

**TRIBUNALE  
DI REGGIO CALABRIA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N. 22/2002 R.F.**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Giudice Delegato**

**Dott. ssa Caterina Ascitto**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Olga Spanò**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Curatore Fallimentare**

**Dott. M. Gagliano**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 – cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

1





## Sommario

PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI .....	4
RISPOSTA AL QUESITO .....	5
DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO .....	5
<i>Regolarità Edilizia</i> .....	11
<i>Individuazione Catastale</i> .....	12
<i>Confini</i> .....	12
TITOLI DI PROPRIETÀ E SERVITÙ COSTITUITE PER ATTI PUBBLICI INERENTI IL CANTINATO OGGETTO DI PERIZIA .....	13
CONCLUSIONI .....	16



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile

PROCEDURA FALLIMENTARE

N. 22/2002 R.F.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

All'udienza del 23/06/2015, il G.D. Dott.ssa Caterina Asciutto, letta l'istanza di sospensione e ritenuta la stessa meritevole di accoglimento in quanto occorre prendere atto che la descrizione del bene per come effettuata in ordinanza non corrisponde al reale stato dei luoghi, con particolare riferimento alla sussistenza di un impianto autoclave con annesso serbatoio e pompa di cui non viene fatto menzione nell'ordinanza; impianto su cui la [REDACTED] asserisce di vantare diritto di servitù per intervenuta usucapione.

Considerato che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della reale situazione dello stato dei luoghi, e che occorre verificare tramite una consulenza tecnica la reale situazione di fatto e di diritto; visto art. 108 L.F. sospende la presente vendita; restituisce l'assegno di cui sopra versato a titolo di cauzione all'avv. Michela Franzò che firma per ricevuta;

- nomina quale ctu della Procedura l'ing. Olga Spanò al quale  
demanda il compito di verificare l'attuale stato dei luoghi e la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 - cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

3

*fondatezza di quanto asserito in fatto e diritto dalla  
con la predetta istanza.*

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, in data 17/09/2015 alle ore 15,30, giusta comunicazione inviata al curatore della [REDACTED] dott. M. Gagliano, si è recata sui luoghi oggetto di controversia, siti in Reggio Calabria via S. Anna II° tronco, n. 16.

In tale sede erano presenti l'avv. Felice D. Retez e l'ing. Domenico Cozzupoli, quest'ultimo ha consentito l'accesso ai luoghi.

In tale fase si è proceduto al rilievo fotografico.

Il dott. Gagliano, raggiunto telefonicamente, comunicava alla sottoscritta di non poter presenziare alle operazioni peritali.

Nei mesi successivi, dopo ripetuti solleciti si è acquisita, presso i pubblici uffici, la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 23/03/2017 alle ore 15,30, giusta convocazione inviata alle parti, la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di controversia per eseguire un secondo sopralluogo, al fine di eseguire alcune verifiche sulle misure metriche del locale.

In tale sede erano presenti il dott. Gagliano e l'ing. Alessandra Cozzupoli. Alla loro presenza è stato verificato il funzionamento degli impianti autoclave.



Le operazioni peritali sono state tutte regolarmente verbalizzate  
(All. 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### RISPOSTA AL QUESITO

*"Verificare l'attuale stato dei luoghi e la fondatezza di quanto  
asserito in fatto e diritto dalla ██████████ con la predetta  
istanza".*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Descrizione dello stato di fatto

L' u.i. in oggetto, individuata al NCEU dello stesso comune al foglio di mappa 108 P.lla 3 subalterno 32, è ubicata al piano seminterrato di un complesso residenziale costituito da due fabbricati denominati *A e B* (rispettivamente a sei piani f.t. e a cinque piani f.t. e parziale sesto piano e cantinato), sito in Reggio Calabria, in via Sant'Anna II tronco (Fig. 1).

I fabbricati hanno struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tramezzature e tamponature in laterizio.

La copertura è a terrazzo praticabile.

Il locale oggetto di perizia costituisce il piano cantinato del fabbricato denominato "*B*" ed ha accesso, mediante ampia porta munita di serranda metallica, dal cortile cui si giunge da Via del Gelsomino attraversando il cortile (Fig 1).

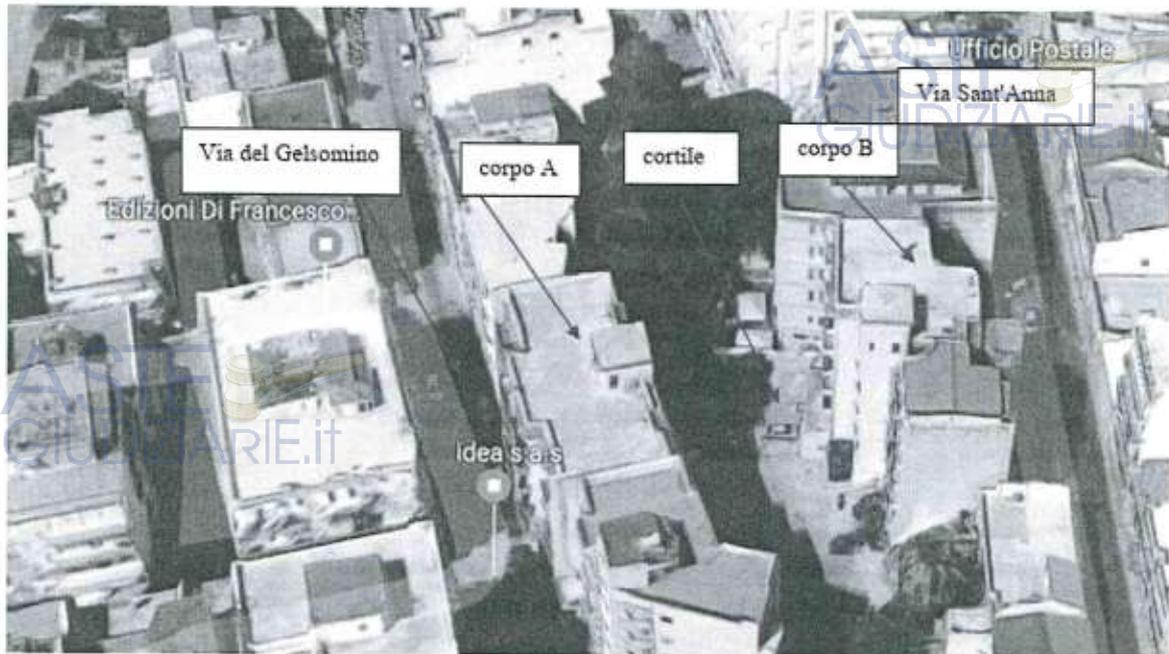
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 - cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

5





- Fig.1-

Il locale (Fig 2/b) copre una superficie di circa mq 360 ed è costituito da un unico ambiente di forma irregolare e da un servizio igienico

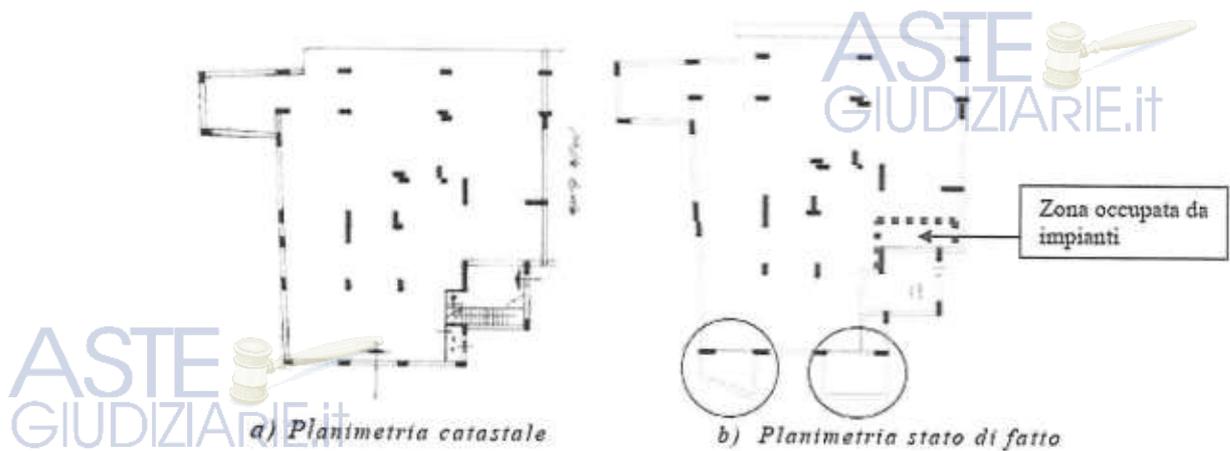
Da due porte, poste all'interno del locale, alla destra ed alla sinistra della porta d'ingresso, si accede a due vani.

Il vano posto alla sinistra, guardando dall'interno verso l'esterno la porta di accesso, misura circa mq 14, quello posto alla destra misura circa mq 10.

Detti vani sono stati realizzati in difformità al progetto assentito e, sebbene verosimilmente esistenti sin dall'epoca di realizzazione del maggior fabbricato, non sono stati riportati nella planimetria catastale (fig 2/a e all.3) datata 1986.

Pertanto, risultano insistere sulla corte comune (subalterno1) che catastalmente è censita quale B.C.N.C.





- Fig.2-



- Fig. 3-

Il locale, la cui planimetria dello stato di fatto è riportata nell'allegato 4 ed illustrata nella fig 2/b, è adibito a deposito.

Lo stato di conservazione del locale è complessivamente sufficiente.



All'interno del locale, nella campata posta a destra rispetto la porta d'accesso, sono installati tre impianti autoclave, alimentati da un'unica utenza elettrica, la stessa a servizio del locale, intestata alla [REDACTED]



- Fig. 4 -

I tre impianti (Fig. 4) sono a servizio di singole unità abitative, e più precisamente:

- quello indicato nella Fig 4 con la lettera A è a servizio dell'unità abitativa di proprietà [REDACTED] costituita da due unità catastali ubicate al quinto piano ed individuate al fg. 108 P.lla 3 dai subalterni 29 e 30;

- quello indicato nella Fig 4 con la lettera B è a servizio dell'appartamento ubicato al piano terra, di proprietà [REDACTED] individuato fg. 108 P.lla 3 dal subalterno 20, attualmente adibito a sede degli uffici della [REDACTED]

- quello indicato nella Fig 4 con la lettera C è a servizio



dell'appartamento ubicato al piano primo (con accesso dalla porta posta di fronte l'ascensore) di proprietà [REDACTED] individuato al Fg. 108 P.lla 3 dal subalterno 21.

Con riferimento all'impianto a servizio dell'appartamento di proprietà [REDACTED] evidenzia che nel verbale di inventario del 28/03/2003 si legge: " nella campata a destra entrando vi sono autoclave "cordivari" con annesso serbatoio", ossia lo stesso visibile nella ripresa fotografica allegata alla perizia Redatta dal CTU arch. Imbriaco.

Tale impianto è proprio quello rilevato dalla sottoscritta e indicato con la lettera A nella fig 4, con la precisazione che il serbatoio originariamente in metallo, negli anni successivi è stato sostituito con uno in PVC, comunque ubicato nella stessa posizione.

Nel predetto verbale di inventario nessuna menzione è, invece, fatta con riferimento agli altri due impianti ( B e C) rilevati dalla sottoscritta.

La planimetria dello stato dei luoghi, in cui sono rappresentati l'ubicazione e i riferimenti fotografici dei serbatoi e delle tubazioni a vista, è riportata nell'allegato 5.

La documentazione fotografica dello stato dei luoghi è riportata nell'allegato 2.

E' utile evidenziare che nella precedente perizia di CTU, non sono stati menzionati i vani, posti lateralmente alla porta d'ingresso al locale, realizzati in difformità al progetto assentito e non rappresentati nella planimetria catastale, di fatto, quindi, da considerarsi insistenti

su area di corte individuata come bene comune non censibile a tutti i  
subalterni costituenti il complesso Fig 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

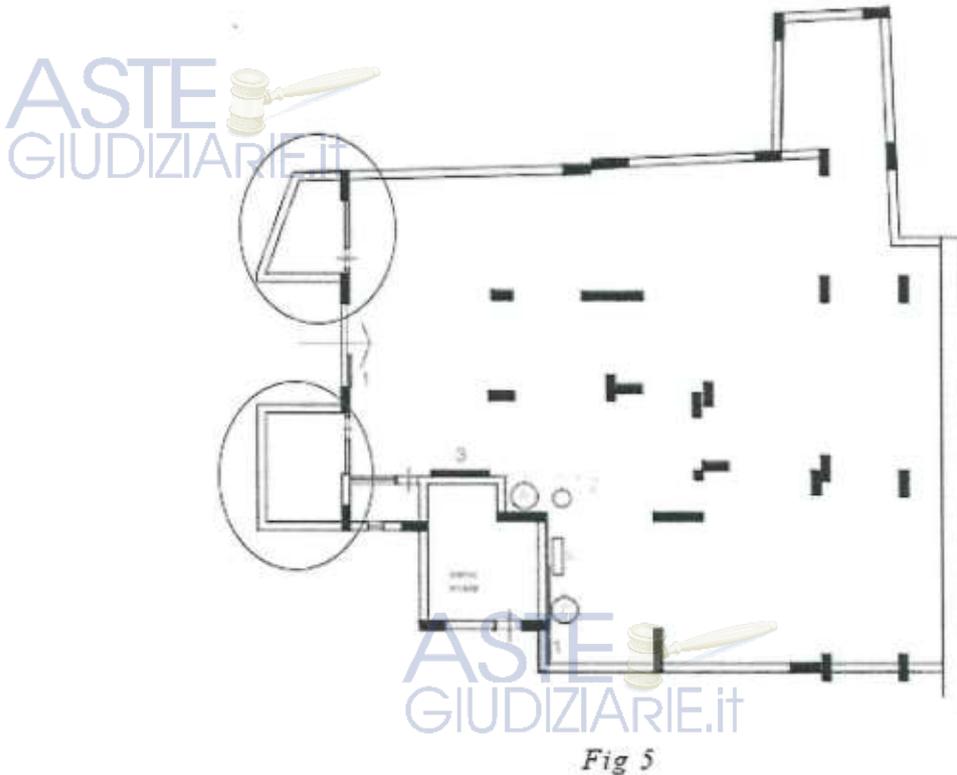


Fig 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 – cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it



**Regolarità Edilizia**

Il complesso residenziale, cui appartiene l' u.i. in oggetto, è stato costruito in seguito al rilascio dal Comune di Reggio Calabria e dall'Ufficio Cenio Civile, delle seguenti autorizzazioni (All. 6):

- **Concessione Edilizia n. 2 del 7/06/1983**, intestata a [redacted] ed altri per la costruzione di due fabbricati in c.a. denominati A (a sei piani f.t.) e B (a cinque piani f.t. e parziale sesto piano e cantinato);
- **Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 7256 del 30 /07 1982** in ditta a [redacted]
- **Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 19289 del 14 /02/1984** in ditta [redacted]
- **Concessione Edilizia in sanatoria N. 16 del 26/01/1987** Prat. Ed. N. 10004/B, per i lavori in variante eseguiti durante la costruzione di due fabbricati autorizzati con **Concessione Edilizia n. 2 del 7/06/1983**;
- **Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 1074 del 16/02/1987** in ditta Società [redacted]
- **Collaudo statico del 23/02/1987 prot. 728**;
- **Certificato di agibilità del 25/05/1987**.

La documentazione relativa alla regolarità edilizia è riportata nell'allegato 6.



Il bene oggetto di perizia è conforme al progetto assentito, a meno dei due vani posti lateralmente alla porta, che, nonostante abbiano accesso dal locale in questione, non sono, tuttavia, rappresentati nella planimetria catastale.

**ASTE**  
Individuazione Catastale  
GIUDIZIARIE.it

L'ir. in oggetto risulta censita al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Ubicazione	Rendita
RC	108	3	32	1	C/2	1	342 mq	Tronco I di Via Sant'Anna piano: S1 scala B	€ 1624,98

intestata alla [REDACTED]

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Le documentazione catastale acquisita è riportata nell' allegato 3.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

#### Confini

Il garage confina col cortile condominiale, con vano scala condominiale, con cantine di proprietà altra ditta, con il fabbricato costruito da [REDACTED] on Via Sant'Anna, con le cantine di proprietà dei coniugi [REDACTED] di proprietà [REDACTED] col vano scala condominiale.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 - cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

12



Titoli di proprietà e servitù costituite per atti pubblici inerenti il cantinato oggetto di perizia.ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ai fini della individuazioni delle servitù gravanti sul cantinato oggetto di perizia si osserva:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) In data 22/12/1995, con atto di compravendita per notaio Antonio De Tommasi, il cantinato in questione fu trasferito dagli ingg.

[REDACTED]

[REDACTED] con ogni pertinenza e diritto inerente".

*Sono compresi nella pesente vendita, a favore della società compratrice, in giusto rapporto fra le parti e il tutto, i diritti proporzionali delle parti del maggior fabbricato, che a norma dell'art.1117 del Codice Civile, sono comuni negli edifici.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2) Il cantinato in questione era pervenuto agli ingg. [REDACTED] [REDACTED] data 23/12/1987, con atto di compravendita per Notaio Andrea Zagami contro [REDACTED]

Nell'atto si legge che l'immobile veniva trasferito "con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente e con servitù attive e passive condominiali" ed avente accesso da " cortile condominiale giungendo dalla Via del Gelsomino".

Inoltre, lo stesso atto precisa che:

*"Il cantinato compravenduto sarà in perpetuo attraversato da tubi di scarico per acque bianche e sporche, acqua potabile, cavi elettrici, ed altre servitù condominiali, a servizio delle altre unità*

13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 - cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it



*immobiliari sottostanti e soprastanti"*

*Sono compresi nella presente vendita, a favore della società compratrice, in giusto rapporto fra le parti e il tutto, i diritti condominiali su tutte le aree scoperte del complesso edilizio, destinate a verde e parcheggio e su tutte quelle parti del fabbricato B, che a norma dell'art.1117 del Codice Civile, sono comuni negli edifici; con esclusione del lastrico solare del fabbricato "B" prospiciente via Sant'Anna, a livello del piano attico, nonché dei piani portici dello stesso fabbricato B; precisandosi, peraltro, che su area libera annessa al complesso edilizio esiste servitù di accesso pedonale e carraio e di parcheggio a favore del confinante fabbricato*

[REDACTED]

3) In data 8/05/1989 [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Andrea Zagami, ha acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] appartamenti identificati al NCEU al fg 108, p.lla 3 sub 29 e 30, ubicati al quinto piano (6° f.t.) del fabbricato B del complesso immobiliare "con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente e con servitù attive e passive condominiali".

4) Con riferimento alla perizia di CTU (arch. Imbriaco), laddove a pag. 15 si legge:



altri pesi o limitazioni d'uso: il bene è gravato da servitù come riportato nell'atto del 18 aprile 1984 numero di formalità 6620 a favore della Società [redacted] contro i germani [redacted]

In tale atto i venditori si sono riservati *"porzione di mq 60 circa, dell'area del piano cantinato del fabbricato B, con la relativa servitù di accesso a detta area"*

si precisa quanto di seguito esposto.

In data 18/04/1984, i germani [redacted]

[redacted] cuno per i propri diritti,

trasferirono con atto pubblico pr notaio Andrea Zagani, [redacted]

terreno su cui successivamente fu realizzato il complesso edilizio in questione. I venditori espressamente riservarono, fra l'altro, a loro favore: *"una porzione di mq 60 circa, dell'area del piano cantinato del fabbricato B, con la relativa servitù di accesso a detta area, limitante: con Via Sant'Anna, con [redacted] con spazio condominiale e con restante porzione di area cantinato; che appare meglio individuata e descritta nella planimetria, che, debitamente firmata, si allega al presente atto distinta con la lettera "E".*

Dalla planimetria e dai confini riportati nell'atto si evince che detta porzione non riguarda il locale oggetto di perizia (Fig.4).

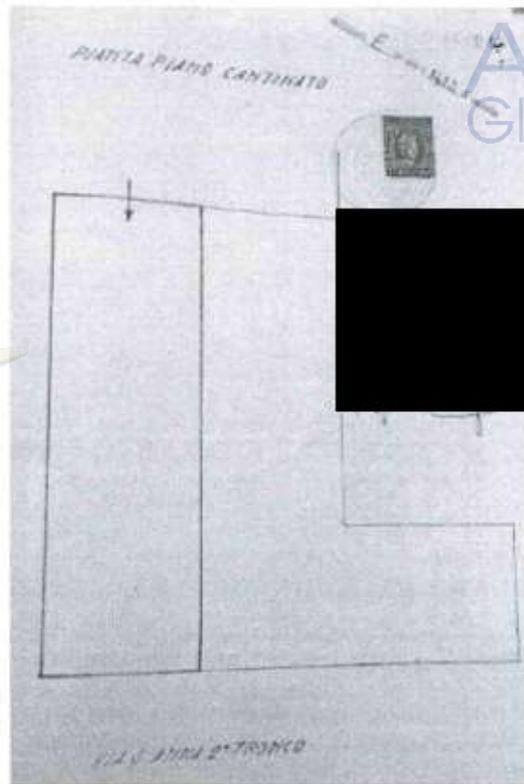
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 - cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

15





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-Fig.6 - Allegato E

#### CONCLUSIONI

Con la presente, che si compone di 17 pagine dattiloscritte e degli allegati sotto elencati, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitole e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Il tutto è depositato telematicamente.

#### Elenco allegati

- Allegato 1 Verbali
- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 Documentazione Catastale
- Allegato 4 Planimetria stato di fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Allegato 5 Schema grafico Impiani

Allegato 6 Documentazione Urbanistica

Allegati 7 Atti Pubblici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

ing. Olga Spanò

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Olga Spanò Via Filippini, 20 89125 Reggio Calabria  
Tel. e Fax 0965.20055 – cell. 347.8432101 - e-mail olga.spano@libero.it

17

