

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] TRIBUNALE

ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare n. 39/2020 R.G.Es.

Promossa da:

UBI Banca SPA c/o Avv. Giuseppe Grillo, oggi **SIRIO NPL SRL** e per essa **Prelios Credit Solutions Spa** avv. G. Cardona, G. G. Paloma, A. Esposito

Contro:

[REDACTED]
del **[REDACTED]** avv. U. Quaranta Boiano (CB)

G.E.: Dott.ssa Claudia CARISSIMI

**Risposte alla richiesta di
chiarimenti alla perizia di CTU
fatte dal custode professionale**

Campobasso, 01/09/2022

IL C.T.U.

Dott. Agr. Antonio Giambattista SANTOPOLO

[Redacted area]

[Redacted area]

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 39/2010 R.G. delle esecuzioni immobiliari

promossa da:

UBI Banca SPA c/o Avv. Grillo Giuseppe oggi SIRIO NPL SRL e per essa Prelios
Credit Solutions Spa avv. G. Cardona, G. G. Paloma, A. Esposito

contro:

[REDACTED]

CHIARIMENTI alla perizia del C.T.U.

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Claudia Carissimi

Premessa

In relazione alle richieste di chiarimenti del custode professionale Dott.ssa Morgillo Lucia, si riporta quanto di seguito, anche sulla scorta di un ulteriore sopralluogo effettuato in data 30/08/2022 ai beni staggiti, in accordo con il custode giudiziario e in presenza anche della stessa Dott.ssa Morgillo.

Risposta alla richiesta di chiarimento n. 1, relativo alla UIU censita al foglio 62 part. 721 sub 7, non staggito ed incluso nel Lotto 6 (sub. 41).

L'Unità immobiliare oggetto di chiarimento, identificata in catasto con Categoria C/1 (negozio), classe 3, consistenza 17 mq ed ubicata in Corso Umberto I, 44 Piano T., risulta catastalmente intestata alla stessa ditta **[REDACTED]** dal 06/12/2002, come risulta dalla Visura storica, pervenuta con atto di compravendita, Repertorio n. 159425 – Trascrizione n. 21/01/2003 – Reparto PI di Campobasso – Pratica n. 47198 in atti dal 21/03/2003 (**Allegato 9**).

Si ribadisce che l'Unità Immobiliare non rientra tra gli immobili oggetto di Esecuzione ma, di fatto, è collegato alla UIU foglio 62 particella 718 sub 41

(negozi), formando attualmente con questa un unico immobile per l'assenza di accessi autonomi.

Si ritiene opportuno, nel caso di eventuale inserimento tra i beni oggetto di esecuzione, della UIU in oggetto (*foglio 62 part. 721 sub 7*), provvedere alla necessaria fusione catastale con il sub. 41 della particella 718.

In caso contrario, sarà necessario regolare i diritti tra le due distinte Unità Immobiliari.

Risposta alla richiesta di chiarimento n. 2, relativo al giardinetto al Piano Terra - foglio 62 part. 718 sub 47.

Durante l'apposito ulteriore sopralluogo eseguito, si è rilevato la presenza di n. due accessi al giardino, uno dall'atrio-vano scala (sub. 46) ed uno dall'Unità Immobiliare in corso di costruzione (sub. 45).

Trattasi di un bene comune non censibile a tutti i subalterni, come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, attualmente presenti in Catasto (**Allegato 10**).

Si è accertato inoltre, il sub. 47 (giardinetto) è contiguo ad area urbana di altra ditta (particella 1538), senza definizione e delimitazione delle due proprietà, come si evince dall'allegato fotografico (**Allegato 11**).

Risposta alla richiesta di chiarimento n. 3, relativa al sub. 56 - bene comune non censibile - disimpegno, di fatto fuso con l'immobile censito al foglio 62 part. 718 sub 51 (appartamento), costituente il Lotto 11.

L'appartamento identificato con il sub. 51, di fatto ingloba, solo al piano primo, gran parte del sub. 56, bene comune non censibile.

Infatti, sia l'accesso esclusivo che la collocazione degli impianti idro-termici, parzialmente realizzati, confermano l'esclusività di uso del bene comune sub. 56

all'appartamento sub 51, al solo piano primo, fatta eccezione dell'ingombro del solo vano ascensore.

Questa porzione di bene comune (sub. 56), sarebbe dovuta essere già assegnata all'appartamento sub. 51, anche alla luce della immotivata esigenza, per le altre Unità Immobiliari, di transitare nello stesso e poter accedere al terrazzo sub. 57 (bene comune ai soli sub. 50 e 51), mediante la finestra-balcone presente al suo interno.

Nella eventualità di tale regolarizzazione catastale (fusione), si dovrà procedere con il frazionamento dell'attuale bene comune non censibile sub. 56 (al solo piano primo) per dividerlo dal vano ascensore e quindi fonderlo con l'appartamento sub. 51.

Va precisato che tale eventuale variazione è possibile solo fin quanto tutte le Unità Immobiliari presenti nel Palazzo Tiberio, sono intestate alla medesima ditta catastale (quindi antecedente alla prima vendita di qualsiasi singolo Lotto).

Il costo per la suindicata variazione catastale è quantificato in € 1.100,00 (*Euro millecento/00*) compreso contributo cassa, IVA e diritti catastali.

Si rimane a disposizione per fornire ulteriore chiarimenti in ordine al lavoro svolto.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso
Dott. Agr. Antonio Giambattista Santopolo