

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 85 / 2023

Creditore procedente : **Special Gardant S.p.A.**

contro

Debitore esecutato : (A)

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Fabrizio Minutoli

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Pizzuto

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N°2

Appartamento sito in Borgetto, Largo Villa Migliore N°19, Piano I, MU part.Ila 1997, sub. 3



Esperto stimatore: Arch. Massimo Labruzzo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N°2

PREMESSA

Con provvedimento del **18/03/2024**, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto Arch. Massimo Labruzzo, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.1957, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **19/03/2024** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giuliana Vitello, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/05/2024. In data **10/06/2024** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In data **15/10/2024**, il Giudice Esecutore nominava Custode Giudiziario, l'Avv. Maurizio Pizzuto in sostituzione dell'Avv. Giuliana Vitello. In data **12/11/2024**, lo scrivente depositava le **Perizie di Stima del Lotto 1** (Locale commerciale sito in Borgetto, Largo Villa Migliore N°2) e del **Lotto 2** (Appartamento e Laboratorio siti in Borgetto, Largo Villa Migliore N°18 Piano I). All'udienza dell'**11/12/2024**, il G. Esecutore, disponeva la formazione di N°3 Lotti separati per la vendita.

QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'Atto di Pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile N. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **Lotto di Vendita n. 2** che comprende l'immobile sito in **Borgetto, Largo Villa Migliore N°19, Piano I, salendo le scale, di fronte**.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'Atto di Pignoramento:

- proprietà piena ed esclusiva di **Appartamento** sito in Borgetto (PA), Largo Villa Migliore N°19, Piano I, (di fronte) censito al C.F. del Comune di Borgetto al foglio **MU, particella 1997, sub. 3**, categoria catastale **A/2, m²106,00** ;

Diritti reali:

I diritti reali dell'esecutato sull'immobile, riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- **Atto di Compravendita** del 06/05/1998 in **(B)**, Rep. 2816105, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13/05/1998 ai nn. 13839/11522 da potere di **(C)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. A.2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile: Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale **Stimatrix forMaps (All. A.3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale : MU part.IIa 1997



Sovrapposizione ortofoto attuale e
mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

**QUESITO N. 2 - ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI
CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da N°1 unità immobiliare .

Appartamento sito in Borgetto (PA),salendo le scale di fronte, Largo Villa Migliore N°19, ubicato al Piano I, censito al C.F. del Comune di Borgetto al foglio MU, **particella 1997, sub. 3;**

Tipologia: Appartamento in categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)

Ubicazione: Comune di Borgetto, Largo Villa Migliore N°19 ,Piano I, salendo le scale di fronte .

Caratteristiche strutturali: edificio in muratura portante a N°3 elevazioni fuori terra oltre terrazzo. Solai del tipo latero-cementizio. Tompagni in conci di calcarenite e tramezzi in blocchetti di cemento pomice.

Accesso principale : da Largo Villa Migliore civ.N°19.

Confini : a sud-est con part.lla 3073 ;
a nord-ovest con part.lla 1996;
a sud-ovest con Largo Villa Migliore;
a nord-est con part.lla 2794 ;

Pertinenze: nessuna ;

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: l'Appartamento consta di N°2 Camere, di cui una con vista panoramica, una Cucina-Soggiorno, dotata di accesso ad un balcone, un servizio igienico completo di vasca, lavabo e bidet ed un ripostiglio di modeste dimensioni, regolate da un lungo ed articolato disimpegno necessario per l'accesso ai vani. L'esposizione unica è lungo l'asse Nord-Est, corrispondente al prospetto posteriore.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti : le condizioni di manutenzione dell'immobile sono complessivamente mediocri. I pavimenti, sono stati realizzati con marmette di Perlato Siciliano (formato cm.25 x 50) ad eccezione del servizio igienico, pavimentato con piastrelle ceramiche (formato cm. 20 x 20) e rivestito fino ad un'altezza di m.3,02 con piastrelle ceramiche (formato cm. 15 x 23). Le pareti ed i soffitti sono stati rifiniti con idropittura lavabile.

Per quanto attiene la dotazione impiantistica, gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono vetusti e necessitano di un integrale adeguamento. I costi necessari al rifacimento degli impianti (da affidare ad Impresa abilitata) con il rilascio della relativa Dichiarazione di Rispondenza, ai sensi dell'Art.7 della Legge N°37 del 22 Gennaio 2008, incluse opere di manutenzione ed il rilascio della S.C.A, ammontano complessivamente ad **€ 8.000,00**.

Attestato di prestazione energetica: NO

Il costo necessario per il rilascio dell' A.P.E. , da parte di Tecnico Abilitato, ammonta ad **€ 100,00**.



Foto N°1 - (A) Accesso all'unità immobiliare di Largo Villa Migliore N°18



Foto N°2 - (A) Ingresso ; (B) Balcone Laboratorio sub.12



Foto N°3 - (A) Part. intradosso del balcone del Laboratorio (sub.12) con rigonfiamento e distacco di intonaci ammalorati



Foto N°4 - Part.interno androne : rampe con gradini in marmo , protette da ringhiera metallica





Foto N°5 - Androne d'ingresso con la rampa d'accesso alle unità immobiliari



Foto N°6 - Controcampo : (A) sullo sfondo, Largo Villa Migliore



Foto N°7 - Rampa di accesso con gradini in marmo



Foto N°8 - (A) Porta di accesso all'appartamento (MU part.Ila 1997,sub.3)





Foto N°9 - Disimpegno I tratto



Foto N°10 - Disimpegno II tratto : (A) accesso alla Cucina - Soggiorno



Foto N°11 - Disimpegno : (A) Camera 2; (B) Cucina-Soggiorno; (C) W.C



Foto N°12 - Part. interno Camera 2



Foto N°13 - Ripostiglio



Foto N°14 - W.C. Bagno : pavimento in piastrelle ceramiche (cm.20 x20)
rivestimento in piastrelle ceramiche (cm.15 x 23) per h= m.3,02 ;



Foto N°15 - Cucina - Soggiorno : part. porta infisso in alluminio anodizzato
per accesso al balcone prospiciente la vista panoramica



Foto N°16 - Cucina - Soggiorno : pavimento in marmette di Perlato (cm.25 x 50)
rivestimento parietale con piastrelle ceramiche (cm.20 x 20) per h = m.3,02



Foto N°17 - Camera 1 : porta di accesso al balcone con vista panoramica

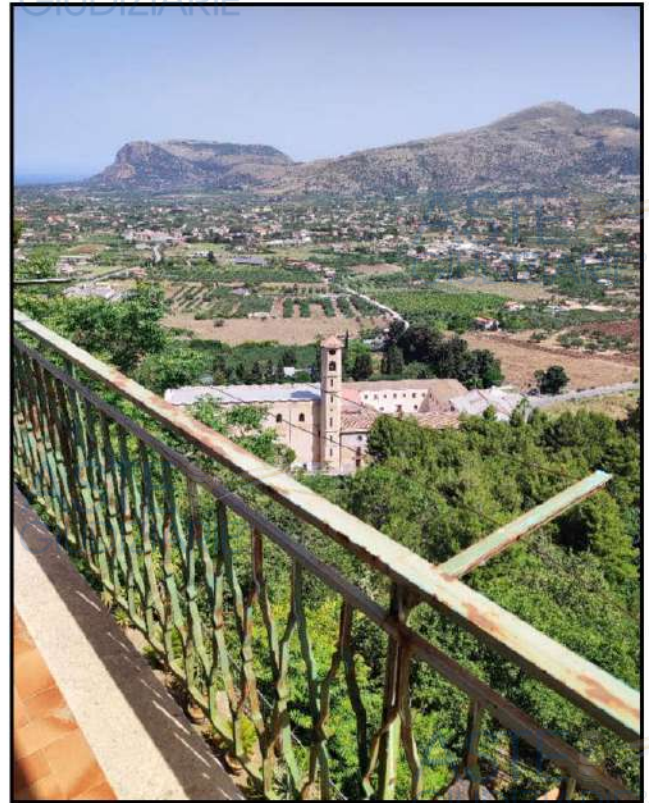


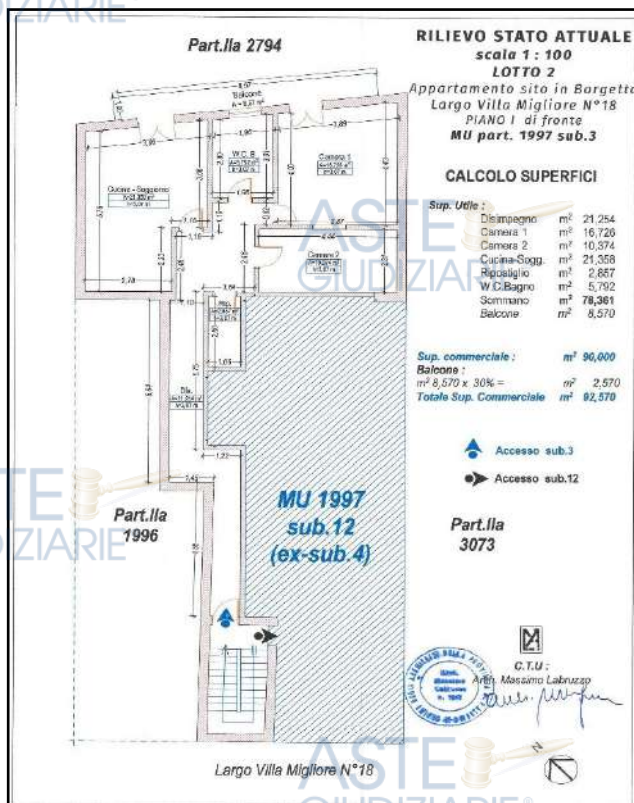
Foto N°18 - Camera 1 : part. balcone dotato di ringhiera metallica



Foto N°19 - Balcone prospiciente la vista panoramica :
(A) Cucina-Soggiorno; (B) W.C ; (C) Camera 1;



Foto N°20 - Camera 1: controcampo sulla porta d'accesso (A)
(B) finestra a vasistas Camera 2



Rilievo dello Stato Attuale con calcolo delle Superfici utili e della Superficie commerciale dell'unità immobiliare

Superficie utile interna: m² 78,361;

Balcone : m² 8,570 ;

Sup. utile complessiva : m² 86,931

Superficie commerciale: m² 90,00 , così come risulta in dettaglio dal Rilievo dello Stato Attuale.

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la Superficie commerciale omogeneizzata del balcone ammonta a m² 2,570 .

Superficie commerciale totale :

ammonta complessivamente a m² 92,570 che può essere agevolmente arrotondata a m² 93,00.

Altezza utile interna: m. 3,07 ;

QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'Appartamento è identificato al C.F. del Comune di Borgetto (prov. PA), al MU, particella 1997, sub. 3, in Largo Villa Migliore N°19(in seguito a variazione toponomastica dell'11/04/2014), Piano I, salendo le scale di fronte, categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) consistenza : 3,5 vani; dati di superficie : m² 106,00

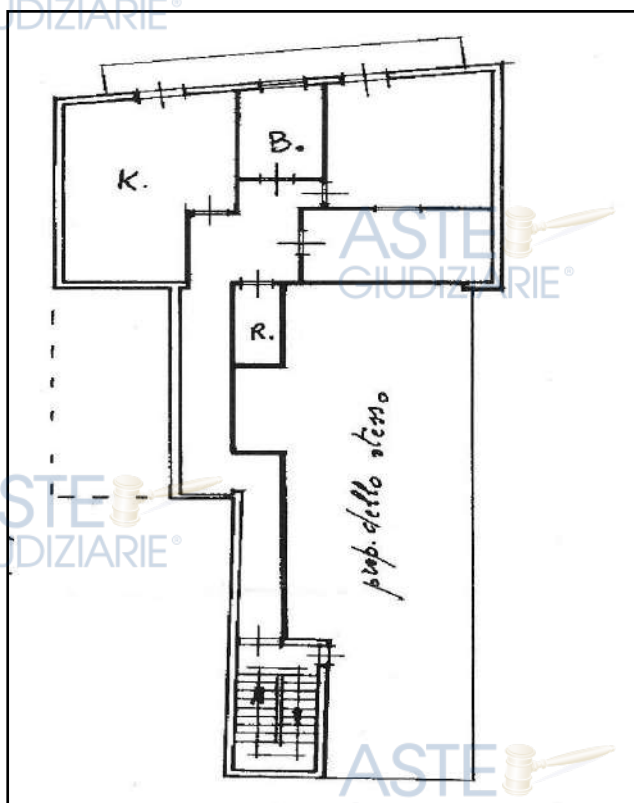
La visura catastale storica (All. A.2), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: (A) ;

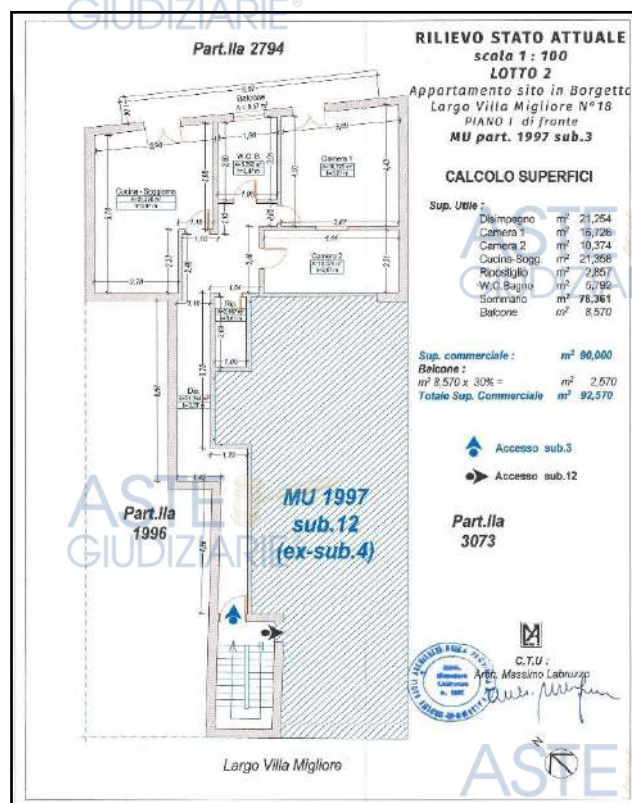
Planimetria catastale: dal confronto tra la Planimetria catastale aggiornata al 01/10/1985 (All.A.2) ed il

Rilievo dello Stato Attuale (All.A.4) è emerso il mancato aggiornamento della mappa catastale che risulta essere ancora intestata al precedente proprietario. Tale difformità potrà essere regolarizzata da

un Tecnico Abilitato, mediante la presentazione del DocFa all'Agenzia delle Entrate, i cui costi, per onorario e spese, ammontano complessivamente, ad € 500,00, da detrarre dal valore di stima.



APPARTAMENTO di cui alla PART.LLA 1997, SUB.3 :
Planimetria catastale aggiornata al 01/10/1985



APPARTAMENTO di cui alla PART.LLA 1997, SUB.3 :
Rilievo dello Stato Attuale

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO n°2 - Piena proprietà di unità immobiliare, ubicata nel Comune di Borgetto(PA) in Largo Villa Migliore N°19(ex-N°18),al Piano I, salendo le scale di fronte. L'appartamento, identificato all'Ag. delle Entrate al MU, part.Illa 1997,sub.3 avente una superficie commerciale di m² 93,00, è composto da un disimpegno, un ripostiglio, una Cucina abitabile,un W.C. completo di vasca e sanitari e N° 2 camere, di cui una prospiciente un balcone con vista panoramica.

Confinante a sud-est con part.Illa 3073 , a nord-ovest con part.Illa 1996 e part.Illa 1997,sub.3 ,a sud-ovest con Largo Villa Migliore ed a nord-est con part.Illa 2794 e part.Illa 1997 sub.3 . E' necessario un adeguamento impiantistico con il rilascio da parte di Impresa Abilitata della Dichiarazione di Conformità ai sensi della Legge 37/08 e modesti interventi manutentivi. L'unità immobiliare è provvista di Concessione edilizia in sanatoria. E' necessario inoltre eseguire lavori di adeguamento degli impianti con il rilascio della Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 37/08 ed altre opere edili rientranti in interventi di manutenzione ordinaria. Dovrà inoltre essere presentata una S.C.A., da parte di un Tecnico Abilitato, per il perfezionamento dei titoli abilitativi.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e dell'A.P.E., che ammontano complessivamente ad € 8.600,00, saranno detratti dal valore di stima.

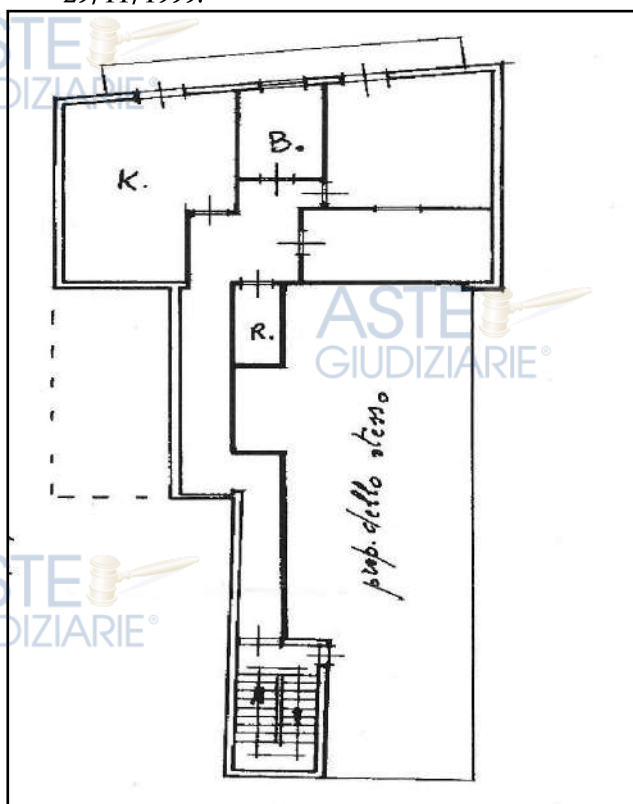
PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Euro 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila)

QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

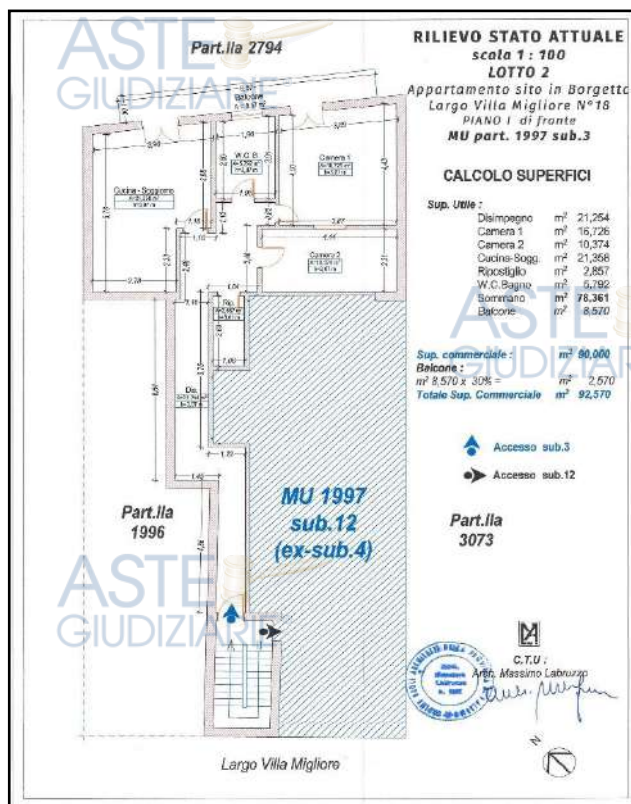
Dalla Certificazione Notarile rilasciata dal (D) si evince che l'unità immobiliare di cui al MU 1997 sub.3 pervenne ad (A), da potere di (C), per Atto di Compravendita, stipulato da (B) in data 06/05/1998, Rep.N°28161, trascritto in data 13/05/1998 ai nn.13839/11522.

QUESITO N. 6 - REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In seguito alla Domanda di Condono edilizio, presentata dall'originario proprietario, (E), in data 13/03/1986, prot. N°1552, le unità immobiliari identificate con le part.lla 1997, sub.3 e sub.4, ottennero dal Comune di Borgetto, il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria N°55 del 29/11/1999.



APPARTAMENTO MU part.lla 1997, sub.3



RILIEVO STATO ATTUALE APPARTAMENTO MU part.lla 1997, sub.3

Ai fini della futura vendita, sarà necessario eseguire lavori di adeguamento degli impianti con il rilascio da parte di Impresa Abilitata della Dichiarazione di Conformità ai sensi della Legge 37/08 ed altre opere edili rientranti in interventi di manutenzione ordinaria. Ottenute le Certificazioni suddette, potrà presentarsi una S.C.A., da parte di un Tecnico Abilitato, per il perfezionamento dei titoli abilitativi.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica che ammontano complessivamente ad € 8.000,00, saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità del debitore esecutato .

QUESITO N. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- adeguamento degli impianti con rilascio della Dichiarazione di Conformità, oneri professionali di Professionista abilitato per la redazione della S.C.A, con un costo pari a circa **euro 8.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 100,00**;
- regolarizzazione delle difformità, onorari e spese di Professionista abilitato per la redazione di pratiche catastali con, con un costo di **€ 500,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi , per complessivi **€ 8.600,00**, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente in data **26/09/2024 (All. A.6)**, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici :

1. **TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare 8559 - Registro Generale 10574**
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo - Repertorio 561 del 07/02/2023
Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili
2. **ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare 13864 - Registro Generale 63625**
(F) - Repertorio 28854/4074 del 25/11/2010
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale .

QUESITO N. 10 - ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Gli immobili non sono gravati da alcun censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un Condominio . Il debitore esecutato non ha fornito informazioni riguardo l'ammontare delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile. Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per rispondere al quesito peritale, in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore venale per comparazione, considerando il costo al m² di superficie commerciale. Il valore ottenuto con l'adozione del metodo sintetico-comparativo, si riferisce al mercato immobiliare locale ed è stato comparato ad immobili aventi caratteristiche consimili.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Con riferimento ai Rilievi dello Stato Attuale (**All.A.4**), sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'Appartamento, risulta essere come appresso specificato :

Sup. Utile :

Disimpegno	m ² 21,254
Camera 1	m ² 16,726
Camera 2	m ² 10,374
Cucina - Soggiorno	m ² 21,358
Ripostiglio	m ² 2,857
W.C. Bagno	m ² 5,792
sommano	m ² 78,361
Balcone	m ² 8,570

Sup. Commerciale :

Appartamento	m ² 90,000
Balcone m ² 8,570,00 x 30% =	m ² 2,570
Tot. Sup. Commerciale	m² 92,570

Determinazione della scala dei prezzi noti

Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari reperiti da siti internet dedicati (Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it), aventi caratteristiche simili, ricadenti nel Comune di Borgetto, come da **All.A.7**, nonché si è avvalso della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari), **aggiornata al I semestre 2024 (All. A.8)**. Dalla consultazione dell'O.M.I., alla tipologia **A/2** (Abitazioni di tipo civile), i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra **€ 470,00** ed **€ 640,00** per m².

Da annunci di vendite immobiliari, il range oscilla tra un valore minimo di **€ 500,00 per m²** (Via Uccellini), un valore medio di **€ 958,00 per m²** (Via Cristoforo Colombo) ed un valore massimo, pari ad **€ 1.000,00 per m² di superficie commerciale** (Appartamento N°3 - All.A.9).

In relazione alle condizioni mediocri, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima (V) leggermente inferiore al valore medio suggerito dal mercato immobiliare locale, che può attestarsi ad € 700,00 per m². Nota la Superficie commerciale, (m² 92,570 che può agevolmente arrotondarsi a m² 93,00), il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

$$V = m^2 93,00 \times 700,00 \text{ €} / m^2 = \text{€ } 65.100,00$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 8.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00
- Costi per elaborazione dell'A.P.E. : € 100,00

Il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 8.600,00

$$V = \text{€ } 65.100,00 - \text{€ } 8.600,00 = \text{€ } 56.500,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 56.500,00 (cinquantaseimilacinquecento euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$\text{€ } 56.500,00 - (\text{€ } 56.500,00 \times 5\%) = \text{€ } 56.500,00 - \text{€ } 2.825,00 = \text{€ } 53.675,00$$

che si arrotondano in € 54.000,00

(cinquantaquattromila euro e centesimi zero)

QUESITO N. 13 - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà .

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-----------|---|
| ALL. A. 1 | Documentazione Fotografica |
| ALL. A. 2 | Planimetria catastale e visura storica |
| ALL. A. 3 | Raffronto Ortofoto satellitare ed estratto di Mappa |
| ALL. A. 4 | Rilievo Stato Attuale |
| ALL. A. 5 | Concessioni edilizie in sanatoria |
| ALL. A. 6 | Ispezione ipotecaria |
| ALL. A. 7 | Verbale di Sopralluogo |
| ALL. A. 8 | Osservatorio valori immobiliari (I semestre 2024) |
| ALL. A. 9 | Annunci di vendite immobiliari |

Palermo, lì 13/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE :



ARCH. MASSIMO LABRUZZO