

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”⁽¹⁾

RELAZIONE TECNICA

SUI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 15.07.2024

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA



¹ 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
15.07.2024**

1) Premessa

A seguito dell'istanza di riduzione del pignoramento presentata in data 29.09/03.10.2023 dal Legale dell'Esecutato, la S.V. ha disposto i correlati accertamenti finalizzati 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 ...".

L'esito delle precedenti indagini tecniche è stato esposto nella mia relazione del 01.04.2024, nella quale ho concluso che:

[a] in merito alla possibilità di frazionamento del bene staggito "... tenuto conto delle destinazioni specifiche delle diverse porzioni dell'edificio è possibile il frazionamento del bene pignorato ...";

[b] relativamente alla possibilità di "... 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 ...", ho accertato e concluso che "... 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 subalterni²), 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 ...";

[c] riguardo alla valutazione dei cespiti oggetto dell'istanza di riduzione, sono pervenuto alle seguenti valutazioni del più probabile valore di mercato: "... 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 x 0,95) - € 5.000,00] € 95.000,00 in c.t. ... 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 x 0,95) - € 5.000,00] € 290.000,00 in c.t. ...", per cui "... il più probabile valore di mercato dei due cespiti staggiti, identificato come sopra, è maggiore del doppio del valore del credito ... [e] ... i costi necessari per la loro divisione ..." ... [sono stati] stimati pari a € 10.000,00, da consuntivare ...";

2) I contenuti del provvedimento del 15.07.2024

Con il provvedimento del 15.07.2024 la S.V. ha preliminarmente "... ritenuto ... che prima di provvedere con la formale riduzione del pignoramento, mantenendo il vincolo solo sui beni identificati dalla p.lla 1600 sub. 7 e 8 ... occorre assegnare un termine al debitore per porre in essere le attività indicate dall'esperto stimatore nella sua relazione al fine di renderli autonomi dagli altri cespiti ...", ha assegnato "... al debitore termine di 90 giorni ... per porre in essere gli adempimenti richiesti ed indicati dall'esperto stimatore nella relazione integrativa del

² 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



2/04/2024 ... [ed] un ... successivo termine di giorni 20 all'Esperto stimatore per verificare, previo sopralluogo, il compimento degli atti necessari come richiesti nella relazione al fine di provvedere alla riduzione del pignoramento ...".

2) Esito degli accertamenti sopralluogo svolti il 16.11.2024

In data 16.11.2024, previo contatto con il Tecnico che ha assistito l'esecutato per porre in essere le attività indicate nella mia relazione del 02.04.2024, ha effettuato uno specifico sopralluogo, accertando quanto di seguito.

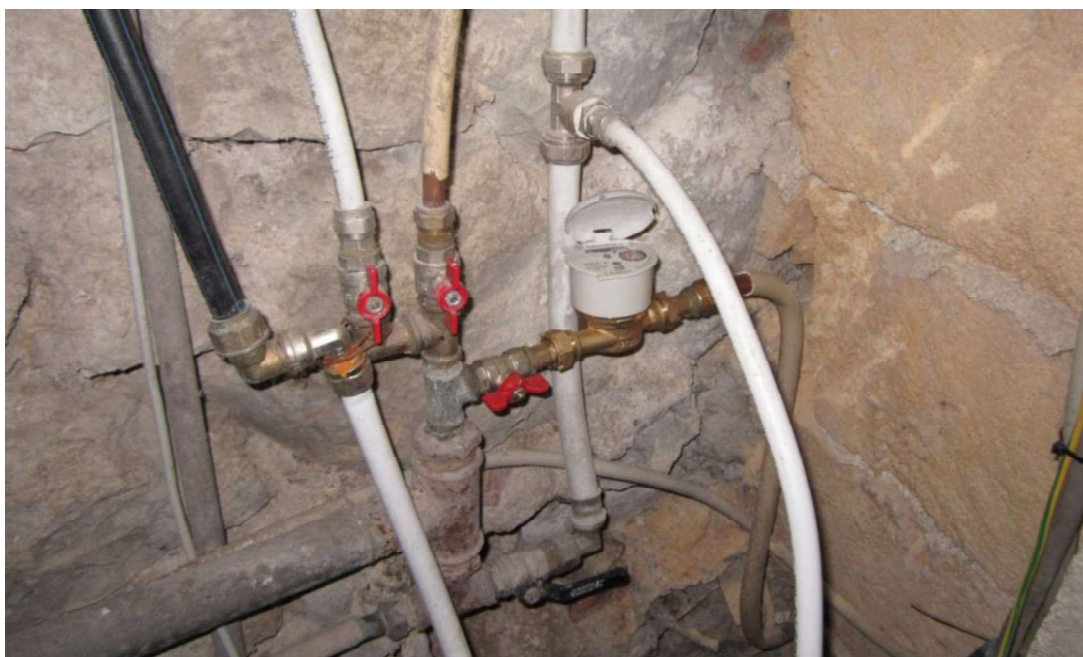
Oggi le due unità immobiliari identificate catastalmente nel foglio 2 di Montelepre, dai subalterni 7 e 8³ della p.lla 1600 (già con accessi indipendenti), sono indipendenti anche per ciò che attiene all'alimentazione elettrica, garantita da un misuratore a valle del quadro elettrico generale.



³ Per quanto preciserò di seguito tale subalterno è stato soppresso e sostituito dal sub. 13 che ha incluso all'immobile



Anche l'alimentazione idrica è resa autonoma da un misuratore a scarica dedicato.



**3) Ulteriori adempimenti posti in essere dall'Esecutato per il frazionamento degli immobili
oggetto della riduzione del pignoramento**

Nella mia relazione del 01.04.2024 ho rappresentato che "... I subalterni 7 e 8 della particella 1600... [sono] 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) ...".

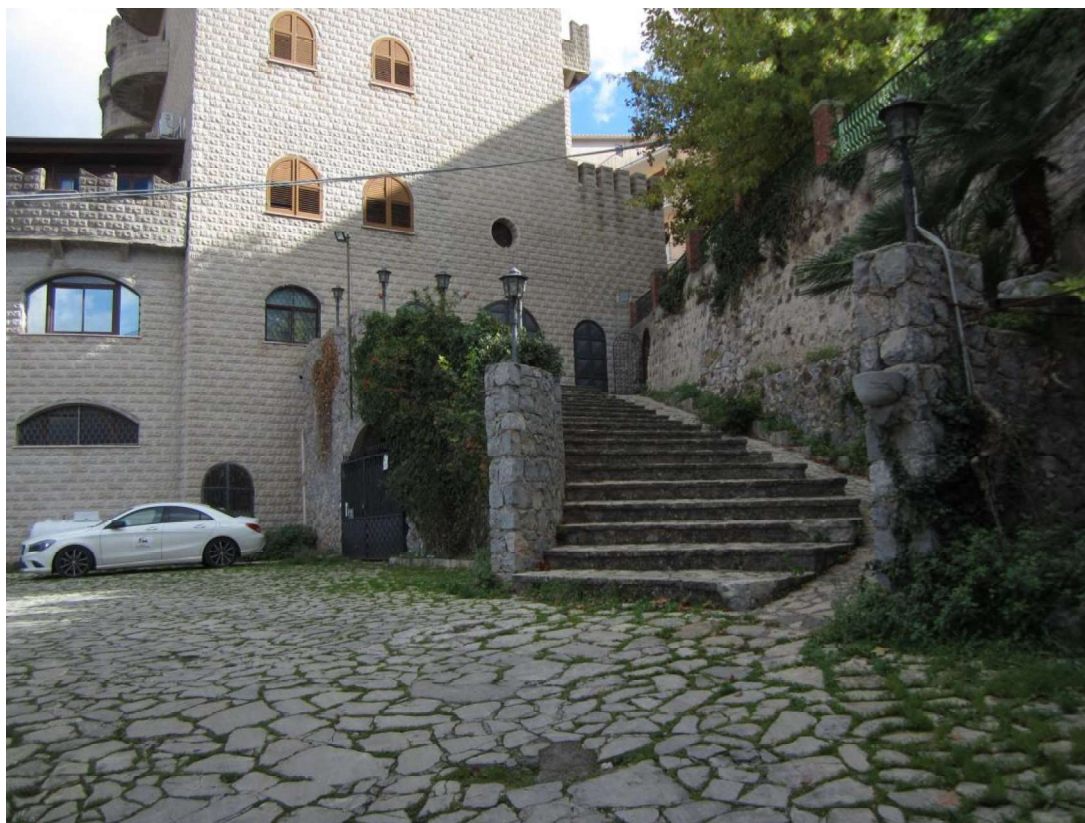
Peraltro avevo accertato e segnalato che "... Secondo quanto rilevato nel corso degli accertamenti catastali, non risulta redatto, o comunque depositato agli atti del catasto, l'elaborato planimetrico relativo ai vari subalterni della particella 1600 del foglio 2 di Montelepre, con l'individuazione ed attribuzione catastale delle aree esterne ...".

L'Esecutato, per il tramite di un suo tecnico, ha operato una variazione catastale che è stata poi trasfusa nell'elaborato planimetrico redatto il 08.10.2024.

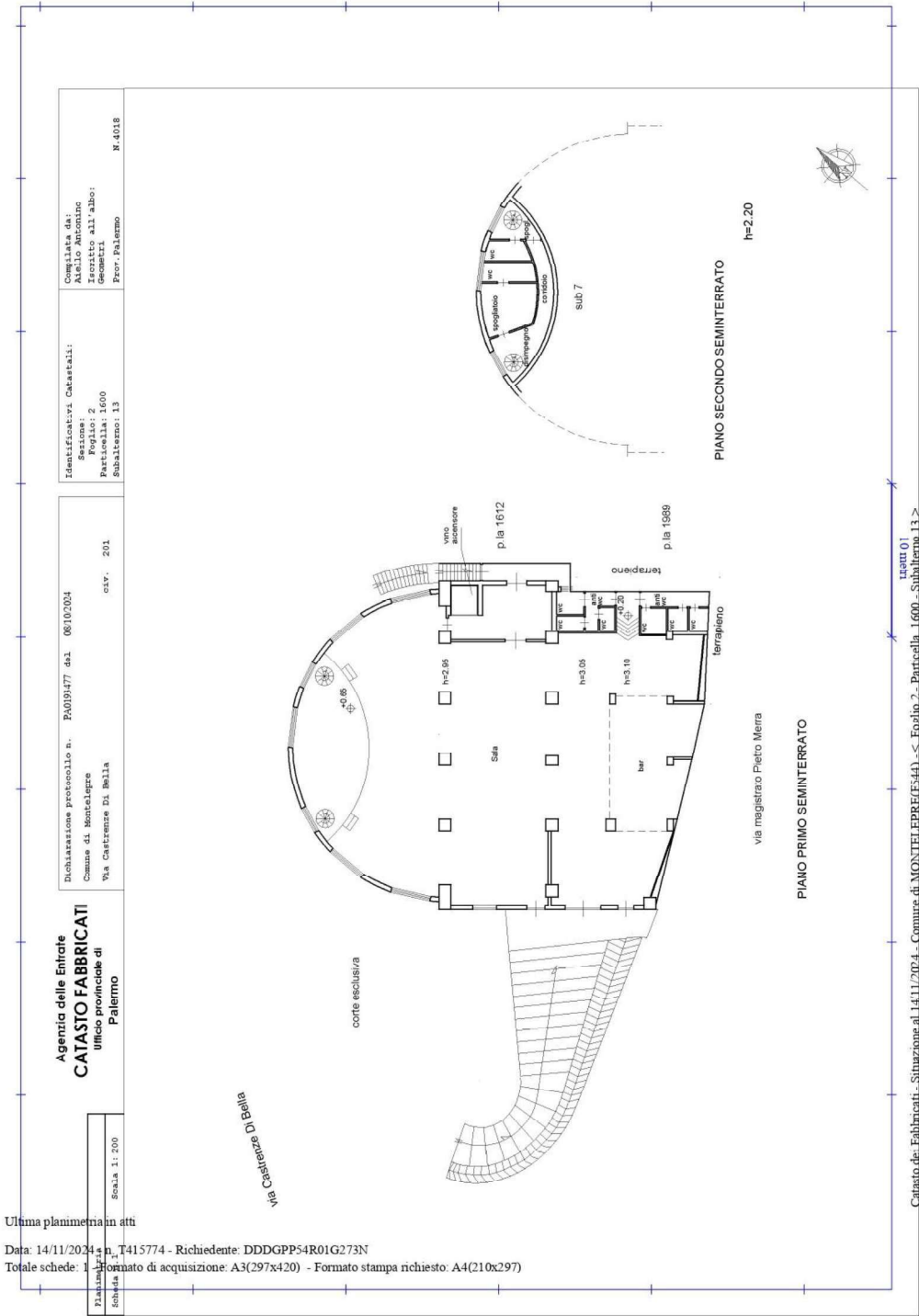
Con la variazione catastale ha attribuito all'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato (già identificata dal subalterno 8 ed oggi dal nuovo sub. 13) la scala e la rampa che si dipartono dall'area esterna a servizio dell'intero complesso; area esterna alla quale è stato attribuito il nuovo identificativo catastale sub. 14 ed è stata censita come "... bene comune non censibile (corte) ai sub 3, 7, 9, 10, 11, 13 ...".

Di seguito riporto due foto che inquadrano l'area esterna a servizio dell'intero complesso (area esterna/corte oggi identificata dal sub. 14) e la scala e la rampa esterna attribuite all'immobile di piano seminterrato il cui identificativo catastale è variato da sub. 8 a sub. 13 nonché, a seguire, la planimetria aggiornata del sub. 13 (già sub. 8).





Data: 14/11/2024 - n. T415774 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N



Per completezza ho allegato alla presente:

- a) la visura storica catastale del soppresso subalterno 8;
- b) la visura aggiornata del costituito subalterno 13;
- c) l'elaborato planimetrico (che non risultava depositato agli atti del Catasto) che rappresenta la configurazione generale del complesso staggitto e i subalterni 7 e 13 (già 8) oggetto della riduzione del pignoramento;
- d) l'elenco dei subalterni (che non risultava depositato agli atti del Catasto) con l'indicazione dell'attuale configurazione del complesso staggitto e la specifica riguardante la soppressione del subalterno 8 (unità immobiliare al piano S1) e la costituzione dei nuovi subalterni 13 (unità immobiliare al piano S1-S2) e 14 (area esterna/corte -- bene comune non censibile ai subalterni 3, 7, 9, 10, 11, 13).

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

Palermo 17.11.2024

L'esperto

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

