

[REDACTED]

STUDIO TECNICO

dott. arch. [REDACTED]

Via [REDACTED]

89044 Locri (RC)

tel. 3294183406

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

INTEGRAZIONI ALLA C.T.U. nel procedimento di esecuzione tra Phoenix Asset Management S.p.A. contro [REDACTED]

R. E.: 45/2014

G. Esec.: dr. Giuseppe Cardona

Rinvio udienza: 24.01.2020

Oggetto: Valutazione immobili

Premesso

- che il 25.09.2018 la sottoscritta arch. [REDACTED] veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

- che in data 08.09.2019 la sottoscritta ha depositato in cancelleria regolare CTU e gli allegati;

- che in data 09.10.2019 il G.E. ha chiesto integrazioni all'elaborato peritale; ovvero:

“Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Cardona, letti gli atti e sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 7 ottobre 2019; considerato che la creditrice procedente ha sottoposto a pignoramento i 5/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà in relazione a entrambi i beni immobili oggetto di perizia;

- 1) rilevato che non pare che la c.t.u. abbia tenuto conto, nello stimare le predette unità immobiliari, della necessità di individuare il valore dei due beni pignorati limitatamente ai diritti oggetto di vincolo (non risulta infatti che l'usufrutto si sia estinto);*
- 2) rilevato altresì che il c.t.u. ha accertato che entrambe le unità immobiliari sono state oggetto di domanda di condono, ha valutato i costi per completare la procedura di condono ma non ha tenuto conto di tali costi nella stima dei due immobili (infatti le spese per l'ausilio di un professionista sono state considerate cumulativamente); ritenuto pertanto che il c.t.u. deve integrare il proprio elaborato peritale, provvedendo alla stima dei diritti nei limiti in cui questi sono stati pignorati,*

tenendo altresì conto del costo per il completamento delle pratiche di condono edilizio per ciascun immobile;

- 3) ritenuta altresì la necessità che il c.t.u. specifichi se, a suo parere, è opportuno porre in vendita le unità immobiliari pignorate in due lotti (come pare ella abbia implicitamente sostenuto, indicando la stima per singola unità immobiliare)”;

il CTU effettua le seguenti integrazioni alla CTU;

per ciò che riguarda il primo punto la sottoscritta ha richiesto dei certificati storici per ambedue gli immobili in questione ovvero la particella 363 sub 3 e sub 6 (che si allegano).

Sia per il sub 3 che per il sub 6 risulta proprietario per i 5/6 il sig. [REDACTED]

[REDACTED] (deceduto);

Per il rimanente 1/6 risultano usufruttuari:

[REDACTED]
Ambedue deceduti (si allega certificato di morte) e l'usufrutto non è più attivo.

Come si evince nel certificato notarile allegato agli atti, in data 09.12.1996 la [REDACTED] ha comprato la piena proprietà delle due particelle sub 3 e sub 6; [REDACTED] ha ceduto i 5/6 della proprietà e [REDACTED] ha ceduto l'usufrutto. [REDACTED] era già deceduto il [REDACTED]

Per ciò che riguarda il punto 2) si fa presente che il sub 6 ha un'area inferiore al sub 3 pertanto si considera una differenza di costo per completare l'iter del condono edilizio nella seguente misura:

per il sub 3 particella 363 euro 1600,00 oltre oneri come per legge;

per il sub 6 particella 363 euro 1400,00 oltre oneri come per legge;

Per ciò che riguarda il punto 3) si consiglia decisamente la vendita separata per i due lotti.

In conclusione si riporta la tabella dei beni stimati:

Catasto	Comune	Foglio	part.	sub	Piano	mq.	Prezzo €/ mq.	coefficiente	Valore €
Urbano	Locri	18	363	3	Terra	194,14	600,00	0,9	104.835,00
Urbano	Locri	18	363	6	Terzo	162	600,00	0,9	87.480,00
								Totale	192.315,00

[REDACTED]

Il C.T.U. deposita in cancelleria le presenti integrazioni alla CTU che si compongono di 3 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Locri, 19 ottobre 2019

Il C.T.U.
dott. arch. [REDACTED]

Si allega:

- 1) certificati storici catastali delle particelle di cui al foglio 363 sub 3 e sub 6
- 2) n. 2 certificati di morte