

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 PER PUBBLICITA'

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO N°1

Locale commerciale adibito a Bar sito in Borgetto, Largo Villa Migliore N°2

identificato all 'Ag. delle Entrate - MU Comune di Borgetto , part.Ila 1984 Sub.8 P.terra



*Esperto stimatore: Arch. Massimo Labruzzo*



## PERIZIA PER PUBBLICITA'

### LOTTO N°1

#### 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.

#### 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. 1** che comprende l'immobile sito in **Borgetto, Largo Villa Migliore N°2, Piano Terra.**

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'Atto di Pignoramento:

- piena proprietà di un locale commerciale (BAR), sito in Borgetto (prov. di Palermo), Largo Villa Migliore N°2, ubicato al piano Terra, censito al C.F. del Comune di Borgetto al foglio **MU, particella 1984, sub. 8**, categoria catastale **C/1**, superficie catastale **m² 70,00**.

#### Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile, riportato nell'Atto di Pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- **Atto di Compravendita** del 03/02/1993 in (B), Rep. 8005, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/02/1993 ai nn. 4842/3721 da potere di (C).

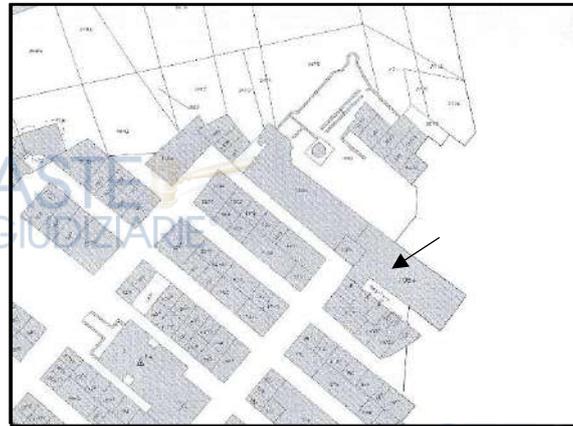
#### Dati catastali:

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 1984



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 una unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Borgetto, al fg. **MU, particella 1984, sub. 8**, categoria catastale **C/1**, superficie catastale **m<sup>2</sup> 70,00**, con annesso Dehor , realizzato con struttura metallica e serramenti dotati di vetrate fisse. All'unità immobiliare si accede dal Dehor, attraverso ante scorrevoli, *ab origine*, dotate di fotocellula ed attualmente non funzionanti.

**Tipologia:** locale adibito ad attività commerciale(Bar)

**Ubicazione:** Largo Villa Migliore N°2 nel Comune di Borgetto

**Caratteristiche strutturali:** edificio in muratura portante a N°2 elevazioni fuori terra. Il Bar, occupa una porzione del Piano Terra. Intradosso del solaio dotato di volta "a botte". Tompagni in conci di calcarenite e tramezzi in blocchetti di cemento pomice.

**Accesso principale :** dal Dehor, prospiciente Largo Villa Migliore.

**Confini :** a sud-est Largo Villa Migliore e part.la 1984, sub.4;  
a nord-ovest part.la 1984, sub.7;  
a sud-ovest Corso Migliore e part.la 1984, sub.1;  
a nord-est Largo Villa Migliore e part.la 1984, sub.1;

**Pertinenze:** annesso al Bar, è stato posizionato un Dehor dalla struttura metallica con serramenti in alluminio anodizzato(ad anta fissa e vetrate scorrevoli) e specchiature in vetro antisfondamento.

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** il Bar consta di un unico ambiente di circa m<sup>2</sup> 48,00 dotato di N° 2 aperture. Una porzione dell'intera superficie è stata dedicata ai N°2 servizi igienici (uno per disabili) al ripostiglio ed allo spogliatoio del personale ed occupano una superficie di poco superiore a m<sup>2</sup> 14,00. L'esposizione unica è lungo l'asse sud-est, prospiciente Largo Villa Migliore.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti :** le condizioni di manutenzione dell'immobile sono complessivamente mediocri ,condizionate dalla lunga inattività e dalle continue effrazioni. I pavimenti sono in grès porcellanato (formato cm.45 x 45). Gli intonaci sono stati rifiniti ad idropittura lavabile. Per quanto attiene l'impianto elettrico, sono state asportate le prese, gli interruttori, i pulsanti e le relative scatole porta-frutto, lasciando soltanto i cavi elettrici scoperti e privi di protezione. L'impianto elettrico pertanto dovrà essere integralmente rifatto ed adeguato alla Legge 37/08. Il rifacimento integrale infatti, risulterebbe più economico della semplice revisione che, stante le attuali condizioni dell'impianto, richiederebbe un'attenta e puntuale verifica di ogni singolo cavo, con notevole aggravio di spesa. I costi necessari al rifacimento dell'impianto elettrico (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 piccole opere di manutenzione, 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 **€ 150,00**.



Foto N°1 - (A) Dehor annesso all'unità immobiliare di Largo Villa Migliore N°2



Foto N°2 - (A) Interno del Dehor ; (B) Accesso al Bar



Foto N°3 - (A) Interno Bar ; pavimento in piastrelle di grès porcellanato (45 x 45)  
(B) Accesso ai servizi igienici



Foto N°4 - Interno Bar : (A) part. cavi elettrici privi di isolamento





Foto N°5 - Anti W.C.: part. lavabo per disabili  
rivestimento parietale in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85



Foto N°6 - W.C.H.: part. vaso per disabili  
rivestimento parietale in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85



Foto N°7 - Accesso al Ripostiglio  
rivestimento parietale in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85



Foto N°8 - Interno Ripostiglio  
rivestimento in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85 ;





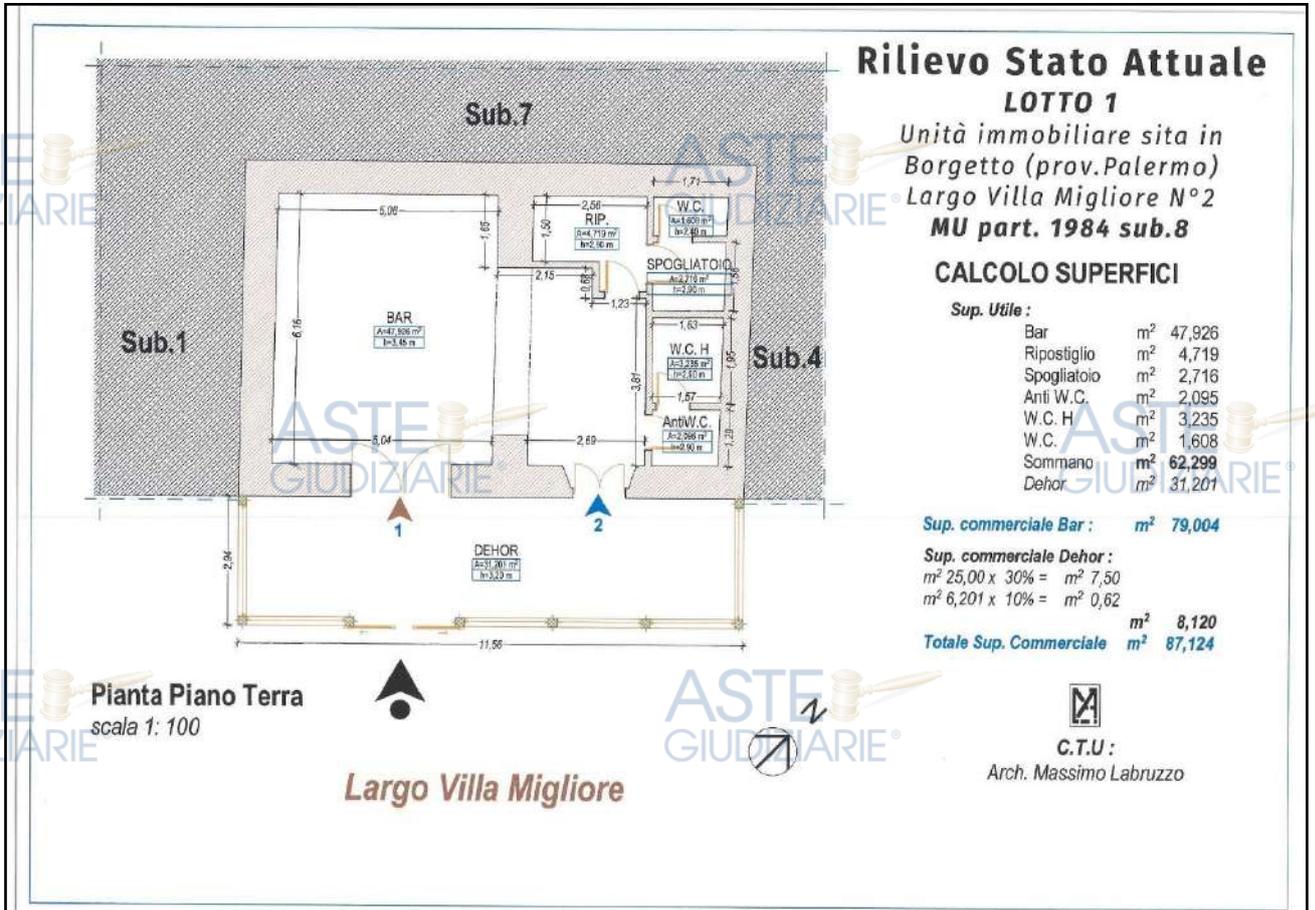
Foto N°9 - W.C.2

rivestimento parietale in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85



Foto N°10 - Spogliatoio per il personale

rivestimento parietale in piastrelle di grès porcellanato (cm.25 x 20) per h= m.1,85



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

**Superficie utile:** Bar m<sup>2</sup> 62,299 ; Dehor m<sup>2</sup> 31,201, come da Rilievo dello Stato Attuale ;

**Superficie utile totale (Bar e Dehor) :** ammonta complessivamente a m<sup>2</sup> 93,500.

**Superficie commerciale:** Bar ammonta a m<sup>2</sup> 79,004 , così come risulta in dettaglio dal Rilievo dello Stato Attuale. Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la Superficie commerciale omogeneizzata del Dehor ammonta a m<sup>2</sup> 8,120 .

**Superficie commerciale totale (Bar e Dehor) :** ammonta complessivamente a m<sup>2</sup> 87,124 che può essere agevolmente arrotondata a m<sup>2</sup> 87,00.

**Altezza utile interna:** Bar m. 3,45 ; WC H, Spogliatoio e Ripostiglio m. 2,90; WC m. 2,40

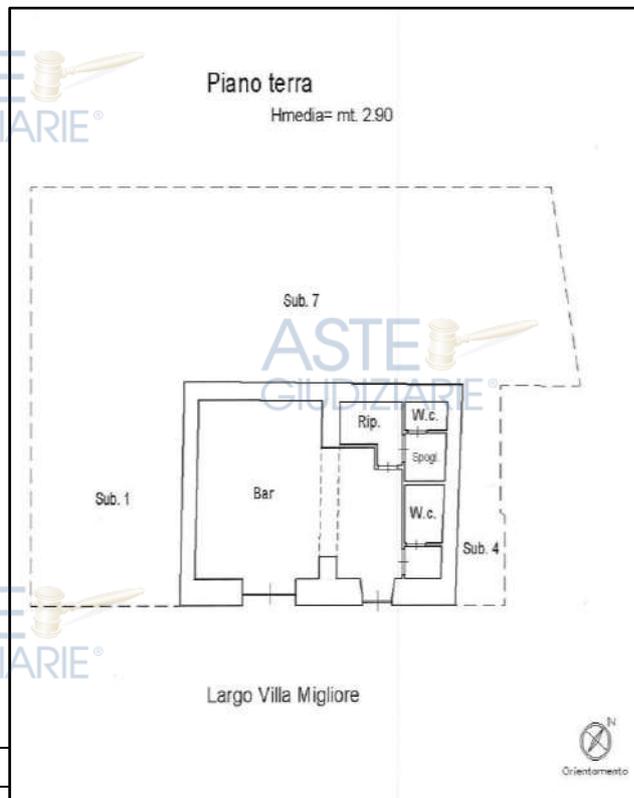
### QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Borgetto (prov. PA), al MU, **particella 1984, sub. 8, Largo Villa Migliore N.2, Piano terra, cat.catastale C/1 (Negozii e Botteghe)**, consistenza : m<sup>2</sup> 54,00 sup. catastale m<sup>2</sup> 70,00.

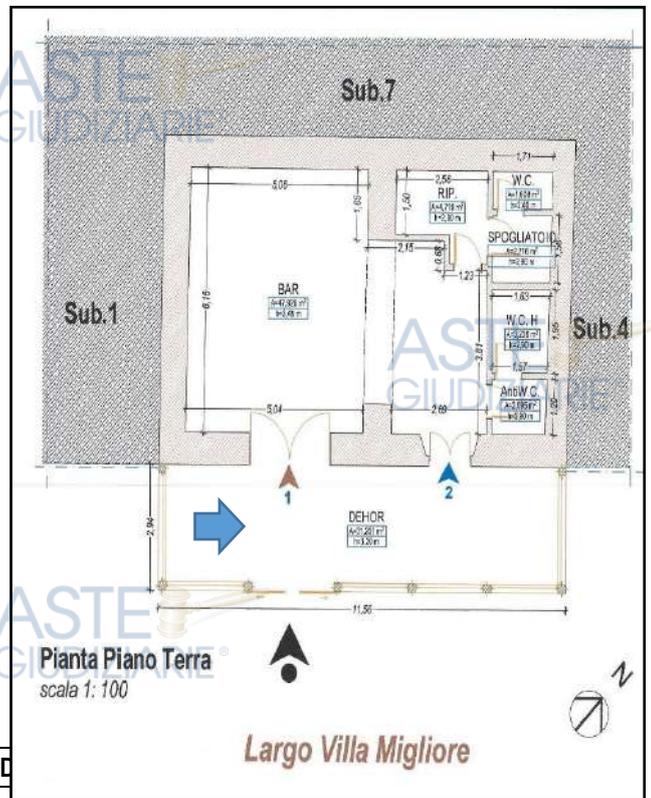
La visura catastale storica (All. A.2), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile: (A) ;**

**Planimetria catastale:** dal confronto tra la Planimetria catastale aggiornata al 22/04/2011(All.A.2) ed il Rilievo dello Stato Attuale (All.A.4) è emerso soltanto il mancato aggiornamento della mappa catastale con la rappresentazione del Dehor. 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.



Planimetria catastale aggiornata al 22/04/2011



Rilievo dello Stato Attuale con indicazione grafica delle difformità

**LOTTO n°1 -Piena proprietà** di un immobile in categoria C/1,adibito a Bar con annesso Dehor, ubicato in Borgetto(prov. di Palermo), Largo Villa Migliore N°2, Piano Terra. Composto da un vano unico di circa m<sup>2</sup> 50,00, doppi servizi di cui uno per disabili con spogliatoio per il personale e ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di m<sup>2</sup> 87,00.

Confinante a sud-est con Largo Villa Migliore e part.Illa 1984, sub.4; a nord-ovest part.Illa 1984, sub.7; a sud-ovest con Corso Migliore e part.Illa 1984, sub.1 ed a nord-est con Largo Villa Migliore e part.Illa 1984, sub.1.Censito al C.F. al **MU, particella 1984, sub. 8.**

Il Dehor è dotato di Concessione permanente per l'occupazione di area pubblica, rilasciata dall'Uff. Tecnico del Comune di Borgetto in data 07/04/2011, con n.174, per una superficie di m<sup>2</sup> 29,58.

L'immobile è altresì dotato di Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, rilasciato dall'Uff. Tecnico del Comune di Borgetto in data 15/09/2011, con prot.n.14895.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria e del rifacimento dell'impianto elettrico, posto che a causa dello stato di abbandono e di effrazioni, sono stati asportati interruttori porta-frutti, scatole di derivazione, placche, lasciando cavi scoperti, privi di adeguata protezione. I costi, comprensivi di onorario di Professionista Abilitato e di Impresa abilitata ai sensi della Legge 37/08, ammontano ad € **8.000,00**. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) i cui costi per la redazione ammontano ad € **150,00**. E' necessaria inoltre la redazione di un DocFa per l'aggiornamento della planimetria catastale, al costo di € **500,00**.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Euro 57.900,00( Euro cinquantasettemilanovecento)**

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

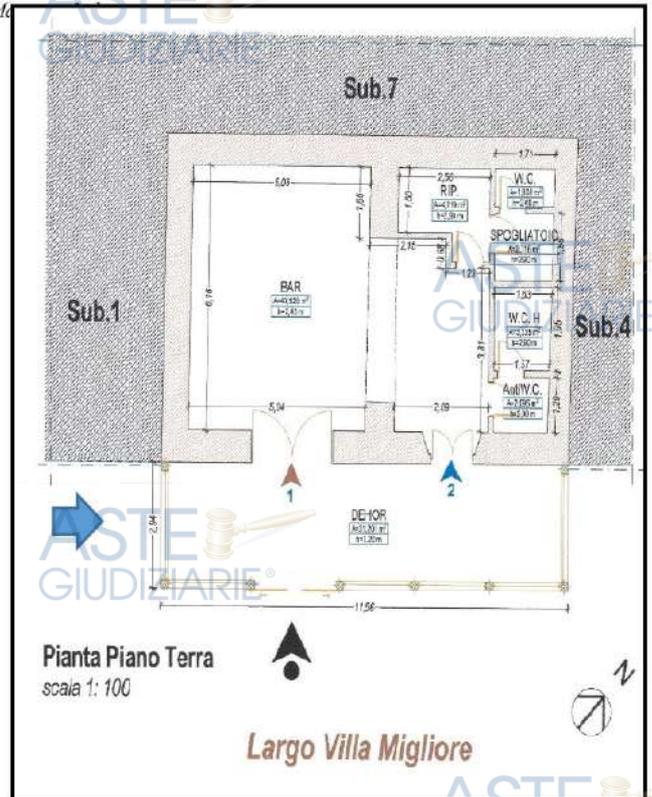
Dalla Certificazione Notarile rilasciata da (D) si evince che l'unità immobiliare di cui al **MU 1984 sub.8**, pervenne ad (A), da potere di (C), per **Atto di Compravendita**, stipulato da(B) in data 03/02/1993, Rep.N°8005, trascritto in data 09/02/1993 ai nn.48742/3721.

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

La costruzione è stata realizzata in conformità al Progetto ed alle prescrizioni richiamate con l'**Autorizzazione Edilizia N°10 del 24/02/2011**. Il **Progetto di ampliamento dell'unità immobiliare**, presentato all'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 26/01/2011, prot.3083 è dotato di **Autorizzazione di cui al prot. 65416 del 30/05/2011**, rilasciata dallo stesso Ufficio, ai sensi dell'**Art.18 della Legge 02/02/1974, N.64**. Per il Dehor, il Comune di Borgetto rilasciava in data **07/04/2011**, la **Concessione N°174 per l'occupazione permanente di area pubblica**. In seguito alla Dichiarazione congiunta dei lavori eseguiti ai sensi dell'Art.25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, il Comune di Borgetto, rilasciava in data **15/09/2011**, il **Certificato di Agibilità**, prot.n.14895. (All. A.5)



Estratto grafico del Progetto autorizzato



Rilievo dello Stato Attuale con indicazione grafica delle difformità

Per il rifacimento dell'impianto elettrico, i costi, le relative competenze di Professionista Abilitato e di Impresa abilitata ai sensi della Legge 37/08, possono quantificarsi in € 8.000,00. Occorrerà inoltre redigere un. A.P.E (€ 150,00) ed aggiornare la planimetria catastale mediante presentazione di DocFa all'Ag. delle Entrate (€ 500,00). I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, che ammontano complessivamente ad € 8.650,00 saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente libero ed è 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, 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 150,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 500,00 come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi, per complessivi € 8.650,00, 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)**, sull'immobile pignorato 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**

Notaio (B) - 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**

Il bene non ricade su suolo demaniale .

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

L'immobile non è gravato 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. 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 m<sup>2</sup> 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 al Rilievo dello Stato Attuale (**All.A.4**), sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 , la superficie commerciale dell'immobile e del Dehor è pari a **m<sup>2</sup> 87,124** così calcolati :

**Sup. Utile :**

Bar	m <sup>2</sup> 47,926
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 4,719
Spogliatoio	m <sup>2</sup> 2,716
Anti-W.C.	m <sup>2</sup> 2,095
W.C. H	m <sup>2</sup> 3,235
W.C.	m <sup>2</sup> 1,608
sommano	m <sup>2</sup> 62,299
Dehor	m <sup>2</sup> 31,201

**Sup. Commerciale Bar :**

Bar	m <sup>2</sup> 79,004
-----	-----------------------

**Sup. Commerciale Dehor :**

m <sup>2</sup> 25,00 x 30% =	m <sup>2</sup> 7,500
m <sup>2</sup> 6,201 x 10% =	m <sup>2</sup> 0,620
sommano	m <sup>2</sup> 8,120

<b>Tot. Sup.Commerciale Bar e Dehor</b>	<b>m<sup>2</sup> 87,124</b>
---	-----------------------------

**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 anche nei comuni limitrofi (Montelepre, Partinico),stante la carenza di comparabili significative, 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 C/1 (Negozi e Botteghe), i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra € 660,00 ed € 1.050,00 per m<sup>2</sup>. Dai succitati annunci di vendite immobiliari , il range, oscilla tra un valore minimo di € 440,00 per m<sup>2</sup> (Via C. Di Bella, Montelepre) ,un valore medio di € 833,00 per m<sup>2</sup> (Loc. commerciale a Borgetto) ed un valore massimo, pari ad € 1.000,00 per m<sup>2</sup> di superficie commerciale (Via Giorgione,Partinico). In relazione all'ubicazione centrale ed alle potenzialità del locale, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima (V) leggermente inferiore al valore medio dei valori indicativi dell' O.M.I, ma adeguato ai valori suggeriti dal mercato immobiliare locale, che può attestarsi ad € 800,00 per m<sup>2</sup>.

Nota la Superficie commerciale del Locale, (m<sup>2</sup> 87,124), il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

$$V = m^2 87,00 \times 800,00 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 69.600,00$$

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. : € 150,00

Il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 8.650,00

$$V = \text{€ } 69.600,00 - \text{€ } 8.650,00 = \text{€ } 60.950,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 60.950,00 ( sessantamilanovecentocinquanta 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:

€ 60.950,00 - 5% di € 60.950,00 = € 60.950,00 - € 3.047,50 = € 57.902,50

che si arrotondano in € 57.900,00

(cinquantasettemilanovecento euro)

**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 Certificato Agibilità, N.O. Genio Civile e Concessione per occupazione suolo pubblico
- 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 24/10/ 2024

L'ESPERTO STIMATORE :  
ARCH. MASSIMO LABRUZZO

