

Tribunale di Locri
Sezione Civile – Esecuzioni

PROCEDIMENTO CIVILE N° 3/16 R. Es. (cui è stato riunito il proc. N. 15/17 R. Es.)

tra:

- [REDACTED] (Creditore procedente)

Contro

- [REDACTED] (Debitrice)

e tra:

- **Credito Emiliano S.p.A.** (Creditore procedente)

Contro

- [REDACTED] (Debitrice)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Risposta ai quesiti posti dal delegato alla vendita

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Pisano, con Studio Tecnico a Monasterace Marina (RC) in Via Nazionale Ionica n. 49, regolarmente all'Albo Professionale dei Geometri della Prov. di Reggio Calabria col n. 2099; è stato nominato come CTU nel procedimento in oggetto dal Sig. Giudice del Tribunale Civile di Locri sez. Esecuzioni, dott.ssa Elisa Vicenzutti.

Dagli atti di causa risulta che:

- Nel Procedimento n. 3/16 del Registro delle Esecuzioni in Sig. [REDACTED] è debitore nei confronti di [REDACTED] della somma complessiva di € 85.164,99 (diconsi Euro Ottantacinquemilacentosessantaquattro/99)
- Nel Procedimento n. 15/17 del Registro delle Esecuzioni in Sig. [REDACTED] è debitore nei confronti del Credito Emiliano Spa, della somma complessiva di € 29.575,32 (diconsi Euro Ventinovemilacinquecentosettantacinque/32).

Per tale motivo, gli enti creditori sopra riportati hanno disposto il pignoramento dei beni dei [REDACTED]

In data 06/09/2019, il sottoscritto riceveva attraverso Posta Elettronica Certificata, nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nei procedimenti di cui sopra, con allegati i quesiti oggetto di consulenza tecnica.

In data 11/09/2019, il sottoscritto prestava giuramento, presso il Tribunale di Locri (RC).

In data 01/02/2020, il sottoscritto trasmetteva relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa di allegati al Tribunale di Locri Sezione Civile Esecuzioni.

In data 11/05/2021 il Giudice dell'Esecuzione, dopo aver letto la relazione della delegata alla vendita, trasmetteva al sottoscritto richiesta di chiarimento di seguito riportati:

- 1. Motivare l'omissione del bene identificato al foglio 15 particella 165 sub 1 (anch'esso pignorato dalla rete Ferroviaria) dalla consulenza depositata.**
- 2. Fornire indicazione precisa della quota del diritto di proprietà pignorato per ogni lotto, con l'indicazione specifica del suo valore.**

In riferimento al quesito numero 1) va precisato che il bene nell'atto di pignoramento è identificato con i seguenti dati catastali Foglio 15 Particella 166 sub 1; ciò detto, il sottoscritto non ha inteso omettere detto bene, e nel corpo della consulenza, più precisamente in risposta al quesito numero due, è chiaramente specificato che gli immobili oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 15 Particella 58 sub 4**, cat. A/4 classe 2, consistenza vani 1,5; R.C. € 37,96, Strada Statale Ionica n. 2, Piano Terra;
- **Foglio 15 Particella 165 sub 5**, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7,5; R.C. € 309,87, Strada Statale 106 Ionica Piano Primo;
- **Foglio 15 Particella 165 sub 6**, cat. C/1 classe 3, consistenza mq 95; R.C. € 1.295,27, Strada Statale 106 Ionica Piano Terra;

Precisando a fine paragrafo che gli immobili a foglio 15 particella 165 sub 5 e 6, a seguito di aggiornamentio fatti dalla stessa Agenzia delle Entrate, derivano dalla particella 166 del foglio 15, che nella stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio non è stata citata.

Però per essere ancora più precisi e dettagliati va evidenziato che dalle indagini eseguite attraverso il catasto, alla data dell'atto di pignoramento immobiliare emesso dalla [REDACTED] la particella 166 sub 1 del foglio 15 non esisteva più.

Infatti come si evince dalle visure catastali allegate (All. 01) detto immobile nel tempo ha subito due variazioni catastali: la prima, n. 127417 del 17/03/1993 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE,

passando da abitazione (A/4 di classe 1) a negozio (C/1, classe 3, consistenza mq 62, Rc. € 845,34); la seconda: n. 14039 del 25/01/2005 per AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, a seguito della quale è stato soppresso l'immobile distinto a foglio 15 particella 166 sub 1 (C/1, classe 3, consistenza mq 62, Rc. € 845,34) andando a costituire l'immobile distinto a foglio 15 particella 166 sub 6 (C/1, classe 3, consistenza mq 95, Rc. € 1.295,27). Successivamente l'Agenzia delle Entrate con variazione n. 316494 del 06/11/2013 per BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE, ha cambiando l'identificativo catastale da Foglio 15 particella 166 sub 6 a foglio 15 particella 165 sub 6, che di fatto è la uuu meglio descritta nel corpo della Consulenza tecnica d'Ufficio redatta dal sottoscritto.

Quindi è chiaro che negli atti di pignoramento emessi sia da Credito Emiliano, sia da [REDACTED] tutti i beni identificati con foglio 15 particella 166 corrispondono ai beni che il sottoscritto ha riportata nella CTU con foglio 15 particella 165.

In riferimento al quesito numero 2) come già esposto nel quesito numero tre della Consulenza Tecnica d'Ufficio dove viene specificato che se fossero stati eseguiti tutti i passaggi l'intestazione dei beni distinti in Catasto al Foglio 15 Particella 165 sub 5 e sub 6 dovrebbe essere la seguente:

- [REDACTED]
proprietà per 1/2
- [REDACTED]
proprietà per 1/2

Da ciò, come esposto nella risposta al quesito numero 13, si andranno a definire tre lotti per come di seguito riportati:

- **LOTTO NR. 01 – QUOTA 1/1 sul diritto di proprietà**

Atto di pignoramento emesso da Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Fabbricato in Comune di Monasterace (RC) esistente in Via Nazionale Ionica e riportato nel N.C.E.U. dello stesso comune al **foglio 15 Particella 58 sub 4** cat. A/4 classe 2, consistenza vani 1,5; R.C. € 37,96, Strada Statale Ionica n. 2, Piano Terra;

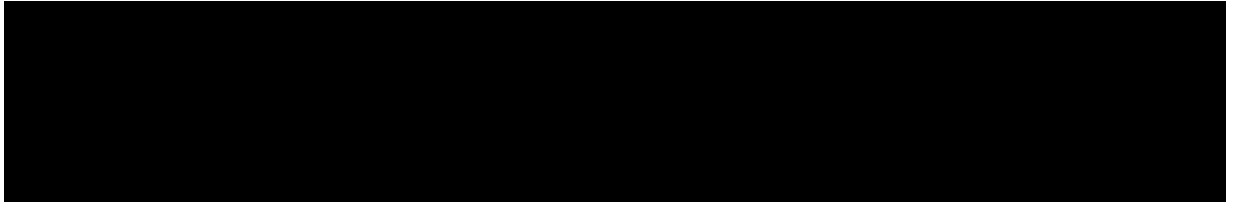
Intestazione: [REDACTED]

Valore € 9.975,00

- **LOTTO NR. 02 – QUOTA 1/1 sul diritto di proprietà**
- **Atto di pignoramento emesso da Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.**
- **Atto di pignoramento emesso da Credito Emiliano S.p.A.**

Fabbricato in Comune di Monasterace (RC) esistente in Via Nazionale Ionica e riportato nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15 Particella 165 sub 5 cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7,5; R.C. € 309,87, Strada Statale 106 Ionica Piano Primo;

Intestazione:



Valore Totale € 33.889,52

- **LOTTO NR. 03 – QUOTA 1/2 sul diritto di proprietà**
- **Atto di pignoramento emesso da** 

Fabbricato in Comune di Monasterace (RC) esistente in Via Nazionale Ionica e riportato nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15 Particella 165 sub 6 cat. C/1 classe 3, consistenza mq 95; R.C. € 1.295,27, Strada Statale 106 Ionica Piano Terra;

Intestazione:



Valore Totale € 134.500,00

Valore pignoramento € 67.250,00

Tanto il Sottoscritto doveva riferire in ordine al mandato conferitogli.

Monasterace li 15/05/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Giuseppe Pisano)