

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI
Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Cardona

Procedimento n. 10/2019 – [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO PERITALE

CTU: ing. Salvatore Esposito



TRIBUNALE DI LOCRI

Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Cardona

Procedimento n. 10/2019 – [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che

il sottoscritto ing. Salvatore Esposito – nella qualità di CTU per il procedimento n.10/2019 –

- ha redatto e depositato in data 09 Luglio 2021 la relativa perizia di stima;
- in data 17 Novembre 2021 ha redatto e depositato nuova perizia di stima alla luce delle richieste del Sr. Giudice dott. Giuseppe Cardona.
- A seguito dell'udienza del 16 Dicembre 2021, veniva invitato all'espletamento di un nuovo mandato integrativo per approfondimenti sui subalterni oggetto di esecuzione per come appresso elencati:
 - a) Disegnare nuovamente le planimetrie dei subalterni 25, 26, 27 escludendo le parti catastalmente separate rispetto a tali subalterni (oppure evidenziando nella medesima planimetria già in atti che si tratta di porzioni di subalterno 20 o comunque di diversi subalterni);
 - b) Descrivere con idonea planimetria anche il subalterno 24, nonché il subalterno 20;
 - c) Valutare se sia più conveniente per i creditori porre in vendita gli immobili pignorati in quattro lotti (cioè il sub 25, il sub 26, il sub 27 e, in unico lotto, le porzioni immobiliari edificate al piano terra e l'area scoperta) aggiornando eventualmente le stime;
 - d) Acquisire e depositare una visura storica catastale per tutte le particelle e/o subalterni pignorati, nonché per quelli da cui derivano, risalendo al sub 1 indicato nella relazione notarile;
 - e) A descrivere la "storia catastale" del sub 24 allo scopo di comprendere se sia corretto il pignoramento dell'intero subalterno 24 (che, lo si ribadisce, catastalmente è un bene comune a tutti i piani dell'edificio);
 - f) Descrivere sinteticamente (ma efficacemente) i lotti che individuerà, seguendo il predetto esempi (che in quanto non vincola l'esperto anche perché potrebbe contenere errori di battitura – ma può costituire un utile ausilio per costui): piena proprietà di una unità immobiliare posta al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio di più ampia consistenza, sita in Locri alla Via Oliverio n. 3, censita nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio n. 25, part. 833, subalterno 25, categoria A/10, il lotto comprende anche la corrispondente quota indivisa del bene comune non censibile, attualmente distinto in catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25, particella 833, subalterno 24, costituente l'accesso dalla strada pubblica ai singoli piani dell'edificio;
 - g) Depositare l'intera relazione di stima, comprensiva delle integrazioni chieste e di tutti gli allegati (sia quelli già depositati che quelli richiesti con il presente provvedimento), allo scopo di facilitare l'accesso (da parte del Giudice, delle Parti e dei potenziali interessati



all'acquisto) a tutte le informazioni rilevanti per il processo esecutivo di cui in epigrafe senza particolari difficoltà.

Il giorno 29/12/2021, il sottoscritto tecnico incaricato, ha preso visione dei nuovi quesiti richiesti nel mandato integrativo affidatogli dal Signor giudice e di seguito elencati:

QUESITI

- a. A disegnare nuovamente le planimetrie dei subalterni 25, 26, 27 escludendo le parti catastalmente separate rispetto a tali subalterni (oppure evidenziando nella medesima planimetria già in atti che si tratta di porzioni di subalterno 20 o comunque di diversi subalterni);
- b. a descrivere con idonea planimetria anche il subalterno 24, nonché il subalterno 20;
- c. a valutare se sia più conveniente per i creditori porre in vendita gli immobili pignorati in quattro lotti (cioè il sub 25, il sub 26, il sub 27 e, in un unico lotto, le porzioni immobiliari edificate al piano terra e l'area scoperta), aggiornando eventualmente le stime;
- d. ad acquisire e a depositare una visura storica catastale per tutte le particelle e/o subalterni pignorati, nonché per quelli da cui derivano, risalendo al sub 1 indicato nella relazione notarile;
- e. in particolare, a descrivere la "storia catastale" del sub 24 allo scopo di comprendere se sia corretto il pignoramento dell'intero subalterno 24 (che, lo si ribadisce, catastalmente è un bene comune a tutti i piani dell'edificio);
- f. a descrivere sinteticamente (ma efficacemente) i lotti che individuerà, seguendo il predetto esempio (che in quanto non vincola l'esperto anche perché potrebbe contenere egli errori di battitura - ma può costituire un utile ausilio per costui):
piena proprietà di un unità immobiliare posta al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio di più ampia consistenza, sita in Locri alla via Oliverio n. 3, censita nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25, particella 833, subalterno 25, categoria A/10, il lotto comprende anche la corrispondente quota indivisa del bene comune non censibile, attualmente distinto in catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25, particella 833, subalterno 24, costituente l'accesso dalla strada pubblica ai singoli piani dell'edificio;
- g. Infine, a depositare l'intera relazione di stima, comprensiva delle integrazioni chieste e di tutti gli allegati (sia quelli già depositati che quelli richiesti con il presente provvedimento), allo scopo di facilitare l'accesso (da parte del giudice, delle parti e dei potenziali interessati



all'acquisto) a tutte le informazioni rilevanti per il processo esecutivo di cui in epigrafe senza particolari difficoltà.

RISPOSTA AI QUESITI

- a. Come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, si è inteso approfondire l'analisi delle planimetrie dei subalterni 25, 26 e 27 corrispondenti ai piani terzo, quarto e quinto dell'immobile e censiti al catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 833 per come già depositate agli Atti. In questa sede per maggiore definizione delle identità catastali sono state evidenziate le porzioni appartenenti a subalterni diversi.

In particolare, negli elaborati relativi ai livelli di piano identificati con i subalterni 25, 26 e 27, emerge la presenza del subalterno 24 che identifica il vano scala ed i locali tecnici a servizio di tutti i piani dell'edificio che è bene precisare rappresenta un bene comune non censibile e, pertanto, non identificabile come se fosse una entità autonoma da compravendere.

Al piano terreno viene identificato catastalmente il subalterno 20 che consiste in un cortile scoperto autonomamente funzionale. In detto cortile è stata realizzata una scala antincendio con relativo ascensore a servizio dell'intero fabbricato per come si evince dalla planimetria allegata. La scala e l'ascensore realizzati nel cortile identificato catastalmente come sub 20 della particella 833 per come indicato in planimetria sono state realizzate come vie di fuga per i vari piani dell'edificio e rappresentano una servitù di transito dalla Via Oliverio fino al raggiungimento dei vari livelli del fabbricato principale. Nella stima del sub 20 si è tenuto conto dell'incidenza in termini di deprezzamento per la servitù in atto esistente.

La particella n.1772 sita al piano terreno, con accesso autonomo dalla Via Oliverio e confinante con il sub 20 della particella 833, identificata con categoria catastale "F4" ovvero unità immobiliare già ultimata ma non ancora definita dal punto di vista funzionale e strutturale. Al momento del sopralluogo è apparsa utilizzata come locale sgombero. A parere dello scrivente per essa è attribuibile un valore monetario per come già rappresentato nella perizia di stima già depositata. *(Vedi Allegato 1a-1b-1c)*

- b. L'allegato n. 2 rappresenta la planimetria del Piano Terra con il Sub 20 della part.Illa 833 Foglio n. 25 e la part.Illa 1772 con essa confinante. *(Vedi allegato 2)*



- c. Il sottoscritto CTU, nell'elaborato peritale depositato al Tribunale di Locri il 17 Novembre 2021 comprensiva dell'integrazione per i chiarimenti richiesti, è pervenuto alla stima degli immobili esecutati valutandoli singolarmente poiché, per essi, ha ritenuto l'esistenza dei presupposti sufficienti per la eventuale compravendita. Alla luce di quanto asserito ritiene valido il criterio adottato e mantiene per le singole unità immobiliari i valori di stima precedentemente trasmessi in perizia.

La procedura adottata ha voluto perseguire la flessibilità di poter partecipare alla compravendita per ogni unità immobiliare oggetto di pignoramento singolarmente poiché ognuna è dotata di una propria identità funzionale e come tale identificata in catasto.

La stima proposta per ogni singolo immobile permette una duplice flessibilità :

Non si esclude, comunque, la compravendita per intero dell'intero pacchetto di unità immobiliari oggetto di pignoramento e nelle considerazioni conclusive saranno riportati i valori di stima per ogni singola unità immobiliare oggetto di perizia di stima ed anche la stima complessiva dell'intero immobile ipotecato. In ogni caso nell'Atto di stipula si raccomanda di precisare l'esistenza del sub 24 della particella 833 come bene comune non censibile e la servitù esistente sul sub 20 della particella 833 per l'ingombro della scala antincendio esistente ed il percorso "via di fuga" tra la scala e la Via Oliverio.

- d. Il sottoscritto CTU allega alla presente integrazione suppletiva la visura storica relativa agli immobili oggetto di pignoramento e censiti in Catasto al foglio di mappa n. 25 e part 833 e part 1772 per come richiesto. **(Vedi allegato 3).**

- e. La storia catastale del subalterno 24 (BCNC), come si evince dagli accertamenti espletati sulla proprietà immobiliare, ha origine dalla soppressione dei subalterni 3-12-13-14 censite al Catasto Fabbricati del Foglio di mappa 25 part.lla 833 del comune di Locri.

La variazione risale al 26/06/2007 (Pratica n. RC0279217 in atti dal 26/06/2007) Frazionamento e Fusione-Ultimazione di Fabbricato Urbano n. 9559.1/2007).

Come attesta la consultazione dell'ispezione ipotecaria, l'atto giudiziario relativo al pignoramento degli immobili oggetti di interesse avviene in data 27/03/2019, periodo successivo all'ultima variazione catastale.



- f. Di seguito viene rappresentata la descrizione di ogni singolo lotto oggetto di pignoramento:

SUBALTERNO 25

Piena proprietà di una unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio di mappa 25 part.Illa 833, Categoria A/10, Classe U , Consistenza 30,5 vani, sito al Terzo Piano di un immobile ubicato alla via Oliverio n. 41; il lotto comprende anche la corrispondente quota indivisa del vano scala e locali tecnici che permettono l'accesso e il collegamento ai singoli piani del fabbricato, attualmente distinta in catasto Fabbricati del comune di Locri al Foglio di mappa 25 part.Illa 833 sub 24 – Bene Comune Non Censibile.

SUBALTERNO 26

Piena proprietà di un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio di mappa 25 part.Illa 833, Categoria A/10, Classe U , Consistenza 33,5 vani, sito al Quarto Piano di un immobile ubicato alla via Oliverio n. 41; il lotto comprende anche la corrispondente quota indivisa del vano scala e locali tecnici che permettono l'accesso e il collegamento ai singoli piani del fabbricato, attualmente distinta in catasto Fabbricati del comune di Locri al Foglio di mappa 25 part.Illa 833 – Bene Comune Non Censibile.

SUBALTERNO 27

Piena proprietà di un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio di mappa 25 part.Illa 833, Categoria A/10, Classe U , Consistenza 29,5 vani, sito al Quinto Piano di un immobile ubicato alla via Oliverio n. 41; il lotto comprende anche la corrispondente quota indivisa del vano scala e locali tecnici che permettono l'accesso e il collegamento ai singoli piani del fabbricato, attualmente distinta in catasto Fabbricati del comune di Locri al Foglio di mappa 25 part.Illa 833 sub 24 – Bene Comune Non Censibile.

SUBALTERNO 20

Piena proprietà di un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio di mappa 25 part.Illa 833, Categoria F/1, Consistenza 668,00 mq,- Ente Urbano; sito al Piano Terra di un immobile ubicato alla via Oliverio n. 29-31. Su detto immobile insiste servitù per



l'ingombro del vano scala antincendio con annesso ascensore ed il transito tra il blocco scala e la Via Oliverio come via di fuga.

SUBALTERNO 24

Piena proprietà di un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio di mappa 25 part.IIa 833, Bene Comune Non Censibile; sito al Piano Terra -1-2-3-4-5 di un immobile ubicato alla via Oliverio. Detto subalterno non ha una rendita autonoma, è al servizio delle unità immobiliari elencate e non è vendibile autonomamente ma continuerà ad essere "bene comune non censibile".

PARTICELLA 1772

Piena proprietà di una unità immobiliare sita al Piano Terreno confinante con il sub 20 della particella 833 e con ingresso autonomo dalla Via Oliverio. Nel Catasto Fabbricati è censita al foglio di mappa 25 part.IIa 1772, Categoria F/4 ovvero unità immobiliare già ultimata ma non ancora definita dal punto di vista funzionale e strutturale.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Di seguito si riporta la suddivisione in lotti adottata dallo scrivente CTU nell'elaborato peritale depositato al Tribunale di Locri il 17 Novembre 2021

- Terzo piano f.t. fabbricato principale (sub 25 part. 833 foglio n. 25) € 564.000/00 (diconsi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- Quarto piano f.t. fabbricato principale (sub 26 part. 833 foglio n. 25) €564.000/00(diconsi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- Quinto piano f.t. fabbricato principale (sub 27 part. 833 foglio n. 25) € 564.000(diconsi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- Area urbana (sub 20 part 833 del foglio di mappa n. 25) al netto della servitù per il posizionamento della scala antincendio e di attraversamento per la via di fuga tra la scala esterna e la Via Oliverio € 40.000/00 (diconsi quarantamilaeuro);
- Vano esistente al piano terreno, identificato con categoria catastale F4 ovvero unità immobiliare ultimata ma non ancora definita dal punto di vista funzionale, con ingresso au-



tonomo dalla Via Oliverio. In catasto identificato con la particella 1772 del foglio di mappa n. 25 €14.000/000 (diconsi quattordicimilauro).

- Stima per la determinazione del valore totale dell'intero bene oggetto di pignoramento € 1.746.000 (diconsi unmilionesettecentoquarantaseimilauro).

Locri, 14 Febbraio 2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Ing. Salvatore Esposito



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Salvatore E. H.", written over the professional stamp.

ELENCO ALLEGATI

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

PLANIMETRIE SUBALTERNI

- 1a - PIANO TERZO
 - 1b - PIANO QUARTO
 - 1c - PIANO QUINTO
- 2 PIANO TERRA
 - 3 VISURA STORICA IMMOBILI

