

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 32/2018 R.G.E.

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA BCC Gestione Crediti S.p.A. CONTRO**

[REDACTED] E [REDACTED]

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



CHIARIMENTI



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Chiarimenti alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 30.12.2018, successivamente al deposito dell'elaborato peritale avvenuto in data 21.12.2021, con nuovo provvedimento emesso all'udienza del 23.2.2022, veniva incaricato di ***“chiarire la quota di titolarità dei beni cens. alla part. 1356 del f. 55 in capo ad [REDACTED] e, ove risultasse che lo stesso sia proprietario della quota di 1/4, di stimare i 3/4 dei lotti 1 e 2”.***

Riesaminando tutta la documentazione versata in atti, sono state definitivamente chiarite alcune circostanze, peraltro evidenziate nella scheda preliminare depositata il 9.2.2019, (*“Provenienza dei beni e ricostruzione del ventennio” per complessivi 3/4*).

Secondo la ricostruzione cronologica degli eventi:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Termini Mariachiarà del 12.02.2008 rep. n. 5761/1279, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.02.2008 ai nn° 2684/288, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (**terzo datore di ipoteca**) gravante sugli immobili siti in Cittanova al **foglio 55 part. 1356 subb 5, 6 e 7**;
2. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili siti in Cittanova al **foglio 55 part. 1356 subb 5, 6, 7 e 8 in ragione di 1/2 ciascuno e tutti per l'intero**;
3. **CERTIFICAZIONE NOTARILE** del 31.5.2018, riferendosi alle risultanze catastali, individua i beni identificati al foglio 55 part. 1356 subb 5, 6, 7 e 8 in testa a [REDACTED] (**per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni**) e [REDACTED] (**per la quota pari a 1/2**);
4. **L'AVVISO AI COMPROPRIETARI** del 30.5.2019 individua sugli immobili siti in Cittanova al **foglio 55 part. 1356 subb 5, 6, 7 e 8 in ragione di 1/2 ciascuno e tutti per l'intero**;



5. Dall'esame dell'istanza depositata dall'Avv. Del Grande all'udienza del 23.2.2022, è emerso che il Sig. G.E. in data 30.12.2018, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12.9.2018 relativa ad una istanza di sospensione della procedura, prendeva atto dell'omesso pignoramento della *“quota di ¼ in capo al terzo datore di ipoteca, con la conseguenza che in sede di vendita, previa rettifica del pignoramento, potranno essere posti in vendita solo la quota di ¾ dei beni ipotecati”*. Tale ultimo provvedimento non risultava consultabile nel fascicolo telematico.

Appare di tutta evidenza, quindi, che le lungaggini e le svariate vicissitudini che hanno caratterizzato l'intera attività peritale, abbiano indotto in errore lo scrivente CTU, con la conseguente inesatta valutazione delle quote in capo a [REDACTED].

Per tutto quanto sopra, nel riconoscere l'errore commesso, il sottoscritto, avendo chiarito che la quota di titolarità dei beni censiti al N.C.E.U. di Cittanova particella 1356 del foglio 55 subb 5, 6, 7 e 8 in capo ad [REDACTED] è pari a ¼, intendendo qui integralmente richiamate le specifiche relazioni riferite ai singoli lotti, procede con la correzione della sola stima relativa ai lotti 1 e 2, limitatamente alla piena proprietà della quota di ¾ dell'intero.

Trattandosi di stima della quota e non riscontrandosi la comoda divisibilità degli immobili, secondo quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., al valore di mercato verrà applicato un abbattimento del 5%.

Lotto 001

Piena proprietà della quota pari 3/4 degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti ai piani terra e cantinato, di un fabbricato di maggior consistenza, ubicati in Via Giovanni Alessio n. 73 del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. Foglio 55:

- part. 1356 sub 5, cat C/2 classe 3[^] mq. 263, piano terra e sottostrada;
- part. 1356 sub 6, cat C/1 classe 6[^] mq 473, piano terra.

Prezzo di stima € 584.800,00*0,75 = € 438.600,00*0,95 = **€ 416.670,00**

Lotto 002

Piena proprietà della quota pari 3/4 degli immobili in corso di costruzione, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale, posto al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso lastrico solare di



mq. 600 al piano secondo, ubicati in Via Pier Luigi Nervi n. 2 angolo via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55:

- part. 1356 sub 7, cat F/3, piano primo;
- part. 1356 sub 8, cat F/5, lastrico solare, mq. 600.

Prezzo di stima € 163.875,00*0,75 = € 122.906,25*0,95 = € 116.760,94

Lo scrivente CTU nel ritenere, pertanto, di avere definitivamente chiarito le incongruenze emerse, rimane a disposizione per eventuali ulteriori necessità.

Palmi, 7 marzo 2022

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

