



**TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G. n. 132/2013

Il G.E.,

a scioglimento della riserva di cui al verbale dell'udienza del 10.2.2022;

letta la relazione dello stimatore del 24.8.2021 e la relazione integrativa del 6.12.2021;

rilevato che il bene pignorato, alla luce degli accertamenti tecnici in atti, non presenta irregolarità catastali (pag. 18 della relazione del 24.8.2021);

rilevato che, tuttavia, l'immobile *de quo* è affetto da irregolarità urbanistiche sanabili (pag. 22 della relazione del 24.8.2021) e risulta privo del certificato di agibilità;

considerato che per ottenere tale certificato, secondo il CTU, occorrerebbe effettuare indagini *“strutturale dell'edificio nello stato attuale e con i materiali effettivamente presenti, le cui caratteristiche meccaniche devono essere certificate da indagini effettuate da un Laboratorio di Prove sui Materiali autorizzato dal Ministero delle Infrastrutture e sulla base dei dati geotecnici presenti nella relazione geologica (anch'essa da redigere); le indagini da effettuare sono certamente le seguenti...”* (pag. 26 della medesima relazione) ed, all'esito, nel caso di inadeguatezza della struttura, procedere all'espletamento di lavori necessari, allo stato non quantificabili;

rilevato che il certificato di agibilità, secondo lo stesso CTU, deve avere ad oggetto l'intero struttura nella quale è ricompreso l'immobile oggetto di causa, con la necessità che le indagini strutturali siano approvate anche dall'altro proprietario della seconda particella insistente sull'edificio in esame;

rilevato inoltre come il ctu ha evidenziato che *“l'indagine visiva svolta (riferita alla porzione di fabbricato oggetto di esecuzione) non ha rilevato la presenza di alcun quadro fessurativo tale da ipotizzare la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematiso”* (così, relazione citata, pag. 28);

considerato come tali difficoltà di intervento tecnico non possano *ab imis* impedire la vendita del compendio staggito, pena l'irragionevole compromissione delle ragioni creditorie, attesa la potenziale vendita



dell'immobile pignorato nello stato di fatto, ancorché affetto dalle irregolarità evidenziate;

ritenuto pertanto di disporre la vendita del bene immobile, con riduzione del valore di stima da mettere a base d'asta per un ammontare pari alla quota di ½ (pari, a sua volta, alla quota del 50% delle spese imputabili al debitore pignorato) di euro 72.000,00 (pag. 27 della relazione tecnica citata);

ritenuto di invitare il professionista delegato ad inserire nell'emanando avviso di vendita tutte le criticità rilevare dal CTU con riguardo alle irregolarità urbanistiche, alla mancanza del certificato di agibilità ed alle necessarie indagini strutturali per valutare l'idoneità sismica del bene pignorato, mediante stralci della relazione tecnica;

PQM

invita il professionista delegato a procedere nelle operazioni di vendita, con obbligo di indicazione specifica nell'avviso di vendita delle criticità urbanistiche e strutturali del bene sopra evidenziate, e meglio esplicitate nella relazione tecnica del 24.8.2021.

Si comunichi.

Catanzaro, 25/03/2022

Il G.E.

Pierpaolo Vincelli

