

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

---

Geom. Giuseppe Pisano Via Nazionale Ionica n. 49 – 89040 Monasterace (RC)  
Cell. 346.0237492 – e-mail: [pisano-geom-giuseppe@libero.it](mailto:pisano-geom-giuseppe@libero.it) – [giuseppe.pisano@geopec.it](mailto:giuseppe.pisano@geopec.it)  
iscrizione al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria al n° 2099  
P. Iva 02151940802 - C.F. PSNGPP75M03D976C

Per tale motivo, gli enti creditori sopra riportati hanno disposto il pignoramento dei beni dei Signori

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 chiarimenti in merito ai quali il sottoscritto ha risposto e depositato tale risposta.

Detta risposta è seguita da un'ulteriore richiesta di chiarimenti da parte della Delegata alla Vendita Dott.ssa Maria Elena Cinanni, la quale ha rilevato quanto segue:

1. **Il Valore dell'immobile al foglio 15 particella 165 sub 6 (lotto n. 2 nella consulenza principale e n. 3 nella C.T.U. integrativa) pari complessivamente ad € 157.000,00 nella C.T.U. depositata in data 30/01/2021 è riportato nel diverso importo di € 134.500,00.....**

Effettivamente dalla rilettura della CTU principale, quella data 30/01/2020, il sottoscritto ha potuto constatare la difformità accertata dall'Avv. Cinanni. Detta difformità deriva da un refuso di una un'altra consulenza, che per mero errore il sottoscritto non ha corretto. Infatti come riportato a pagina 20 della C.T.U. principale, il valore dell'immobile riportato in catasto al Foglio 15 Particella 165 sub 6 è di € 134.500,00 che diviso per due produce due quote di € 67.250,00.

Pertanto il valore riportato nella consulenza del 30/01/2020 ( € 157.000,00) è un refuso di un'altra relazione, mentre il valore da considerare è pari ad € 134.500,00

2. **Per come anticipato al precedente punto, sono stati invertiti i lotti nelle due consulenze, poiché quello che era il lotto n. 2 nella consulenza del 30/01/2020 è diventato il lotto n. 3 nella ctu integrativa e viceversa, generando confusione per i successivi adempimenti:**

A correzione di detta osservazione si riportano di seguito i lotti riordinati come da CTU del 30/01/2020:

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

**Atto di pignoramento emesso 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]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

**Valore € 9.975,00**

- **LOTTO NR. 02 – QUOTA 1/2 indivisa sul diritto di proprietà**

- **Atto di pignoramento emesso da** [REDACTED]

*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:*

- [REDACTED]

*F112A proprietà per 1/2*

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2

**Valore Totale € 134.500,00**

**Valore pignoramento € 67.250,00**

- **LOTTO NR. 03 – QUOTA 1/1 (IMMOBILE COMPLETAMENTE ABUSIVO E NON SANABILE)**

- **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:*

- [REDACTED]

- [REDACTED]

**Valore Totale € 33.889,52**

*Quanto riportato in risposta all'osservazione n. 2, vale come risposta sia all'osservazione n. 03 e al n. 04, osservando che già nella CTU del 30/01/2020 a pagina 15 è specificato che l'immobile al piano primo identificato con Foglio 15 Particella 165 sub 5 è **ABUSIVO E NON SANABILE**.*

*Tanto il Sottoscritto doveva riferire in ordine al mandato conferitogli.*

Monasterace li 21/07/2021

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

