

*D'Addelfio Giuseppe*  
Ingegnere



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**



**PROCEDIMENTO N. 58/22 R.G. ES.**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DALLA

**BCC NPLS 2019 S.r.l. (doValue S.p.A.)**



NEI CONFRONTI DI

**“A”<sup>(1)</sup>**



**RELAZIONE TECNICA**

**SUI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 23.01.2024**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA**



<sup>1</sup> Il nominativo dell'esecutato è stato omissso nel rispetto della riservatezza



**Tribunale di Palermo**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale****Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Miria**

Procedimento n. 58/22 R.G. Es.

**Espropriazione immobiliare** promossa dalla BCC NPLS 2019

S.r.l. (doValue S.p.A.) nei confronti di "A"

**Relazione tecnica sui quesiti di cui al provvedimento del  
23.01.2024****1) Premessa**

In adempimento al decreto della S.V. del 05.10.2022, dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le necessarie indagini di mercato, in data 24.09.2023 ho redatto la relazione tecnica di stima del compendio staggito, individuato come la "... piena proprietà di un edificio adibito ad albergo/ristorante sito in Montelepre, via Pietro Merra n. 1, identificato nel foglio 2 dalla particella 1600 sub 3, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11 ...".

In data 29.09/03.10.2023 il Legale dell'Esecutato ha presentato una "Istanza riduzione pignoramento ex art. 496 c.p.c.", evidenziando "... l'immane sproporzione tra l'ammontare del valore del credito delle spese e dei crediti del creditore pignorante per quale procede la creditrice (€ 139.401,92) e quello dei beni assoggettati a esecuzione forzata (€ 3.400.000,00) ...", chiedendo "... di voler restringere il compendio immobiliare pignorato alla particella 1600 sub. 7 classata in categoria C/1, classe 2 a, con una consistenza di mq 139, una superficie catastale totale di mq 197, ed una rendita di € 2.189,52, con indirizzo "... via Magistrato Pietro Merra n. 1 Piano S2 ...", dalla particella 1600 sub. 8 classata in categoria C/1, classe 2 a, con



una consistenza di mq 459, una superficie catastale totale di mq 501, ed una rendita di € 7.230,14, con indirizzo "... via Castrenze di Bella n. 201 Piano S1-S2 con liberazione dal pignoramento della restante parte del compendio immobiliare pignorato ...".

La S.V. con provvedimento del 23.01.2024 ha disposto il mio richiamo, incaricandomi di svolgere le indagini tecniche finalizzate a "... chiarire nell'ordine:

- "... a) se è possibile frazionare il bene pignorato tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche e della sua destinazione commerciale;
- b) nell'ipotesi in cui sia possibile frazionare il bene, provveda dapprima l'esperto a chiarire se è possibile operare uno scorporo del cespite nel senso indicato dallo stesso debitore, ossia riducendo il pignoramento ai soli sub 7 e 8, i quali devono essere resi autonomi tanto sotto il profilo dell'accesso quanto sotto il profilo impiantistico, liberando gli altri cespiti dal pignoramento;
- c) nell'eventualità in cui tale operazione sia possibile, chiarisca l'esperto se il valore dei cespiti, cui dovrà restringersi il pignoramento, sia maggiore quanto meno al doppio del valore del credito e, pertanto, idoneo a coprire per intero il credito e i costi della procedura esecutiva, (tenuto conto anche delle possibili diserzioni alle vendite che determinerebbero una riduzione del prezzo di stima, nonché della possibilità che intervengano altri creditori muniti di titolo esecutivo);
- d) onera l'Esperto stimatore di individuare il valore di tali cespiti e i costi necessari per la loro divisione, che, necessariamente, dovranno essere anticipati dallo stesso debitore istante, atteso che la procedura esecutiva non assolve la funzione di regolarizzare i beni staggiti, neppure con l'accordo del debitore, non potendosi esigere dal creditore l'assunzione degli oneri e dei rischi connessi a tale operazione (in tal senso cfr. Cass. Civ. Sez. 3, Ordinanza n. 58 del 03/01/2023);
- e) se non è possibile scorporare il bene pignorato nel senso indicato dal debitore, indichi





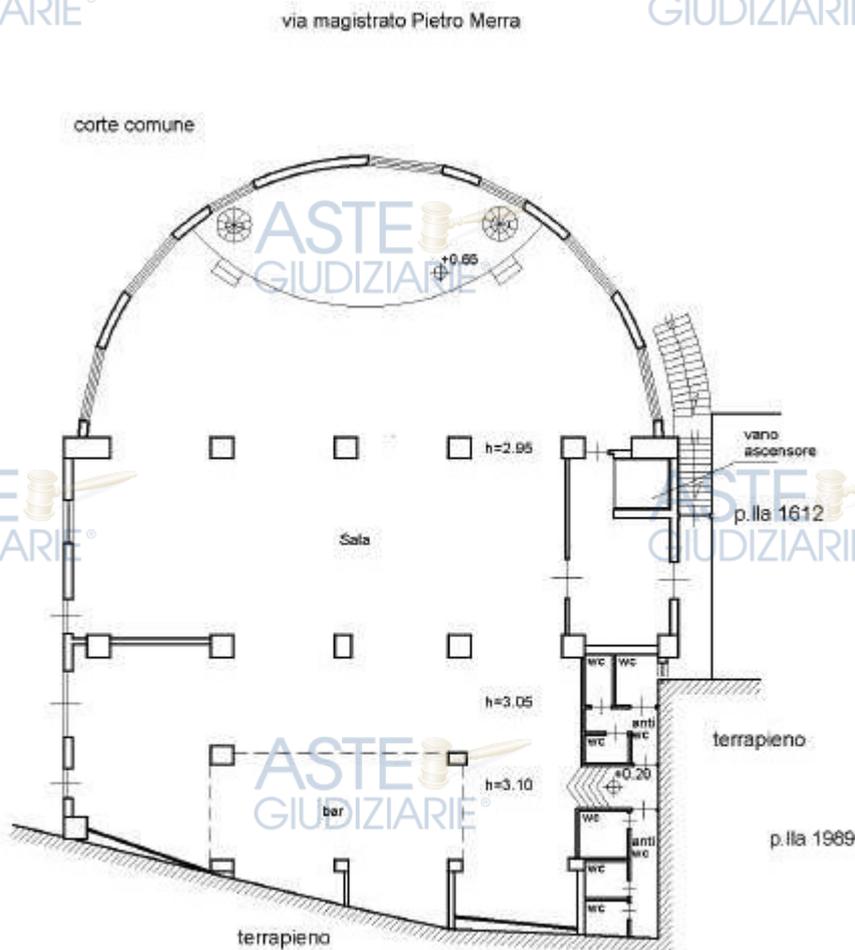
*l'Esperto stimatore se ipotizza una differente soluzione di divisione del cespite che consenta una differente rimodulazione della riduzione del pignoramento – tenuto conto che, in ogni caso, tale riduzione può essere valutata positivamente dal giudice dell'esecuzione solo se i cespiti residui abbiano un valore non inferiore al doppio del credito azionato dal creditore procedente per i motivi già sopra esposti – indicando su quali beni dovrebbe ridursi il pignoramento, il valore di questi e i costi per tale frazionamento, da anticiparsi a carico dello stesso debitore istante ...”.*

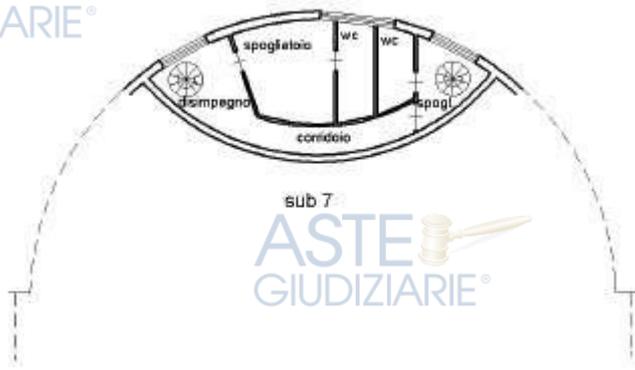
La presente ad espletamento dell'incarico conferitomi.



**2) Beni oggetto degli accertamenti**

Le porzioni dell'edificio oggetto del provvedimento della S.V. del 23.01.204, relativamente ai quali l'Esecutato ha richiesto di restringere il pignoramento, sono quelli identificati catastalmente dalle particelle 1600 sub. 7 e 1600 sub. 8, rappresentati nelle seguenti planimetrie (i primi due grafici si riferiscono ai due livelli della p.lla 1600 sub. 7):





PIANO SECONDO SEMINTERRATO

h=2.20



Piano Sottostrada 2°  
H = 4.80 ml



La relativa descrizione è riportata alle pagine da 33 a 40 della mia relazione del 24.09.2023 che, per comodità di chi legge, riporto di seguito.



"... Accedendo dalla via Castrenze Di Bella, dopo avere attraversato l'area a parcheggio a servizio del complesso (vedi foto 22), salendo un'ampia scala in pietra (vedi foto 23), si raggiunge la porzione del complesso ubicata al primo piano seminterrato e con una appendice al secondo piano seminterrato, identificata catastalmente nel fg. 2 dalla p.lla 1600 sub. 8, classata in ctg. C/1 e destinata a "... Risto-Pub e ristorazione con somministrazione di pasti e bevande ..."².



**Foto 22: l'accesso, dalla via Castrenze Di Bella, all'area a parcheggio scoperto a servizio del**

² La porzione del complesso destinata "... Risto-Pub e ristorazione con somministrazione di pasti e bevande ..." si sviluppa per una superficie commerciale di circa mq 520 di cui circa mq 500 relativi alla "sala" (comprese le aree di servizio destinate a bar, cucina e servizi w.c.) e circa mq. 20 relativi alla superficie raggiunta dagli ambienti (spogliatoio e due servizi w.c.) ubicati al secondo interrato e collegati con due scale a chiocciola a livello superiore (valutate con una incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq 45).



complesso



**Foto 23: l'ampia scalinata in pietra che conduce al primo piano sottostrada**

Accedendo dall'esterno si raggiunge direttamente un unico grande ambiente (vedi Foto 24) radamente pilastro, con una altezza media di circa m. 3,00, destinato a "sala trattenimenti danza e ristorante".

**Foto 24: l'ambiente del primo piano seminterrato destinato a "sala trattenimenti danza e ristorante"**



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Subito a destra, entrando, è ubicata l'area attrezzata a bar (vedi foto 25) e a seguire, lungo la parete opposta a quella su cui si trovano i vani d'ingresso, il blocco servizi (vedi foto 26, 27 e 28).



Foto 25: l'area bar del primo piano seminterrato



Foto 26: l'ingresso al blocco servizi del primo piano seminterrato





Foto 27: panoramica interna del blocco servizi



Foto 28: altra inquadratura del blocco servizi

*Sempre sulla parete opposta a quella su cui si trovano i vani d'ingresso è ubicata la*

dispensa e, a seguire, la cucina (vedi foto 29), collegata direttamente all'esterno.



**Foto 29: panoramica interna della dispensa/cucina**

Nella pedana sopraelevata realizzata in fondo al locale si trovano due scale a chiocciola metalliche che consentono di raggiungere l'appendice del subalterno 8 ubicata al secondo piano seminterrato, nella quale sono stati ricavati uno spogliatoio e due servizi w.c. (vedi foto 30 e 31).



Foto 30: il primo w.c. ricavato nell'appendice del sub 8 al secondo piano seminterrato



Foto 31: il secondo w.c. ricavato nell'appendice del sub 8 al secondo piano seminterrato

Dall'area a parcheggio (cfr. la già citata foto 22) si raggiunge la porzione del complesso identificata dalla p.lla 1600 sub. 7, classata in ctg. C/1, individuata come "Piano sottostrada 2°<sup>3</sup>, che ospita un'area già attrezzata a cucina con vari ambienti di servizio, (vedi foto da 32 a 35).

<sup>3</sup> Tale porzione del complesso sviluppa per una superficie commerciale di circa mq 240





Foto 32: panoramica dell'area attrezzata a cucina del Piano sottostrada 2° (p.Ila 1600/7)



Foto 33: altra panoramica dell'area attrezzata a cucina del Piano sottostrada 2° (p.Ila 1600/7)





Foto 34: uno degli ambienti di servizio del Piano sottostrada 2° (p.lla 1600/7)



Foto 35: il blocco w.c. a servizio del Piano sottostrada 2° (p.lla 1600/7)

**3) Considerazioni**

Nel corso degli accertamenti svolti durante i sopralluoghi, è emerso che la porzione dell'edificio ubicata al 2° livello sottostrada, identificata catastalmente dalla p.lla 1600 sub. 7, avente accesso autonomo dalla via Castrenze Di Bella (cfr. foto 22) era libera da persone, ma erano presenti le attrezzature e gli impianti di una preesistente cucina di tipo alberghiero.

Gli ambienti, costituiti anche da servizi w.c., erano allacciati alle utenze, ma non è stato possibile rilevare se si trattava di allacciamenti autonomi; in relazione a tale dubbio, nella successiva valutazione, ho tenuto conto degli oneri per il sezionamento degli impianti.

Per ciò che attiene alla porzione dell'edificio ubicata al 1° livello sottostrada, identificata catastalmente dalla p.lla 1600 sub. 8, la stessa, alla data degli accertamenti, era in uso a terzi, in forza di una scrittura privata, oggi risolta, come si legge a pag. 20 della mia relazione del 24.09.2023 che, per comodità, riporto di seguito: "... Con la scrittura privata di *"Contratto comodato d'uso immobile commerciale"* del 08.02.2019, registrata a Palermo il successivo giorno 14 al n. 665 (cfr. all.to 23), l'Esecutato ha concesso in "... comodato d'uso parziale ..." ad una Società privata la porzione del complesso a destinazione commerciale alberghiero-ristorativa a quella data identificato catastalmente, nel foglio 2 di Montelepre, dalla "... particella n. 1600, subalterno n. 6<sup>4</sup> – cat. C/1, primo piano sottostrada e pertinente piano ammezzato, con accesso indipendente dalla Via Castrenze Di Bella all'altezza del civico n. 198 ... [per l'uso di] *Risto-Pub e ristorazione con somministrazione di pasti e bevande ...*". Nell'atto è stato precisato che "... il comodato avrà durata di anni 6 con decorrenza dallo 20/01/2019 e termine il 20/01/2025 ... [e] la concessione in comodato d'uso del locale ... [sarebbe stata] a titolo gratuito, a compensazione dei costi d'avviamento del locale, per tutta la durata del comodato<sup>5</sup> ...".

<sup>4</sup> Subalterno soppresso, dal quale è stato generato il sub. 8

<sup>5</sup> Nella mia relazione del 10.05.2023 ho valorizzato in circa €/mese 1.350,00 il più probabile canone di locazione della porzione del complesso ricettivo-alberghiero concesso in comodato d'uso, avente una superficie commerciale di circa mq 520 [di cui circa mq 500 relativi alla "sala" (comprese le aree di servizio



Come per la porzione identificata dalla particella 1600 sub. 7, anche gli ambienti, identificati dalla particella 1600 sub. 8 erano allacciati alle utenze, ma non è stato possibile rilevare se si trattava di allacciamenti autonomi; anche in questo caso, in relazione a tale dubbio, nella successiva valutazione, ho tenuto conto degli oneri per il sezionamento degli impianti.

#### **4) Risposta ai quesiti**

**[4.1]** "... chiarire ... a) se è possibile frazionare il bene pignorato tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche e della sua destinazione commerciale ...";

All'esito degli accertamenti tecnici e tenuto conto delle destinazioni specifiche delle diverse porzioni dell'edificio è possibile il frazionamento del bene pignorato:

**[4.2]** "... b) nell'ipotesi in cui sia possibile frazionare il bene, provveda dapprima l'esperto a chiarire se è possibile operare uno scorporo del cespite nel senso indicato dallo stesso debitore, ossia riducendo il pignoramento ai soli sub 7 e 8, i quali devono essere resi autonomi tanto sotto il profilo dell'accesso quanto sotto il profilo impiantistico, liberando gli altri cespiti dal pignoramento ...";

I subalterni 7 e 8 della particella 1600, dotati di un accesso autonomo dalla via Castrenze Di Bella (che dovrà essere oggetto di una variazione catastale per l'attribuzione di tale accesso autonomo quale bene comune non censibile ai due subalterni<sup>4</sup>), possono essere resi autonomi anche dal punto di vista impiantistico, operando un sezionamento delle linee di alimentazioni già esistenti ed attive alla data degli accertamenti sopralluogo.

destinate a bar, cucina e servizi w.c.) e circa mq. 20 relativi alla superficie ragguagliata degli ambienti (spogliatoio e due servizi w.c.) ubicati al secondo interrato e collegati con due scale a chiocciola a livello superiore (valutate con una incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq 45)], calcolando conseguentemente l'indennità di occupazione in €/mese 1.100,00.

<sup>4</sup> Secondo quanto rilevato nel corso degli accertamenti catastali, non risulta redatto, o comunque depositato agli atti del catasto, l'elaborato planimetrico relativo ai vari subalterni della particella 1600 del foglio 2 di Montelepre, con l'individuazione ed attribuzione catastale delle aree esterne



[4.3] "... c) nell'eventualità in cui tale operazione sia possibile, chiarisca l'esperto se il valore dei cespiti, cui dovrà restringersi il pignoramento, sia maggiore quanto meno al doppio del valore del credito e, pertanto, idoneo a coprire per intero il credito e i costi della procedura esecutiva, (tenuto conto anche delle possibili diserzioni alle vendite che determinerebbero una riduzione del prezzo di stima, nonché della possibilità che intervengano altri creditori muniti di titolo esecutivo)..."

Per rispondere a questo quesito è necessario procedere alla stima delle due porzioni dell'edificio identificate dai subalterni 7 e 8 della particella 1600 del foglio 2 di Montelepre, secondo un percorso estimativo diverso da quello adottato nella valutazione dell'intero bene, correlato alla sua destinazione ricettiva.

Pertanto, nel presente paragrafo dirò brevemente in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei due subalterni a destinazione commerciale.

La valutazione è stata finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quei beni in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.



Il quesito è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato delle due porzioni dell'edificio identificate catastalmente, nel foglio 2 di Montelepre, dalle particelle 1600 sub. 7e 1600 sub. 8, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esse.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili da valutare, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa



domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp) "... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) .... i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatacono mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato dalle pubblicazioni del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle agli specifici beni oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 107507,.

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nell'individuazione del più probabile valore di mercato dei due beni facenti parte dell'edificio staggito, ho tenuto conto che gli stessi verranno proposti al mercato nell'ambito di una procedura esecutiva, pertanto in assenza di quelle garanzie, per vizi, prestate nell'ambito delle

<sup>7</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5%.

L'edificio in cui insistono le due porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione ricade nella zona di sviluppo del centro urbano dell'abitato di Montelepre.

I due cespiti, entrambi classificati catastalmente come C/1 (negozi), si propongono al mercato degli immobili a destinazione commerciale (attività posta in essere nella porzione dell'immobile identificata dal sub. 8 fino alla recente data di rilascio da parte del comodatario).

Come già indicato nella mia relazione di stima del 24.09.2023 riguardante l'intero edificio, la consistenza della porzione dell'immobile a destinazione commerciale ubicata al secondo livello sottostrada, identificata dalla p.lla 1600 sub. 7, è risultata pari a circa mq 240, mentre la consistenza della porzione dell'immobile a destinazione commerciale ubicata al primo livello sottostrada, identificata dalla p.lla 1600 sub. 8, è risultata pari a circa mq 520.

Per la loro localizzazione e lo stato d'uso e manutenzione rilevati (migliore nel caso della porzione identificata dal sub. 8), ritengo che i due cespiti possano destare una discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione commerciale della zona (anche per l'appetibilità, ritengo che sia maggiore quella della porzione identificata dal sub. 8).

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>8</sup>, il più probabile valore delle due porzioni dell'edificio oggetto della presente possono essere

<sup>8</sup> I prezzi specifici per immobili destinati a negozi ricadenti nella zona periferica di "... sviluppo centro urbano ..." dell'abitato di Montelepre, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 560,00 ad un massimo di €/mq. 680,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 450,00 ad un massimo di circa €/mq. 560,00, 00;



stimate come di seguito:

**[4.3.1]** porzione dell'immobile a destinazione commerciale ubicata al secondo livello sottostrada, identificata dalla p.lla 1600 sub. 7: [(circa mq 240 x €/mq. 450,00<sup>9</sup> x 0,95<sup>10</sup>) - € 5.000,00<sup>11</sup>] € 95.000,00 in c.t.

**[4.3.2]** porzione dell'immobile a destinazione commerciale ubicata al primo livello sottostrada, identificata dalla p.lla 1600 sub. 8: [(circa mq 520 x €/mq. 600,00<sup>12</sup> x 0,95<sup>13</sup>) - € 5.000,00<sup>14</sup>] € 290.000,00 in c.t.

**per complessivi € 385.000,00.**

Stante che il valore del credito complessivo valorizzato dal Creditore precedente ammonta a € 173.385,81, il più probabile valore di mercato dei due cespiti staggiti, identificato come sopra, è maggiore del doppio del valore del credito.

**[4.4]** "... d) onera l'Esperto stimatore di individuare il valore di tali cespiti e i costi necessari per la loro divisione, che, necessariamente, dovranno essere anticipati dallo stesso debitore istante, atteso che la procedura esecutiva non assolve la funzione di regolarizzare i beni staggiti, neppure con l'accordo del debitore, non potendosi esigere dal creditore l'assunzione degli oneri e dei rischi connessi a tale operazione (in tal senso cfr. Cass. Civ. Sez. 3, Ordinanza n. 58 del 03/01/2023);

<sup>9</sup> Nella scelta del parametro di valutazione, pari al minimo rilevato dal Borsino Immobiliare, ho tenuto conto del ridotto stato manutentivo del bene e della sua limitata appetibilità per il mercato a destinazione commerciale

<sup>10</sup> Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

<sup>11</sup> Stima del costo per il sezionamento degli impianti e per le spese tecniche necessarie per la redazione dell'elaborato planimetrico per l'attribuzione del bene comune non censibile di accesso dalla via Castrenze Di Bella

<sup>12</sup> Nella scelta del parametro di valutazione, prossimo al valore medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ho tenuto conto del buono stato manutentivo del bene e della sua discreta appetibilità per il mercato a destinazione commerciale

<sup>13</sup> Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

<sup>14</sup> Stima del costo per il sezionamento degli impianti e per le spese tecniche necessarie per la redazione dell'elaborato planimetrico per l'attribuzione del bene comune non censibile di accesso dalla via Castrenze Di Bella



Il più probabile valore di mercato delle due porzioni dell'edificio staggito, identificate catastalmente nel foglio 2 di Montelepre dalle particelle 1600 sub. 7 e 1600 sub. 8, ubicate rispettivamente al secondo ed al primo piano sottostrada, è quello calcolato ai precedenti p.ti [4.3.1 e ] e [4.3.2]. Nello stesso calcolo ho indicato "... i costi necessari per la loro divisione ...", stimati pari a € 10.000,00, da consuntivare.

**[4.5]** "... e) se non è possibile scorporare il bene pignorato nel senso indicato dal debitore, indichi l'Esperto stimatore se ipotizza una differente soluzione di divisione del cespite che consenta una differente rimodulazione della riduzione del pignoramento – tenuto conto che, in ogni caso, tale riduzione può essere valutata positivamente dal giudice dell'esecuzione solo se i cespiti residui abbiano un valore non inferiore al doppio del credito azionato dal creditore procedente per i motivi già sopra esposti – indicando su quali beni dovrebbe ridursi il pignoramento, il valore di questi e i costi per tale frazionamento, da anticiparsi a carico dello stesso debitore istante ...".

Stante la possibilità di scorporo dei beni pignorati secondo la proposta formulata dal Debitore, non è risultato necessario individuare soluzioni alternative.

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 01.04.2024

L'esperto  
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

