

STUDIO TECNICO
Geom. Giovanni Quaratino
C./da Gallitello n. 70
85100 Potenza
C.F. QRTGNN63L10G942G
P.I. 01447340769
e-mail: giovanni.quaratino@live.it
pec: giovanni.quaratino@geopec.it
Cell. 347-3429227

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. n° 99/1989

Tribunale di Potenza
(Provincia di PZ)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE DESIGNATO: Dott.ssa D. DI GENNARO

OGGETTO: Elaborato Integrativo, richiesto dal G.E. nell'udienza del 24.10.2016, per la Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare tra la ASPRA FINANCE S.P. A. contro il Sig. [REDACTED] e [REDACTED], I scritta c/o il Tribunale di Potenza al n.° 99/89 di R.G.E.

ATTORE: " ASPRA FINANCE S.P. A. "

LEGALE: "Avv. Luigi SINISI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONVENUTO: Sig. "[REDACTED] e [REDACTED]"

LEGALE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

INTERVENUTI:

Legali:

Potenza, li *Ottobre-2017*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
G.G. (Geom. Giovanni QUARATINO)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI.

A) Premessa;

Come richiesto dal G.E. Dott.ssa D. Di GENNARO, nell'udienza del 24.10.2016 lo scrivente CTU Geom. Giovanni QUARATINO, riporta di seguito le risposte ai quesiti integrativi richiesti.

QUESITI E RICHIESTE:

- 1- Se ha esaminato le relazioni peritali a firma dell'esperto geom. Filoni depositate nelle date del 16.07.1993; 12.03.1999; 19.04.2002 e 07.01.2004;
- 2- La storia catastale del terreno di cui alle aprt. 783,(ex 488)- 916 (ex 633), 918 (ex635), 920 (ex635), e 921 (ex 787 ex 634) del fog. 31: al riguardo specificare le date in cui sono intervenute le variazioni catastali, se le stesse siano state eseguite d'ufficio oppure nad istanza di organi della procedura esecutiva, oppure ad istanza di altri soggetti(indicando quali);
- 3- Se il fabbricato in corso di costruzione , oggi accatastato con il mappale 917 del fog. 31 si compone -di fatto- di due corpi di fabbrica differenti, sebbene contigui,ciascuno composto di tre livelli, descrivendone accuratamente la conformazione e l'accesso per ciascuno di essi;
- 4- Su quali particelle di terreno sorge (ono) il/i manufatto/i staggiato/i (avendo cura di riportare la verifica sia secondo i dati originari di cui all'atto di pignoramento sia secondo i dati attuali) e avendo cura di illustrare, mediante opportuna rappresentazione grafica (sempre sia secondo i dati originari di cui all'atto di pignoramento sia secondo i dati attuali) il posizionamento dei manufatti in discorso sulle particelle di terreno;
- 5- Se il terreno oggetto dell'atto di divisione in favore di [REDACTED] e [REDACTED] corrisponde a quello acquistato da [REDACTED] nella misura di 1/5 del diritto di proprietà.

RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Risposta al quesito n. 1:

in riferimento al quesito n° 1 il sottoscritto ctu comunica di aver preso visione di quanto redatto dal perito Giuseppe FILONI (precedente ctu incaricato nella presente procedura);

Il ctu conferma che le considerazioni tecniche a cui è giunto il G.E. nell'udienza del 24 ottobre 2016 (pag. 6 del verbale) in riferimento a quanto relazionato dal Perito FILONI sono esatte, ma al riguardo precisa quanto segue:

- *"in relazione a quanto riferito dal Perito FILONI circa i 2 fabbricati, il 1° di proprietà di [REDACTED] realizzato sulla p.lla 634 del Fg. 31, ed il 2° di proprietà di [REDACTED] realizzato sulla p.lla 633 del Fg. 31" vi è da chiarire che:*

i 2 corpi di fabbrica attigui/adiacenti, di fatto non sono stati edificati distintamente uno sulla p.lla 633 e l'altro sulla p.lla 634, ma bensì i due corpi giacciono in parte sulla p.lla 633, (ex 94/b) proprietà [REDACTED] per mq. 35, in parte sulla p.lla 635, (ex 488/b) proprietà [REDACTED] per mq. 52 ed in parte sulla p.lla 634(ex 94/c) proprietà [REDACTED] per mq. 57; difatti, nella fase di accatastamento dell'immobile da parte del Perito FILONI come si può desumere dalle visure del catasto fabbricati della p.lla 917, esso è stato accatastato come unico corpo di fabbrica intestato ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con la dicitura "ciascuno per i propri diritti" secondo le norme di conservazione del catasto, in quanto la quota di proprietà di ciascuno non poteva essere determinata proprio perché il manufatto non ricade in senso verticale (da cielo a terra) in maniera distinta sulle rispettive particelle di loro proprietà. Per maggiori chiarimenti anche grafici si faccia riferimento agli "schemi grafici" allegati alla presente relazione ai fini della ricostruzione storica delle variazioni subite dalle particelle interessate dalla procedura dalla data del pignoramento alla data di accatastamento e ad oggi, dallo stadio "1" allo stadio "4".

Ai fini della Stima redatta dal sottoscritto (già depositata) è stato considerato l'intero fabbricato con il relativo terreno circostante per le motivazione sopra addotte.

Risposta al quesito n. 2:

in riferimento al quesito n° 2, si riporta di seguito la storia dei Frazionamenti delle particelle e la sequenza grafica / schematica delle variazioni di numerazioni delle p.lle e loro superfici:

a) la p.lla 783 deriva dalla p.lla ex 488/a per via del Frazionamento/Accatastamento fabbricato adiacente a quello oggetto di procedura del 1993 redatto dal Geom. FIERRO Vincenzo su incarico delle parti Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

In particolare la p.lla oggetto di frazionamento n° 488, al momento del pignoramento, aveva una superficie di mq. 426; per oggetto del Frazionamento la stessa viene suddivisa in p.lla 488/a e p.lla 488/b;

la p.lla 488/a diventa p.lla 783 di mq. 419 e la 488/b diventa 784 di mq. 7 (vedi schema grafico allegato stadio 2) e copia del Frazionamento/Accatastamento del 1993 Prot. T02-7/27770 del 4-11-1993, in allegato alla presente;

b) la p.lla 916 (ex 633) deriva dalla ex 633/a per effetto del Frazionamento/tipo mappale accatastamento redatto dal Perito Giuseppe FILONI su incarico del G.E. in data 6-3-1999 Prot. 7275, che si allega in copia alla presente;

in particolare la p.lla 633 prima dell'accatastamento aveva una superficie di mq. 119; per effetto dell'accatastamento si è ottenuto:

la p.lla 633/a di mq. 84 prende il numero definitivo p.lla 916 attuale;

la p.lla 633/b di mq. 35 prende il numero definitivo p.lla 917 attuale (che comprenderà anche le p.lle 919 e 922 soppresse ed unite alle p.lla 917 in fase di accatastamento);

c) la p.lla 918 (ex 635) deriva dalla ex 635/a per effetto del Frazionamento/tipo mappale/accatastamento redatto dal Perito Giuseppe FILONI in data 6-3-1999 Prot. 7275 su incarico del G.E.;

in particolare la p.lla 635 prima dell'accatastamento aveva una superficie di mq.425, per effetto dell'accatastamento si è ottenuto:

la p.lla 635/a di mq. 371 prende il numero definitivo p.lla 918 attuale;

la p.lla 635/b di mq. 52 prende il numero p.lla 919 (soppressa ed unita alla p.lla 917 fabbricato attuale);

la p.lla 635/c di mq. 2 prende il numero di p.lla 920 attuale;

e-bis) la p.lla 920 (ex 635) deriva dalla ex 635/c per effetto del Frazionamento/tipo mappale/accatastamento redatto dal Perito Giuseppe FILONI in data 6-3-1999 Prot. 7275 su incarico del G.E.;

in particolare la p.lla 635/c di mq. 2 prende il numero definitivo p.lla 920 attuale;

d) la p.lla 921 (ex 787 ex 634/a) deriva dalla ex 787/a per effetto del Frazionamento/tipo mappale/accatastamento redatto dal Perito Giuseppe FILONI in data 6-3-1999 Prot. 7275 su incarico del G.E.;

in particolare la p.lla 787 prima dell'accatastamento aveva una superficie di mq. 116; per effetto dell'accatastamento si è ottenuto:

la p.lla 787/a di mq. 59 prende il numero definitivo p.lla 921 attuale;

la p.lla 787/b di mq. 57 prende il numero p.lla 922 (soppressa e unita alla p.lla 917 fabbricato attuale);

Alla data del pignoramento, la p.lla 634 aveva una superficie di mq. 119, poi per effetto del frazionamento/tipo mappale del 1993 per accatastamento del fabbricato adiacente a quello oggetto di procedura, redatto dal geom. Fierro Vincenzo su indicazione delle parti sig.ri [REDACTED] [REDACTED], viene suddivisa in 634° e 634/b; la 634/a di mq. 116 prendeva il n. di p.lla 787 e la 634/b di mq. 3 prendeva il n. 788.

Quindi per riassumere la consistenza della p.lla 917-Fabbricato attuale- essa risulta avere una superficie complessiva di mq. 144 e comprende:
la stessa p.lla 917 (scaturita dalla p.lla 633/b) di mq. 35;
la p.lla 919 (ex 635/b soppressa ed unita alla p.lla 917) di mq. 52;
la p.lla 922 ex 787/b (soppressa e unita alla p.lla 917) di mq. 57.

N.B.:

Al momento del pignoramento del 1989 il terreno aveva una superficie totale di mq. 1.089 con entro stante fabbricato in corso di costruzione e rappresentato da:

- p.lla 633 di mq. 119 di proprietà [REDACTED];
 - p.lla 634 di mq. 119 di proprietà [REDACTED];
 - p.lla 635 di mq. 425 di proprietà [REDACTED];
 - p.lla 488 di mq. 426 di proprietà [REDACTED];
- per un totale generale di mq. 1.089.

Nel 1993 (dopo il pignoramento) per effetto del Frazionamento/Tipo Mappale per l'Accatastamento del fabbricato dei Sigg.ri [REDACTED] adiacente a quello oggetto di procedura, veniva eseguito appunto il frazionamento/Tipo Mappale n. T02-7/27779 del 4-11-1993 da parte del Geom. FIERRO Vincenzo per conto dei Sigg.ri [REDACTED] a seguito del quale furono variate le p.lle 488 di mq. 425 e 634 di mq. 119 (oggetto di procedura).

In particolare la p.lla 488 viene frazionata nella p.lla 488/a che diventa p.lla 783 di mq. 419 e 488/b che diventa p.lla 784 di mq. 7, mentre la p.lla 634 viene frazionata in 634/a che diventa p.lla 787 di mq. 116 e 634/b che diventa p.lla 788 di mq. 3.

Le p.lle derivate 784 di mq. 7 e 788 di mq. 3 sono state interessate da Atto Notarile per Notaio LIBERO DE BELLIS del 31-12-1993 Rep. 161700/21005 (divisione/donazione/compravendita) e divenute di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] (copia dell'Atto in parola viene allegata alla presente relazione).

Ai fini della provenienza delle sopraccitate p.lle, le parti (sig.ri [REDACTED]) dichiarano il possesso da oltre 30 anni. Quindi in definitiva all'attualità la superficie del terreno risulta avere una differenza in meno rispetto all'Atto di Pignoramento di mq. 10, ossia risulta in totale di mq. 1079 (comprensiva della superficie dell'area occupata dal fabbricato anziché di mq. 1089 (come riportato sull'Atto di Pignoramento-Terreno con entro stante Fabbricato in Corso di Costruzione).

Risposta al quesito n. 3:

il fabbricato in corso di costruzione rappresentato dalla p.lla 917, difatti si presenta in due corpi adiacenti su 3 livelli avente un unico accesso dalla Via Comunale tramite un cancello ed una piccola area antistante avente larghezza di circa mt. 3,00 (vedasi planimetria allegata alla ctu principale pag. 81);

il primo corpo di fabbrica che rinveniamo sul lato sx appena giunti sull'area antistante il fabbricato non possiede alcun accesso ai livelli superiori da quello del Piano Terra, mentre il secondo corpo adiacente al Primo possiede una scala esterna che consente l'accesso al 1° Piano (vedasi planimetria schematica allegata alla ctu principale pag. 81-81/a).

Altro non si può riferire nello specifico in quanto il fabbricato attualmente risulta ancora essere in Corso di Costruzione.

Risposta al quesito n. 4:

a) riferendosi alla data del pignoramento:

il manufatto, costituito da 2 corpi di fabbrica su tre livelli adiacenti, risulta realizzato sulle p.lle in origine pignorate al 1989, come segue:

- per una porzione sulla p.lla 633 per mq. 35 di proprietà Sig. [REDACTED];
- per una porzione sulla p.lla 634 per mq. 57 di proprietà Sig. [REDACTED];
- per una porzione sulla p.lla 635 per mq. 52 di proprietà Sig. [REDACTED];

Si veda schema grafico in allegato riguardo al posizionamento del fabbricato sulle p.lle all'origine del Pignoramento "Stadio 1"

b) riferendosi allo Stato Attuale:

il manufatto, costituito da 2 corpi di fabbrica su tre livelli adiacenti, risulta realizzato sulla p.lla attuale n. 917 del Fg 31 del Comune di Pignola, avente una superficie di mq. 144 (che ricomprende le p.lle 919 di mq. 52 e la 922 di mq. 57 soppresse ed unite appunto alla 917 nella fase di accatastamento);

Nello specifico il manufatto ricade:

- per una porzione sulla p.lla di terreno ex 633/b per mq. 35, di proprietà [redacted] che ha preso il numero di p.lla 917 in fase di accatastamento ed ha conservato lo stesso numero di p.lla 917 - attuale;
- per una porzione sulla p.lla di terreno ex 787/b ex 634/a per mq. 57, di proprietà [redacted] che ha preso il numero di p.lla 922 in fase di accatastamento poi soppressa ed unita alla p.lla 917 - attuale;
- per una porzione sulla p.lla di terreno ex 635/b per mq. 52, di proprietà [redacted] che ha preso il numero di p.lla 919 in fase di accatastamento poi soppressa ed unita alla p.lla 917 - attuale;

Si veda schema grafico in allegato riguardo al posizionamento del fabbricato sulle p.lle Situazione Stato Attuale " Stadio 3 e 4 " .

Risposta al quesito n. 5:

i terreni di [redacted] e [redacted] sono quelli della quota di 1/5 di [redacted] di cui Atto del Notaio DE BELLIS per divisione del 10-04-1984 Rep. 73850 [redacted] erano pervenuti con Atto di permuta del 1971 per Notaio ZOTTA del 17-11-1971 Rep. 93648.

In relazione alle ispezioni ipotecarie eseguite, si è riscontrato a nome di [redacted] anche ipoteca volontaria del 1998 registrata a Potenza al n. 1298 in favore di [redacted] contro Felicetta di 40.000.000 di Lire; la stessa non risulta rinnovata né cancellata (l'ispezione viene allegata alla presente).

Inoltre si è anche riscontrato a nome di [redacted] ipoteca giudiziale con data di nascita errata ossia costituita come nata il 22-11-1956 anziché il 22-12-1956 sui terreni particella 634 e 635 del foglio 31 del Comune di PIGNOLA di €. 20.480,20 nascente da ruoli, iscritta il 13-2-2003 ai n° 4207/829 a favore della società [redacted] s.r.l. con sede in POTENZA e contro [redacted] (l'ispezione viene allegata alla presente).

Infine in relazione alla ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dei terreni, vengono allegati n. 3 relazioni ventennali della società [redacted] s.r.l. che formano parte integrale della presente.

Tanto doveva per l'incarico conferitigli
s.e.& o, e si resta a V/S. disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.

Potenza, li Ottobre 2017

Il C.T.U.
(Geom. Giovanni GUARATINO)