

27/09/2024

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Al G. E. Dott. Rossella Casillo**

**ESECUZIONE POPOLARE BARI NPLS 2017**

**- R.G.E. 52/2022 -**

**- Istanza di autorizzazione alla riformulazione dei  
Lotti di vendita -**

La sottoscritta Valentina Rettino, delegato alla vendita nella procedura in oggetto

Premesso

- che nella perizia di stima in atti il CTU Geom. Manuel D'Angelo ha ipotizzato la vendita dei beni in 2 Lotti, di cui:
  1. "LOTTO 1" formato da Unità immobiliare con annesso box auto censiti al NCEU al **Fg. 70 p.lla 1632 sub 42-43-44** stimati complessivamente in € 171.500,00 (al netto delle spese tecniche per regolarizzazione catastale e urbanistica) così suddivisi:
    - € 27.900 relativamente al sub 42 (box auto),
    - € 176.700,00 relativamente al sub-43-44 (abitazione).
  2. "LOTTO 2" box auto censito al **Fg. 70 p.lla 1632 sub 45** stimato per un valore complessivo di € 34.000,00 (al netto delle spese tecniche per regolarizzazione catastale e urbanistica);
- che nella perizia in atti, in riferimento al bene identificato **Fg. 70 p.lla 1632 sub 45** il CTU rappresenta quanto segue:
  - 1) al paragrafo "B lettera a)" della CTU ***"Si specifica che quest'ultimo ha perso la sua originaria destinazione d'uso a garages e si configura ad uso abitativo come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata (all. 4). Lo stesso è comunicante con il box auto, anch'esso oggetto di pignoramento, confinante con il quale risulta aver assunto una configurazione unica, essendo in rapporto di complementarietà reciproca e costituendo insieme***



**un'unità abitativa vera a propria servita anche da impianto di riscaldamento unico**

- 2) nel paragrafo "F – Formazione dei lotti" il CTU così prevede: **"è possibile suddividere i beni oggetto di pignoramento in due lotti di vendita, a seguito di opere di lieve entità che riporterebbero all'ultimo stato autorizzato la divisione dei box auto. Le lavorazioni da effettuare consistono nella chiusura della porta costituita per la connessione dei due box auto e nella partizione degli impianti in modo tale da rendere il vano autonomo."**

conclude quindi il CTU per la suddivisione di due lotti di cui **"il primo comprende l'unità immobiliare posta al piano terra e il box auto con esso collegato tramite scala interna identificato al sub 42, mentre il secondo lotto comprende il secondo box auto autonomo (in precedenza aveva detto il contrario!) e identificato al sub 45"**

A parere della scrivente non è possibile la vendita dei beni in 2 lotti come prospettato dal CTU atteso che, come indicato dallo stesso CTU, il box auto di cui al fg. 70 p.lla 1632 sub 45 è comunicante con l'altro box auto di cui al sub 42 e con esso **ha assunto una configurazione unica, essendo in rapporto di complementarietà reciproca e costituendo insieme un'unità abitativa vera a propria servita anche da impianto di riscaldamento unico.** Ed ancora in quanto non è ipotizzabile che la procedura possa accollarsi spese per l'esecuzione **di opere di lieve entità che riporterebbero all'ultimo stato autorizzato la divisione dei box auto. Le lavorazioni da effettuare consistono nella chiusura della porta costituita per la connessione dei due box auto e nella partizione degli impianti in modo tale da rendere il vano autonomo.** I tre immobili (appartamento – primo box e secondo box) per lo stato in cui si trovano configurano pertanto un unico bene essendo tra loro collegati (dall'appartamento attraverso una scala si accede al primo box, e poi da questo tramite un varco aperto dall'esecutato si accede all'altro box. Box che come riferito nella CTU sono stati dotati di impianti di riscaldamento e che hanno perso la loro natura di garages divenendo di fatto ad uso abitativo (per le suddette opere il CTU ha correttamente quantificato i costi delle pratiche urbanistiche a catastali necessarie a sistemare lo stato dei luoghi). Volendo infatti ipotizzare la suddivisione in 2 lotti, cosa accadrebbe se gli stessi venissero aggiudicati a due persone diverse? Chi si accollerebbe le spese per la chiusura del varco aperto tra i due box e per la suddivisione dell'impianto?

tutto ciò premesso e considerato

#### **CHIEDE**

alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione alla vendita dei beni oggetto di pignoramento in 1 unico



lotto comprendente l'appartamento e i due box.

Con osservanza

**Il Professionista delegato**

**Si allegano planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal CTU e foto allegate alla CTU nella quale è stata evidenziata la porta di collegamento tra i due box**

