioni del bagno al secondo piano, si deve ipotizzare la dismissione. Nel caso delle cisterne per la demolizione del volume risultato abusivo, come vedremo più avanti. Nel bagno del secondo piano invece, per ragioni di mancato utilizzo e vetustà. Lo scarico di acque nere, infine, è collegato alla fognatura dinamica comunale.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta una luce libera (altezza) pari a m 3,20 al piano 2°, mentre al 3° piano l'altezza è di m 3,00. L'appartamento non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi anche per questo aspetto andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

Le tracce di umidità visibili al piano 2° e 3° in alcuni ambienti e nelle camere da letto, derivano da infiltrazioni presenti sulla terrazza del 3° piano provocate dalle occlusioni dei chiusini di scarico del terrazzo, che in assenza di pulizia e manutenzione hanno prodotto il ristagno di acqua con i conseguenti fenomeni umidità e muffe determinando le fessurazioni al piano sottostante con rigonfiamento dei ferri d'armatura dei travetti del solaio, fino al distacco dell'intonaco e la rottura delle pignatte; anche per queste parti i costi per il ripristino sono stati detratti dal valore dell'immobile stesso.

LOTTO 1

L'immobile utilizzato come Box (C/2 nella documentazione) al piano Terra, **in realtà dalla visura appartiene alla categoria catastale C/1.** Questo è quanto si evince dalla documentazione di visura storica la cui classificazione appartiene alla categoria **«Negozi e botteghe»**, che include gli immobili destinati all'esercizio di attività commerciali e di vendita al pubblico, come negozi, bar, ristoranti, trattorie, attività artigianali e laboratori per la vendita al dettaglio o servizi come barbieri e parrucchieri; gli immobili in C1 devono avere accesso diretto dalla strada o da spazi comuni e la loro funzione è prettamente commerciale, a differenza delle abitazioni. La superficie utile interna è pari a **40,85 mq,** calcolata al netto dei muri perimetrali ed è stata riportata nella tabella riportata di seguito:

Destinazione **Box (C/1) Piano Terra**	Parametro **Sup. Lorda**	Superficie **Utile**	Coefficiente	**Sup. Commerciale**
Unico vano	45,58 mq	40,85 mq	1	40,85 mq
Totali Superfici (C/1)	45,58 mq	**40,85 mq**		**40,85 mq**

La superficie lorda dell'immobile (C/2) **45,58 mq;**
La superficie utile del p.T. (calpestabile) **40,85 mq**

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo:

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine posti auto coperti o scoperti, box).

Superficie commerciale

Dati metrici e parametrici

Superficie utile C/1	**40,85 mq**
La Superficie commerciale del locale a box (C/1)	**40,85 mq**

LOTTO 2

Se l'immobile al terzo piano come abitazione fosse stato regolarizzato urbanisticamente negli anni la superficie lorda allo stato attuale (A/3) sarebbe stata 219,89 mq e avrebbe avuto una superficie utile interna pari a **216,32 mq,** calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione. Le superfici sono state comunque riportate nella seguente tabella:

Destinazione Abitazione (A/3) Piano secondo/terzo **Ipotesi di Regolarità Urbanistico/edilizia** Vedi foto	Parametro **Sup. Lorda**	Superficie **Utile**	Coefficiente	**Sup. Commerciale**
PIANO 2° Salone, pranzo, disimpegno, cucina, wc, ripostiglio, letto	117,53 mq	114,17 mq	1,00	117,53 mq
Balconi- piano 2°	20,56mq	20,56 mq	0,25	5,14 mq
TOTALE SUPERFICIE 2° PIANO	**138,09 mq**	**134,73 mq**		**122,67 mq**
PIANO 3° ingresso, stanza, soggiorno cucina, wc (non sanata)	34,61 mq	34,40 mq	1,00	34,61 mq
Terrazzo esistente- piano 3°	47,19 mq	47,19 mq	0,25	11,80 mq
Totale superfici Balconi e terrazzo	67,75 mq	67,75 mq	0,25	16,93 mq
Totale Superficie 3° piano (non regolarizzata)	81,8 mq	81,59 mq		46,2 mq
Totale superficie 3° piano (solo terrazza)	**81,8**	**81,8**	0,25	**20,45**
TOTALE SUPERFICIE 2°p + 3°p (A/3)	219,89 mq	216,32 mq		168,87 mq

Anche per il calcolo della superficie commerciale del LOTTO 2, ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine posti auto coperti o scoperti, box).

La precedente tabella è stata inserita per completezza delle operazioni di rilievo svolte nella prima fase di Stima, tuttavia, dopo aver ricevuto la comunicazione ufficiale del Comune di Montelepre **non è stato possibile attenersi alle superfici rilevate in quanto non più attendibili in termini di regolarità urbanistica**:

Il Certificato di destinazione Urbanistica dell'Ufficio tecnico del Comune di Montelepre Prot.n.15902 del 04/12/2025, attesta che: ***"per gli immobili in oggetto agli atti del Comune da una ricerca nell'Archivio non si sono***

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

riscontrati atti e domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti successivi al 23/12/1972."; motivo che ha di fatto escluso il terzo piano come superficie abitativa privandola di valore commerciale e riportandola ad uso di terrazza esclusivamente condominiale.

La tabella definitiva per il calcolo della stima, riformulata, sugli esiti della mancata regolarità urbanistica, mostra la superficie abitativa del terzo piano come area corrispondente al volume da demolire.

Destinazione Abitazione (A/3) Piano secondo/terzo	Parametro Sup. Lorda	Superficie Utile	Coefficiente	Sup. Commerciale
PIANO 2° Salone, pranzo, disimpegno, cucina, wc, ripostiglio, letto	117,53 mq	114,17 mq	1,00	117,53 mq
Balconi- piano 2°	20,56mq	20,56 mq	0,25	5,14 mq
TOTALE SUPERFICIE 2° PIANO	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq
PIANO 3° ingresso, stanza, soggiorno cucina, wc (non sanata e perciò considerata terrazzo condominiale)	Sup. Lorda 34,61 mq	Superficie Utile 34,40 mq	Coefficiente 0,25	Sup. Commerciale 8,6 mq
Piano 3° Demolizione della superficie non regolarizzata	34,61 mq	34,61 mq		0 mq
Terrazzo esistente- piano 3° non ad uso privato	47,19 mq	47,19 mq		0 mq
Totale superficie 3° piano terrazza Non rilevante ai fini commerciali in quanto superficie condominiale	81,8 mq	81,8 mq		0 mq Non commerciale Sup. condominiale
Totale superficie 2° p. (+balconi solo 2° Piano)	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq
TOTALE SUPERFICIE 2°p (escluso il 3° piano)	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq

Superficie commerciale

Dati metrici e parametrici **Superficie utile A/3 (solo 2° piano)**	**134,73 mq**
Superfici balcone e terrazzo (al netto delle incidenze)	20,56 mq
La Superficie commerciale dell'abitazione (A/3)	**122,67 mq**
Totale della Superficie commerciale	**122,67 mq**



Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Lotto 1 - piano terra





Angolo con la saracinesca civ. n.24

Vista dell'interno dall'ingresso al civ. n.24 l'apertura su via Trento;



Vista dell'interno;



Vista dall'interno verso via Vittorio Veneto con il portoncino sulla via Trento e una delle due finestre;



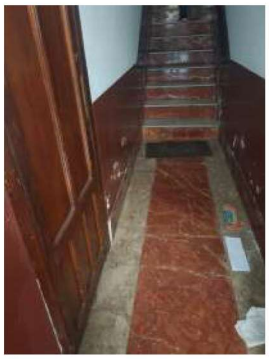
Il recipiente per la riserva d'acqua;

La fessurazione di un pilastro;

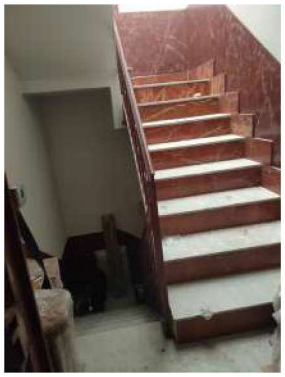
Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Lotto 2 - piano secondo e terzo

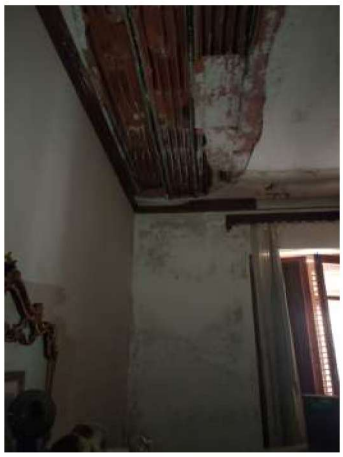




L'Ingresso al civ. n.22 angolo via Sapienza – portoncino vista sul prospetto della via Vittorio Veneto – interni;




L'Ingresso al civ.22;

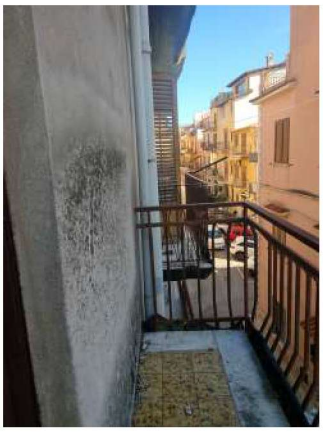

L'ingresso al piano 2° con lo stato di una parte del tetto del soggiorno; Il bagno ricoperto dal guano dei piccioni;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

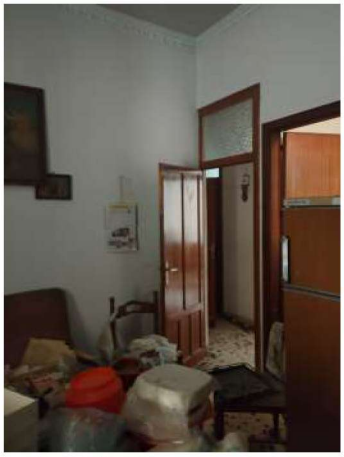
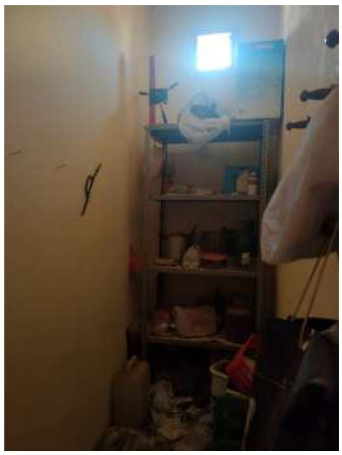




L'Interno salone verso la via Vittorio Veneto e particolare delle condizioni del tetto e di una soglia dell'infisso;


Salone con la libreria arredo dal disimpegno e balcone sulla via Vittorio Veneto;

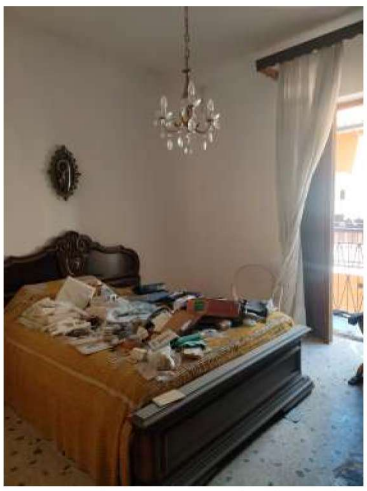




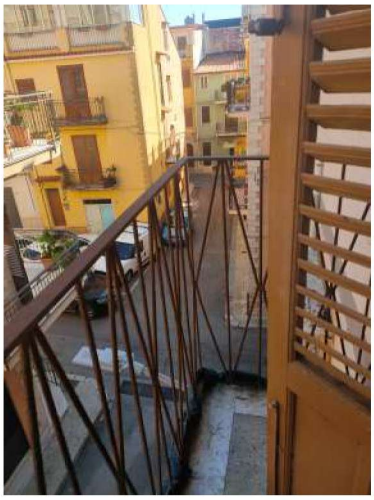
Balcone sulla via Trento, cucina e vano ripostiglio;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*




Disimpegno, secondo ingresso e vista soggiorno/pranzo;





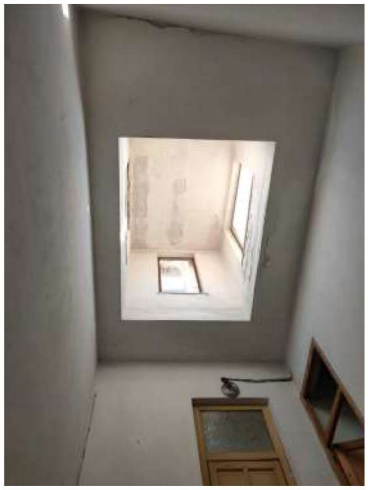
Stanza da letto e vista dal balcone lato via Sapienza;

Non è possibile visualizzare questa immagine.



Particolare di una soglia dell'infisso sulla via Sapienza e dell'arredo fisso/libreria tra il disimpegno dell'ingresso principale e il salone;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

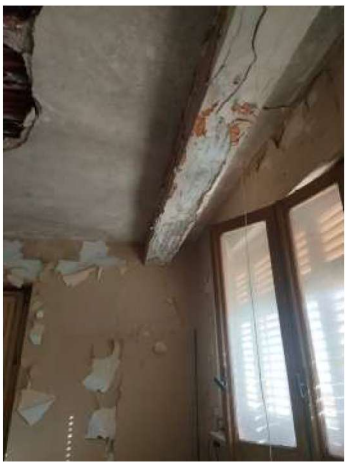



Piano 3°- Lucernaio scala, pianerottolo di arrivo al 3° piano e scala;





Stanza a destra dell'ingresso;


Ingresso stanza a sinistra: soggiorno cucina e piccolo wc;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*




Terrazzo del terzo piano e tetto di questo volume dell'edificio con i recipienti per l'acqua e il torrino lucernaio del vano scala;



Vista del terrazzo dal tetto del volume del terzo piano (abusivo) verso la via Vittorio Veneto;



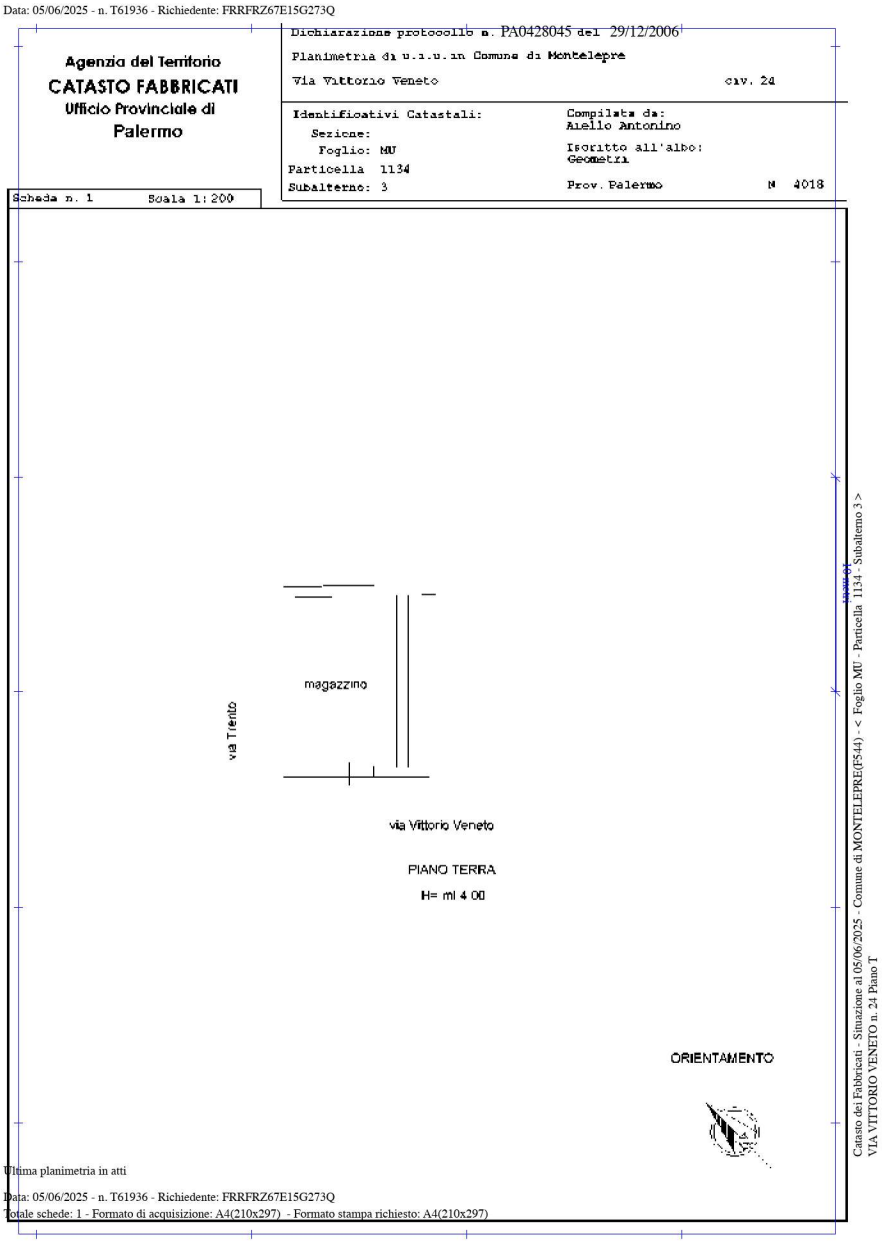

Lucernaio e vista dalla copertura;

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

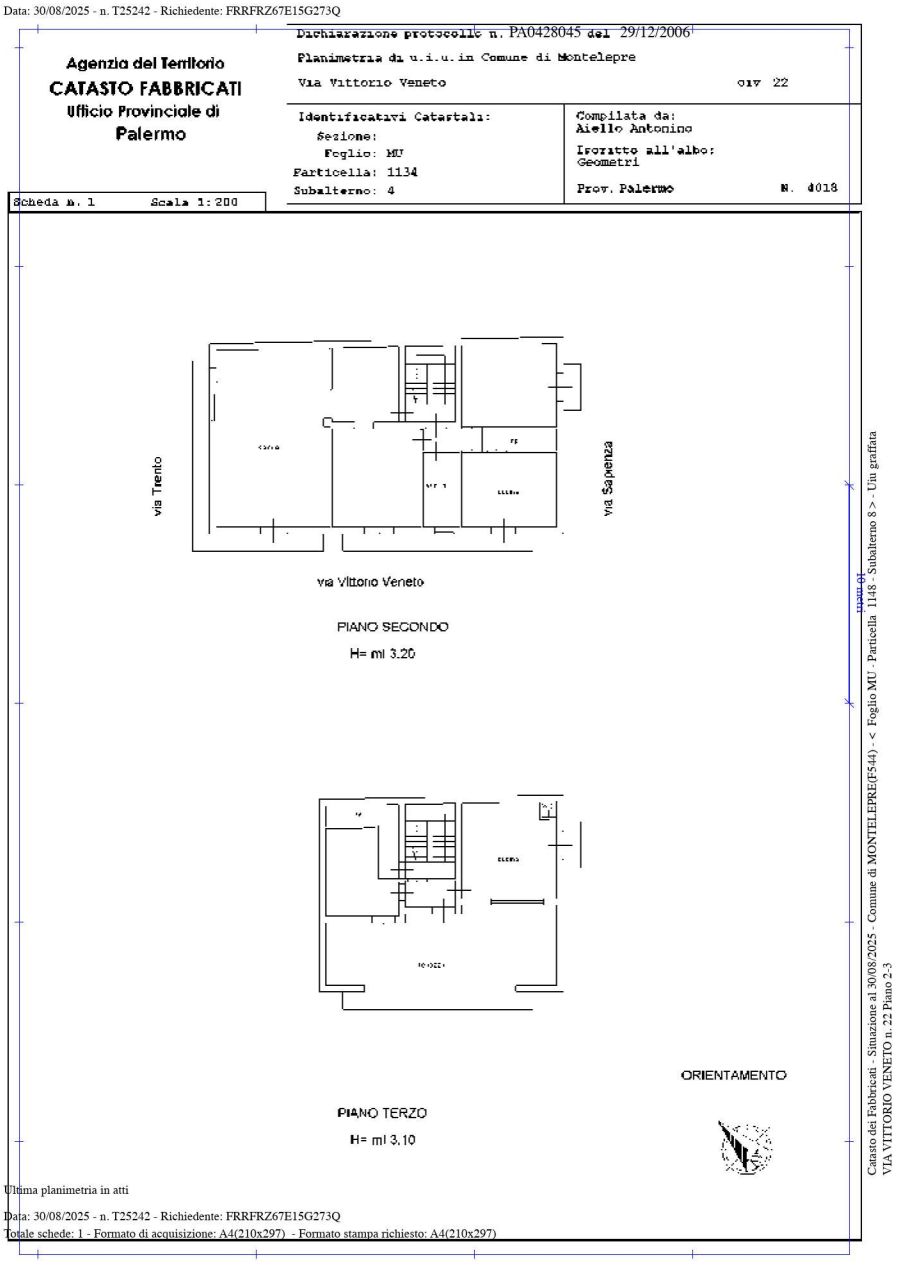
Cfr. All. C Documentazione catastale visura storica T49887 del 02/10/2025 estratto di mappa, planimetria catastale corrispondente (vedi allegati);

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
MU	1134	3	**C/1**	3	42 m^2	49 m^2	Euro 770,04	T

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*



Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
MU	1134 1148	4 8	A/3	1	9,0 vani	Totale 191 m^2 Totale escluse aree scoperte 179 m^2	Euro 436,92	2° 3°



Periodo: dal 20.08.1968 fino al 09.06.2000, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato a [redacted] (deceduto il 14/12/1999) certificato di denunciata successione, presentato all'Uff. del Registro, sede Palermo, in data 9 giugno 2000, rep. n.14/4987, trascritto a Palermo il 31 gennaio 2007 formalità 8277 R.G. e 5204 R.P. – *trascritta accettazione tacita di eredità in data 8 febbraio 2007 formalità 10461 R.G. e 6607, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Messana Maria Angela, sede Palermo, in data 6 febbraio 2007, rep. 8088/3227*;

Periodo: dal 09.06.2000 fino al 10.04.2012, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato [redacted] Diritto di:

proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di Variazione del 29/12/2006 Pratica n.PA0428045 in atti dal 29/12/2006 DIV, FUS, VSI, VDE DA A/4 a C/2(n.24910.1/2006)

Periodo: dal 10.04.2012 ad oggi, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato a [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti dall'Atto del 03/04/2012 Pubblico Ufficiale Allotta Francesco Sede Partinico (PA) Repertorio n.29637 - Donazione accettata Nota presentata con Mod. Unico n.14714.1/2012 Reparto PI di Palermo in atti dal 10/04/2012.

LOTTO 1

Esatta rispondenza formale

Magazzino Box, piano terra: (C/1 - Negozi e botteghe) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 18/07/2025 è conforme come dimensioni alla planimetria catastale richiesta dallo scrivente in data 05.06.2025 n. T61936, ad eccezione dell'apertura di una porta verso l'esterno sul lato di via Trento, e due finestre sullo stesso lato, simmetriche alla stessa porta, che non risultano riportate in questo documento grafico.

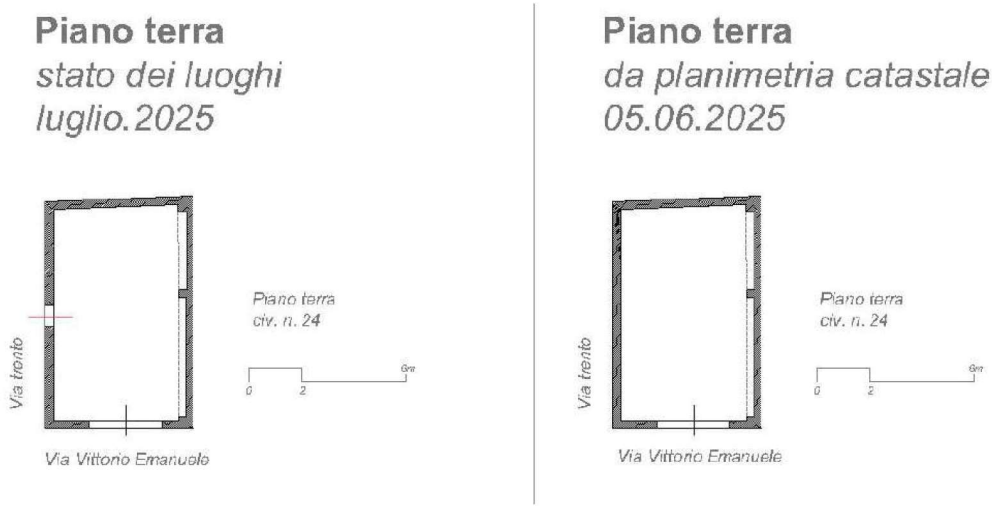
Variazioni

I dati catastali del Lotto 1, hanno subito una variazione il 29/12/2006 nella quale l'immobile è passato da A/4 (abitazione popolare) a C/2 a seguito di una divisione dell'immobile con il secondo piano (Pratica n.PA04228045) secondo quanto verificato dalle visure e da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella notifica di trascrizione e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno) la categoria C/2 non è stata accettata e l'immobile è classificato come C/1; inoltre la planimetria al piano Terra (T), non è stata aggiornata sullo stato delle aperture sulla via Trento.

Difformità:

Lotto 1: categoria C/1 e non C/2; nessuna regolarità sul frazionamento e sulle aperture in via Trento;

Lotto 1- Planimetrie: confronto con lo stato attuale (sx) e il documento catastale



L'eliminazione del portoncino esterno al piano T sulla via Trento e il nuovo allaccio per il punto acqua con il collegamento al pozzetto fognario, quantificati e descritti al punto (11) rientrano nei costi per l'eliminazione delle difformità, da detrarre al valore di stima; allo stesso modo, vanno detratti i costi per il ripristino manutentivo delle strutture.

LOTTO 2

Esatta rispondenza formale

Abitazione di tipo economico: (A/3 – abitazione di tipo economico) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 18/07/2025 è conforme come dimensioni alla planimetria catastale richiesta dallo scrivente in data 05.06.2025, (n. T61936)

Abitazione, piano 2° e 3°: (A/3- Abitazioni di tipo economico) Quanto riscontrato e rilevato durante i due sopralluoghi del 27/05/2025 e del 18/07/2025 è stato riscontrato nelle planimetrie catastali.

Variazioni

Anche i dati catastali del Lotto 2, hanno subito una variazione il 29/12/2006 nella quale l'immobile è passato da A/4 (abitazione popolare) a C/2 a seguito di una divisione dell'immobile con il secondo piano (Pratica n.PA04228045) secondo quanto verificato dalle visure e da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella notifica di trascrizione e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno) la categoria C/2 non è stata accettata e l'immobile è classificato come C/1; inoltre la planimetria al piano Terra (T), non è stata aggiornata sullo stato delle aperture sulla via Trento.

Difformità:

Lotto 2: Per la parte di abitazione realizzata al terzo piano non è stato riscontrato alcun provvedimento concessorio, dal Settore IV Urbanistica Edilizia e SUAP del Comune di Montelepre, così come attestato con Prot.n.0015902/2025 del 14/12/2025 relativamente alla non sussistenza, presso l'Archivio Comunale di domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti relativi agli immobili e successive alla data del 23/12/1972. Ad eccezione della sola terrazza che appare visibile nei disegni di prospetto e nella sezione della domanda per il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. n.7436 del 23/12/1972 a nome dei due richiedenti, (v. allegati) non è stata riscontrata alcuna documentazione integrativa per la realizzazione del volume edilizio del terzo piano.

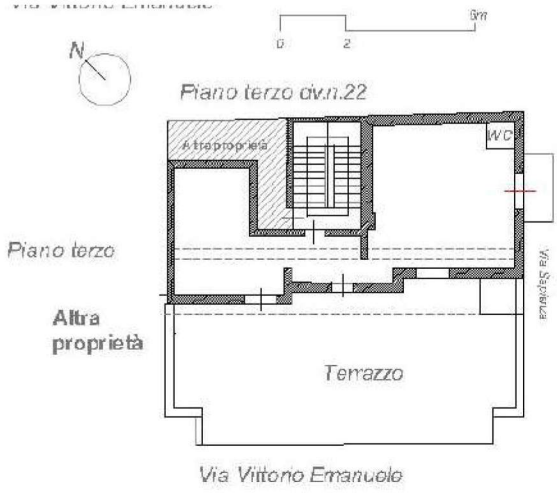
Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

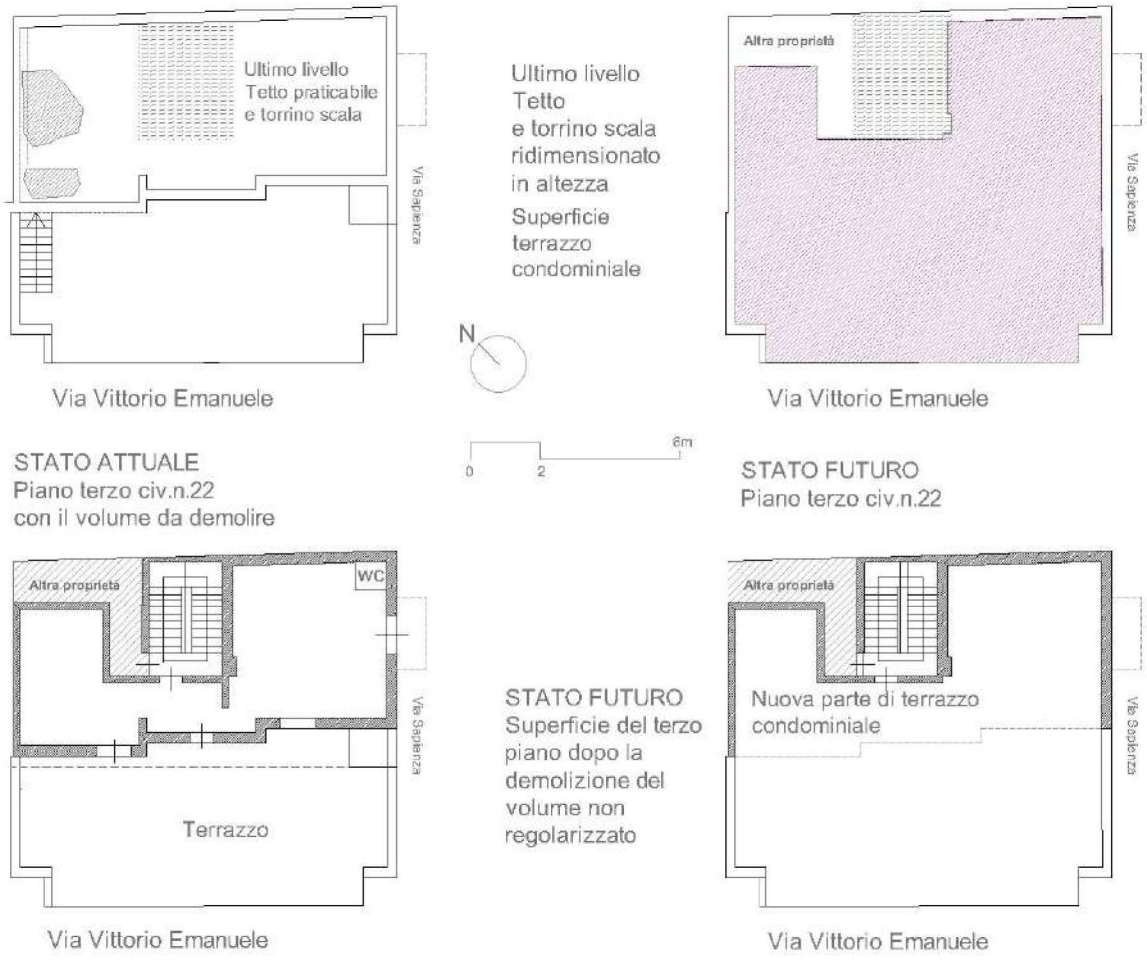
LOTTO 2- Planimetrie: confronto con lo stato attuale (sx) e il documento catastale











A sinistra il terzo piano con il volume non regolarizzato (abusivo);

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1:

L'unità immobiliare di tipo civile sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24 con saracinesca attualmente utilizzata come magazzino Box rientra nella categoria C/1- (Negozi e botteghe) ed è disposta su un unico livello al piano terra. In Catasto al Foglio MU particella 1134 sub.3, ha una superficie lorda di circa 45.58 m^2. All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 24, attraverso un'apertura a saracinesca o dalla via Trento, mediante una porta a battente in ferro; quest'ultima apertura non è stata autorizzata.

Lo stato dei luoghi descritto, ad eccezione della variazione per l'apertura sulla via Trento con le due finestre sulla stessa via, risulta conforme.

L'immobile pignorato non risulta tuttavia dotato di:

- Conformità e regolarizzazione del frazionamento dal 2° piano;
- allaccio rete idrica e chiusino di smaltimento acque;
- "A.P.E." attestato di certificazione energetica (D.lgs. 192/059);
- Certificazione ex L.46/90 di conformità dell'impianto elettrico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.506,54

LOTTO 2:

L'unità immobiliare di tipo appartamento ad uso economico (A/3) sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24, relativamente ai mancati riscontri autorizzativi urbanistici, risulta conforme solo per il secondo piano; pur essendo stata proposta in esecuzione su due livelli piano 2°- 3° In Catasto al Foglio MU particella n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2°-3°, categ. A/3, classe 1, vani 9,5, superficie mq 191, R.C. euro 461,20 sub.3.

Attualmente l'immobile destinato ad appartamento avrebbe una superficie di 216,32 m^2. All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 22 attraverso un portoncino d'ingresso.

Proprio per la mancanza di conformità urbanistica e sebbene lo stato dei luoghi descritto, risulti conforme alla planimetria catastale, l'immobile pignorato non risulta dotato di:

- Regolarità edilizia e conformità urbanistica per l'intero terzo piano (da demolire ad eccezione del torrino lucernaio scala);
- "A.P.E." attestato di certificazione energetica (D.lgs. 192/059);
- Certificazione ex L.46/90 di conformità dell'impianto elettrico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 7.675,602

5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO CFR.- COPIE ATTO DI PROVENIENZA- ALL.D DOCUMENTAZIONE CATASTALE E VISURA STORICA – ALL.C

La provenienza dell'immobile:

- I diritti pari ad 1/1 di proprietà alla sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva di pignoramento sono pervenuti alla Sig.ra [redacted], dal Signor [redacted] per atto di donazione ricevuto dal notaio Allotta Francesco, sede Partinico (PA) in data 3 aprile 2012, repertorio n. 29637/4444 trascritto a Palermo il 10 aprile 2012 formalità 18070 R.G. e 14714 R.P., A margine della stessa trascrizione risulta trascritto annotamento di *INEFFICACIA TOTALE*, formalità 49001 R.G. e 5341 R.P. del 11 dicembre 2018. In virtù della sentenza emessa dal Tribunale di Palermo in data 23 novembre 2018, repertorio 5150/2018 – col quale si dichiara inefficace ai sensi dell'art.2901 *c.c.* e per l'effetto revoca nei confronti della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., l'atto di donazione sopracitato.

- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al signor [redacted], sopra meglio generalizzato, sono pervenuti dal signor [redacted] (deceduto il 14/12/1999) certificato di denunciata successione, presentato all'Uff. del Registro, sede Palermo, in data 9 giugno 2000, rep. n.14/4987, trascritto a Palermo il 31 gennaio 2007 formalità 8277 R.G. e 5204 R.P. – *trascritta accettazione tacita di eredità in data 8 febbraio 2007 formalità 10461 R.G. e 6607, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Messana Maria Angela, sede Palermo, in data 6 febbraio 2007, rep. 8088/3227*;

- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al signor [redacted], sopra meglio generalizzato, sono pervenuti con atto notarile pubblico di divisione, ricevuto dal notaio Orlando, sede Cinisi (Pa) in data 20 agosto 1968, repertorio n.65170 trascritto a Palermo il 17 settembre 1968 formalità 29139 R.G. e 23996 R.P..

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

6. VERIFICA E REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO

Gli immobili facenti parte delle particelle 1134 e 1148 ricadono in zona "A1 Centro Storico" così come evidenziato dal citato dallo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con Delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 sono classificati come **"edilizia di base non qualificata"** con vincolo Sismico.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato allo scrivente in data 04/12/2025 dal Settore IV-Urbanistica Edilizia e SUAP con Prot. n.0015902/2025, l'Ufficio tecnico del Comune di Montelepre attesta che :per le zone "A1" *si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico artistico o ambientale di particolare pregio […] e che queste zone in attesa della formazione e approvazione dei piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro di conservazione tipologica e di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

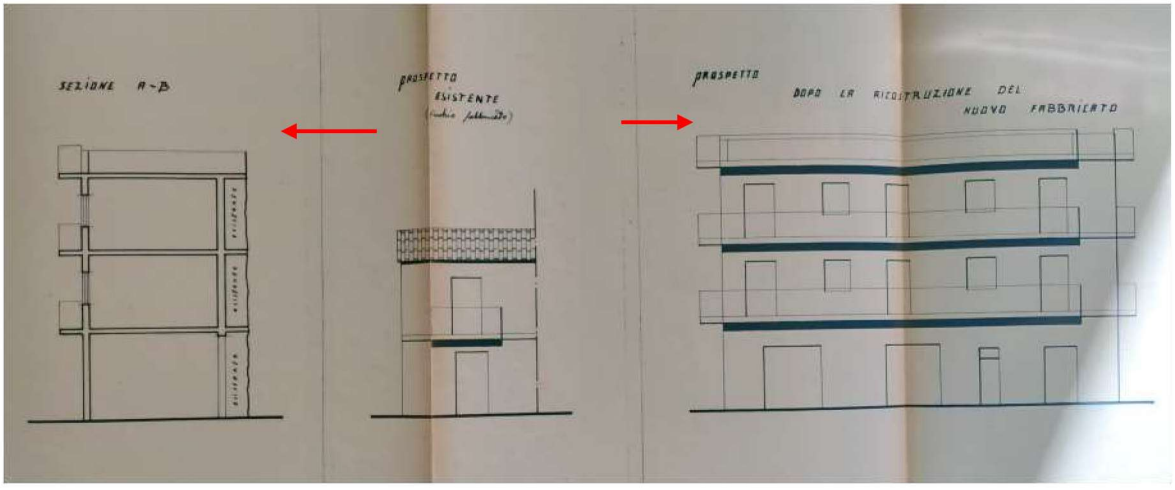
Lo stesso Ufficio nel medesimo documento, attesta che per gli immobili in oggetto, agli atti di questo Comune (Montelepre) risultano rilasciate:

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori Edili prot.n.4890 del 18/07/1968 pratica n.39;

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori Edili prot.n. 7436 del 23/12/1972;

- Che da una ricerca nell'Archivio Comunale non si riscontrano domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti successive al 23/12/1972.

Premesso che, una prima pratica di costruzione edile è presente presso l'archivio dell'Uff. tecnico del Comune di Montelepre, al **n.39 prot. n.4890 a nome di** [redacted] e che la domanda riporta la **richiesta di autorizzare la demolizione di un piccolo immobile di due piani fuori terra, già esistente** (in planimetria corrispondente al lotto 1), per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in muratura portante "*con conci di tufo del tipo forte e strutture dei solai in elementi prefabbricati*, per realizzare una casa di civile abitazione in via Vittorio veneto al n.22 secondo il progetto (v. allegato); il documento datato 30 luglio 1968 *secondo quanto riportato in data 14.08.1968 dall'Uff. Tecnico Comunale e Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 17.08.1968 "* riporta il Nulla Osta del Sindaco per l'esecuzione dei lavori (v. allegati).



Stralcio dell'elaborato del fabbricato.
Da sx: la sezione con il terzo piano mancante indicato dalla freccia; al centro il fabbricato esistente, (citato dall'atto notarile del 2012 come ante 1967) oggetto dell'ampliamento; infine a destra il disegno del prospetto con il terzo piano indicato dalla freccia.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Un secondo progetto a firma del Geom. Giovanni Provenzano, presso lo stesso Ufficio, è stato presentato successivamente in data **23.12.1972** dalla stessa Ditta [redacted] **con il n.66 prot.7436**, per il medesimo fabbricato identificato al n.20 come "*Progetto per la ricostruzione di una casa di civile abitazione sita in Montelepre in Via Vittorio Veneto n.24 di Proprietà dei Signori* [redacted]", anch'esso dotato di nulla osta con data 27.12.1972, aveva acquisito stavolta il parere favorevole della Commissione edilizia in data 27.12.1972 e in pari data- si legge- il Riferimento del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario con il preventivo N.O. del genio civile di Palermo per i relativi calcoli statici delle strutture, che in questo progetto propongono a differenza del precedente, *" il riattamento e la sostituzione dei solai in legno con solette prefabbricate"*.[2]

In entrambe le domande di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, nei disegni di progetto non è rappresentato alcun volume di terzo piano, ma soltanto un parapetto per la terrazza di copertura.

Lotto 1 e Lotto 2

Conformità Urbanistico edilizia

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Montelepre Città metropolitana di Palermo, Settore IV- Urbanistica Edilizia e SUAP prot.159025 del 04.12.2025 relativo all'area nella quale ricade l'immobile, Prot. n.15902 del 04/12/2025 (v.cfr. allegati) attesta che l'immobile ricade nelle seguenti zone: Montelepre N.C.E.U. fg di mappa MU particelle n.1134 e 1148 e Certifica che le particelle ricadono in zona "A1 centro Storico" in base allo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base non qualificata" con vincolo sismico (v. C.d.U tra gli allegati).[3]

In generale, **la licenza di costruzione e il nulla osta del sindaco non sono equiparabili** dal punto di vista giuridico e funzionale nel contesto edilizio attuale. Si tratta di due atti amministrativi con scopi e natura differenti. Il Nulla Osta è generalmente un atto con cui l'autorità comunale attesta di non avere impedimenti all'adozione di un altro provvedimento, per questo motivo è spesso un atto endoprocedimentale.

La Licenza di Costruzione (Ante 1977) era il titolo abilitativo edilizio in vigore nel periodo di realizzazione dell'immobile e veniva rilasciata dal Comune per autorizzare nuove costruzioni o interventi sostanziali.

---

[2] Il manufatto dalla tipologia a 'palazzina', così come dichiarato nell'atto di donazione del Notaio Francesco Allotta, Rep.29637 rac.n.4444 del 03.04.2012 esisteva antecedentemente al 1° gennaio 1967, successivamente il 30/07/1968 è stata richiesta l'autorizzazione a demolire la piccola struttura esistente, per realizzare una palazzina di tre piani fuori terra in conci di tufo. In seguito nel 1972 fu presentato un nuovo progetto per lo stesso fabbricato, nel quale si menzionano il N.O. del genio civile; anche per questo in data 27.12.1972 è stata concessa l'autorizzazione alla realizzazione delle opere.

[3] In particolare, nella zona con denominazione "A1" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigianali è ammessa un'altezza di m 2,80. Nelle more del piano di formazione attuativo riguardante il centro storico, l'attività edilizia è consentita soltanto per gli interventi classificati nell'art. 20 della legge 71/78 alle lettere a), b) e c). [...] fermo restando l'obbligo del parere della Sovrintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.20 della L.R.71/78; ovvero che facciano salvi il mantenimento delle partiture architettoniche e delle opere di finitura dell'edificio; negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi regolamentati dallo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Nei piccoli comuni in alcuni immobili, questo è tra quelli, così come riferito dal Resp. dell'Uff tecnico dello stesso Comune di Montelepre per le vie brevi, talvolta accadeva che non si produceva la sopracitata licenza, ed era l'autorizzazione come Nulla Osta del Sindaco ad essere considerata titolo abilitativo; l'autorizzazione alla realizzazione delle opere, tra i contenuti di riferimento documentali (v. allegati del N.O. del 1972) infatti riportava il capo IV del titolo II della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che insieme agli altri visti e pareri ratificava il titolo edilizio; nello stesso documento figura, ma non è stato compilato il Permesso di abitabilità.

7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'ATTUALE IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta disabitato.

La proprietaria dell'immobile per i due Lotti oggetto della procedura è la signora [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti dall'Atto del 03/04/2012 Pubblico Ufficiale Allotta Francesco Sede Partinico (PA) Repertorio n.29637- Donazione accettata Nota presentata con Mod. Unico n.14714.1/2012 Reparto PI di Palermo in atti dal 10/04/2012.

8. SPECIFICARE I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato.

Dalle visure ipotecarie risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/02/2007 *Numero di repertorio* 14867
Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA
Sede PALERMO (PA)
Dati relativi all'IPOTECA
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
DERIVANTE DA : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobile n. 1
Comune F544 - MONTELEPRE (PA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1134 Subalterno 3
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 42 metri quadri

Immobile n. 2
Comune F544 - MONTELEPRE (PA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1134 Subalterno 4
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1148 Subalterno 8
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9 vani

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 8 febbraio 2007 ai numeri 10462 R.G. e 2901 R.P., per la somma complessiva di € 450.000,00 a garanzia della somma di € 300.000,00 durata 15 anni a favore del BANCO DI SICILIA

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

SOCIETA' PER AZIONI, e contro il Signor [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto da Notaio MESSANA Maria Angela, sede PALERMO il 6 febbraio 2007, repertorio 8088/3227, grava su immobili oggetto della presente certificazione.

Trascrizioni:

Domanda giudiziale trascritta a PALERMO il 12 febbraio 2014 ai numeri 6351 R.G. e 5337 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., partita IVA 029884807900 e contro i Signori [redacted], notificato dal Tribunale, sede PALERMO, il 2 dicembre 2013, repertorio 14222.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a PALERMO il 16 dicembre 2024 ai numeri 60997 R.G. e 49460 R.P., a favore di TICINO SPV SRL, sede in ROMA, partita IVA 16030641001 e contro la Signora [redacted], notificato dall'UNEP Tribunale, sede PALERMO, il 2 dicembre 2024, repertorio 14867, grava sull'immobile oggetto della presente certificazione;

costituzione di fondo patrimoniale trascritto a PALERMO il 10 aprile 2012 ai numeri 18071 R.G. e 14715 R.P., a favore di i Signori [redacted] e contro la Signora [redacted] atto ricevuto da Notaio allotta Francesco, sede PARTINICO (PA) il 3 aprile 2012, repertorio29637/4444, avente ad oggetto (tra gli altri) gli immobili oggetto della presente certificazione.

Il Pignoramento immobiliare

risulta trascritto annotamento di INEFFICACIA TOTALE formalità 49002 R.G. e 5342 R.P. del 11 dicembre 2018. in virtù della sentenza emessa dal Tribunale di Palermo in data 23 novembre 2018, repertorio 5150/2018- col quale si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901c.c. e per l'effetto revoca nei confronti della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., l'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Montelepre e dal riscontro sui luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Lotto 1:
- Cila per frazionamento dall'appartamento di 2° piano, costi tecnico; euro € 2.500,00

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

- Lavori per chiusura dell'apertura su via Trento (a corpo) euro € 1.000,00
- Allaccio linea acqua e realizzazione del pozzetto (a corpo) euro € 1.300,00
- Quota percentuale impermeabilizzazione tetto condominiale 3° livello copertura; euro € 1.500,00

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria per la comunicazione al comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la D.L. del ripristino e per la nuova catastazione dell'immobile + A.P.E. (150,00);

Parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore; euro € 650,00
Direzione lavori compenso professionale calcolo parcella in base all'importo dei lavori; euro € 1.000,00
costo totale da detrarre al valore di stima euro € 7.950,00
I costi per questi interventi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

- LOTTO 2: I Lavori di manutenzione straordinaria comprendono la regolarizzazione del 2° piano mediante il frazionamento dal 3° piano (abusivo) con l'autorizzazione alla demolizione dell'appartamento di 3° piano e la manutenzione del 2°;

I Lavori comprenderanno: rifacimento intradosso e balconi del 2° piano con la demolizione del volume del 3° piano, mantenendo il torrino lucernaio scala. Una parte di questi interventi riguarderà l'impermeabilizzazione e la pavimentazione per l'eliminazione delle tracce di umidità visibili sull'intradosso al piano 2°; queste tracce producono fenomeni di muffe e umidità con conseguenti fessurazioni in corrispondenza degli angoli e dell'apertura della porta finestra; problemi che deriverebbero da infiltrazioni esterne per deterioramento della guaina posta a protezione del lastrico solare.

Le voci comprendono i prezzi dei lavori per il ripristino e sono state desunte dal prezzario Regionale dei lavori pubblici Regione Sicilia 2024.

Appartamento 2°- 3° Piano (da computo v. allegati) **Totale lavori € 25.353,16**

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria del comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la direzione dei lavori.

La parcella per il tecnico, che comprende la comunicazione asseverata L.R. 2016 Art. 3 Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera" e dell'articolo 6 bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" al Comune di Capaci per il ripristino dell'immobile;

parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore **€ 1.500,00**
comunicazione diritti di istruttoria CILA Comune di Montelepre Direzione lavori compenso professionale
calcolo parcella in base all'importo dei lavori (a corpo); **€ 4.000,00**
Cila per frazionamento dal locale di piano T, costi tecnico; **€ 2.500,00**
Costi APE **€ 150,00**

Costo totale per la manutenzione e la messa in pristino dei lavori abusivi del terzo piano, da detrarre al valore di stima Computo dei Lavori + Costi tecnici per i lavori **€ 25.353,16 + 8.150,00 = € 33.503,16**.
Costi che andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto, devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto, sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti; per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti, basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili, per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq, relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato, verrà ricercato tra le proposte di vendita, da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione, relativi alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di correzione (K) viene calcolato secondo la seguente formula:

K = 1+(p/100) dove "p" è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicata all'immobile.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

V= Sc x Vamq; dove (V) è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile;
- **Vamq** è il valore dell'immobile a mq;

LOTTO 1: Magazzino attualmente ad uso Box C/1

a) Per il calcolo della superficie commerciale

Dati metrici

Superficie lorda (C/1)	45,58 mq
Superficie commerciale (C/1)	**40,85 mq**
Totale Superficie commerciale	**40,85 mq**

b) Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadro di superficie, tiene conto delle caratteristiche del bene. Sono state qui considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche della zona. In sintesi sono stati

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x K dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K è il prodotto di più coefficienti di correzione.

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie immobiliari e i valori proposti dall'OMI, proponendo la media ponderata degli stessi.

c) Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 1, Magazzino Box (C/1):

- Immobiliare.it

Vendita magazzino deposito, Via Giosuè Carducci, Montelepre (Pa)

Mq 23,00 richiesta	**€ 16.000,00**
Proposta immobiliare (€ 16.000/23)	**€ 695,65 /mq**

- Casa.it

Vendita magazzino deposito, Via Giovanni Meli, Montelepre, (Pa)

Mq 35,00 richiesta	**€ 25.000,00**
Proposta immobiliare (€ 25.000/35)	**€ 714,28 /mq**

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

€ (695,65+714,28)/2 = € 705,00

- Valore medio Ag. Immobiliari € 705,00/mq

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2024: per la Provincia di Palermo, Comune di Montelepre, zona centrale microzona 1, riportano il valore della zona in base alla destinazione magazzino o negozio C/2-C/1. In questo caso la scelta del valore è stata desunta tra i valori minimo e massimo compresi nella tipologia attualmente 'ibrida' dell'immobile, magazzini- negozi equivalente alle zone tra C/1 e C/2.
Magazzini valore di vendita minimo € 240/mq, massimo € 325/mq; valore medio € 282,5/mq.
Negozi valore di vendita minimo € 640/mq, massimo € 1050/mq; valore medio € 845/mq.
Da cui il valore medio ponderale tra le due coppie risulta (282 + 845) /2 = € 563,5/mq
Pertanto il probabile valore medio tra i dati OMI della zona compresa tra C/1 e C/2 per le condizioni dell'immobile risulta: **€ 563,50/mq**

Il valore medio di vendita al metro quadrato sarà dato dal valore medio delle Ag Immobiliari sommato al valore medio OMI; (563,50 + 705,00) /2 = € 634,00

Valore medio di vendita € 634,00/mq

d) Calcolo coefficiente di correzione K=1+(p/100)

dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "*Stima degli immobili*, di L. Carnevali,

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:

K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.

L'immobile dalla tipologia a magazzino anche ad uso box con caratteristiche sito in Montelepre, ha una superficie di 40,85 mq. Si tratta di un unico vano, sul piano stradale con saracinesca che consente l'ingresso facilitato di auto e veicoli vari direttamente sulla via Vittorio Veneto; provvisto di un portoncino laterale sulla via Trento che dovrà essere abolito per la regolarizzazione. Dotato di acqua e luce, pronto all'uso e in pieno centro.

L'epoca di costruzione è il 1972, così come si evince dalla documentazione. L'edificio necessita di manutenzioni visibili in alcune parti degli spazi esterni e diverse superfici interne dei solai sono interessate da interventi.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%

Coefficiente di correzione pari a K1=0,95

K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc. L'unità immobiliare possiede un accesso diretto lungo i lati dell'immobile; fruibili. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -3%

Coefficiente di correzione pari a K1= 1

K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare compresi i costi tecnici per il frazionamento.

L'edificio necessita dei lavori che comportano l'adeguamento dell'immobile per l'apertura del portoncino e delle due finestre sulla via Trento.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -7% K3=0,93

K4: dimensioni dell'u.i.. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.

L'unità immobiliare (C/1) presenta una superficie commerciale pari a mq 40,85 dunque un taglio medio. Non si attribuisce coefficiente di apprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a K4=1,00

K5: posizione dell'u.i.. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.

L'u.i. ubicata al piano T presenta un facile accesso e un posizionamento centrale nel centro urbano; non si sono riscontrate condizioni degne di nota sull'esposizione e sulla vista. Non si attribuisce una percentuale di deprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a K1=1

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.

Le caratteristiche distributive di questo tipo di edilizia residenziale come magazzino o box, sarebbero rappresentate dalla fruibilità degli spazi dall'interno verso l'esterno. In questo caso tali caratteristiche risultano ottimali. Lo stato manutentivo necessita dell'allaccio idrico per il nuovo punto acqua e lo scarico per il chiusino, inoltre un minimo di intervento come la tinteggiatura e il rifacimento dell'impianto incluso il meccanismo per la saracinesca elettrica.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -6% K6=0,94

K tot= 0,95 x 1 x 0,93 x 1,00 x 1,00 x 0,94 = **0,83**

STIMA DEL Più PROBABILE VALORE DI MERCATO

V a mq = Vm x K = € **634,00 x 0,83** = **€ 526,00/mq**

il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano terra (C/1) è dunque:

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

V = Sc x V a mq = mq 40,85 x € 526,00 = € 21.496,00

LOTTO 2: Appartamento (A/3)

a) Per il calcolo della superficie commerciale

Dati metrici

Superficie lorda (A/3) 138,09 mq

Superficie commerciale (A/3) al netto della demolizione e del ripristino del 3° piano come terrazza ad uso condominiale 122,67 mq

Totale Superficie commerciale 122,67 mq

b) Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadro di superficie, tiene conto delle caratteristiche del bene. Sono state qui considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x K dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K è il prodotto di più coefficienti di correzione.

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie immobiliari e i valori proposti dall'OMI, proponendo la media ponderata degli stessi.

c) Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 2, Appartamento di tipo economico (A/3):

- Casa.it

Vendita appartamento in via Pietro Merra (Pa)

Mq 190,00 richiesta € 75.000,00

Proposta immobiliare (€ 75.000/190) € 394,73/mq

- Idealista.it

Attico in vendita in Via Castrenze di Bella s.n.c (Pa)

Mq 200,00 richiesta € 73.000,00

Proposta immobiliare (€ 73.000/200) € 365,00/mq

- Idealista.it

Appartamento in vendita in Via Magistrato Rosario Livatino s.n.c (Pa)

Mq 172 richiesta € 120.000

Proposta immobiliare (€ 120.000/172) € 697,67/mq

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

€ (394,73+365,00+697,67)/3 = € 485,80

-Valore medio Ag. Imm. € 485,80/mq

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2024: per la Provincia di Palermo, Comune di Montelepre, fascia centro urbano zona B1 microzona 1 riportano i valori della zona per la tipologia Abitazioni di tipo economico desunti tra i valori di mercato minimo € 405,00/mq, per le condizioni dello stato in cui si trova l'immobile.
Pertanto il probabile valore medio tra i dati OMI della zona B/1: € 405,00/mq costituisce il Valore medio OMI per le abitazioni di tipo economico

Il valore medio di vendita al metro quadrato sarà dato dal valore medio delle Ag Immobiliari sommato al valore medio per la zona B/1 OMI; (485,80 + 405,00)/2 = € 445,00
Valore medio di vendita € 445,00/mq

d) Calcolo coefficiente di correzione K=1+(p/100)

dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "*Stima degli immobili*, di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:
K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.
L'immobile dalla tipologia ad appartamento economico sito in Montelepre, ha una superficie di 122,67 mq distribuiti tra il secondo piano, con terrazza ad uso condominiale al terzo piano e accesso sulla via Vittorio Veneto.
L'epoca di costruzione è il 1972, così come si evince dalla documentazione. L'edificio necessita di manutenzioni visibili in alcune parti degli spazi esterni e diverse superfici interne dei solai sono interessate da interventi.
Per la natura degli interventi di demolizione e ricostruzione e manutenzione, si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -20%
Coefficiente di correzione pari a K1=0,80
K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc. L'unità immobiliare possiede un accesso principale senza portineria. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%
Coefficiente di correzione pari a K1= 0,98
K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare. L'edificio necessita di diversi lavori dalle strutture del solaio ai balconi alla demolizione del terzo piano edificato senza autorizzazioni e il ripristino della superficie del terrazzo che comportano l'adeguamento dell'immobile all'utilizzo in sicurezza.
Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -20% K3=0,85
K4: dimensioni dell'u.i.. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.
L'unità immobiliare (A/3) presenta una superficie commerciale pari a mq 122,67dunque un taglio medio. Non si attribuisce coefficiente di apprezzamento.
Coefficiente di correzione pari a K4=1
K5: posizione dell'u.i.. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.
L'u.i. ubicata al piano secondo e terzo piano presenta un facile accesso sulla strada e un posizionamento centrale nel centro urbano; si sono riscontrate condizioni degne di nota sull'esposizione e sulla vista. Non si attribuisce una percentuale di deprezzamento.
Coefficiente di correzione pari a K5=1

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.
Le caratteristiche distributive di questo tipo di edilizia residenziale economica, sarebbero rappresentate dalla fruibilità degli spazi dall'interno verso l'esterno. In questo caso tali caratteristiche risultano ottimali. Lo stato manutentivo necessita di interventi importanti per le demolizioni del terzo piano le strutture del solaio e il ripristino dei balconi insieme agli infissi.
Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -15% K6=0,85

K tot= 0,80 x 0,98 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 0,85 = 0,566

STIMA DEL Più PROBABILE VALORE DI MERCATO
V a mq = Vm x K = € **445,00 x 0,566** = **€ 251,87 /mq**

il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano secondo e terzo (A/3) è dunque:
V = Sc x V a mq = mq 168,87 x € 251,87 = € 42.533,28

E' importante sottolineare che per la valutazione del costo dell'immobile del 2° piano, si tiene conto della superficie complessiva incluso il terzo piano (non regolare) in quanto i costi di demolizione sono desunti al netto della demolizione dalla somma delle superfici del 2° e 3° piano. **Ovvero: 168,87mq = 122,67 mq + 46,2 mq (sup. commerciale del 3° piano qualora fosse stato regolarizzato).**

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLE QUOTE DIVISE PER GLI IMMOBILI PIGNORATI:
LOTTO 1

La valutazione dell'immobile **magazzino/box** tiene conto dei parametri OMI, e della stessa valutazione per la ricerca di mercato; con la differenza che alla superficie commerciale, per una valutazione della quota dell'immobile, è stata applicata l'incidenza dello 2% tenuto conto della chiusura delle aperture sulla via Trento da cui la superficie commerciale del magazzino, 40,85 m^2.
La superficie commerciale è 40,85 mq
- Cila per frazionamento dall'appartamento di 2° piano, costi tecnico; euro € 2.500,00
- Lavori per chiusura dell'apertura su via Trento (a corpo) euro € 1.000,00
- Allaccio linea acqua e realizzazione del pozzetto (a corpo) euro € 1.300,00
- Quota percentuale impermeabilizzazione tetto condominiale 3° livello copertura; euro € 1.500,00

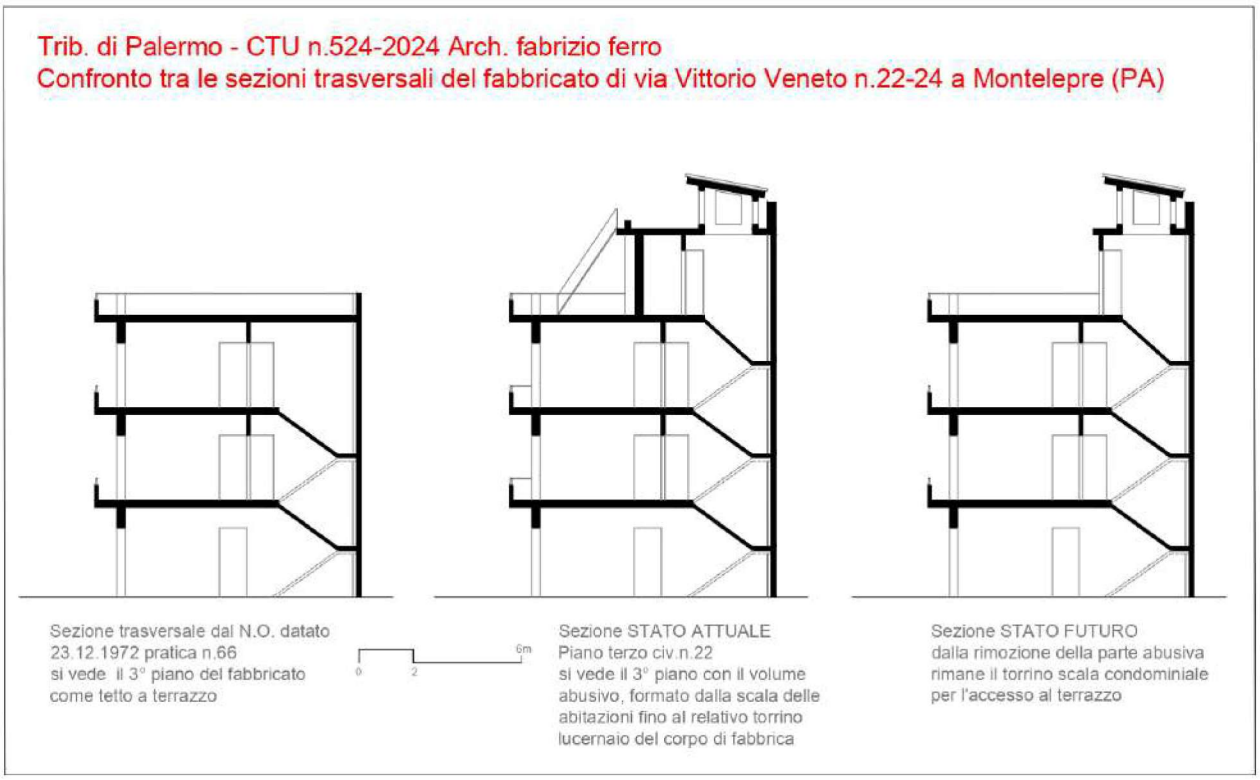
Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria per la comunicazione al comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la D.L. del ripristino e per la nuova catastazione dell'immobile + A.P.E. (150,00);
Parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore; euro € 650,00
Direzione lavori compenso professionale calcolo parcella in base all'importo dei lavori; euro € 1.000,00
costo totale da detrarre al valore di stima **euro € 7.950,00**
Stima del più probabile valore di mercato del magazzino/box (C/1); €/mq 526,00 x 40,85 mq = **€ 21.487,1**
(*da detrarre*) € 7.950,00
Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione); € 21.487,1 - € 7.950,00**= € 13.537,10**

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.
€ 13.537,00 - 2.030,56 = € 11.506,54 **Prezzo a base d'asta del Lotto 1: € 11.506,54**

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLE QUOTE DIVISE PER GLI IMMOBILI PIGNORATI:
LOTTO 2

La valutazione dell'immobile come appartamento di tipo economico, ha tenuto conto del fatto che il terzo piano non può essere regolarizzato, e per questo motivo, va considerato come superficie non commerciabile. La stima in questa fase ha riguardato soltanto il secondo piano e tiene conto dei parametri OMI e della loro valutazione per la ricerca di mercato.
La quotazione dell'immobile, costituito da un solo livello, ha tenuto conto, anche del degrado e della demolizione del fabbricato del terzo piano, escludendo una parte minima di torrino, già decurtata dai costi. La quantificazione del valore è stata riferita per questo motivo alla superficie del fabbricato, includendo anche la parte del terzo piano (non regolare) per detrarre successivamente i costi della demolizione e del ripristino come terrazza condominiale, che altrimenti sarebbero stati detratti erroneamente dal solo valore del secondo piano. Per questo motivo non è stata applicata un'ulteriore incidenza percentuale sul valore complessivo.



il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano secondo (A/3) **€ 42.533,28**
cui andranno detratti i seguenti costi:
- Lavori di manutenzione per il secondo piano;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

- Lavori di manutenzione della guaina e del terrazzo dell'edificio, questi ultimi sono da suddividere tra i proprietari solo per la quota parte del rifacimento terrazza regolare ed escluso le opere di demolizione abusive; (v. allegati computo) **lavori € 25.353,16**
- Cila per frazionamento dal locale di piano T costi tecnico; euro € 2.500,00
- Costi tecnici DOCFA e Direzione dei lavori: € 5.500,00 + Costi APE € 150,00 + 2.500,00 = **€ 8.150,00**

Stima del più probabile valore di mercato (A/3) (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) **€ 9.030,12**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato. Valore del bene € 9.030,12 – 1.354,518 (15%) = € 7.675,60

Prezzo a base d'asta del lotto 2 = € 7.675,60

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dal certificato anagrafico di Stato civile si Certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente
Prt. ANPR: 3979328426

[redacted]

Risulta di stato libero per decesso del coniuge [redacted]
Data 10/02/2026

LOTTO 1:

- quota di piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre Via Vittorio Veneto 24 Piano T, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub.3 cat. C/2; A favore di: TICINO SPV SRL, *Sede* ROMA (RM) *Codice fiscale* 16030641001
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* piena proprietà contro:

[redacted]

LOTTO 2:

- quota di piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre Via Vittorio Veneto 22, Piano 2° (secondo) in Catasto al foglio MU particella 1134 sub4 (graffato p.lla 1148 Sub.8) cat. A/3.
A favore di: TICINO SPV SRL, *Sede* ROMA (RM) *Codice fiscale* 16030641001;
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* piena proprietà contro:

[redacted]

Palermo 12/02/2026

Il CTU
Architetto Fabrizio Ferro

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

ALLEGATI

All. 1 verbali di sopralluogo 27.052025 e 18.07.2025;
All. 2 Estratto di mappa e visure catastali aggiornate;
All. 3 Planimetrie catastali aggiornate;
All. 4 Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Montelepre (PA);
All. 5 Agenzia delle entrate OMI;
All. 6 Planimetria stato attuale;
All. 7 copia atti di nulla osta alla realizzazione dell'immobile 1968-1972;
All. 8 copia atto di Donazione del 2012-Notaio Francesco Allotta;
All. 9 Planimetrie;
All. 10 Confronto sezioni Trasversali;
All. 11 Documentazione fotografica situazione esistente;
All. 12 Cert. anagrafico di Stato civile[redacted]
All. 13 Computo per secondo piano e ripristino del terzo;

SOFTWARE PROCEDURE.IT CREANDO APPOSITA BUSTA DI DEPOSITO, SELEZIONANDO…

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*