

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE****Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°49/2018 r.e.****Risposte alla richiesta di richiamo del perito estimatore**

Il sottoscritto Arch. Antonino Gitto, con studio in Milazzo (ME) via Cap. Mass. Scala,5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina matricola 781, recapito PEC: antonino.gitto@archiworldpec.it, in qualità di perito estimatore, per il procedimento di esecuzione immobiliare iscritta al n.49/2018 R.E., in virtù del *richiamo del perito estimatore*, avanzata dall'Avv. Alberto Di Maria, n.q. di delegato alla vendita del compendio pignorato nel giudizio di cui sopra e su disposizione del G.E. Anna Smedile, preso atto delle osservazioni avanzate, relaziona quanto segue al fine di chiarire su quanto richiesto.

Le osservazioni e la richiesta di chiarimenti alla perizia di stima riguardano:

- a) Mancato riferimento esplicito della part.Illa 418 sub1 nella descrizione dei beni pignorati della relazione di stima;
- b) Mancata indicazione dei dati catastali (part.Illa 418 sub1, bene comune non censibile) nella descrizione della corte comune di alcune unità del compendio immobiliare;
- c) Mancata stima del bene comune non censibile part.Illa 418/1 e/o motivazioni per le quali non è stata eseguita la stima.

CHIARIMENTI

Lo scrivente, dopo aver analizzato il fascicolo del procedimento immobiliare di che trattasi, la relazione di stima e gli allegati depositati, relaziona quanto segue.

1. Il mancato riferimento esplicito della part.Illa 418/1 nella descrizione dei beni pignorati della relazione di stima, scaturisce dalla considerazione che trattasi di bene comune non censibile, che non ha identificazione planimetrica catastale ma è individuata nella sola planimetria catastale della part.Illa 418/2, inoltre non ha dati di classamento (cat., classe, consistenza, sup. catastale e rendita) necessari per una stima individuale, ma solo dati identificativi catastali. Lo scrivente ha ritenuto opportuno, per una corretta stima del compendio, eseguire solo l'individuazione del bene comune, presente tra gli allegati, e non la valutazione individuale.
2. Non sono stati indicati i dati catastali del bene comune non censibile (part.Illa 418/1) nella esposizione dei beni del compendio immobiliare in cui si narra della "corte comune" perché lo scrivente, tenendo conto della posizione del bene all'interno del complesso immobiliare, della mancanza di eventuali millesimi di

utilizzo perché comunque a servizio di unità immobiliari risalenti ad un'unica ditta, ha considerato il bene non censibile come utilizzo prevalente dell'unità individuata con part.Illa 418/2, che nella relazione viene individuata con la lettera "E" e che nel computo della consistenza commerciale, è stato inserito e individuato il bene non censibile.

3. In riferimento alla mancata stima del bene comune non censibile (part.Illa 418/1), rimando l'attenzione al chiarimento punto 1) e cioè che il cespite, non avendo dati di classamento ed identificazione planimetrica catastale, non è stato oggetto di valutazione come bene distintamente individuato nella descrizione dei beni pignorati, ma è stato valutato come incidenza nel cespite individuato nella perizia al punto "E" (negozi) part.Illa 418/2 in quanto la "corte comune" risulta in essa individuata nella planimetria catastale. A chiarimento si rimanda l'attenzione alla tabella della consistenza commerciale dell'immobile indicato al punto "E" (negozi) della relazione di stima. Nella tabella della consistenza commerciale, immobile "E", vengono distintamente indicate la superficie coperta del *"bene non censibile part.Illa 418/1"* e la *"superficie scoperta del bene non censibile part.Illa 418/1"* rispettivamente di 16.25mq e 4.00mq, per un totale di 20.25mq di superficie commerciale.

CONCLUSIONI

Lo scrivente, tenendo conto dei sopracitati chiarimenti, ha ritenuto non eseguire la valutazione distinta del bene comune non censibile, individuato al foglio 7, part.Illa 418, sub1, in quanto lo stesso non ha dati di classamento necessari per una corretta valutazione.

L'incidenza economica del bene part.Illa 418/1 è stata considerata nella valutazione del cespite individuato con la part.Illa 418/2 per una superficie commerciale di 20.25mq.

Tenendo conto del valore unitario di mercato al mq applicato pari a € 3.200,00, il valore del bene non censibile, estrapolato dalla valutazione del bene individuato in perizia al punto "E", è pari a

20.25mq x €3.200,00= € 64.800,00

Tanto dovevasi a chiarimento della relazione di stima redatta e depositata per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.49/2018 R.E.

Milazzo 26/04/2022

Il tecnico
(Arch. Antonino Gitto)