

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 254/2022 - 369/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 254/2022 - 369/2024

BCC NPLS 2020 SRL

contro

“...”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIUSEPPE SEBASTIANO CIARDO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) del magazzino con terreno circostante sito in territorio di Partinico (PA) c.da Bracco n.1-2. Piatto 1 e 2 identificato al C.F. con il foglio 5 p.lla 371 sub. 3 cat. C/2 e al C.T. foglio 5 p.lle 688, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 837, 838, 839, 840.



Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

PREMESSA

Con provvedimento del **18.9.2025** il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3640 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **24.4.2025** 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 Dott. Giuseppe Sebastiano Ciardo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **24.4.2025**.

In data **16.5.2025** 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 due lotti.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto 2 di vendita che comprende gli immobili pignorati denominati A e B tra i beni di proprietà della Sig.ra "...".

Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- A) immobile sito in Partinico, contrada Bracco n. 1-2 annotato al NCEU di Partinico al foglio 5 p.lla 371 sub. 3 (cat. C/2) di 64 mq circa***
- B) terreni siti n in Partinico, contrada Bracco annotati al NCT di Partinico al foglio 5 particelle: 688, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 837, 838, 839, 840***

Diritti reali:

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

A "..." per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Giuseppe Randisi del 25 maggio 1992 repertorio n. 11621 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità



Immobiliare di Palermo in data 27 marzo 1992 al numero di registro generale 15166 e numero di registro particolare 10499 da "...", "...", ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con usufrutto vitalizio

A seguito della morte dei Sigg.ri "...", "...", usufruttuari dei beni la Sig.ra "...", diveniva titolare del diritto della piena proprietà. (All. 1)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (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 (All. 3) e la mappa catastale (All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 3)



Estratto di mappa catastale (All. 4)





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)

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

Il lotto è costituito da una porzione di un vecchio magazzino sviluppatasi su due elevazioni fuori terra con terrazza di copertura e terreno agricolo circostante, il tutto censito al **C.F. del Comune di Partinico (PA)**, al **fg. 5, p.lla 371, sub. 3**, cat. catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 64 mq, superficie catastale mq 88, rendita € 82,63, **C.T. del Comune di Partinico (PA)**, al **fg. 5, p.lla 688**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 600, R.D. 16,27 R.A 3,72, al **fg. 5, p.lla 826**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 100, R.D. 4,05 R.A 1,58, qualità canneto, classe 1, superficie mq 90, R.D. 0,70 R.A 0,23 al **fg. 5, p.lla 827**, qualità pascolo, classe 1, superficie mq 410, R.D. 0,53 R.A 0,19, al **fg. 5, p.lla 828**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 221, R.D. 1,94 R.A 1,54, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 842, R.D. 34,14 R.A 13,26, al **fg. 5, p.lla 829**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 1130, R.D. 45,01 R.A 17,80, al **fg. 5, p.lla 830**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 497, R.D. 20,15 R.A 7,83 al **fg. 5, p.lla 831**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 309, R.D. 2,71 R.A 2,15, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 823, R.D. 40,80 R.A 15,94, al **fg. 5, p.lla 832**, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 1789, R.D. 88,70 R.A 34,65, al **fg. 5, p.lla 837**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 885, R.D. 35,88 R.A 13,94, al **fg. 5, p.lla 838**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 65, R.D. 0,37 R.A 0,23, al **fg. 5, p.lla 839**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 460, R.D. 14,25 R.A 2,85, al **fg. 5, p.lla 840**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 21, R.D. 0,65 R.A 0,13 (**All. 2**)



Tipologia: Magazzino rurale sviluppantesi su due elevazioni fuori terra (piano 1 e piano 2 di copertura) con terreno agricolo circostante.

Ubicazione: Partinico, c.da Bracco n. 1 -2 piano 1-2.

Caratteristiche strutturali: Struttura in muratura portante .

Accessi: l'accesso al bene ubicato a piano primo e secondo avviene attraverso l'immobile di piano terra a mezzo portone in ferro

Confini: (All. 4)

Nord: con le p.lle 390, 166 e 168 del foglio 45 di Partinico (PA)

Est: con le p.lle 366, 569, 571 del foglio 5 di Partinico (PA)

Sud: con le p.lle 60 e 380 del foglio 5 di Partinico (PA)

Ovest: con le p.lle 361, 772, 979, 834 e 836 del foglio 5 di Partinico (PA)

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: da un vano a piano primo e da un terrazzo di copertura a piano secondo (All. 6).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione allo stato grezzo e in completo stato di abbandono .

Attestato di prestazione energetica: non fornito

Fotografie dei luoghi (All. 7)



Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

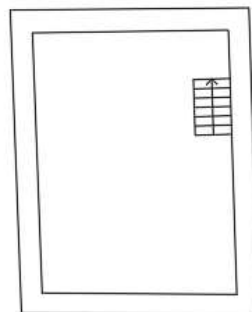
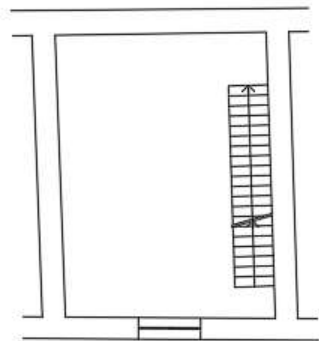


Foto n. 7



Foto n. 8

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi piano primo e piano secondo (All. 6)

Superficie magazzino

Superficie commerciale 58 mq

Superficie terreno

Superficie 8.242 mq

Altezza utile:

Piano primo H 3,30 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

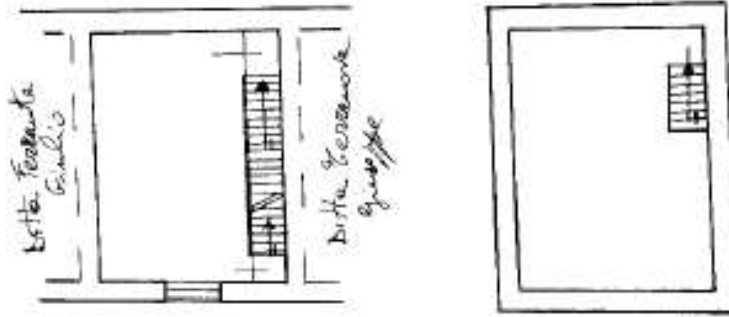
Il lotto è costituito da un vecchio magazzino diruto sviluppatosi su due elevazioni fuori terra e terreno agricolo circostante, il tutto censito al **C.F. del Comune di Partinico (PA)**, al **fg. 5, p.lla 371, sub. 3**, cat. catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 64 mq, superficie catastale mq 88, rendita € 82,63, **C.T. del Comune di Partinico (PA)**, al **fg. 5, p.lla 688**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 600, R.D. 16,27 R.A 3,72, al **fg. 5, p.lla 826**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 100, R.D. 4,05 R.A 1,58, qualità canneto, classe 1, superficie mq 90, R.D. 0,70 R.A 0,23 al **fg. 5, p.lla 827**, qualità pascolo, classe 1, superficie mq 410, R.D. 0,53 R.A 0,19, al **fg. 5, p.lla 828**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 221, R.D. 1,94 R.A 1,54, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 842, R.D. 34,14 R.A 13,26, al **fg. 5, p.lla 829**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 1130, R.D. 45,01 R.A 17,80, al **fg. 5, p.lla 830**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 497, R.D. 20,15 R.A 7,83 al **fg. 5, p.lla 831**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 309, R.D. 2,71 R.A 2,15, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 823, R.D. 40,80 R.A 15,94, al **fg. 5, p.lla 832**, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 1789, R.D. 88,70 R.A 34,65, al **fg. 5, p.lla 837**, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 885, R.D. 35,88 R.A 13,94, al **fg. 5, p.lla 838**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 65, R.D. 0,37 R.A 0,23, al **fg. 5, p.lla 839**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 460, R.D. 14,25 R.A 2,85, al **fg. 5, p.lla 840**, qualità orto irriguo, classe 3, superficie mq 21, R.D. 0,65 R.A 0,13 (**All. 2**)

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

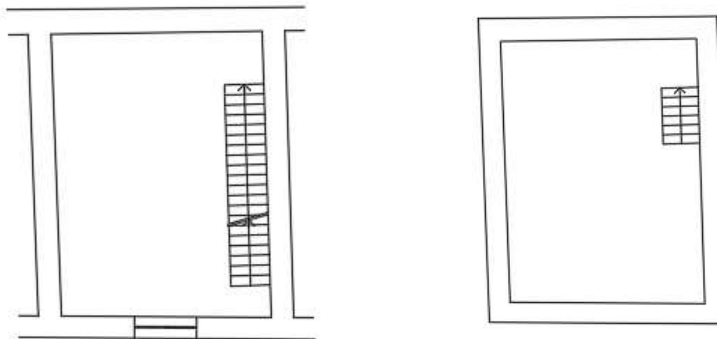


Dalla consultazione delle visure catastali storiche si rilevano le variazioni che hanno subito gli immobili (All. 2)

Planimetria catastale: lo stato dei luoghi (All. 6) corrisponde alla planimetria catastale (All. 8).



Planimetria catastale piano primo e piano secondo (All. 8)



Rilievo dello stato dei luoghi piano primo e piano secondo (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2:

Piena proprietà pari ad 1/1 del magazzino con terreno circostante sito in territorio di Partinico (PA) c.da Bracco n.1-2. Piatto 1 e 2 identificato al C.F. con il foglio 5 p.lla 371 sub. 3 cat. C/2 e al C.T. foglio 5 p.lle 688, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 837, 838, 839, 840.

Composto da: a piano primo da un unico vano il piano secondo da una terrazza di copertura (All. 6).

Il terreno agricolo all'atto del sopralluogo risultava essere coltivato per lo più ad agrumi.



Confinante con.

Superficie magazzino

Superficie commerciale 58 mq

Superficie terreno

Superficie 8.242 mq

Nord: con le p.lle 390, 166 e 168 del foglio 45 di Partinico (PA)

Est: con le p.lle 366, 569, 571 del foglio 5 di Partinico (PA)

Sud: con le p.lle 60 e 380 del foglio 5 di Partinico (PA)

Ovest: con le p.lle 361, 772, 979, 834 e 836 del foglio 5 di Partinico (PA)

C.F. con il foglio 5 p.la 371 sub. 3 cat. C/2 e al C.T. foglio 5 p.lle 688, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 837, 838, 839, 840

Dalla visione dell'immobile e delle caratteristiche costruttive si può affermare che l'immobile risulta essere stato edificato prima del 1967 al di fuori della perimetrazione urbana del Comune di Partinico, non vi era quindi l'obbligo del rilascio della di alcuna licenza edilizia e/o permesso di costruire.

PREZZO A BASE D'ASTA € 35.000,00

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

Dalla consultazione della relazione notarile (**Al. 1**) in atti si evince che l'immobile è pervenuto a parte esecutata nella persona della Sig.ra “...” per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Giuseppe Randisi del 25 maggio 1992 repertorio n. 11621 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 27 marzo 1992 al numero di registro generale 15166 e numero di registro particolare 10499 da “...”, “...” ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con usufrutto vitalizio

A seguito della morte dei Sigg.ri “...” e del Sig. “...”, usufruttuari dei beni la Sig.ra “...” diveniva titolare del diritto della piena proprietà.

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



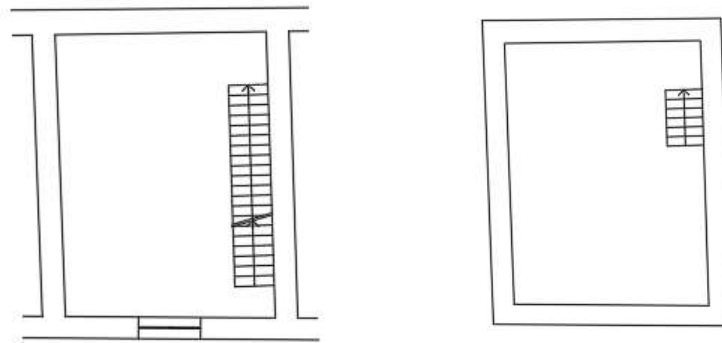
Lo scrivente da dapprima inoltrato istanza al Comune di Partinico al fine di conoscere se per il magazzino oggetto di valutazione risultava essere stato rilasciato qualunque provvedimento autorizzativo.

Con nota prot. 18682 del 26.6.2025 il Comune di Partinico (All. 9) così rispondeva:

"...in riscontro alla nota di cui in oggetto si attesta che da ricerche effettuate presso i nostri archivi non risultano richieste di condono edilizio, richieste di concessioni edilizie, concessioni edilizie e autorizzazioni, relativamente all'immobile di che trattasi..."

Tuttavia dalla visione dell'immobile si può affermare che l'immobile risulta essere stato reaalizzato prima del 1967 all'esterno della perimetrazione urbana del comune di Partinico.

La normativa vigente all'epoca non prevedeva, per l'edificazione, il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie.



Rilievo dello stato dei luoghi piano primo e piano secondo (All. 6)

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

L'immobile è libero non occupato e in stato di abbandono.

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

Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e delle **ispezioni ipotecarie** estratte dallo scrivente esperto in data **27.9.2025 (All. 10)** sugli immobili pignorati non gravano i vincoli e oneri giuridici:



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

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

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 11)**

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

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio

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 delle visure catastali **(All. 2)**, la superficie commerciale del magazzino è pari a **58 mq** mentre la superficie del terreno è pari a **mq 8.242**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il più probabile valore unitario degli immobili aventi caratteristiche di abitazione di tipo civile varia tra €/mq 210,00 ed €/mq 305,00 **(All. 12)**.

Lo scrivente visto il pessimo stato in cui versa il bene ritiene congruo un valore unitario pari ad **€/mq 100,00**

Si avrà quindi €/mq 100,00 x 58 mq = € 5.800,00



Sulla base dei dati reperiti dalle pubblicazioni in possesso dello scrivente il più probabile valore unitario dei terreni ad agrumeto in zona varia tra €/mq 3,8 ed €/mq 9,5 (**All. 13**).

Lo scrivente ritiene congruo un valore unitario pari ad **€/mq 4,00**

Si avrà quindi €/mq 3,8 x 8.242 mq = € 31.319,60

Totale € 37.119,60

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:

€ 37.119,60 – 5% = € 37.119,60 - € 1.965,98 = € 35.153,62

In cifra tonda € 35.000,00

ELENCO ALLEGATI:

1. Relazione notarile
2. Visure catastali storiche
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetrie dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Planimetrie catastali
9. Nota del Comune di Partinico
10. Ispezioni ipotecarie
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare
13. Valori agricoli

Palermo, data 29.9.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Massimiliano Bottone

