



TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 11/2003 + 78/2003;

BANCA NAZIONALE del LAVORO contro

CHIARIMENTI DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA

DEL 14 DICEMBRE 2022

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M. A. LA PORTA

In riferimento a quanto disposto all'udienza del 14 dicembre 2022, ovvero di procedere ad un sopralluogo congiuntamente al professionista delegato, avv.to Lidia Di Blasi, al fine di verificare le criticità mosse anche dal legale dei debitori esecutati, avv.to Paolo Starvaggi, il sottoscritto c.t.u., dr. gr. Giuseppe Orlando, sotto il vincolo del già prestato giuramento, dopo avere attentamente letto i predetti rilievi, rassegna i chiarimenti di seguito esplicitati.

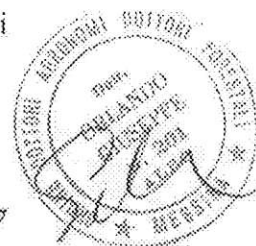
Preliminarmente è opportuno sintetizzare i rilievi dell'avv.to Paolo Starvaggi, nei seguenti punti:

- 1) *Rilievo n° 2: la particella 207 sub 7 non è oggetto di pignoramento;*
- 2) *Rilievo n° 4: La c.e. n. 35/94 si riferisce all'immobile di cui alla part. N. 207 sub 7 che non è oggetto di pignoramento per esservi stata espressamente esclusa dai provvedimenti citati. Le particelle menzionate nella C.E. 35/94 (non allegata ai chiarimenti), sarebbero in realtà terreni e non fabbricati ad eccezione della 207 non oggetto di pignoramento.*

Quindi è da leggersi correttamente foglio 9 part. 151 anziché foglio 16.

Rilievo n. 5: si perviene alla particella n. 207 attraverso la demolizione del fabbricato esistente sulla particella 12, a causa del terremoto del 1978, e al momento della catastazione l'ufficio Tecnico Erariale, oggi Agenzia del territorio ha dato una nuova particella.

Non è stato rilevato dal c.t.u. la presenza di altra uscita dell'appartamento posto al piano terra part. 207 sub. 4 che rimette direttamente sulla strada comunale dal



nord-ovest.

Quindi si riporta la richiesta del professionista delegato di effettuare un sopralluogo congiuntamente al CTU;

Si procede ora a fornire i richiesti chiarimenti secondo l'ordine di cui sopra:

1) **Rilievo n° 2.** Trattasi di un puro errore del sottoscritto. Pertanto si conferma che l'unità immobiliare identificata catastalmente nel Fg. 16, part. 207, sub 7, **NON E' PIU' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.** Infatti nella relazione di rinnovo della consulenza del 16.6.2019 non è stata fatta menzione alcuna;

2) **Rilievo n° 4:** In considerazione di quanto dichiarato al precedente punto 1, tutto ciò che è stato riportato in riferimento all'immobile identificato in catasto al Fg. 16 Part. 207, sub 7, è ininfluenza;

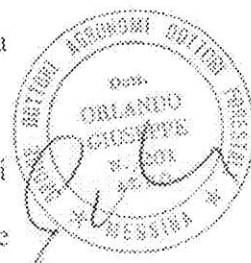
3) **Rilievo n. 5:** L'origine della particella 207 è stata già ampiamente trattata al punto 5 (pagina 7) dei chiarimenti (del 17.10.2022) disposti alla precedente udienza del 17.05.2022. Pertanto ad essa si riporta:

Il rilievo n° 5, inoltre, evidenzia che non è stato rilevato dal c.t.u. la presenza di altra uscita dell'appartamento posto al piano terra part. 207 sub. 4 che rimette direttamente sulla strada comunale a nord-ovest. In effetti tale circostanza è vera e tale ulteriore ingresso è stato appurato durante il sopralluogo congiunto con il professionista delegato.

Come meglio si evince dalla foto scattata in tale occasione, allegata alla presente relazione al n° 1, il balcone dell'appartamento sul lato Nord, è provvisto di una scala in muratura, rivestita in marmo e protetta da ringhiera e cancello in ferro, che collega l'appartamento con un vicoletto (nella foto ricoperto da una folia vegetazione spontanea) che si allaccia alla via Serroconiglio.

Tale secondo accesso, pertanto, potrebbe rendere più fattibile la vendita dell'unità immobiliare in oggetto, superando la problematica del fondo intercluso sollevata dal professionista delegato.

Si precisa, però, che a tal fine si renderebbe necessario aggiornare la planimetria



catastale con l'ulteriore ingresso. Da una dettagliata analisi dei luoghi risulta che tale scala è a sbalzo dal balcone fino al limite del fabbricato (part. 207) e in seguito poggiate su una struttura in muratura di pietrame e mattoni pressati di vecchia fattura, esistente da tempo immemorabile, come si evince chiaramente dalla Foto n° 2 e come dichiarato dal debitore esecutato. Tale scala, catastalmente, ricade prevalentemente sul vicolo che si collega alla via Serroconiglio che si incunea tra il fabbricato con gli appartamenti pignorati (part. 207) e la part. 310 (vedasi planimetria catastale allegata ai precedenti chiarimenti). Pertanto l'aggiornamento catastale riguarderà solo il primo tratto di scala fino al limite del fabbricato part. 207, mentre il tratto successivo, catastalmente ricadente sul vicolo, non verrà trattato, lasciando inalterato lo stato di fatto. L'aggiornamento catastale ha un costo così quantificato:

- competenze tecniche: - Aggiornamento planimetria catastale € 600,00
- Elaborato planimetrico € 300,00
+ CPA (4%), IVA (22%), Spese vive (diritti) € 50,00

ULTERIORI PRECISAZIONI SULLO STATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Il sopralluogo ultimo, effettuato congiuntamente con il professionista delegato il 15 febbraio u.s., esteso a tutte le unità pignorate per permetterne allo stesso la prescrizione, ha evidenziato le criticità, già emerse nei sopralluoghi delle precedenti stesure delle consulenze.

Tali criticità sono state puntualmente verbalizzate e vengono di seguito riportate:

LOTTO 1, part. 207, sub 2: Magazzino: presenta una piccola area del solaio con pignatte rotte e ossidazione dei ferri dei travetti del solaio.

LOTTO 3, part. 207, sub 4: appartamento: presenta una camera con una vasta area del solaio con pignatte rotte e ossidazione dei ferri dei travetti del solaio.

LOTTO 4, part. 207, sub 5: appartamento: presenta una camera con una vasta area del solaio con pignatte rotte e ossidazione dei ferri dei travetti del solaio.



LOTTO 5, part. 207, sub 6: appartamento: presenta una camera con due vaste aree del solaio con pignatte rotte e ossidazione dei ferri dei travetti del solaio.

Alle luce di quanto sopra, si sconsiglia la fruizione degli ambienti che presentano la rottura delle pignatte a causa del rischio di nuove rotture. Si consiglia al professionista delegato di farle verificare battendo sulle pignatte integre per individuare quelle a rischio e sfondarle. Si precisa che per il LOTTO 3, il costo per il ripristino dell'armatura del solaio e del soffitto è stato detratto dal valore di mercato. Per i LOTTI 4 e 5, essendo allo stato DA ULTIMARE, il costo per l'ultimazione, comprensivo del ripristino dei solai, è stato detratto dai rispettivi valori di mercato.

Allegati:

All.to 1 -- Foto ulteriore ingresso Lotto 3, part. 207, sub 4 e scala di accesso;

Patù, 8 Marzo 2023

Il c.t.u.

(dr. agr. Giuseppe ORLANDO)





FOTO 1 - ACCESSO DEL LOTTO 3 DA VICOLO COLLEGATO A VIA SERRACONIGLIO (PARTICOLARE)

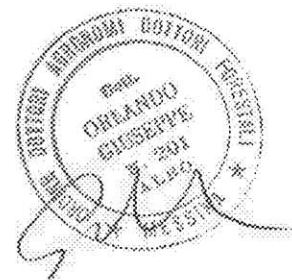




FOTO 2 - SCALA DI ACCESSO AL LOTTO 3, IN PARTE SU STRUTTURA MURARIA PREESISTENTE, COLLEGATA A VIA SERRACONIGLIO.

