

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGEI N. 6/2023

GIUDICE: Dott. Emmanuele AGOSTINI

CUSTODE: Avv. Cinzia FILIPPONE

TECNICO INCARICATO: Arch. Maria LUCENTE

PROCEDURA PROMOSSA DA: ARAGON NPL 2018 S.R.L.

DEBITORI: omissis.....

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE
APPROFONDIMENTI SUL LOTTO 3



La sottoscritta arch. Maria LUCENTE, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, dopo aver evidenziato al G.E., Dott. Emmanuele AGOSTINI, nell'udienza del 28.06.2023, le criticità emerse e riferite agli immobili del Lotto 3 del proprio Elaborato Peritale, qui di seguito si appresta a relazionare sugli approfondimenti effettuati per la risoluzione di essi, che creerebbero le condizioni per realizzare la vendita dei cespiti.

Il LOTTO 3 è costituito da due immobili di proprietà del Sig. omissis.....

Descrizione del LOTTO 3

Gli immobili di cui al LOTTO 3 sono:

1. Ufficio in Comune di Cutro, Vico Secondo di Corso Umberto I, n.2, posto al piano terra di un edificio a 4 piani fuori terra, della superficie commerciale di mq 83,00, composto da un ingresso che conduce in due ampie camere, poste l'una di fronte l'altra, e ad un piccolo bagno. Censito al NCEU del Comune di Cutro al Foglio di mappa 15 part.IIa 231 sub.4 graffato con la part.IIa 1419 sub.3, piano terra, Ctg.A/10, vani 3,5, R.C. € 271,14.
2. Appartamento sito in Comune di Cutro, Vico Secondo di Corso Umberto 1, n.2, posto al piano terzo di un edificio a 4 piani fuori terra, della superficie commerciale di mq 117,49, composto da una cucina soggiorno, bagno ed una camera da letto. Dalla zona giorno, poi per mezzo di una scala in legno, si accede in un'unica camera. Censito al NCEU del Comune di Cutro al Foglio di mappa 15 part.IIa 231 sub.9 graffato con la part.IIa 1419 sub.8, piano terzo, Ctg.A/3, vani 3, R.C. € 116,20.

Criticità del LOTTO 3

Come già ampiamente riportato nell'Elaborato Peritale, sono emerse delle criticità*"occorre segnalare che l'unico elemento di collegamento verticale che conduce ai vari piani è una scala, la quale è posizionata nella parte centrale dell'edificio. Orbene, per poter accedere agli appartamenti sovrastanti, che non sono di proprietà del debitore, ad eccezione di quello ubicato al piano terzo, occorre usare la scala. Ma per accedere alla scala è necessario entrare nell'appartamento posto al piano terra ... Cioè non vi è un portone d'ingresso con una scala condominiale che consenta l'accesso ai vari appartamenti posti uno per piano...."*

Confronto tra la Planimetria Catastale e lo stato di fatto

Durante il sopralluogo, la sottoscritta si è recata presso gli immobili per effettuare tutte le operazioni peritali necessarie e utili alla vendita, e soprattutto per accertarne la conformità catastale sulla base delle planimetrie catastali degli immobili ritirate presso l'Ufficio del Territorio della provincia di Crotone.

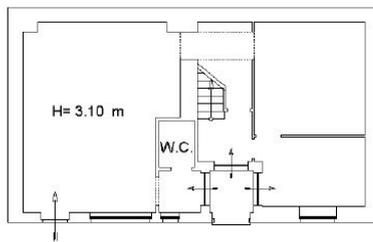


Raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile posto al piano terra:

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Crotone	Dichiarazione protocollo n. CZ0038389 del 04/03/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cutro Vico Ii Umberto I civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 231 Subalterno: 4	Compilata da: Gerace Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Crotone N. 48
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERRA



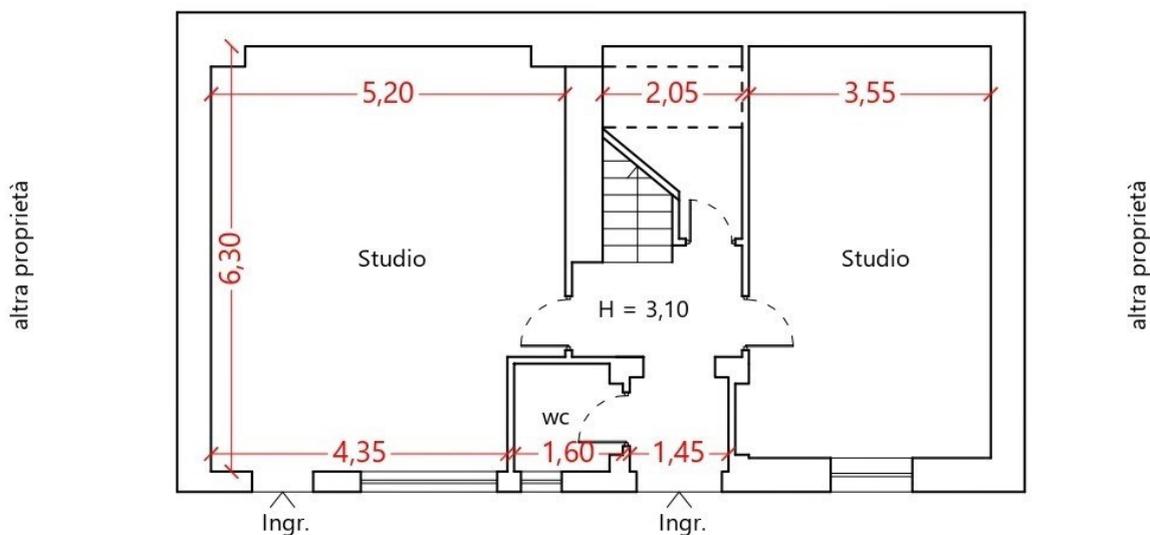
VICO II UMBERTO I



Stato di fatto

UFFICIO IN CUTRO (KR) VIA VICO II UMBERTO I
censito al NCEU di Cutro al foglio 15 part. 231 sub 4 - piano terra

Centro storico



Vico II Via Umberto I, 2

Dal sopralluogo è emerso:

- Per l'appartamento posto al Piano Terra: diversa distribuzione degli spazi interni.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Cutro, si è evinto che gli immobili sono stati sanati nel 2005 e i documenti presenti nel fascicolo dei Permessi di Costruire in Sanatoria sono composti da una perizia e dagli elaborati catastali e dalle visure catastali.

Dall'accesso agli atti amministrativi si è evinto, altresì che:

- Per l'appartamento posto al piano terzo non è contemplata la porzione di immobile ubicata al piano copertura e annesso all'appartamento del piano terzo anche se riportata in planimetria catastale.



Atto di divisione

Dalla lettura dell'Atto di Divisione del 09.08.2016 a firma del Notaio, Dott. Andrea Proto, riportato tra gli allegati dell'Elaborato Peritale; gli omissis....., con tale Atto, essendo comproprietari del fabbricato sito nel comune di Cutro, Vico II Umberto I, n. 2, composto da un appartamento ad uso ufficio al piano terra, appartamento ad uso ufficio al piano primo, appartamento ad uso abitativo al piano primo, due appartamenti ad uso abitativo al piano secondo ed un appartamento ad uso abitativo al piano terzo, hanno posto fine alla comunione, procedendo, quindi, alla divisione amichevole di detti immobili (*vedasi pag. 1 dell'Atto di Divisione*).

L'art. 2 dell'Atto di Divisione riporta: "Restano in comune ed indiviso le parti comuni per legge o per destinazione, ed in particolare l'ingresso, la scala ed il sottoscala del fabbricato alla via Vico II Umberto I, n. 2 ...".

Elenco dei subalterni assegnati

Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana attraverso l'elenco dei subalterni assegnati al fabbricato di Vico II Umberto I, n. 2 censito nel Comune di Cutro al foglio di mappa 15, Particella 231, si evince che il **subalterno 3** rappresenta l'ingresso e la scala, definendola un bene comune non censibile (BCNC). Ma tale subalterno 3 individua come BCNC solo l'ingresso al piano terra e il pianerottolo del piano terzo. (*Vedasi elenco dei subalterni assegnati*).

Alla luce degli approfondimenti effettuati dalla scrivente, come sopra descritti, è necessario al fine di eliminare le criticità, che ostacolerebbero la vendita dei cespiti del LOTTO 3, **apportare delle rettifiche**, qui di seguito descritte:

1. Riportare l'immobile ad uso ufficio del piano terra di Vico Secondo di Corso Umberto I, n.2, censito al NCEU del Comune di Cutro al Foglio di mappa 15 part.Illa 231 sub.4 graffato con la part.la 1419 sub.3, per come rappresentato nella planimetria catastale, poiché alla data del sopralluogo risultava difforme rispetto alla stessa.
2. Correzione dell'Elenco dei subalterni, riportandosi fedelmente ai contenuti di cui all'art. 2 dell'Atto di Divisione, "Restano in comune ed indiviso le parti comuni per legge o per destinazione, ed in particolare l'ingresso, la scala ed il sottoscala del fabbricato alla via Vico II Umberto I, n. 2 ...". Dall'elenco dei subalterni, il subalterno 3 individua come BCNC solo l'ingresso al piano terra e il pianerottolo del piano terzo.

Di conseguenza, essendo l'ingresso, la scala ed il sottoscala del fabbricato, parti comuni ed indivise si ridefinisce la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra (definita nell'Elaborato peritale) decurtandola della superficie dell'ingresso, della scala e del sottoscala:



Quindi, superficie commerciale computata nell'Elaborato peritale meno superficie dell'ingresso, della scala e del sottoscala

$$\text{Mq } 83,00 - \text{Mq } 9,00 = \text{Mq } 74,00$$

Poiché, occorre riportare l'immobile ad uso ufficio posto al piano terra allo stato in cui è rappresentato in planimetria catastale, bisogna effettuare dei lavori edili, la cui spesa ammonta, *a corpo*, ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi di cui al Lotto 3:

ID	Descrizione	Consistenza	Valore intero
A	Ufficio	74,00	51.800,00
B	Appartamento	117,49	82.200,00
			134.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 dell'Elaborato): € 3.100,00

Spese lavori, come sopra descritto: € 5.000,00

Valore di Mercato degli immobili contenuti nel Lotto 3:

€ 134.000,00 - (€ 3.100,00 + € 5.000,00) = € 125.900,00

Certa di avere espletato gli ulteriori approfondimenti sul Lotto3, la CTU rassegna la presente integrazione all'Elaborato Peritale (che qui si intende richiamato) al G.E. dott. Emmanuele AGOSTINI del Tribunale Civile di Crotone e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegato:

- Elenco subalterni

Crotone, 21/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Maria Lucente

