

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 85 / 2023

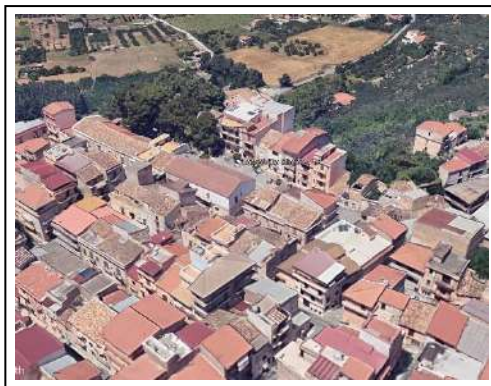
Creditore procedente : Special Gardant S.p.A.
contro
Debitore esecutato : (A)

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Fabrizio Minutoli

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Pizzuto

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO N°3

Laboratorio sito in Borgetto, Largo Villa Migliore N°19, Piano I, dx, MU part.IIa 1997, sub.12



Esperto stimatore: Arch. Massimo Labruzzo



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N°3

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

La presente relazione, in particolare, riguarda il **Lotto di Vendita n. 3** che comprende l'unità immobiliare sita in **Borgetto, Largo Villa Migliore N°19, Piano I, salendo le scale a dx.**

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'Atto di Pignoramento:

- proprietà piena ed esclusiva di **Laboratorio** sito in Borgetto(PA), Largo Villa Migliore N°19, Piano I, salendo le scale a dx, censito al C.F. del Comune di Borgetto al foglio **MU, particella 1997, sub. 12**, (ex-sub.4) categoria catastale **C/3, m²47,00**;

Diritti reali:

I diritti reali dell'esecutato sugli immobili, 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 un 'unica unità immobiliare .

Laboratorio sito in Borgetto (PA),salendo le scale a dx, Largo Villa Migliore N°19, ubicato al Piano I, censito al C.F. del Comune di Borgetto al foglio MU, **particella 1997, sub. 12 (ex-sub.4);**

Tipologia: Laboratorio in categoria catastale C/ 3 (Laboratori per arti e mestieri);

Ubicazione: Comune di Borgetto, Largo Villa Migliore N°19 ,Piano I, salendo le a dx;

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

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

Confini : a sud-est con part.lla 3073 ;
a nord-ovest con part.lla 1996 e part.lla 1997,sub.3 ;
a sud-ovest con Largo Villa Migliore;
a nord-est con part.lla 2794 e part.lla 1997 sub.3 ;

Pertinenze: nessuna ;

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: il Laboratorio consta di N°3 Camere, di cui una dotata di balcone con vista prospiciente Largo Villa Migliore, un disimpegno di modeste dimensioni, un servizio igienico con anti-bagno, provvisto soltanto di vaso e lavabo ed un ripostiglio. Il servizio igienico e la Camera N°3 sono parzialmente illuminate da un pozzo-luce, quasi posto in posizione baricentrica. L'esposizione unica è lungo l'asse sud-ovest, corrispondente al prospetto principale su Largo Villa Migliore.

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 Perlatto 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, ad eccezione delle pareti della Camera 1, rivestite con piastrelle ceramiche (formato cm.20 x 20) per h= m.2,30 e della parete della Camera 2, rivestita con piastrelle ceramiche (formato cm. 20 x 20), ma per h= m 3,02.

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 generale ed il ripristino del balcone, ammontano complessivamente ad € 12.000,00.

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 alle unità immobiliari di Largo Villa Migliore N°18



Foto N°2 - (A) Interno del Dehor ; (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

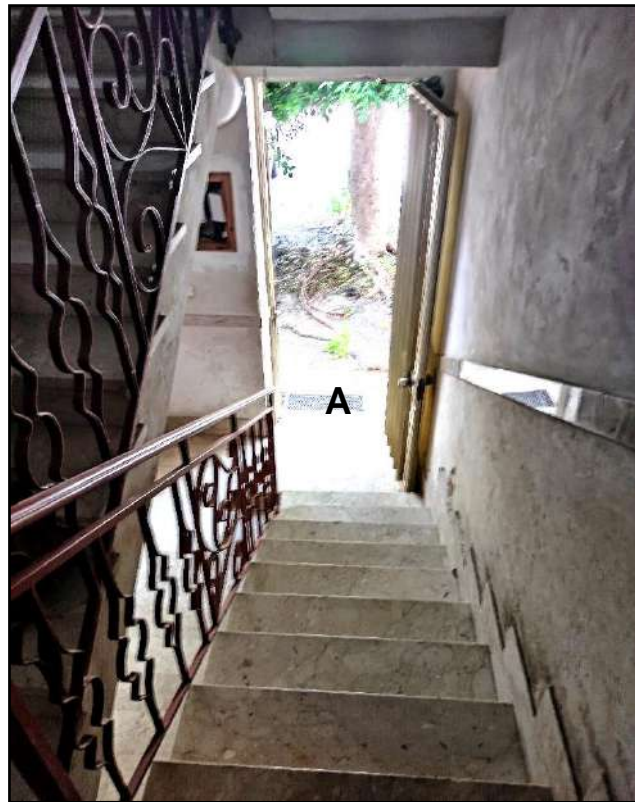


Foto N°6 - Controcampo : (A) sullo sfondo, Largo Villa Migliore



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 - (A) Accesso al Laboratorio;
(B) Camera 1



Foto N°10 - (A) Controcampo sull'accesso al Laboratorio;
(B) Accesso all'Appartamento

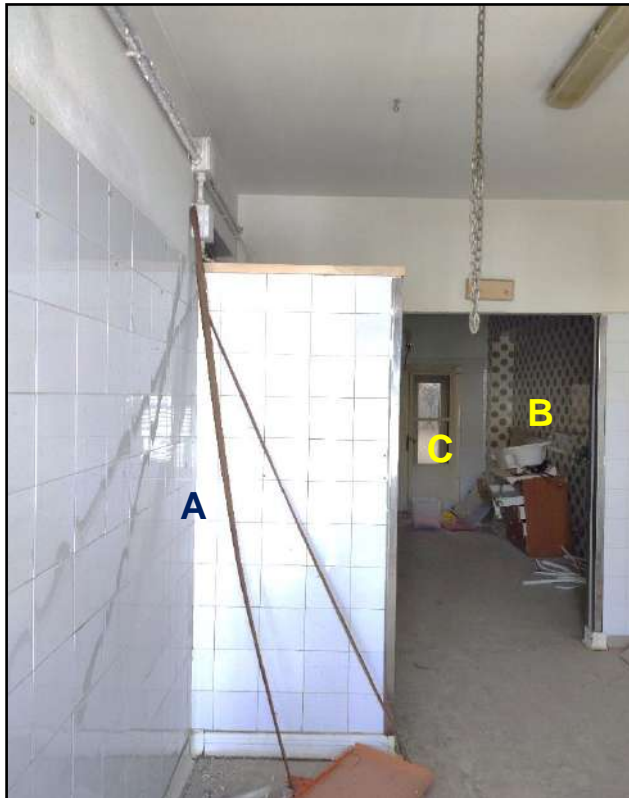


Foto N°11 - Camera 1: pareti con piastrelle ceramiche cm. 20 x 20 - h = m.2,30
(B) sullo sfondo Camera 2 e porta d'accesso al pozzo-luce (C)



Foto N°12 - Camera 1: (A) pavimento in marmette di Perlato cm.25 x 50
(B) balcone prospiciente Largo Villa Migliore



Foto N°13 - Camera 1: balcone prospiciente Largo Villa Migliore

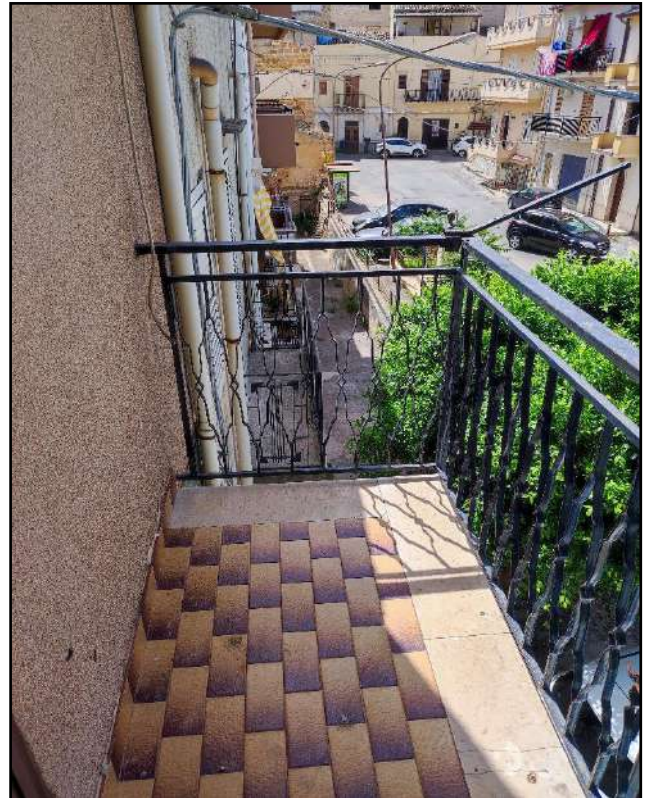


Foto N°14 - Camera 1: balcone prospiciente Largo Villa Migliore



Foto N°15 - Camera 2: (A) pozzo luce;
(B) rivestimento parietale con piastrelle ceramiche cm. 20 x 20 per H= m.2,30



Foto N°16 - Camera 2: part. rivestimento parietale con piastrelle per H= m. 3,05





Foto N°17 - W.C. con antibagno con lavabo

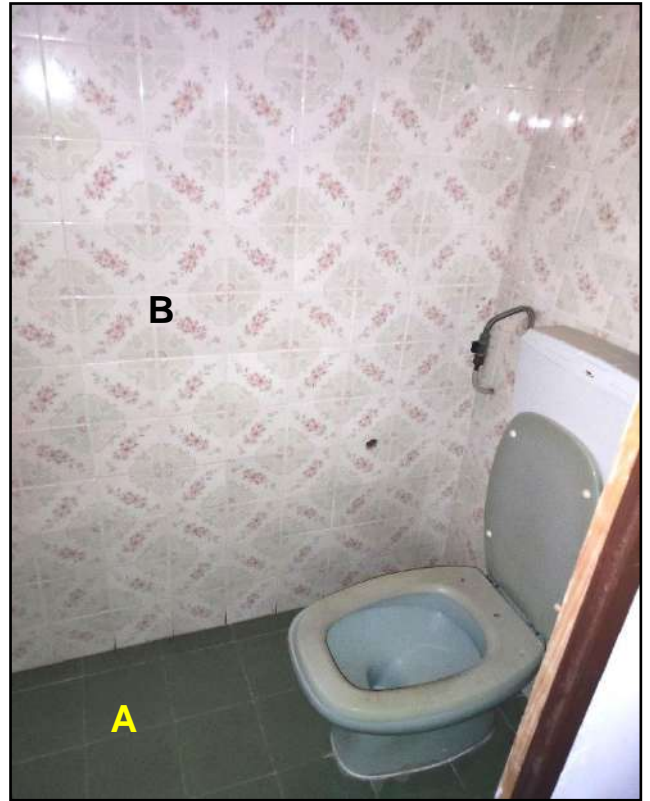


Foto N°18 - W.C. con pavimento in piastrelle ceramiche formato cm. 20 x 20 (A) (B) rivestimento parietale con piastrelle formato cm.10 x10 per h= m.3,05



Foto N°19 - Disimpegno ;(A) Ripostiglio; (B) W.C. ; (C) Camera 2

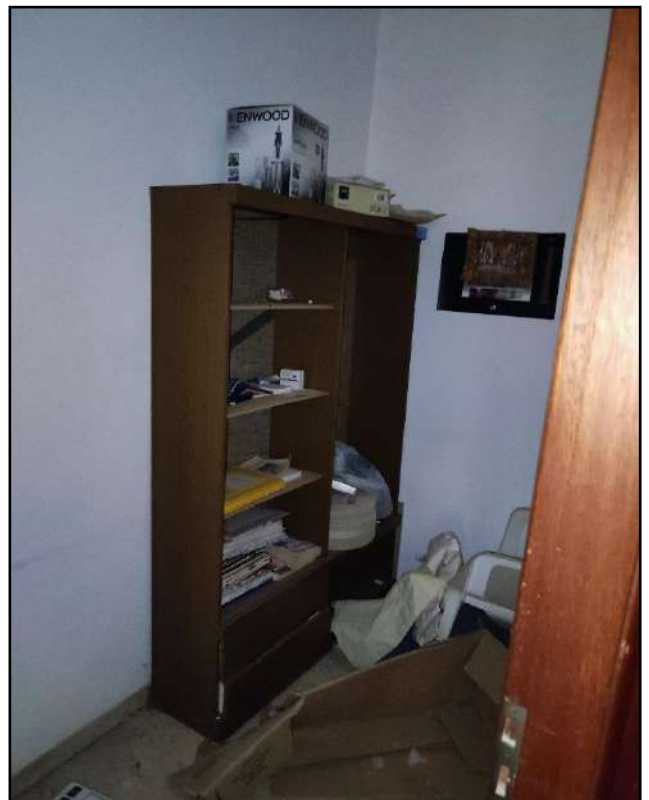


Foto N°20 - Ripostiglio

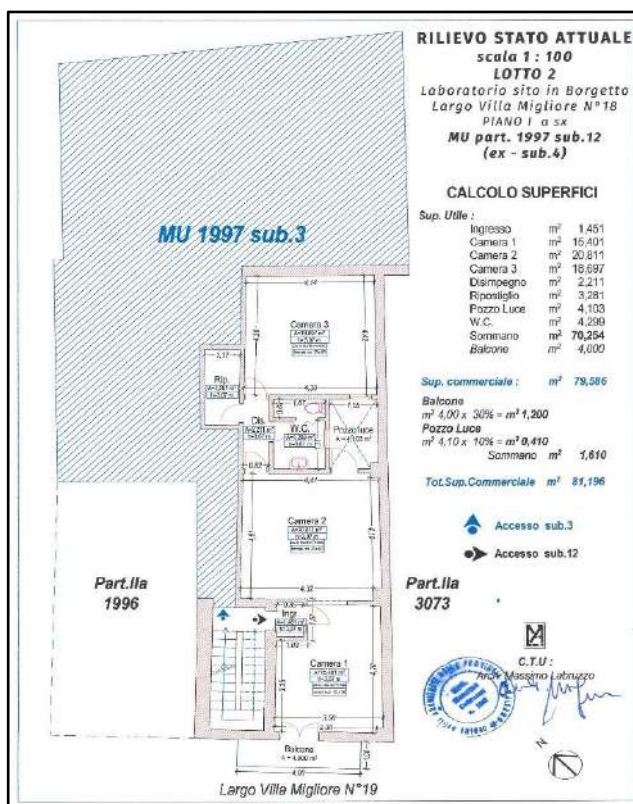




Foto N°21 - Camera 2



Foto N°22 - Camera 2 con finestra prospiciente il Pozzo luce



Rilievo dello Stato Attuale con calcolo della Superficie utile e della Superficie commerciale del Laboratorio

Superficie utile interna: m² 70,254;

Balcone : m² 4,000 ;

Sup. utile complessiva : m² 74,254

Superficie commerciale: m² 79,586 , 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 e del Pozzo luce ammontano a m² 1,610 .

Superficie commerciale totale :

ammonta complessivamente a m² 81,196 che può essere agevolmente arrotondata a m² 81,00

Altezza utile interna: m. 3,07 ;

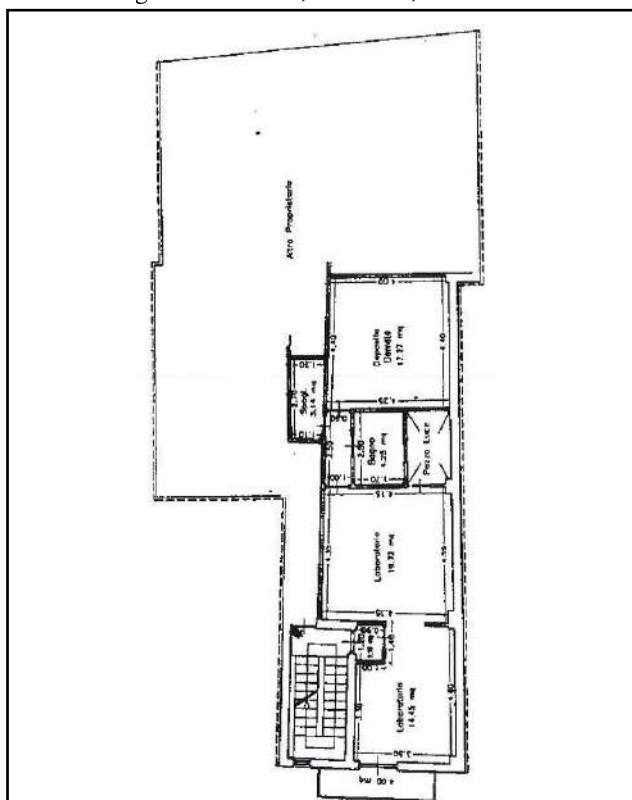
QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il Laboratorio è identificato al C.F. del Comune di Borgetto (prov. PA), al MU, particella 1997, sub. 12 (ex- sub.4), in Largo Villa Migliore N°19(in seguito a variazione toponomastica dell'11/04/2014), Piano I, salendo le scale a dx, categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri) consistenza : m² 60,00

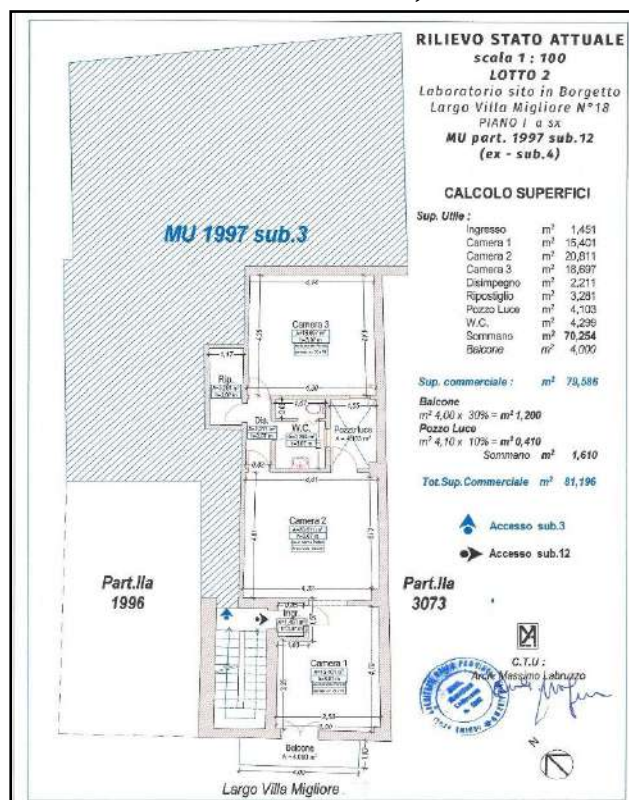
La visura catastale storica (All. A.2), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: (A) con sede in Partinico, Via Beethoven N°72 ;

Planimetria catastale: dal confronto tra la Planimetria catastale aggiornata al 06/03/2000 (All.A.2) ed il Rilievo Stato Attuale (All.A.4), nella Camera 3, si evidenzia l'apertura di una finestra prospiciente il Pozzo luce. L'apertura di tale finestra comunque non costituisce una alterazione del prospetto, costituendo anzi una variazione essenziale e migliorativa, ai fini del rapporto aero-illuminante. Occorrerà procedere comunque all'aggiornamento della planimetria catastale, mediante presentazione di DocFA all'Ag. delle Entrate, i cui costi, incluso l'onorario di Tecnico Abilitato ammontano ad € 500,00.



Planimetria catastale aggiornata al 06/03/2000



Rilievo dello Stato Attuale

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

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 a dx, adibita a Laboratorio, identificata all'Ag. delle Entrate al MU, part.lla 1997, sub.12 (ex-sub.4),avente una sup. commerciale di circa m² 80,00. E' composta da un ingresso e da N°3 camere : due prospicienti un balcone su Largo Villa Migliore ed una su un pozzo - luce. E' dotata altresì di servizio igienico con vaso, provvisto di anti-bagno con lavabo ed un ripostiglio. Confinante a sud-est con part.lla 3073 , a nord-ovest con part.lla 1996 e part.lla 1997,sub.3 ,a sud-ovest con Largo Villa Migliore ed a nord-est con part.lla 2794 e part.lla 1997 sub.3 .

E' provvisto inoltre di Concessione Edilizia N°14, rilasciata dal Comune di Borgetto in data 06/03/2000. 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, per il ripristino dell'intradosso del balcone, inclusi l'onorario di tecnico abilitato per la redazione della S.C.A., dell'A.P.E e dell'aggiornamento catastale, che ammontano complessivamente ad € 12.600,00, saranno detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Euro 38.000,00 (Euro trentottomila)

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

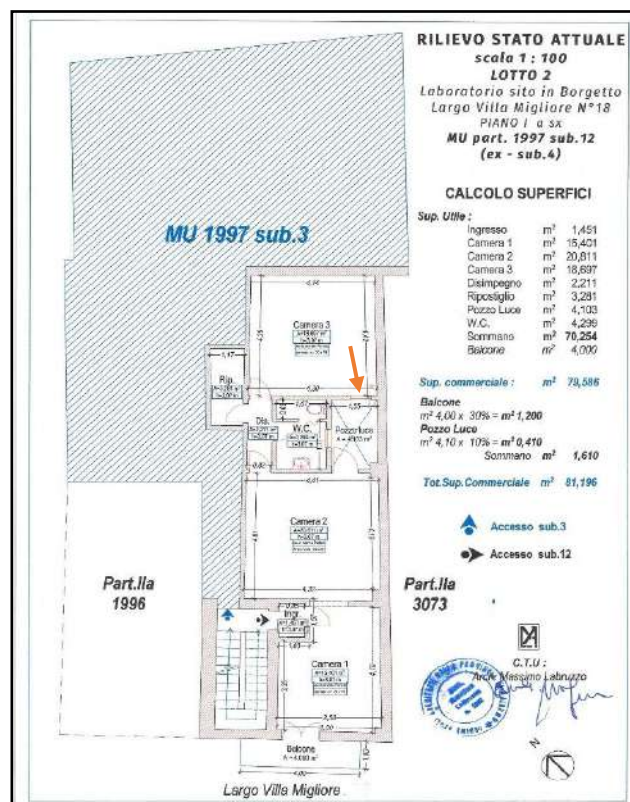
Dalla Certificazione Notarile rilasciata da (D) si evince che l'unità immobiliare di cui al **MU 1997 sub.12 -ex sub.4**, pervenne ad (A), da potere di (C), per **Atto di Compravendita**, stipulato da (B) in data 06/05/1998, Rep.N°28161, trascritto in data 13/05/1998 ai nn.13839/11522.

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

In seguito alla Domanda di Condonò edilizio, presentata dal Sig. (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**. Con **Concessione Edilizia in sanatoria N°14 del 06/03/2000**, (All.A.5), il Comune di Borgetto autorizzava il Sig. (A), al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a Laboratorio, per l'unità immobiliare di cui alla **part.lla 1997, sub.4 (oggi sub.12)**.



LABORATORIO, part.lla 1997 sub.12 (ex-sub.4)
Estratto grafico del Progetto autorizzato



LABORATORIO, part.lla 1997 sub.12 (ex-sub.4)
Rilievo dello Stato Attuale con indicazione grafica della difformità

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 le opere di manutenzione, il ripristino dell'intradosso del balcone prospiciente Largo Villa Migliore ed il rilascio della S.C.A, ammontano complessivamente ad € 12.000,00.

Attestato di prestazione energetica: NO

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

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

L'unità immobiliare è libera 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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica,(S.C.I.A.,S.C.A etc.)incluso l'adeguamento degli impianti con rilascio della Dichiarazione di Conformità, ripristino dell'intradosso del balcone prospiciente Largo Villa Migliore, redazione di S.C.A, inclusi oneri professionali di Professionista abilitato, **euro 12.000,00** 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 pari a **circa euro 500,00** ,

I suddetti costi , per complessivi € 12.600.00,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 costituito. Il debitore esecutato non ha fornito informazioni riguardo l'ammontare delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

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 del Laboratorio, risulta essere come appresso specificato :

Sup. Utile :

Ingresso	m ² 1,451
Camera 1	m ² 15,401
Camera 2	m ² 20,811
Camera 3	m ² 18,697
Disimpegno	m ² 3,281
Ripostiglio	m ² 2,857
Pozzo luce	m ² 4,103
W.C.	m ² 4,299
sommano	m² 70,254
Balcone	m ² 4,000

Sup. Commerciale :

Laboratorio	m ² 79,586
Balcone m ² 4,00 x 30% =	m ² 1,200
Pozzo luce m ² 4,10 x 10% =	m ² 0,410
Tot. Sup. Commerciale	m² 81,196



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 ed in alcuni comuni limitrofi di Montelepre e Partinico (All.A.9), stante la carenza di comparabili significative, 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 C/3 (Laboratori per arti e mestieri), i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra € 300,00 ed € 375,00 per m². Dai succitati annunci di vendite immobiliari, il range oscilla tra un valore minimo di € 440,00 per m² (Via Castrenze Di Bella 159 - Montelepre), un valore medio di € 833,00 per m² (Locale in vendita a Borgetto) ed un valore massimo, pari ad € 1.000,00 per m² di superficie commerciale (Via Giorgione - Partinico).

In relazione alle condizioni mediocri dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima (V) leggermente inferiore al valore medio dei valori suggeriti dal mercato immobiliare locale, che può attestarsi ad € 650,00 per m².

Nota la Superficie commerciale dell'unità immobiliare, (m² 81,196 che può agevolmente arrotondarsi a m² 81,00), il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

$$V = m^2 81,00 \times 650,00 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 52.650,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 12.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00
- Costi per elaborazione dell'A.P.E. : € 100,00

Il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 12.600,00

$$V = \text{€ } 52.650,00 - \text{€ } 12.600,00 = \text{€ } 40.050,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 40.050,00 (quarantamila e cinquanta 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:

$$\text{€ } 40.050,00 - (\text{€ } 40.050,00 \times 5\%) = \text{€ } 40.050,00 - \text{€ } 2.002,50 = \text{€ } 38.047,50$$

che si arrotondano in € 38.000,00

(euro trentottomila 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, verbali di ispezione, Determine Comune Borgetto
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 18/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE :

ARCH. MASSIMO LABRUZZO

