

TRIBUNALE DI BARCELLONA PG

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA DI
IMMOBILI**

**PROCEDURA IMMOBILIARE n. 63/2021 R.G.Es.
PROMOSSA DA BANCO BPM S.p.A. e, per esso, quale
procuratore speciale GARDANT Liberty Servicing S.p.A.
CONTRO**

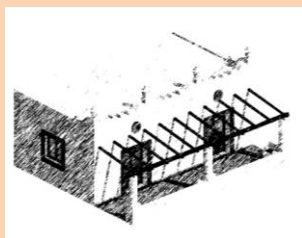
Ill.mo Giudice dott.ssa Anna Smedile

RELAZIONE INTEGRATIVA

Lipari, 27/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(arch. Giuseppe Natoli)



Arch. Giuseppe Natoli

iscr. all'albo dell'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. - Prov. ME - N.
matr.1653

via S. Croce Pianoconte snc ,98055 Lipari (Me)

cell.: 338/5913891

E-mail: peppenatoli@virgilio.it

Cod. Fiscale: NTL GPP 77S23 E606Q

P. IVA: 02907730838

PEC: giuseppe.natoli2@archiworldpec.it



Il sottoscritto Arch. Giuseppe Natoli, nato a Lipari il 23/11/1977, con studio tecnico in Lipari via S. Croce Pianoconte snc, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Messina con matr. n. 1653, in qualità di CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Barcellona P.G., dott.ssa Anna Smedile, con nota del 18/07/2023, per la redazione di una Perizia integrativa, relativamente al lotto 1, affinché riscontri i profili evidenziati dal delegato alla vendita avv. Natale Galipò, alle lettere a) e b) delle conclusioni rassegnate nella relazione depositata in data 18.04.2023.

Nella relazione del delegato era esplicitato che il sottoscritto CTU doveva rispondere per gli immobili inseriti nel lotto 1, ai seguenti quesiti:

- a) *valutare, sulla scorta di quanto dedotto in narrativa, l'opportunità di disporre il richiamo dell'esperto stimatore al fine di accertare se la strada di accesso al compendio immobiliare individuato come lotto 1 (fg.1 part.786 C.F. e part.861 C.T.) ricada o meno - ed eventualmente in che misura - sulla contigua particella 900 del foglio 1 in proprietà di terzi e non sottoposta a pignoramento, al fine di stabilire se la larghezza della porzione ricadente sulla sola particella 861, considerata la situazione dei luoghi, consenta l'accesso carrabile al detto lotto 1;*
- b) *valutare, previo apprezzamento della conducenza di quanto esposto al riguardo nella presente relazione, l'opportunità di disporre il richiamo dell'esperto stimatore al fine di accertare se il pergolato (insanabilmente) abusivo realizzato sull'area circostante il fabbricato part.786 (cfr. documentazione fotografica allegata con il n.4, foto nn.11-12-13) ricade o meno sulla confinante particella 277 in proprietà di terzi e non sottoposta a pignoramento e depurando, in caso affermativo, dalle detrazioni apportate al valore di stima del lotto 1 i costi computati per la demolizione di tale pergolato.*

Il sottoscritto CTU quindi, dopo aver esaminato ulteriormente gli atti di causa e dalle ulteriori indagini svolte, ritiene di poter rispondere ai nuovi quesiti postogli.

- *Risposta nota lettera a): il sottoscritto CTU sovrapponendo lo stralcio di mappa catastale ad una immagine estratta da google earth (Allegato "A") ed analizzando la foto n. 1 allegata alla presente (dove si evince la fila di palme, collocate nella particella 861 tra la strada sterrata e la serra, come prova sulla non ricadenza della strada in questa particella) dichiara che la strada di accesso al compendio immobiliare individuato come lotto 1 (fg.1 part.786 C.F. e part.861 C.T.) ricade totalmente sulla contigua particella 900 del foglio 1 in proprietà di terzi e non sottoposta a pignoramento. Si dovrà perciò prevedere una nuova strada sterrata, che sarà ricadente sulla sola particella 861, considerata la situazione dei luoghi, che consenta l'accesso carrabile al detto lotto 1 dalla strada statale 113.*



- *Risposta nota lettera b): il sottoscritto CTU sovrapponendo lo stralcio di mappa catastale ad una immagine estratta da google earth ed analizzando la foto n. 2 allegata alla presente (dove si evince la corte esterna pavimentata, che peraltro è stata rilevata dimensionalmente dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo, sita nella particella 786 tra il fabbricato in questione e la particella terzi 277), dichiara che il pergolato (insanabilmente) abusivo realizzato sull'area circostante il fabbricato part.786 ricade totalmente sulla confinante particella 277 in proprietà di terzi e non sottoposta a pignoramento, costituendo così un nuovo valore di stima del lotto 1 (depurando dalle detrazioni apportate al valore di stima del lotto 1 i costi computati per la demolizione di tale pergolato) che è il seguente:
prezzo aggiornato a base d'asta del fabbricato oggetto di pignoramento:
€ 183.550,00 - € 27.637,50 - € 18.355,00 - € 25.697,00 + € 4.575,00 (€ 61/mc.
x 75 mc. di volume pergolato) = € **116.435,50** (Diconsi euro centosedicimilaquattrocentotrentacinque/50).*

====\$\$\$\$^\$\$\$\$=====

Con la presente relazione integrativa, costituita da 3 pagine dattiloscritte il C.T.U. e n. 3 allegati (una mappa + due foto) ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Lipari, 27.07.2021

Il CTU

(arch. Giuseppe Natoli)



ALLEGATI:

Allegato "A":



Sovrapposizione di mappe



Documentazione fotografica:



Foto 1

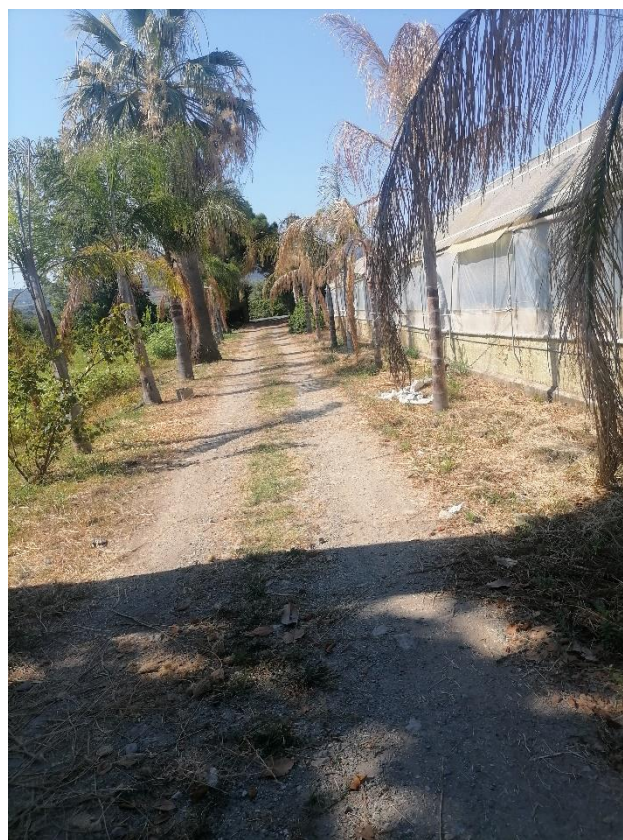


Foto 2

