

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Giuliana Gaudiano**

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA n. 128/2022 (MPS CAPITAL SERVICES

Banca per le imprese SPA – Cassa depositi e prestiti SPA

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. in data 06/02/2025 si forniscono i chiarimenti richiesti.

Il sottoscritto arch. Paolo Tomei relativamente alla causa in epigrafe è stato nominato CTU in data 30 novembre 2022; tra gli immobili oggetto di pignoramento figura il **Locale commerciale in Castrovillari**, viale del lavoro n. 48, individuato al **foglio 36 particella 114 sub 1**, di proprietà del p.

Nelle relazioni del 06/07/2023 e del 27/07/2023, nonché nell'elaborato peritale depositato in data 18/09/2023, lo scrivente ha riferito all'Ill.mo G.E. in merito:

- all'avvenuto frazionamento materiale dell'immobile in due unità, attività eseguita in assenza di titoli abilitativi edilizi e senza conseguente aggiornamento catastale;
- all'esistenza di n. 2 contratti di locazione per le altrettante porzioni di immobile derivate dall'attività di frazionamento, il primo dei quali (relativo alla porzione di maggiore consistenza), stipulato con la _____ il secondo con la società _____ l. (contratto di locazione commerciale redatto in data 2 febbraio 2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castrovillari in data 16 febbraio 2022 al n. 257). E' stato specificato che l'accesso alla porzione del fabbricato in conduzione alla società _____ avviene dalla particella 1206, anch'essa di proprietà dell'esecutato (seppur non al medesimo volturata), ma non oggetto di pignoramento immobiliare;

- alla mancanza di delimitazione fisica tra l'area di corte del fabbricato pignorato e la particella 1206;
- alla presenza di n. 2 accessi al fabbricato dalla particella 1206 (si veda planimetria allegata);
- alla possibilità di dividere il compendio pignorato dalla particella 1206 realizzando tratti di recinzione, al fine di materializzare i confini tra i due beni, ed abolendo i due ingressi all'immobile dall'area non oggetto di pignoramento;
- ai costi necessari alla detta divisione, quantificati utilizzando il prezzario della Regione Calabria 2023 in euro 3260.70 (di cui 386.80 euro per realizzazione tratti di recinzione e 2873.90 euro per lavori di rimodulazione degli accessi dalla particella 1206 – trasformazione in finestre).

Nel conferimento dell'incarico al CTU, più precisamente al Quesito n. 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, si dispone che *“nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio”*. In osservanza di queste disposizioni nell'elaborato peritale si è ritenuto corretto, proprio perché l'ingresso alla porzione di più modeste dimensioni avviene attraversando una fascia di terreno non oggetto di pignoramento immobiliare, ma ancor di più per preservare l'appetibilità sul mercato dell'edificio, individuare un unico lotto comprendente le due porzioni in cui è stato frazionato – si ribadisce, in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio – l'immobile oggetto di pignoramento individuato al **foglio 36 particella 114 sub 1**.

Relativamente alle criticità esposte dal Custode nominato Avv. Rocco Guarino con relazione del 05/02/2025, nella quale si rappresenta che *“eliminare l'accesso al magazzino in affitto, ..., tramite la rimozione della porta d'ingresso, con la sostituzione di una finestra, non è attuabile, in quanto come precisato, la stessa ... non avrebbe possibilità di ingresso nella sua porzione di immobile in locazione...Pertanto, a parere dello scrivente custode, il CTU, Arch. Paolo Tomei, dovrebbe quantificare l'eventuale riduzione del valore del **Lotto 1 stimato**, con perizia del 18.09.2023, indicando il relativo importo ridotto e tenendo presente il valore di stima del compendio pignorato riducendo il prezzo di stima in*

ragione dei presumibili costi dell'accessione invertita ex art. 938 c.c., ed inserendo idonea informazione dei rischi per l'acquirente (si specifica che in caso di maturazione del termine per l'usucapione la riduzione sarà inferiore, venendo meno il rischio di evizione), **come indicato nell'ordinanza del 06.07.2023**", si fa presente quanto di seguito riportato:

- il contratto in essere è stato stipulato in data 2 febbraio 2022 e registrato in data 16 febbraio 2022;
- al punto 1 del contratto di locazione è riportato *"la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in Castrovillari, con accesso dal civico n. 48 di Viale del Lavoro, della superficie di circa mq 39..."*. Nessun riferimento è presente in merito ad eventuali ulteriori accessi, benché meno ad accessi dalla particella 1206;
- di fatto la porzione in conduzione alla

stando alla sua configurazione ed a quanto riportato nel contratto di locazione, *non avrebbe possibilità di ingresso* in quanto l'accesso avviene esclusivamente transitando dalla particella 1206 (anche accedendo da Viale del Lavoro, percorsa la corte esclusiva antistante l'edificio bisognerebbe passare, seppur brevemente, dalla particella 1206). E' plausibile che in fase di redazione del contratto di locazione non si sia posta la dovuta attenzione nell'indicazione dell'accesso alla porzione di immobile in quanto il terreno retrostante l'edificio è anch'esso di proprietà dell'esecutato. Ad ogni modo **lo scrivente CTU non può non tener conto, nell'ambito della procedura esecutiva, che detto terreno non sia oggetto di pignoramento immobiliare;**

- l'accesso alla porzione di immobile in conduzione alla
, tramite un cancello posto su via Ietticelli, costituisce l'unico ingresso alla porzione di terreno individuato con il mappale 1206. Il "trasferimento" di detta entrata all'immobile oggetto di pignoramento, dotato già di un suo accesso su Viale del Lavoro, priverebbe quindi il terreno identificato con la particella 1206 dell'unico ingresso in suo possesso. In tale contesto, inoltre, occorre rilevare che allo stato attuale nulla vieterebbe all'esecutato, proprietario anche della particella 1206, di delimitare la proprietà non oggetto di pignoramento impedendo così l'accesso alla porzione locata dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione di tutto quanto finora relazionato, a modesto giudizio dello scrivente al fine di consentire la vendita del bene pignorato senza "limitare" la fruizione da parte della

... della porzione in conduzione, il valore di stima dell'immobile potrebbe essere ridotto dei costi necessari alla divisione del bene medesimo dalla particella 1206, già quantificati, informando in maniera esaustiva gli eventuali acquirenti sullo stato dei luoghi.

Ne deriverebbe che il valore di stima del lotto 1, quantificato in 277 200.00 euro, in considerazione di un importo computato in euro 3260.70 da sostenere per l'esecuzione dei lavori di divisione, si ridurrebbe a 273 939.30 euro, approssimabile a 273 900.00 euro.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Con osservanza

Corigliano Rossano 19/02/2025

Il C.T.U.

Arch. Paolo Tomei