

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 241/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 241/2022
SPECIAL GARDANT S.P.A NELLA QUALITÀ DI MANDATARIA DELLA
LEVITICUS SPV S.R.L.

contro
“XXXXXX”

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MAURIZIO PIZZUTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Locale commerciale sito in territorio di Terrasini (PA) via Partinico n. 70 (cat. 65), piano Terra,
identificato con il foglio 3 p.lla 1593 sub. 5



Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **9.10.2023** il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Geometra Filippo Daidone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4478 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **10.10.2023** 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. Maurizio Pizzuto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **24.11.2023**.

In data **5.3.2024** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il l'unico lotto di vendita che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un locale commerciale, sito in Territorio di Terrasini (PA), via Partinico n. 65 (*sui luoghi 70*), ubicato a piano T, censito al C.F. del Comune di Terrasini (PA) al foglio 3, p.lla 1593, sub. 5, categoria catastale C/1, consistenza 125 mq, superficie catastale 158 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale della società esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di compravendita del 28.5.2012 in notaio Salvatore Diliberto Rep. 38377 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18.6.2012 ai nn. RG.28171/R.P.22715 da potere di Xxxx Xxxxxxx (**All. 1**).



Dati catastali:

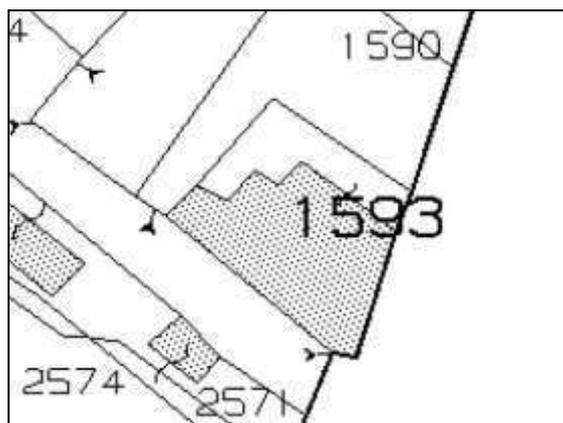
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

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. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (**All. 4**)



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 3)

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

Il lotto è costituito da un locale commerciale, censito al C.F. del Comune di Terrasini, al fg. 3, p.lla 1593, sub. 5, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 158 (All. 2):

Tipologia: Locale commerciale

Ubicazione: Terrasini , via Partinico n. 70 (Cat. 65) piano terra

Caratteristiche strutturali struttura in c.a. con copertura in legno e tegole sovrastanti:

Accessi: cancello carrabile ubicato su strada pubblica

Confini: (All. 4)

Nord – est con p.lla 1590

Sud – est con via Partinico

Sud - ovest con p.lla 214

Nord – ovest con p.lla 1590

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: 1 ampio vano, 1 ambiente ufficio, 1 anti w.c., 1 w.c. 1 ripostiglio esterno, corte esclusiva

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione, relativamente agli impianti, dalla consultazione del certificato di Agibilità del 17.6.2002 (All. 5), si rileva che risulta essere



stato rilasciato certificato di conformità alla L. 46/90 in data 15.5.2002 dalla ditta Militello Francesco di Terrasini.

Attestato di prestazione energetica: non presente, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Fotografie dei luoghi (All. 6)



Foto n. 1 Accesso al bene su via Partinico



Foto n. 2 Accesso al bene





Foto n. 3 Deposito esterno



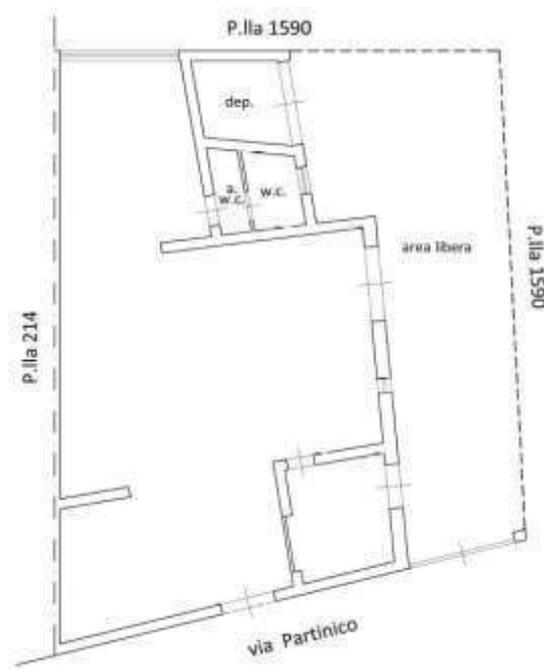
Foto n. 3 Vista interna dell'immobile



Foto n. 3 Vista interna dell'immobile



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 7)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 124 mq

Superficie commerciale: 161 mq

Altezza utile interna: Massima m 4,17 Minima m 3,15, Media m 3,50

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Terrasini (PA), al foglio 3, particella 1593, sub. 5, via Partinico n. 65 (sui luoghi civico 70), piano terra cat. C/1, consistenza 125 mq, superficie catastale 158 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 8**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: "XXXXX" Proprietà 1/1

Planimetria catastale (All. 9): lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti, ad un piccolo magazzino circa mq 4,7 realizzato all'esterno dell'immobile chiudendo anche l'ampio accesso ivi presente originariamente (**All. 10**), il tutto realizzato presumibilmente tra il 2012 (data di acquisto del bene) e la data di accesso dello scrivente sui luoghi da parte dello scrivente (5.3.2024).



Altresì si rileva la variazione del numero civico dell'immobile presente nella visura catastale dell'immobile ove viene indicato il civico n. 65, in realtà l'accesso all'immobile avviene dal civico 70 di via Partinico.

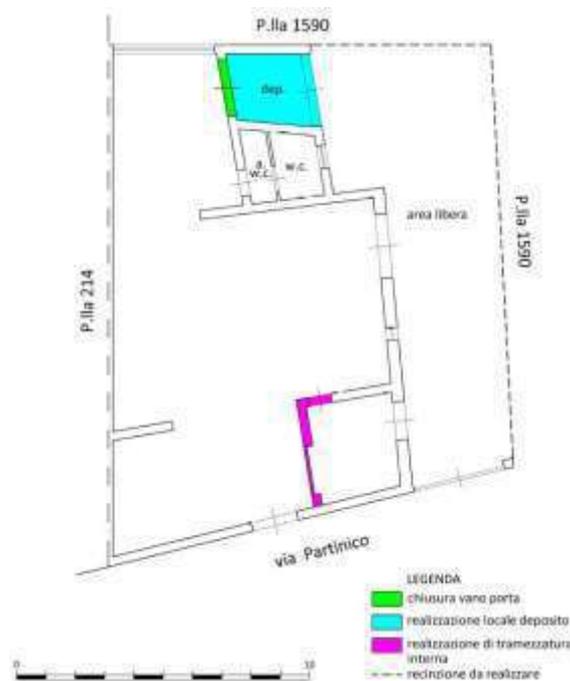
Per la regolarizzazione catastale delle superiori difformità riscontrate nell'immobile si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenete la nuova planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile ammontano ad **€ 50,00** per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed **€ 600,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione.



Estratto planimetria catastale (All. 9)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 10)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un locale commerciale, ubicato in Terrasini (PA), via Partinico n. 70 (in catasto civico n. 65), piano terra.

Composto da: 1 ampio vano, 1 ambiente ufficio, 1 anti w.c., 1 w.c. 1 ripostiglio esterno, corte esclusiva

Confinante con.

Nord – est con p.lla 1590

Sud – est con via Partinico

Sud - ovest con p.lla 214

Nord – ovest con p.lla 1590

Censito al C.F. al **foglio 3, p.lla 1593, sub. 5.**

L'immobile è dotato di Autorizzazione edilizia n. 71 del 14.2.2002, Certificato di Agibilità del 17.6.2002 (pratica n. 72/2001)

All'interno dell'immobile si rileva:



- una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un ambiente per il quale si prevede la presentazione di una CILA Tardiva per opere già realizzate con un costo di € 1.150,00 circa per diritti e sanzioni, ed € 1.500,00 da imputare ad onorari da corrispondere ad un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione di tale documentazione.
- Realizzazione di un magazzino di circa 4,7 mq a mezzo realizzazione di tetto in legno e superiore strato di tegole, realizzazione di portone di accesso, per tali opere ad oggi non sanabili si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, i costi per tali opere di ripristino ammontano ad € 3.000,00

Per un totale di € 5.650,00

Il confine con nord-est e nord ovest con la p.lla 1590 non è materializzato sui luoghi dovrà realizzare una recinzione tra le due proprietà, da eseguirsi con paletti in ferro e rete metallica, i costi quantificati dallo scrivente ammontano ad € 500,00 che dovranno essere ripartiti tra i due confinanti (proprietari delle p.lle 1593/5 e 1590) ossia € 250,00 ciascuno.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) € 200,00.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate nell'immobile si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile. I costi ammontano ad € 650,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO € 108.500,00 (centoottomilacinquento euro)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

- Atto di permuta in notaio Marcello Orlando rep. 29431 del 27.11.1992, trascritto ai nn. RG. 38407 e RP 53337
- Atto di compravendita in notaio Salvatore Di Liberto rep 38377/13614 del 28.5.2012 trascritto in data 18.6.2012 ai nn. RG 28171 RP 22715 (All. 1)

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO



Per l'immobile è stata rilasciata Autorizzazione n. 72/01 del 14.2.2002 relativamente al rifacimento dei prospetti, cambio di destinazione d'uso e il ripristino del tetto di copertura del bene oggetto di consulenza **(All. 5)**.

Dalla consultazione sia della citata autorizzazione, che dalla visione delle tavole progettuali ritirate dallo scrivente presso il Comune di Terrasini (PA), si evince che veniva rilasciata autorizzazione all'effettuazione delle opere *“A condizione che le opere da eseguire riguardino la porzione di fabbricato non soggetto a demolizione nel PRG come evidenziato in rosso negli elaborati grafici”*.

Per l'appunto come si evince dalla consultazione anche della planimetria allegata al progetto di cui all'autorizzazione, una grossa parte del fabbricato sarebbe stato soggetto a demolizione come si rileva dalla precisazione in rosso *“Parte di fabbricato soggetta a demolizione dal P.R.G.”*.

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terrasini in data 2.4.2024 **(All. 11)** nulla si evince circa la parte di fabbricato che doveva essere soggetta a demolizione.

In data **30.5.2024** lo scrivente si recava presso il Settore Urbanistica del Comune di Terrasini, al fine di verificare il reale stato urbanistico dell'immobile ed approfondire la problematica rilevata.

In data **3.6.2024 (All. 12)**, a seguito dell'incontro con tecnici comunali avvenuto in data 30.5.2024., veniva trasmesso dal Comune di Terrasini settore Urbanistica, il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica rettificato ove veniva inserito quanto segue:

“...in parte in strada di P.R.G.. (quest'ultima interessata per una parte dall'allargamento della strada esistente denominata Via Partinico, dall'altra parte a stradella pedonale di P.R.G. e parte a nuova strada di P.R.G.).

...omississ...

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del D.P.R. 327 del 08.06.2001, per le zone preordinate all'espropriazione, i vincoli sono decaduti, e a tutt'oggi non sono stati rinnovati.

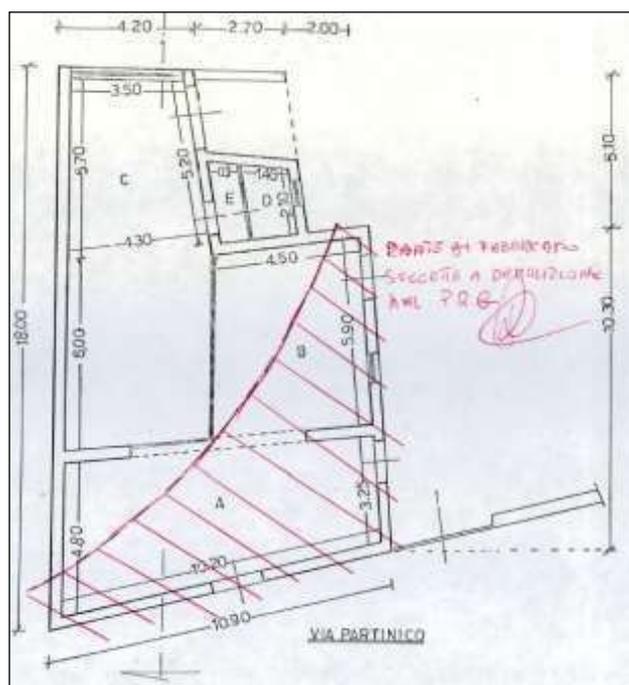
L'immobile è stato dichiarato agibile in data **17.6.2002** (pratica n. 72/2001) **(All. 5)**

Successivamente dalla visione dell'odierno stato dei luoghi, sono state realizzate le seguenti opere **(All. 13)**:



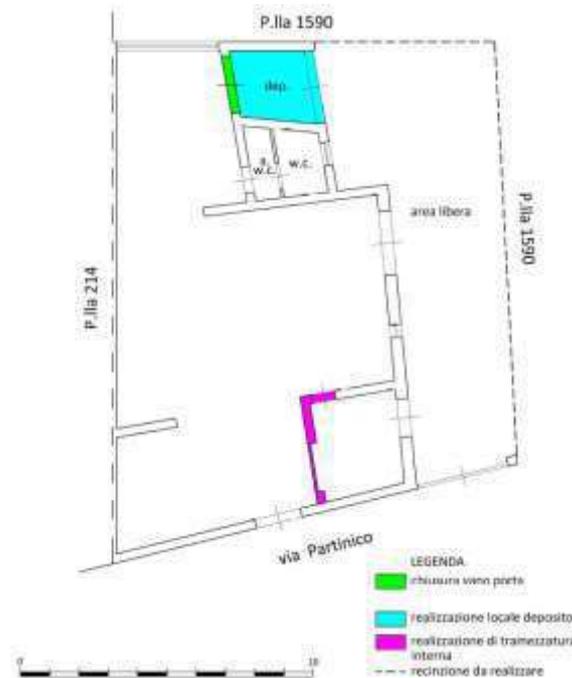
- Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un ambiente per il quale si prevede la presentazione di una CILA Tardiva per opere già realizzate con un costo di € **1.150,00**, circa per diritti e sanzioni, ed € **1.500,00 oltre iva ed oneri previdenziali** da imputare ad onorari da corrispondere ad un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione di tale documentazione per un importo complessivo di € **2.650,00**.
- Realizzazione di un magazzino di circa 4,7 mq a mezzo realizzazione di tetto in legno e superiore strato di tegole, realizzazione di portone di accesso e chiusura dell'accesso preesistente, per tali opere ad oggi non sanabili si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, i costi per tali opere di ripristino ammontano ad € **3.000,00**

Totale € 5.650,00



Estratto grafico del progetto autorizzato





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 13)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per la eventuale demolizione delle porzioni non regolarizzabili saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal 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 e ripristino delle porzioni con sanabili, con un costo pari a circa **euro 5.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- Realizzazione della recinzione di confine con la p.lla 1590 **€ 250,00**
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 650,00**. come determinato in risposta al quesito 3.



I suddetti costi 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 esperto in data **3.6.2024 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. *TRASCRIZIONE del 18/06/2012 - Registro Particolare 22715 Registro Generale 28171 Pubblico ufficiale DILIBERTO SALVATORE Repertorio 38377/13614 del 28/05/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
2. *ISCRIZIONE del 18/06/2012 - Registro Particolare 2453 Registro Generale 28172 Pubblico ufficiale DILIBERTO SALVATORE Repertorio 38378/13615 del 28/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDLARIO*
3. *TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 26844 Registro Generale 33909 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3381 del 09/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. **(All. 11 et 12)**)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 1 et 2)**

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

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie)

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio.



Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, **l'immobile non risulta fare parte di alcun condominio**

Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **161 mq** così calcolati:

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale	
			Coefficiente Moltiplicator e	Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	148	1,00	148,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	66	0,20	13,20
Superficie catastale finale				161

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 1.000,00 €/mq (All. 15)**

Si avrà quindi €/mq 1.000,00 x 161 = € 161.000,00

A tale superiore valore lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo visto il mediocre stato in cui versa l'immobile, secondo quanto si evince dalla consultazione delle tabelle allegate al **"Consulente immobiliare" (All. 16)** che per i locali commerciali aventi un'età tra i 10-40 anni qualità non signorile e in mediocre stato consiglia l'applicazione di un coefficiente correttivo pari **0.75**.



Si avrà quindi:

€ 161.000,00 x 0.75= **€ 120.750,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.650,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 650,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi per la realizzazione di parte della recinzione di confine: € 250,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 120.750,00**

$V = € 161.000,00 - € 5.650,00 - € 650,00 - € 200,00 - € 250,00 = € 114.000,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 114.000,00 (centoquattordicimila euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando 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:

$€ 114.000,00 - 5\% = € 114.300,00 - € 5.700,00 = € 108.300,00$ (che si arrotondano in **€ 108.500,00**)

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

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita
2. Visura catastale attuale
3. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
4. Stralcio del foglio di mappa catastale



5. Documentazione tecnica dell'immobile
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato dei luoghi
8. Visura catastale storica
9. Planimetria catastale
10. Tavola delle difformità catastali
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Certificato di destinazione urbanistica rettificato
13. Tavola delle difformità urbanistiche
14. Ispezione ipotecaria aggiornata al 3.6.2024
15. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare
16. Tabelle consulente Immobiliare

Palermo, data 03.06.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Geom. Filippo Daidone

