

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 DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA

LOTTO UNICO:

PIENA PROPRIETA' DI UN EDIFICIO [REDACTED]
[REDACTED] SITO IN MONTELEPRE, VIA PIETRO
MERRA N. 1, IDENTIFICATO NEL FOGLIO 2 DALLA P.LLA
1600 [REDACTED] SUB 7, SUB 8, [REDACTED]



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 di stima dell'immobile pignorato

Lotto Unico: piena proprietà di un edificio [redacted] sito in
Montelepre, via Pietro Merra n. 1, identificato nel foglio 2 dalla particella
1600 [redacted], sub 7, sub 8, [redacted]

1) Premessa

Con decreto del 05.10.2022, notificato il successivo giorno 10, la S.V. mi ha incaricato, quale esperto, della stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'instestazione, secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

Con lo stesso decreto ha disposto che avrei dovuto prestare giuramento, in via telematica, entro il termine di 10 giorni dalla data di comunicazione del decreto e che avrei dovuto depositare "... entro 30 giorni dalla data di pagamento dell'acconto ... liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al controllo preliminare ...".

Ha inoltre fissato la mia comparizione, e quella delle parti, all'udienza del 19.04.2023², poi rinviata al 18.10.2023.

² In data 18.03.2023 ho chiesto una proroga di giorni 90 al termine di deposito della relazione; la S.V. ha autorizzato la proroga, differendo il 18.10.2023 l'udienza finalizzata all'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 e 600 c.p.c.



In data 16.10.2022, entro il termine assegnato, ho depositato telematicamente il "Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.", ed in data 19.01.2023³ ho depositato telematicamente il modulo di controllo documentale relativo al bene staggito, compilato con il supporto e la collaborazione dell'Avv. Giuseppe Miria, nominato Custode Giudiziario.

Richiesta ed acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale dell'immobile e presso l'Archivio Notarile la copia degli atti di provenienza, ed acquisiti gli atti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre, previa convocazione da parte del Custode Giudiziario, in data 03.04.2023 ho effettuato l'ispezione sopralluogo del bene staggito.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della presente.**

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello che nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 58/22 (che, su istanza della doValue S.p.A., è stato notificato all'Esecutato in data 31.01.2022), è stato descritto come: "... edificio di quattro elevazioni fuori terra, oltre due elevazioni entro terra, adibito ad

sito nel Comune di Montelepre ...

al primo piano entro terra da sala banchetti con annessa cucina ed al secondo piano entro terra da un magazzino ...

³ In data 06.11.2022 ho richiesto il pagamento dell'acconto disposto dalla S.V. con il provvedimento di incarico; la Creditrice in data 15.12.2022 ha provveduto al pagamento dell'acconto





3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale dell'immobile, come descritto nell'atto di pignoramento⁵ ed ho richiesto ed acquisito presso l'Archivio Notarile la copia degli atti di provenienza.

In data 04.02.2023, sulla scorta di quanto emerso dagli atti acquisiti, ho richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre la copia degli atti autorizzativi e delle certificazioni finali dell'immobile staggito; istanza esitata dall'Ufficio il successivo 14.3.2023 con la nota prot. 3893, in allegato alla quale, in presenza, mi sono stati rilasciati gli atti richiamati nel successivo paragrafo 5).

In data 03.03.2023, alla presenza dell'Avv. Giuseppe Miria, Custode Giudiziario e di una sua Collega di studio, nonché dell'Esecutato, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dell'immobile oggetto della presente acquisendo alcuni atti tecnici; ultimata l'ispezione, con separati accessi sui luoghi, ho successivamente condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene.

In relazione ad alcuni localizzati ammaloramenti rilevati nel corso del sopralluogo, con la mia nota 081/23 del 23.04.2023, riscontrando la richiesta formulata dal Custode Giudiziario, ha esposto i criteri ed i calcoli in base ai quali ho valorizzato nella misura di € 22.500,00⁶ la *"stima del costo degli interventi per la messa in sicurezza dell'immobile ..."*.



Lo stesso 23.04.2023, in relazione ad alcune "difficoltà rilevate tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati ...", ho richiesto specifici chiarimenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre, riguardanti "... la realizzazione degli otto balconi semicircolari ai piani primo e secondo del prospetto che si affaccia sulla via P. Merra ..."; tale istanza è stata esitata il successivo 29.05, con la nota prot. 7825, nella quale l'Ufficio ha precisato che "... agli atti non risultano Concessioni e/o autorizzazioni successive a quanto trasmesso in precedenza con la nota prot. 3893 del 14/03/2023, ovvero successivi al progetto architettonico esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta dell'11 maggio 1988 con verbale n. 150 con parere favorevole, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 14/88 del 06.07.1988 ...".

In data 10.05.2023 ho trasmesso al Custode Giudiziario la "Relazione di stima dell'indennità di occupazione di una porzione dell'immobile [REDACTED] [REDACTED]", sito in Montelepre, via Magistrato Pietro Merra, identificato nel foglio 2 dalla p.lla 1600 sub 8 ...".

Con provvedimento del 31.05.2023 la S.V. ha disposto la liberazione del bene da parte degli occupanti a qualsiasi titolo, e di consegnarlo "... libero da persone e cose, al custode giudiziario ...".

4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo diremo brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito nell'ambito della presente procedura esecutiva.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.



Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del più probabile prezzo che può realizzarsi per quel bene 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.

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre alle propedeutiche verifiche catastali, sulla provenienza e sulla regolarità edilizia dell'immobile a destinazione commerciale pignorato, alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, è più probabile che possa essere pagato per essa.

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, per la corretta impostazione della stima, ho ritenuto di adottare il procedimento analitico, capitalizzando il reddito derivante o dalla locazione del complesso o dai presumibili ipotetici flussi di cassa di esercizio, stimati sulla base dei prezzi delle camere ed ipotizzando una verosimile percentuale di riempimento.

Per l'inquadramento delle caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750⁷, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;

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



- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e proprietà condominiali;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini..."



Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nel fissare il prezzo a base d'asta dell'immobile, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5% (come indicato nel provvedimento di incarico).

5) Provenienza, regolarità edilizia, individuazione catastale dell'immobile a destinazione commerciale (e, limitatamente al terzo piano a destinazione residenziale)

L'immobile oggetto della presente è in parte pervenuto all'Esecutato in forza di due distinti atti e, relativamente all'ampliamento ed alla sopraelevazione, è stato realizzato dallo stesso in forza degli atti autorizzativi richiamati di seguito.

Il primo degli atti di provenienza è la donazione n. 37585 di rep., stipulata in data 21.09.1979 dal Notaio Vincenzo Marino, registrata a Palermo l'1.10.1979 al n. 19064 e trascritta il successivo giorno 02 ai nn. 35079/29576 (cfr. all.to 1) con il quale l'Esecutato ha ricevuto "... a) la nuda proprietà, riservandosi la donante l'usufrutto sua vita natural durante⁸ di un appezzamento di terreno sito nella contrada "Belvedere" territorio di Montelepre esteso are otto e centiare ottantotto circa ... confinante con la strada provinciale Montelepre-Palermo, con [REDACTED] con la villa comunale e con [REDACTED]. Catastato ... [nel] foglio 2 particella 922 ... per are 8,88 ...; b) la nuda proprietà riservandosi la donante l'usufrutto sua vita natural durante⁸ di un grande vano della superficie coperta di mq 125 ... circa, a

⁸ La riunione della nuda proprietà all'usufrutto è avvenuta in data 10.05.1986, a seguito della morte dell'usufruttuaria



pianterreno con attigua piccola cucina, sito nel comune di Montelepre con accesso da via Merra numeri 1 – 3 -5 confinante con la detta via Merra, con la villa comunale, e col terreno ... come sopra donato ... [per il quale] è stata presentata all'U.T.E. di Palermo la scheda di dichiarazione con la relativa planimetria in data 23 agosto 1979 registrata al n. 10476 del Mod. 97 ... c) la piena proprietà di un unico grande vano seminterrato o locale di sgombero della superficie coperta di metri quadrati 145 ... circa, con due gabinetti, sito in Montelepre con accesso da via Merra n. 3/bis confinante con la via Merra, con la villa Comunale, col terreno della donante da due lati, sottostante al grande vano a pianterreno come sopra donati [per il quale] è stata presentata all'U.T.E. di Palermo la scheda di dichiarazione con la relativa planimetria in data 23 agosto 1979 registrata al n. 10478 del Mod. 97 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... i due immobili urbani sono stati ... costruiti in economia ... anteriormente al 1° gennaio 1963 su parte dello appezzamento di terreno distinto con la particella 922 ... del foglio 2 dei terreni di Montelepre ...".

Il secondo atto di provenienza è la donazione n. 37607 di rep., stipulata in data 05.10.1979 dal Notaio Vincenzo Marino, registrata a Palermo il 10.10.1979 al n. 19953 e trascritta l'11.10.1979 ai nn. 36209/30692 (cfr. all.to 2) con la quale l'Esecutato ha ricevuto "... la piena proprietà di un appartamento a primo piano, sito in Montelepre via Merra con accesso dal civico numero 5 bis ... confinante con la detta via Merra, con villa Comunale, con terreno del donatario e con [REDACTED], soprastante a un grande vano a pianterreno di proprietà del donatario ... con relativa area libera soprastante ... [per il quale] è stata presentata all'U.T.E. di Palermo la scheda di dichiarazione con la relativa planimetria in data 11 giugno 1979 registrata al n. 8048 del Mod. 97 ...".

Nell'atto è stato precisato che l'immobile "... è stato ... costruito in economia ... nell'anno 1962 ... su parte dell'appezzamento di terreno distinto in catasto con la particella 922 ... del foglio 2 dei terreni di Montelepre ...".



Alla donazione è stato allegato un atto di notorietà del 29.09.1979 con il quale la donante ha affermato che *"... il fabbricato in Montelepre composto di scantinato con accesso dalla via Merra n. 3 bis, di un grande vano soprastante e pianterreno con accesso da via Merra n. 1 – 3 -5 e di un appartamento ancora soprastante a primo piano ... con ingresso da via Merra n. 5 bis, il tutto confinante con detta via Merra, con villa Comunale, con terreno di giuliano M [REDACTED] e con [REDACTED] è stato costruito durante l'anno 1962 in economia ... su porzione del tratto di terreno raffigurato in catasto con la particella catastale 922 foglio 2 terreno di Montelepre ..."*.

In data 19.06.1981 l'Esecutato ha richiesto il rilascio di una concessione edilizia per l'esecuzione di alcuni interventi edilizi, [REDACTED]

Il Comune di Montelepre, in data 08.02.1983, ha rilasciato la *"Concessione per la esecuzione di opere n. 16"* (cfr. all.to 3), autorizzando l'esecuzione del progetto per il quale la Commissione Edilizia Comunale si era espressa favorevolmente con il parere n. 109.

Il successivo 01.08.1987 l'Esecutato ha presentato una nuova istanza richiedendo *"... la variante e sopraelevazione di un complesso edilizio destinato ad albergo con annesso ristorante, bar e discoteca ..."*, sul cui progetto si era espressa favorevolmente la Commissione Edilizia Comunale con il parere 150 dell'11.05.1988⁹; tale variante è stata autorizzata con la *"Concessione per la esecuzione di opere n. 14/88"* del 06.07.1988 (cfr. all.to 4).

In data 09.12.2000 l'Arch. Paolo Polizzi ha asseverato una perizia (cfr. all.to 5)

⁹ Di tale variante, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre, ho acquisito i grafici del progetto autorizzato, rilevando localizzate difformità tra quanto rappresentato nel progetto e quanto rilevato sopralluogo



finalizzata al "... rilascio del certificato di agibilità dell'immobile sito al piano terra, primo secondo terzo e quarto, di via Pietro Merra del Comune di Montelepre (PA) adibito ad albergo "Giulian Castle" ..."; il tecnico, nel corpo della sua relazione, ha richiamato gli atti autorizzativi in forza dei quali è stato realizzato il complesso e le certificazioni degli impianti, attestando la conformità al progetto autorizzato ed alle norme igienico-sanitarie.

Con la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 05.03.2001 (cfr. all.to 6) l'Esecutato ha costituito il vincolo a parcheggio su una porzione di mq 810,50 della p.lla 1600 del fg. 2 di Montelepre, rappresentata in un grafico allegato alla dichiarazione.

In data 18.02.2011 l'Arch. Paolo Polizzi ha redatto una perizia giurata ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 17/94¹⁰ (cfr. all.to 7) a corredo dell'istanza di rilascio del "Permesso di agibilità"; con tale perizia il Tecnico, dopo avere richiamato gli atti autorizzativi e le dichiarazioni di conformità degli impianti, ha attestato che "... l'edificio sito nel Comune di Montelepre via Pietro Merra, 1-3, c

un piano primo seminterrato adibito a sala conferenze, sala ricevimento danzante e ristorante, un piano ammezzato al primo piano seminterrato adibito a servizi di spogliatoio, un piano secondo seminterrato adibito a cucina e servizi spogliatoio, tutte le opere risultano ultimate in ogni loro parte e sono stati realizzati in conformità ai progetti ... [presentati] ed al contenuto delle relative concessioni edilizie, salvo le tolleranze di cantiere, e che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei progetti medesimi. Le opere sono, altresì, conformi alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connesse all'agibilità dell'immobile ...".

In data 21.03.2011 il Capo del Settore Territorio e Ambiente del Comune di

¹⁰ "... 2. Alle richieste ... [dei certificati abitabilità] deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta ..."



Montelepre, richiamate le concessioni edilizie 16/83 e 14/88 e, tra l'altro, la perizia giurata redatta in data 18.02.2011 dall'Arch. Paolo Polizzi ha rilasciato il "Permesso di agibilità" prot. 4793 (cfr. all.to 8), dichiarando "Agibile il fabbricato [REDACTED]

Il 14.02.2019 il Responsabile del Settore IV Urbanistica, Edilizia e Suap, con il provvedimento prot. 2732 (cfr. all.to 9), ha autorizzato "... a recapitare lo scarico in fognatura comunale, dei reflui provenienti dall'unità immobiliare adibita ad attività commerciale ([REDACTED] censita in catasto al fg. 2 part. 1600 ...".

In data 28.08.2019, per l'intero edificio "... sito in via Pietro Merra ... censito al catasto fabbricati foglio n. 2 mappale 1600 sub 1 [REDACTED] ... avente destinazione d'uso commerciale ...", è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 12899 per il "frazionamento immobiliare senza opere edili" (cfr. all.to 10 corredato dalla relazione tecnica e dai grafici¹¹), a seguito del quale sono state costituite "... sine opera ... [le] seguenti unità immobiliari:

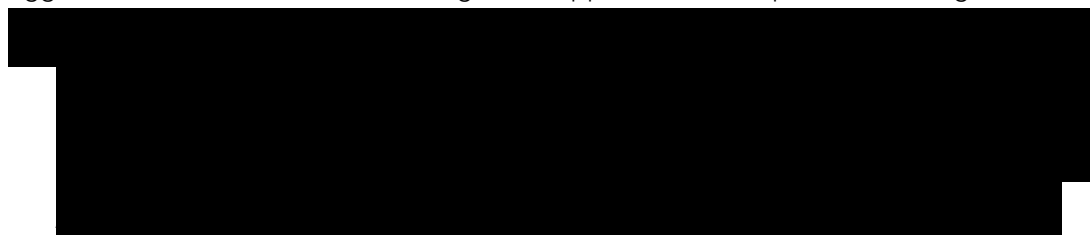
- A) Piano secondo seminterrato – in progetto subalterno 7;
- B) Piano ammezzato e piano secondo seminterrato – in progetto subalterno 8, unitamente al piano primo seminterrato;

[REDACTED]

¹¹ I grafici a corredo della SCIA rappresentano lo stato attuale del complesso, coerente con le planimetrie catastali ma non con il progetto approvato



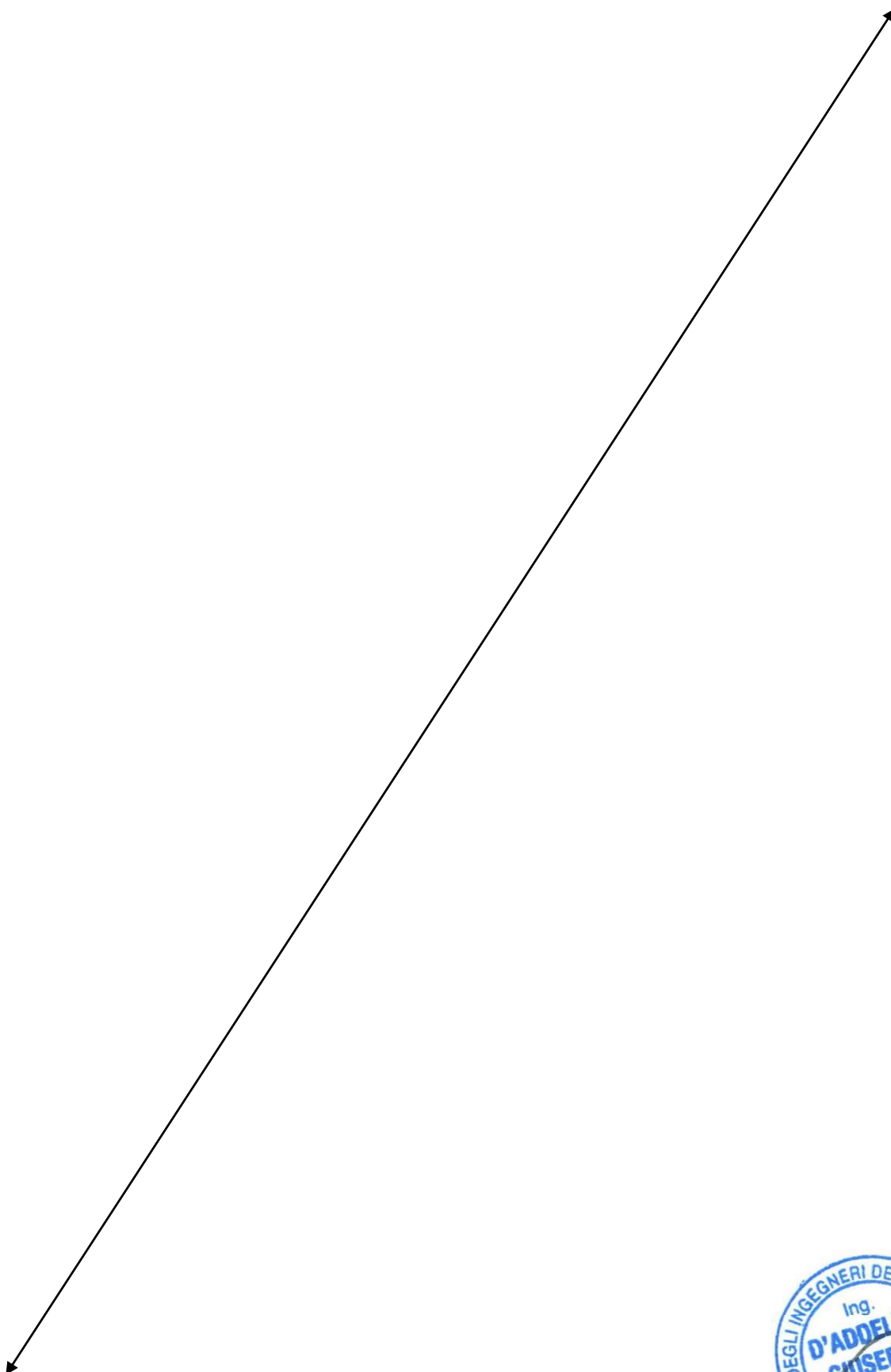
A seguito della soppressione/variazione degli originari subalterni, l'edificio staggito è oggi identificato catastalmente, nel foglio di mappa 2 di Montelepre, come di seguito:

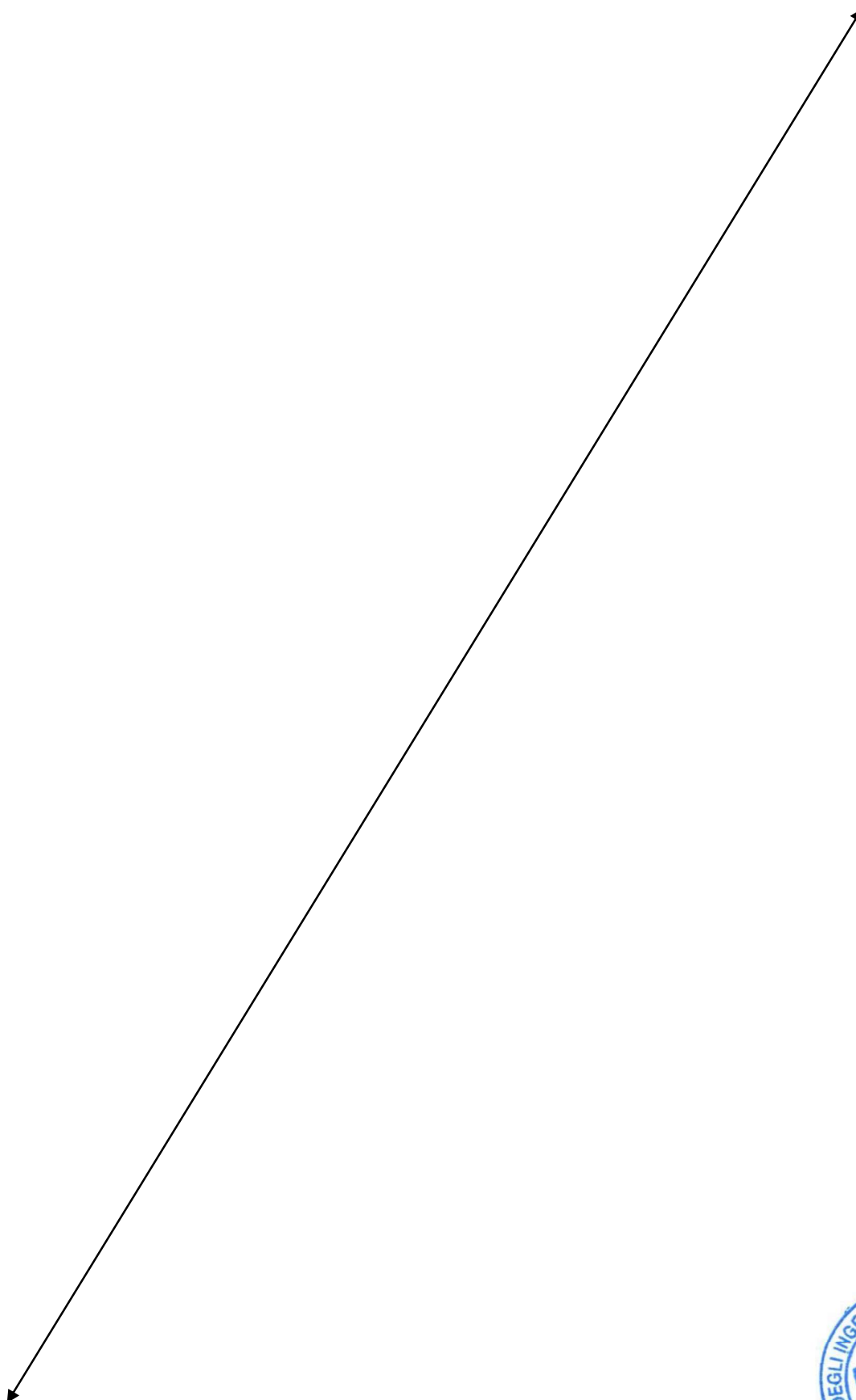


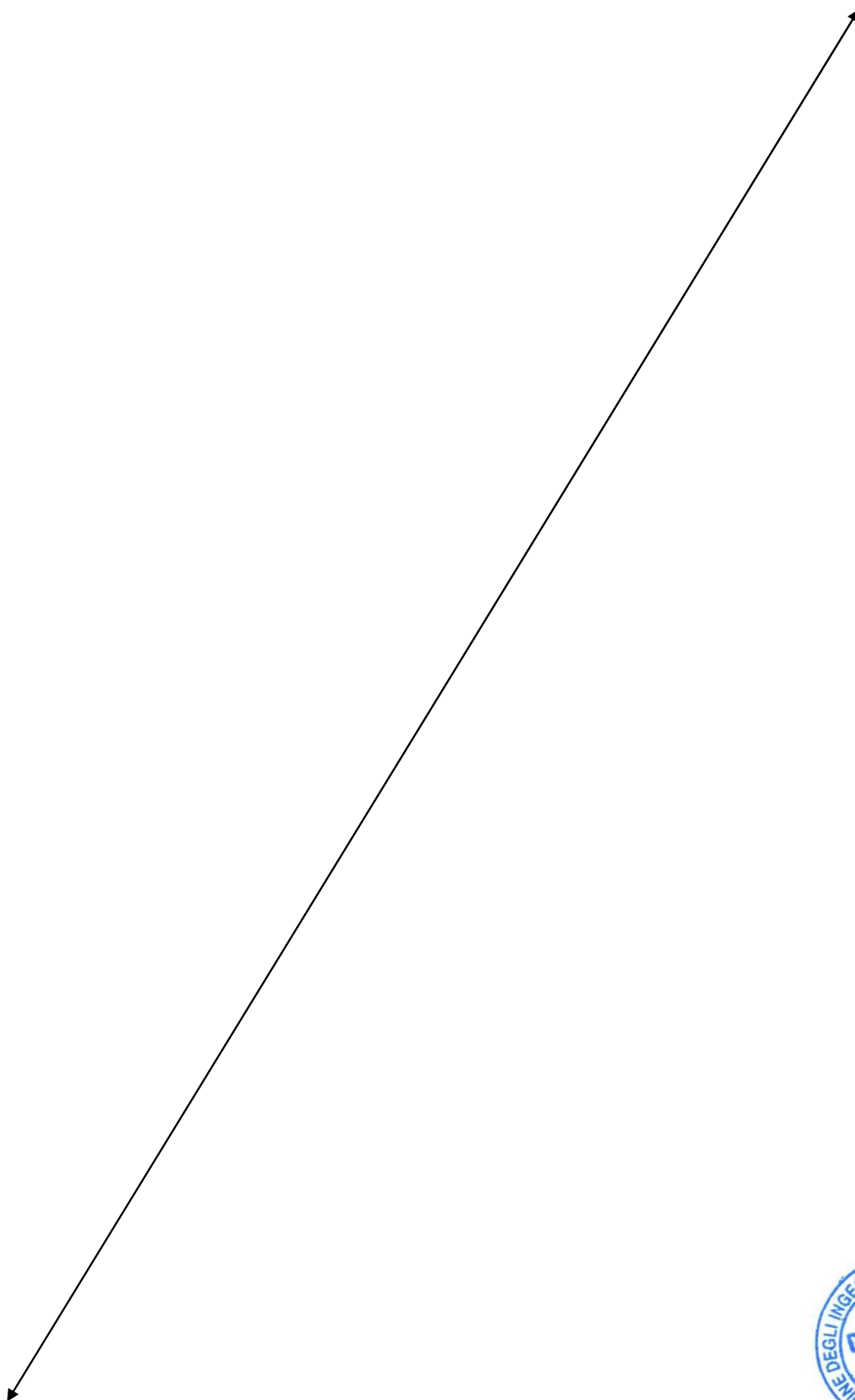
- p.lla 1600 sub. 7 classata in categoria C/1 (negozi) classe 2^a, con una consistenza di mq 139, una superficie catastale totale di mq 197, ed una rendita di € 2.189,52, con indirizzo "... via Magistrato Pietro Merra n. 1 Piano S2 ...", in testa all'Esecutato per l'intera proprietà (cfr. all.to 12);
- p.lla 1600 sub. 8 classata in categoria C/1 (negozi) 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 ...", in testa all'Esecutato per l'intera proprietà (cfr. all.to 13);
- p.lla 1600 sub. 9 classata in categoria C/1 (negozi) classe 2^a, con una consistenza di mq 286, una superficie catastale di mq 324, ed una rendita di € 4.505,05, con indirizzo "... via Magistrato Pietro Merra n. 1 Piano T ...", in testa all'Esecutato per l'intero (cfr. all.to 14);











[REDACTED]

¹² Subalterno soppresso, dal quale è stato generato il sub. 8

[REDACTED]





Per quanto fin qui scritto, solo la porzione dell'immobile ubicata al "Piano sottostrada 2°", identificato dalla p.lla 1600 sub. 7¹⁴, è rimasta nella disponibilità dell'Esecutato.

¹⁴ Tale porzione ha una consistenza di circa mq. 240 commerciali ed il più probabile canone mensile di locazione, sulla scorta dei parametri utilizzati per la stima riguardante la porzione del complesso identificata dalla p.lla 1600 sub. 8, può essere stimato pari a $\{[mq\ 240,00 \times \frac{1}{2} \times (1/2\ \text{€/mq} \times \text{mese}\ 2,40 + \text{€/mq} \times \text{mese}\ 3,40) + (1/2\ \text{€/mq} \times \text{mese}\ 2,12 + \text{€/mq} \times \text{mese}\ 2,55)]\}$ 630,00 € x mese in c.t.



6) Descrizione del complesso [redacted] **sito in Montelepre, via**
Magistrato Pietro Merra n. 1 – via Castrenze di Bella n. 201 identificato nel foglio di mappa 2
dalle p.lle 1600 sub. [redacted], 7, 8, [redacted]

Dagli accertamenti sopralluogo svolti in data 04.03.2023, in uno al Custode Giudiziario e ad una sua collega di studio, ed alla presenza dell'Esecutato, è emerso quanto di seguito.

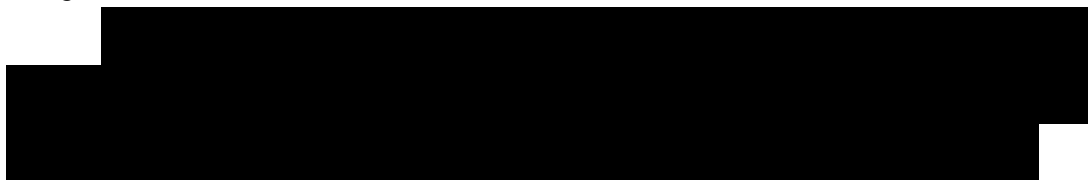
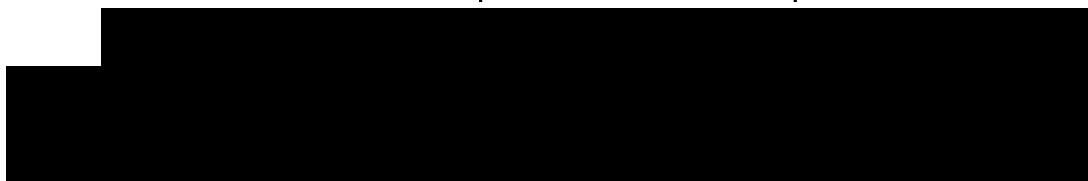


Foto 1: la localizzazione dell'immobile rispetto all'abitato di Montelepre



come "Piano sottostrada 2°" (sub. 7) e "Piano primo seminterrato" e "Piano secondo seminterrato" (entrambe sub. 8).



Foto 2: vista dall'alto del complesso; la via Magistrato Pietro Merra (in basso) e la via Castrenze Di Bella (in alto), [REDACTED]

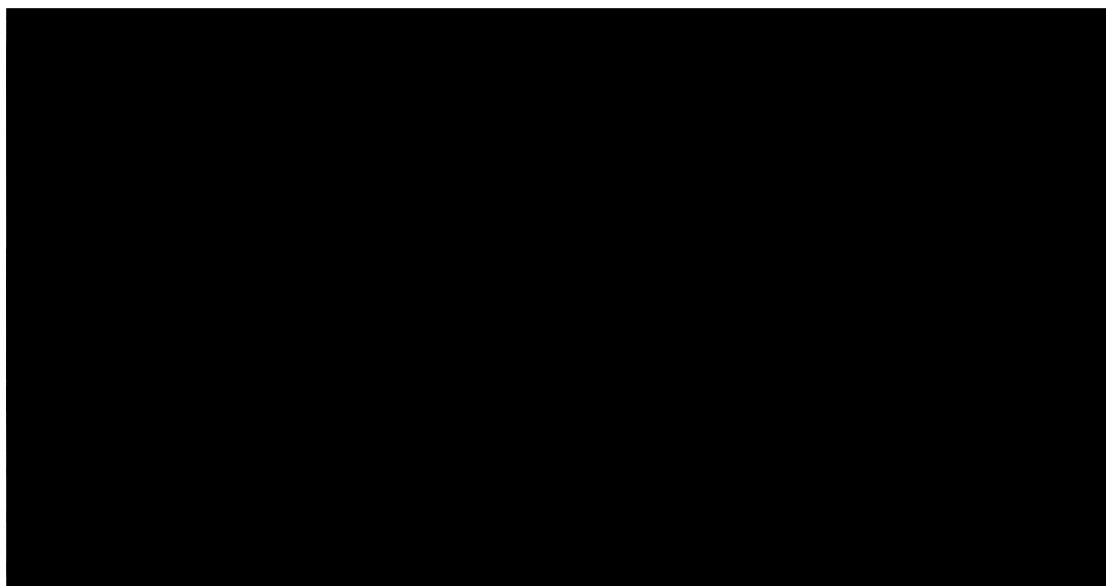




Foto 4: vista del complesso dalla via Castrenze Di Bella

Alla porzione della struttura destinata a "bar, ristorante, pizzeria, trattoria e, più in generale per la somministrazione di alimenti e bevande" ... avente categoria catastale C/1 ..." (p.lla 1600 sub. 9)¹⁵, si accede, a quota strada, dalla via M. Pietro Merra (vedi foto 5).

Foto 5: l'ingresso alla porzione del complesso (p.lla 1600 sub. 9) destinata alla ristorazione



15



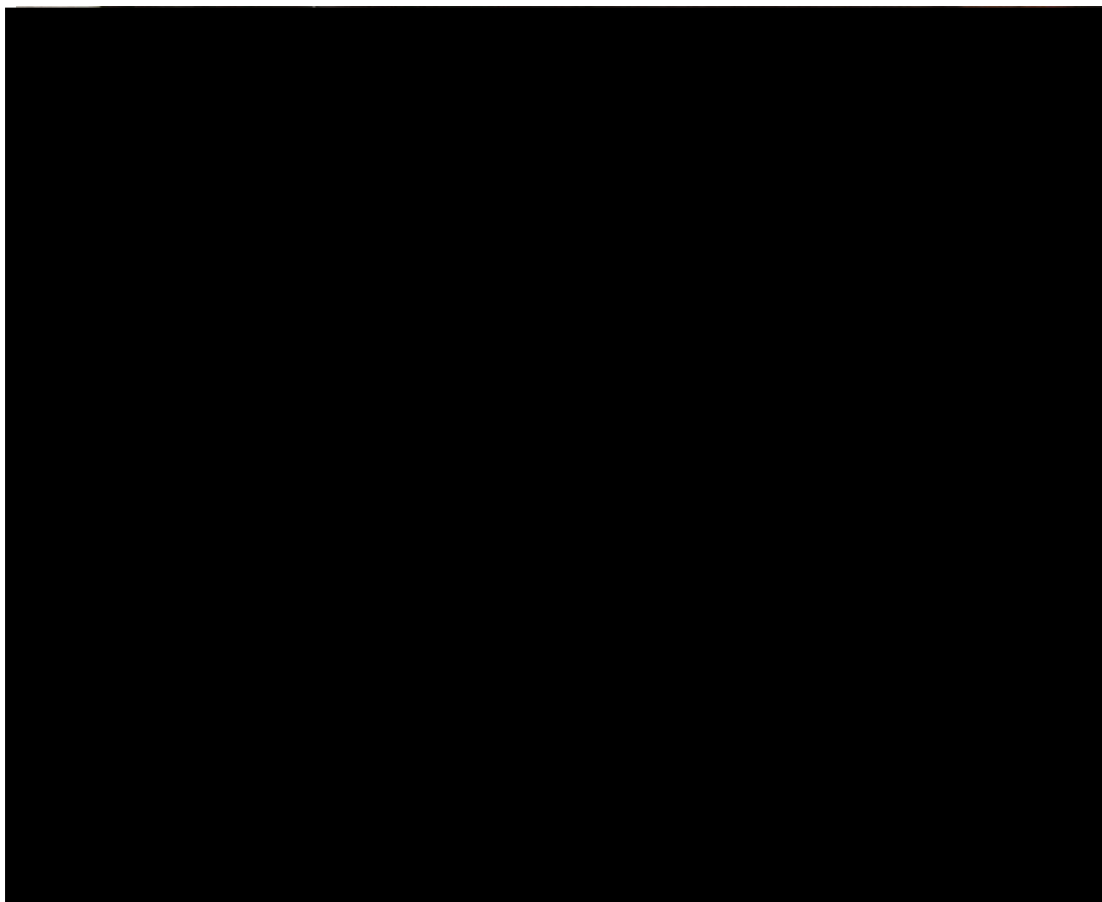
[REDACTED]

[REDACTED]

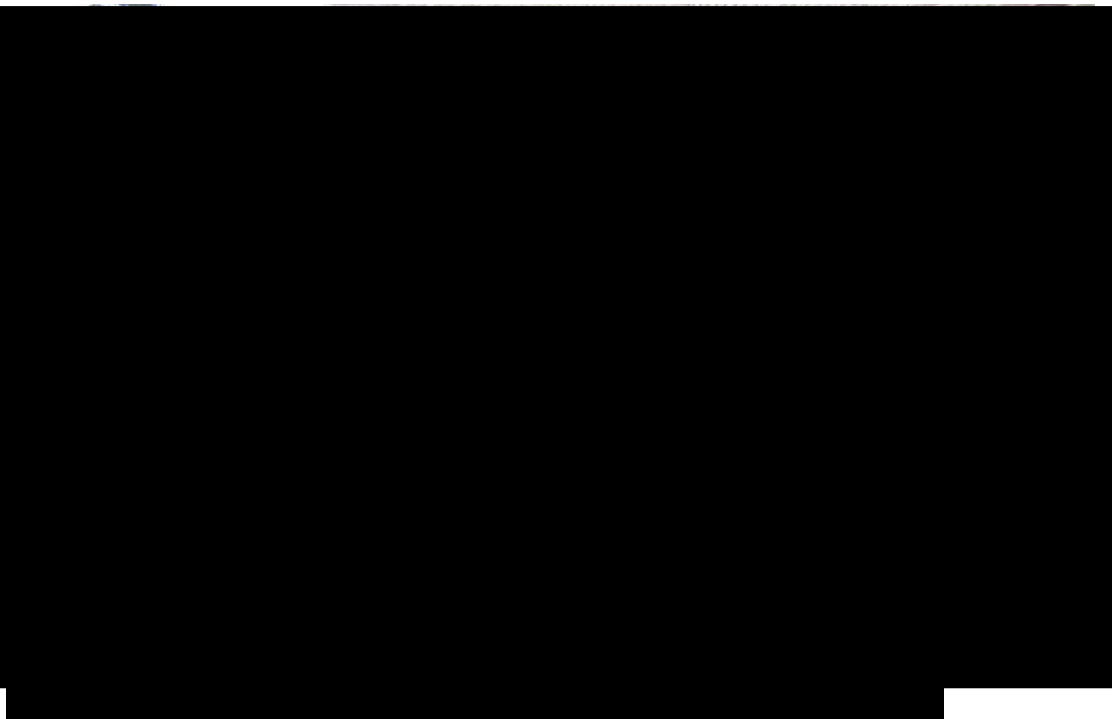
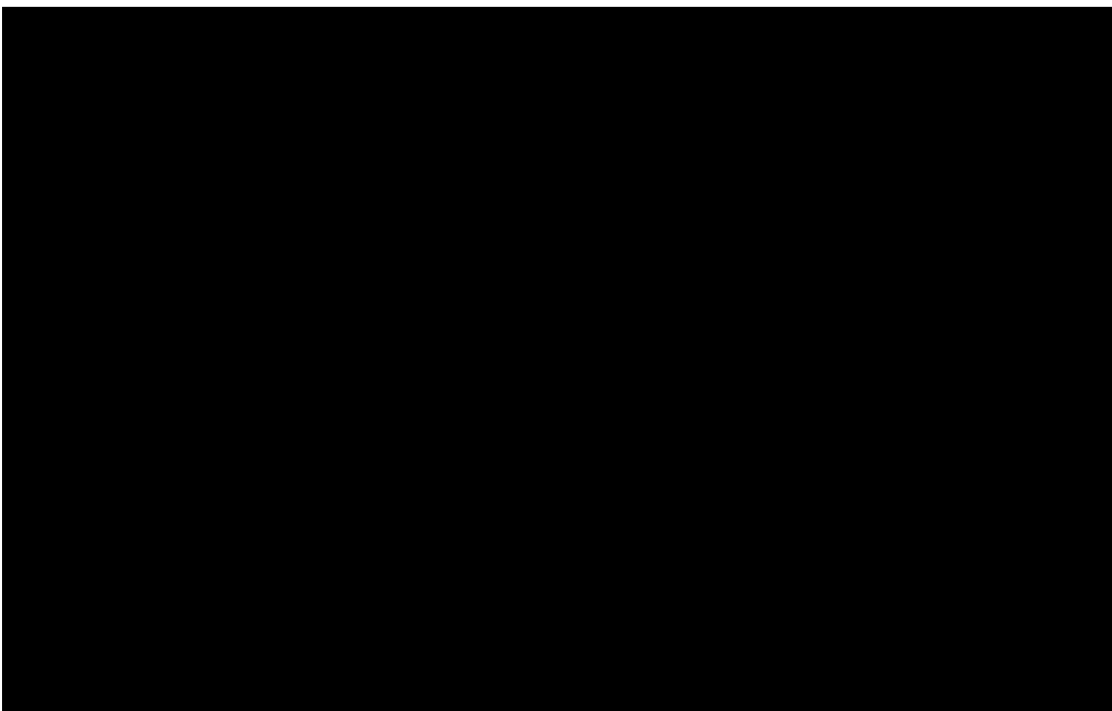
[REDACTED]

[REDACTED]



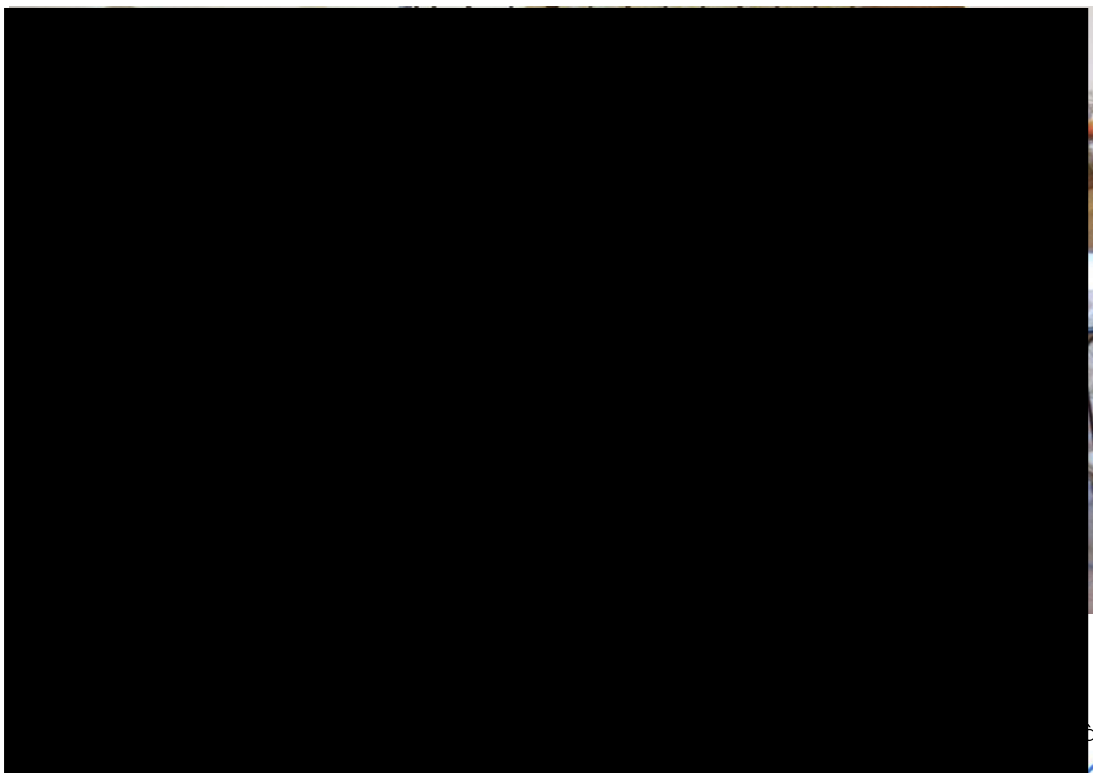
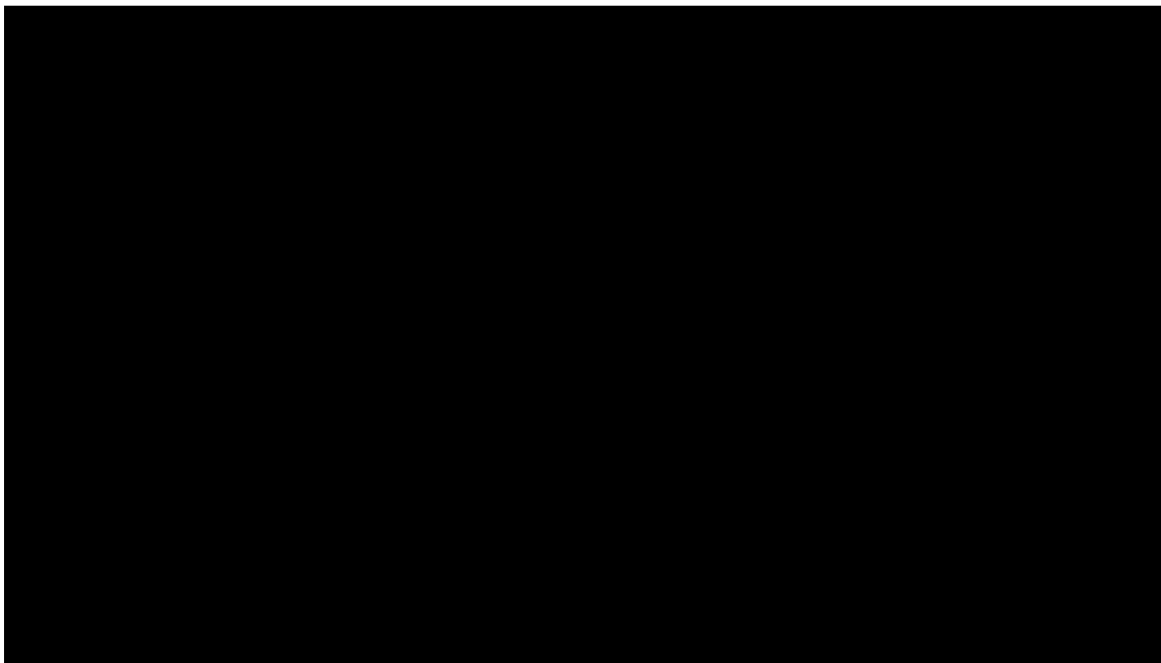


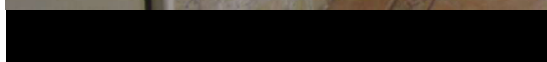
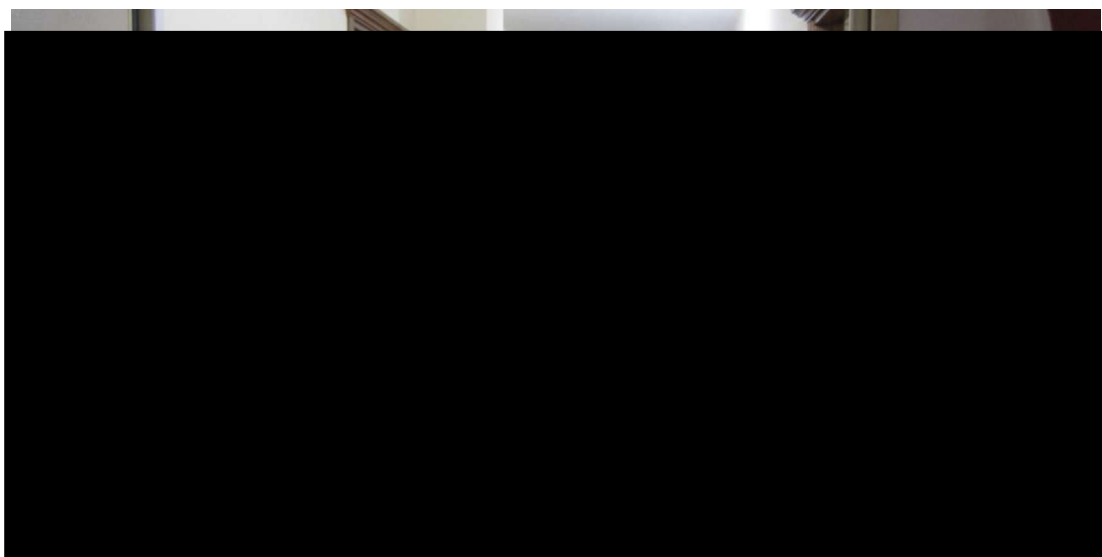




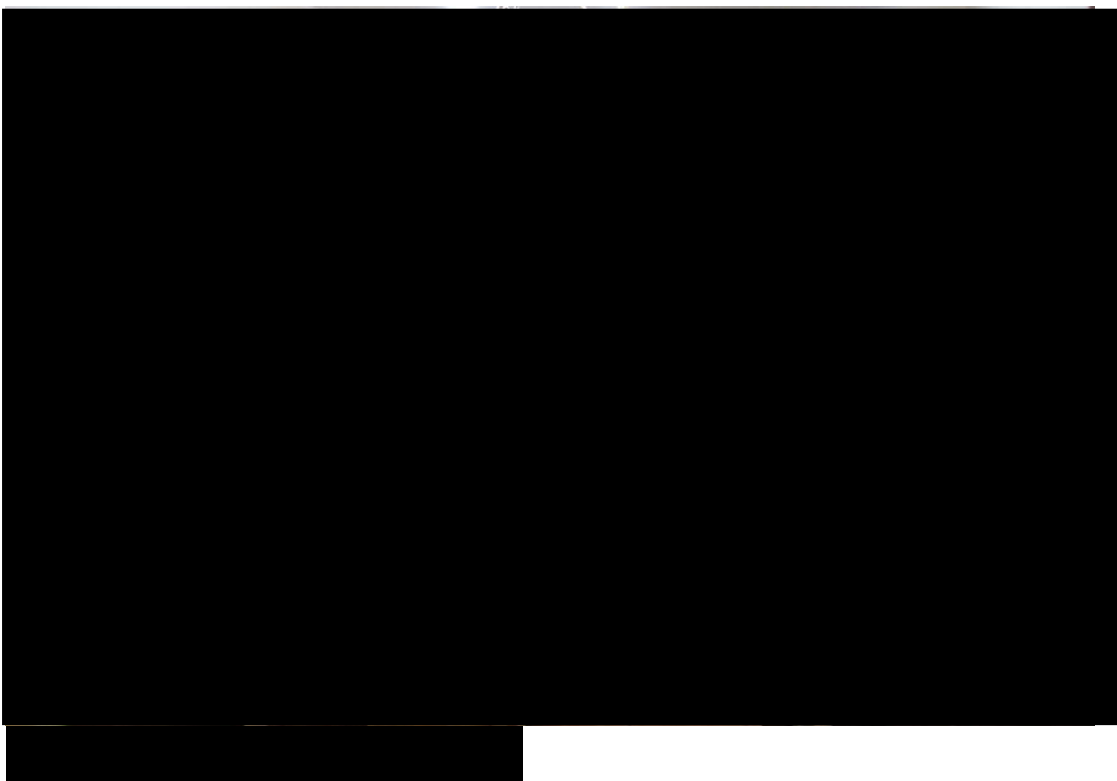
¹⁶ La porzione del complesso destinata ad albergo si sviluppa per una superficie commerciale di oltre mq 830 di cui circa mq 770 coperti al piano terra ed ai tre livelli, circa mq 15 relativi alla superficie ragguagliata dei balconi (calcolata con una incidenza del 25%) e circa mq 50 relativi alla superficie ragguagliata del "terrazzo scoperto" (calcolata con una incidenza del 25%)











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 ..."¹⁸.



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

¹⁸ 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 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).





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

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"

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

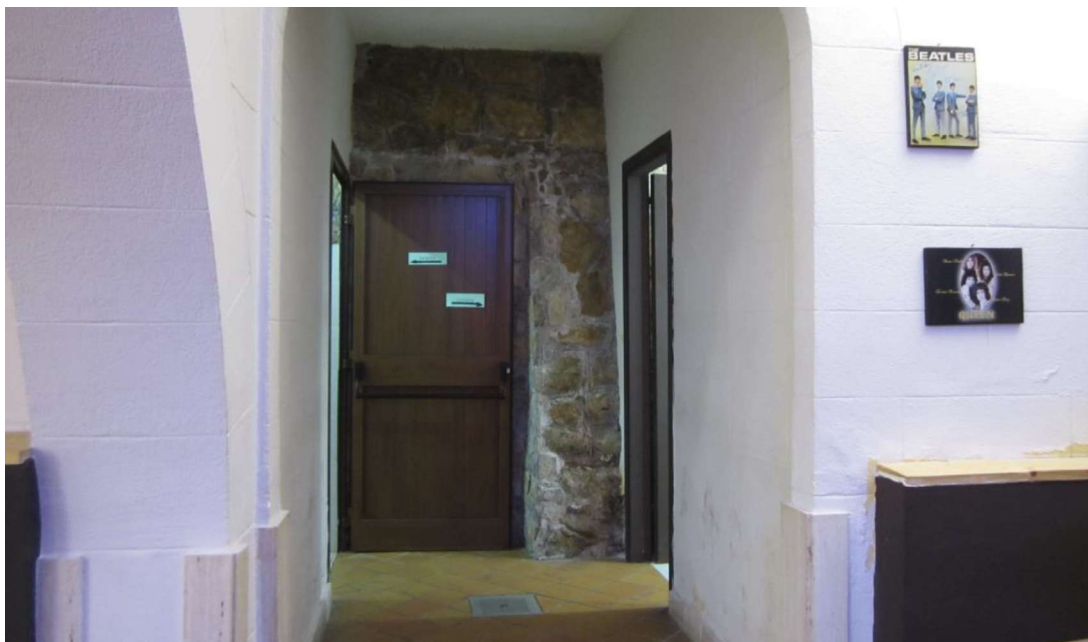


Foto 26: l'ingresso al blocco servizi del primo piano seminterrato





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 si 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°"¹⁹, che ospita un'area già attrezzata a cucina con vari ambienti di servizio, (vedi foto da 32 a 35).



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

¹⁹ Tale porzione del complesso sviluppa per una superficie commerciale di circa mq 240





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

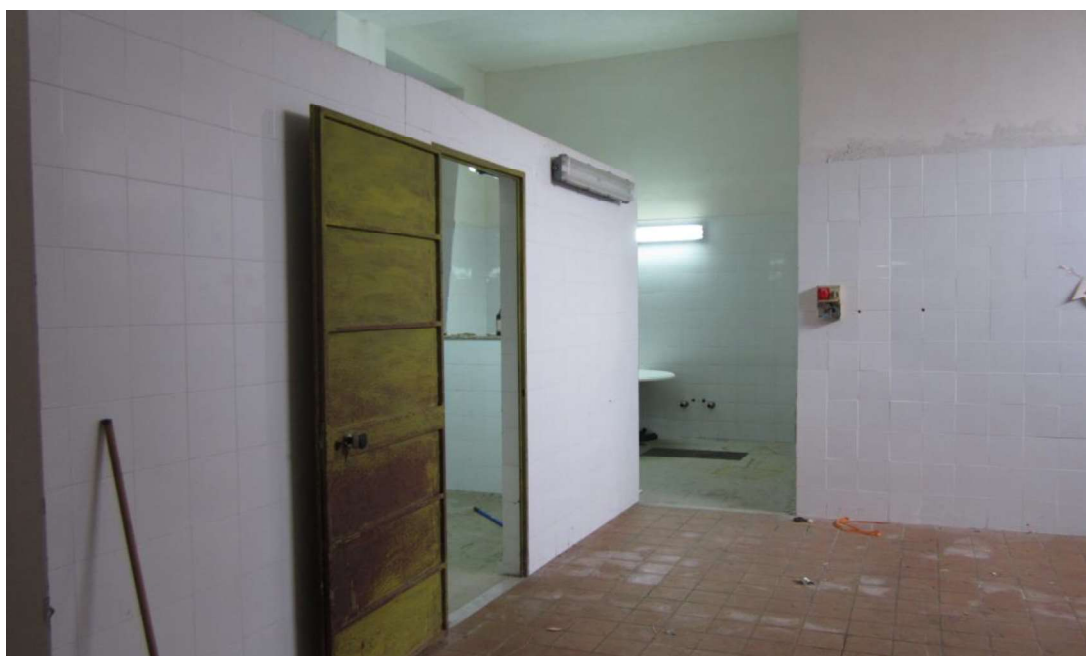
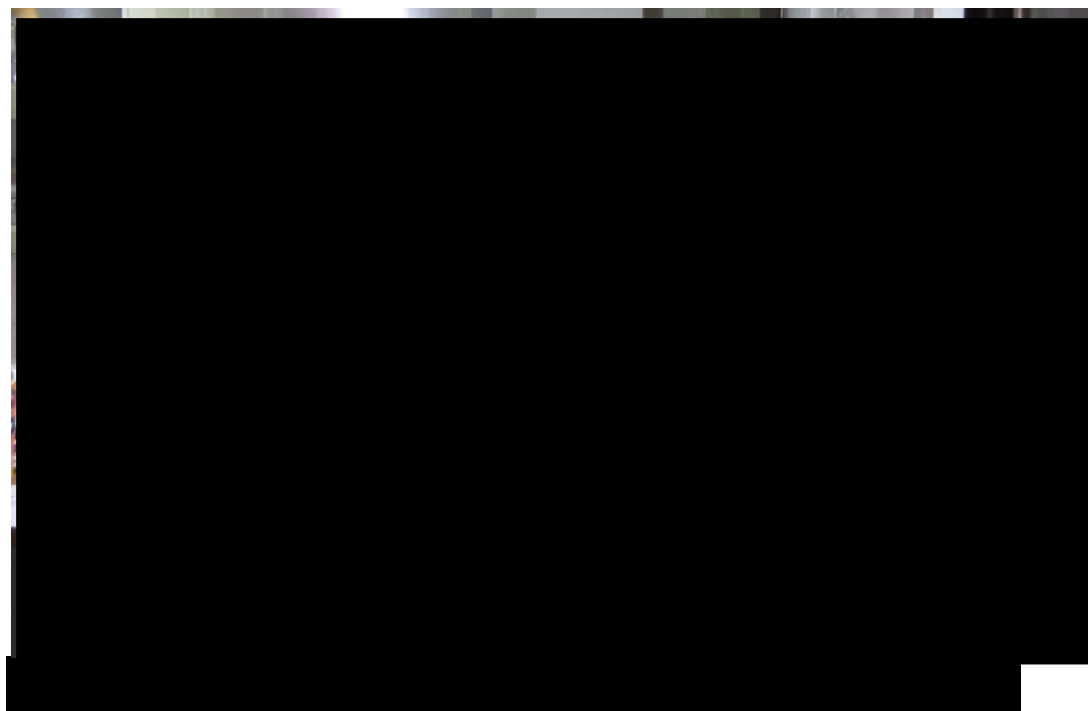
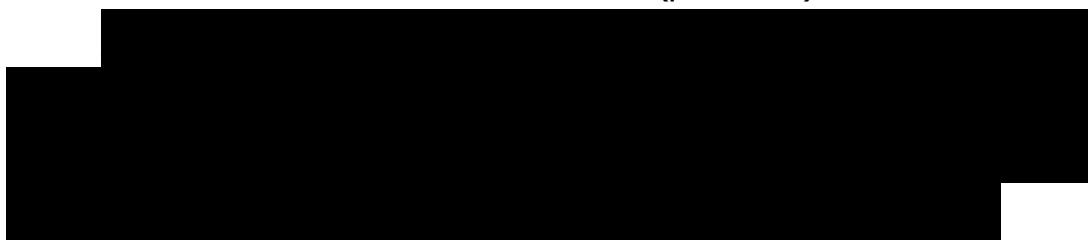


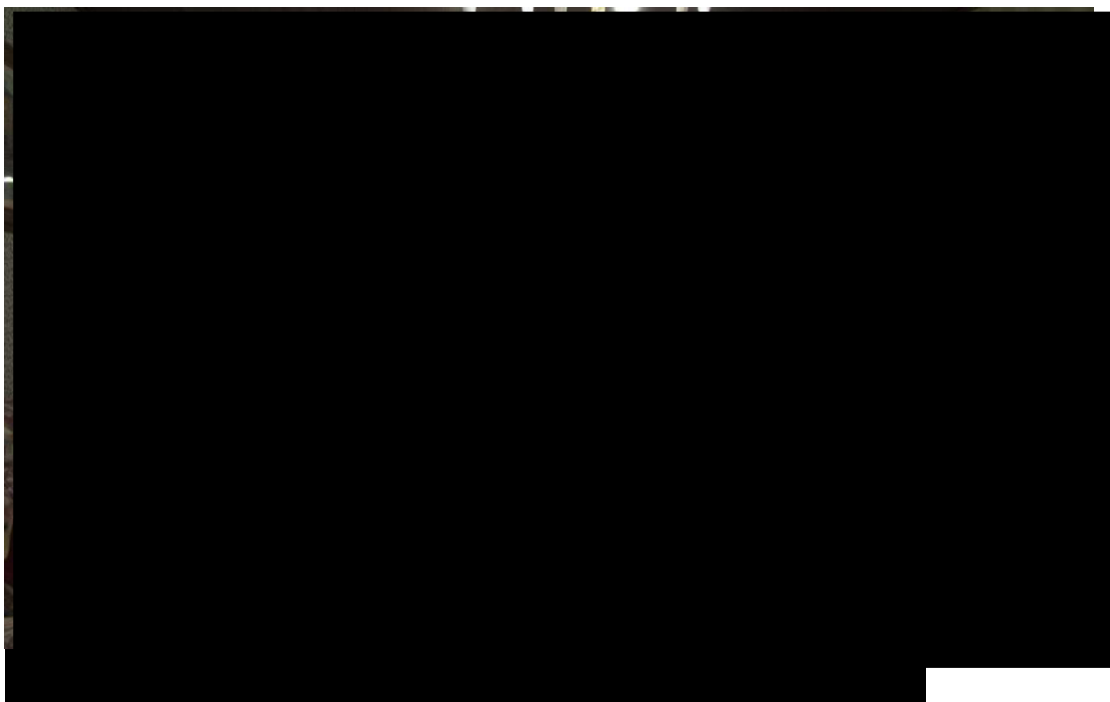
Foto 34: uno degli ambienti di servizio del Piano sottostrada 2° (p.lla 1600/7)

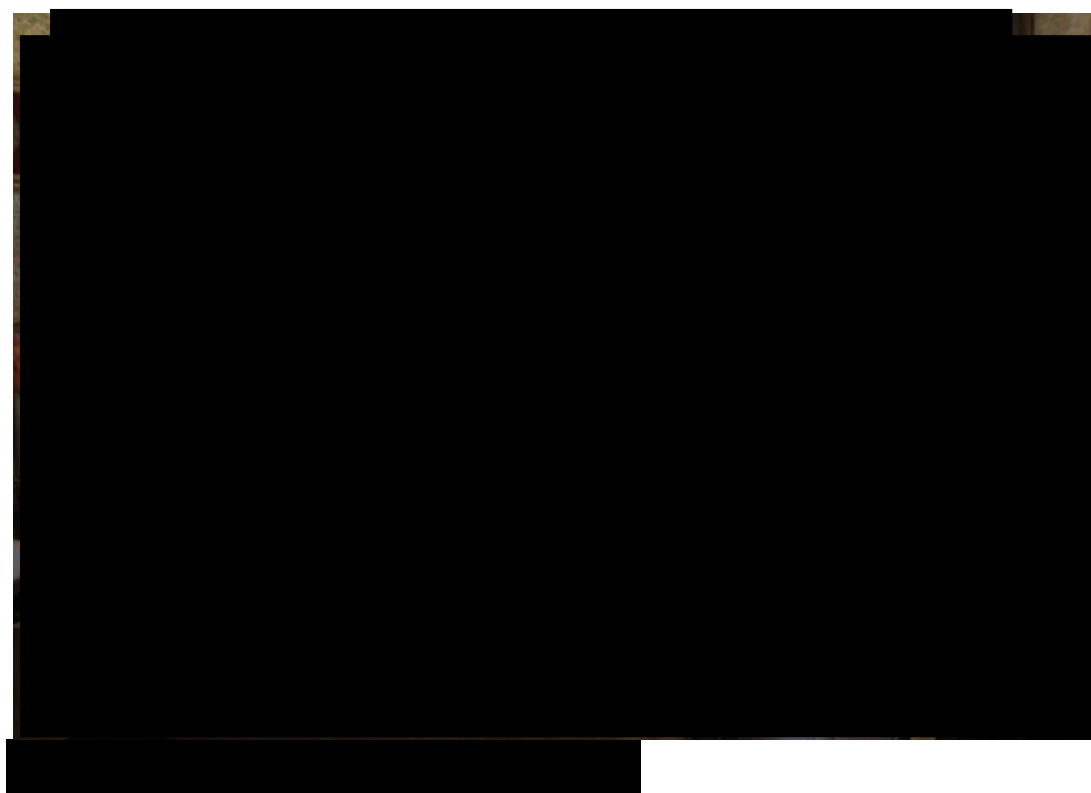


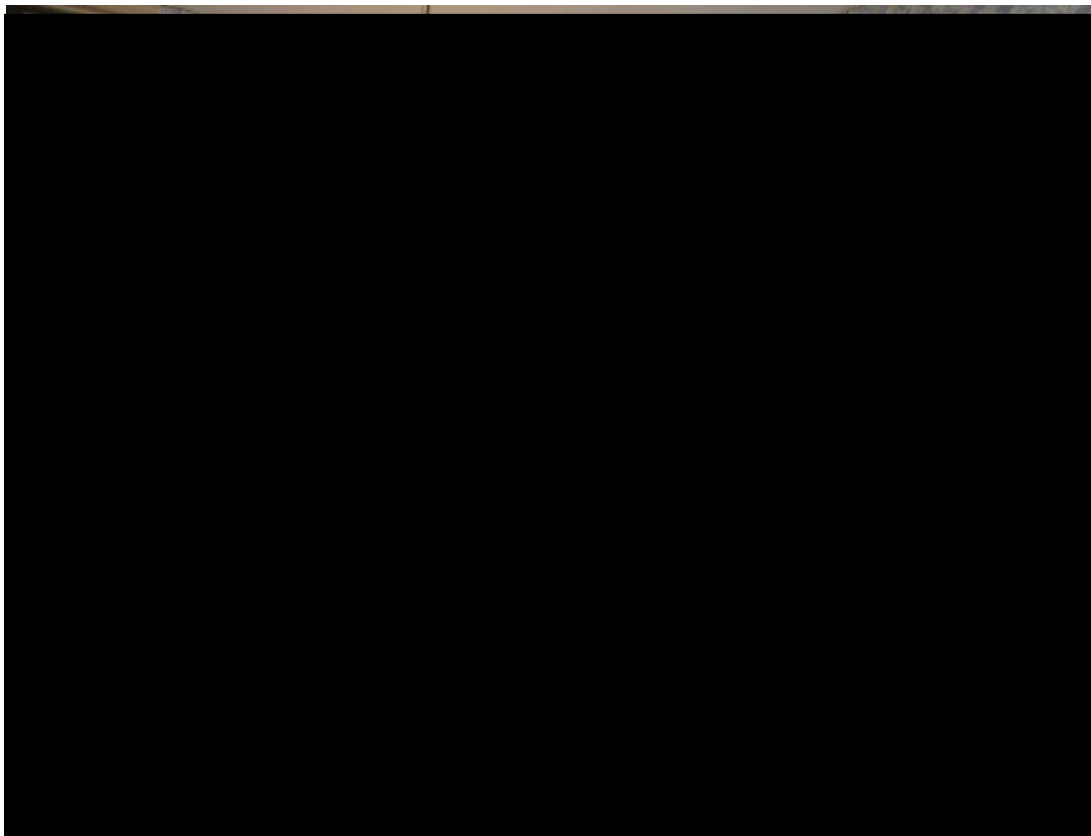


Foto 35: il blocco w.c. a servizio del Piano sottostada 2° (p.lla 1600/7)











[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

21

[REDACTED]



[REDACTED]

22

[REDACTED]



8) Risposte ai quesiti

Con decreto del 05.10.2022 la S.V. mi ha incaricato, quale esperto, di effettuare le attività tecniche per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione, secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta** (pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito di una procedura esecutiva) dell'immobile che nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 58/22 (che, su istanza della doValue S.p.A., è stato notificato all'Esecutato in data 31.01.2022), è stato descritto come: "... edificio di quattro elevazioni fuori terra, oltre due elevazioni entro terra, [redacted], sito nel Comune di Montelepre ... [redacted] al primo piano entro terra da sala banchetti con annessa cucina ed al secondo piano entro terra da un magazzino ... Censito nel Catasto fabbricati ... al foglio n. 2, particella 1600 sub 1, via Pietro Merra n. 1 ... sub 3, via Pietro Merra n. 1 ... sub 4, via Pietro Merra n. 1 ..."25.

Con riferimento ai quesiti formulati in seno al provvedimento di incarico, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

[a] Il diritto reale nella titolarità dell'Esecutato, relativo al bene staggito oggetto della presente relazione, è la **piena proprietà dell'immobile, corrispondente a**

²⁵ A seguito della soppressione/variazione di tali originari subalterni, l'edificio staggito è oggi identificato catastalmente, nel foglio di mappa 2 di Montelepre, dalla p.lla 1600 sub 3, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11



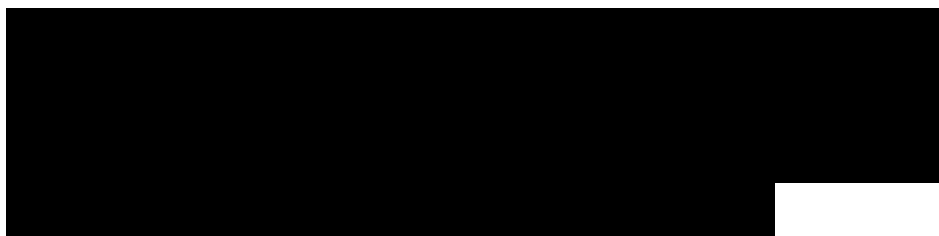
quello indicato nell'atto di pignoramento immobiliare;

[b] L'immobile di cui alla presente relazione è un intero edificio adibito ad attività [REDACTED]
[REDACTED] sito in Montelepre (Palermo), con ingresso sia dalla via Magistrato Pietro Merra sia dalla via Castrenze di Bella, articolato in piano 2° sottostrada, piano primo seminterrato; piano secondo seminterrato; [REDACTED]
[REDACTED] identificato catastalmente, nel foglio 2 del Catasto Fabbricati, dalle particelle [REDACTED], 1600 sub 7, 1600 sub 8, [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile oggetto della presente relazione è un **intero edificio su più livelli a** [REDACTED]
[REDACTED] **sito in Montelepre, via Magistrato Pietro Merra e via Castrenze di Bella**, insistente nella zona periferica del centro abitato, in un contesto urbanizzato, con pochi servizi, con una porzione ubicata a quota strada destinata a "[REDACTED] ... somministrazione di alimenti e bevande", [REDACTED]
[REDACTED] un primo piano seminterrato destinato a "sala *trattenimenti danza e ristorante*" ed un ulteriore piano seminterrato che ospita una cucina, [REDACTED];
[REDACTED]





Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile staggito oggetto della presente relazione è identificato catastalmente, nel foglio 2 di Montelepre,



con indirizzo "... via Magistrato Pietro Merra n. 1 Piano 3 ...",

dalla 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 ...",



tutte in testa all'Esecutato per l'intera proprietà;

Gli identificativi catastali attuali dell'immobile derivano dalla soppressione-variazione dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa



nota di trascrizione.

L'attuale configurazione e distribuzione interna dell'immobile è risultata parzialmente difforme da quella rappresentata nel progetto autorizzato, ma conforme ai grafici a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 12899 del 28.08.2019 e delle planimetrie catastali del novembre 2019 (ultime planimetrie in atti); come comunicato dall'Ufficio Tecnico non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa della variazione della configurazione dei prospetti, per cui ho decurtato il valore di stima dei costi di regolarizzazione stimati (con l'arrotondamento del prezzo da porre a base d'asta);

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: piena ed intera proprietà [REDACTED]

[REDACTED], sito in Montelepre, via Magistrato Pietro Merra

e via Castrenze di Bella, articolato in una porzione ubicata a quota strada destinata a "bar, ristorante, pizzeria, trattoria e ... somministrazione di alimenti e bevande", due livelli (piano primo e secondo) [REDACTED]

[REDACTED] ed un ulteriore piano seminterrato che ospita una cucina., [REDACTED]

dalla particella 1600 sub. 7 classata in categoria C/1, classe 2ª, 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 ...", dalla particella 1600 sub. 9 classata in categoria C/1 classe 2^a, con una consistenza di mq 286, una superficie catastale di mq 324, ed una rendita di € 4.505,05, con indirizzo "... via Magistrato Pietro Merra n. 1 Piano T ...",



Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 16.03.2022 ai nnⁱ 12623/10069; il ventennio antecedente si esaurisce alla data del 15.03.2002; l'immobile staggito è pervenuto all'Esecutato in forza dell'atto di donazione n. 37585 di rep., stipulato in data 21.09.1979 dal Notaio Vincenzo Marino, registrato a Palermo l'11.10.1979 al n. 19064 e trascritto il successivo giorno 02 ai nnⁱ. 35079/29576, e dell'atto di donazione n. 37607 di rep., stipulato in data 05.10.1979 dal Notaio Vincenzo Marino, registrato a Palermo il 10.10.1979 al n. 19953 e trascritto l'11.10.1979 ai nnⁱ. 36209/30692, entrambi eccedenti il ventennio;

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'edificio pignorato è stato realizzato in forza della "Concessione per la



esecuzione di opere n. 16" rilasciata dal Comune di Montelepre il 08.02.1983, e della "Concessione per la esecuzione di opere n. 14/88" del 06.07.1988 ed il 21.03.2011 il Comune di Montelepre ha rilasciato il "Permesso di agibilità" prot. 4793, dichiarando "Agibile il fabbricato adibito [redacted] [redacted] sito in Montelepre Via Pietro [redacted] [redacted] il 28.08.2019, per l'intero edificio, è stata presentata la SCIA prot. 12899 per il "frazionamento immobiliare senza opere edili", a seguito del quale sono state costituite "... sine opera ... [le] seguenti unità immobiliari: Piano secondo seminterrato – in progetto subalterno 7; Piano ammezzato e piano secondo seminterrato – in progetto subalterno 8, unitamente al piano primo seminterrato; [redacted] [redacted]

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

[redacted]

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

[a] Non risultano pendenti altre procedure esecutive gravanti sul bene;



[b] Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili gravanti sul bene;

[c] Non risultano oneri o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

[d] Saranno cancellati gli oneri ed i vincoli derivanti dalle iscrizioni e trascrizioni riportate nel certificato notarile, mentre i costi per la regolarizzazione edilizia derivante dall'accertata difformità dei prospetti sono stati detratti nella fase di stima del prezzo a base d'asta.

Quesito n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'edificio staggito non ricade su suolo demaniale.

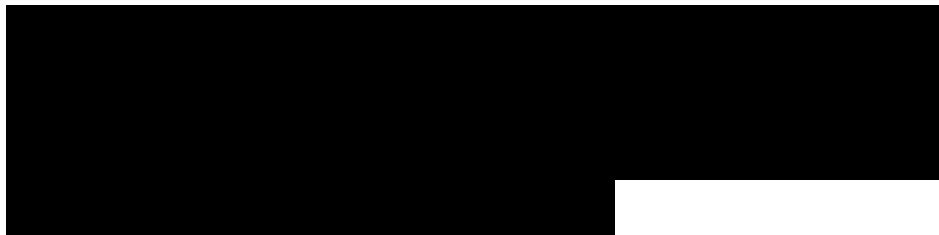
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile staggito non fa parte di un condominio;

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene



Quesito n. 13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero.

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

Palermo 24.09.2023

L'esperto
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

