



Ing. Luca Lorusso

Via Salerno, 144

75025 Policoro (MT)

Tel. 3407403409

C.F. LRSLCU77H28G942L

P.E.C. luca.lorusso@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

G.E. Dott.ssa Daniela di Gennaro

PROCEDURA ESECUTIVA n. 128/06 R.G.E.



[REDACTED]



Ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione

Il sottoscritto ing. Lorusso Luca, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe con Verbale di Giuramento in data 18 Febbraio 2011



Premesso

- che con istanza n.11 depositata in data 14/11/2019 venivano dal Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita segnalati al G.E. alcune osservazioni in merito all'espletamento della C.T.U relativa al procedimento in oggetto;
- che tali osservazioni sono richiamate in particolare alle pagg. 4-5 dell'istanza formulata dal Professionista delegato alle operazioni di vendita. e nello specifico riguardano gli immobili



siti in Potenza alla Via Tirreno, in catasto al foglio 47, p.lla 1484/19, categ. A/2, piano 6-7, vani 6,5; foglio 47, p.lla 1484/4, categ. C/6, p.t., come di seguito riassunte:

- a) il CTU nella relazione peritale ed in particolare nella descrizione del lotto n.2 non ha evidenziato che per i beni innanzi citati vige un diritto di superficie (proprietà superficiaria), che inoltre lo stesso non indica la quota di proprietà né il diritto che dovrà essere venduto e che infine la stima effettuata, presumibilmente, non tiene conto di tale circostanza;
 - b) il CTU nella detta relazione non ha evidenziato che dovrà essere oggetto di stima la proprietà superficiaria dei beni innanzi citati (non la piena proprietà) e che pertanto sarà necessaria una rideterminazione del valore, al fine di poterne dare atto nell'avviso di vendita;
 - c) relativamente alla documentazione prodotta dal CTU in data 14/03/2019, a seguito dell'istanza a firma del Professionista delegato alle operazioni di vendita del 03/12/2017, lo stesso dovrà depositarla tematicamente.
- che con verbale di udienza del 06/07/2021 il G.E. assegnava allo scrivente termine di novanta giorni per rendere, mediante deposito di elaborato integrativo, i chiarimenti richiesti dal Professionista Delegato con relazione del 14/11/2019
-

Ciò premesso lo scrivente espone quanto segue:

In merito alla richiesta di cui al punto a) lo scrivente precisa che nella certificazione notarile a firma dell'Avv. Vito Pace notaio in Avigliano (PZ), rilasciata in data 22 marzo 2007, era stata assegnata ai debitori la piena proprietà degli immobili così come anche dallo scrivente. Tuttavia sia il notaio Pace che lo scrivente avevano evidenziato che i beni oggetto di stima fanno parte del fabbricato costruito dalla [REDACTED] la quale aveva ottenuto dal Comune di Potenza la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, rinnovabili per ugual periodo di tempo.

Le visure catastali dei beni oggetto di stima evidenziano che a tutt'oggi non risulta effettuata la Voltura Catastale e che non vi è traccia della circostanza che trattasi di proprietà superficiaria.

Lo scrivente ha pertanto effettuato ulteriori indagini acquisendo presso la conservatoria dei RR.II.

di Potenza la nota di trascrizione R.G. n. 4121 (presentata in il 11/04/2021) a favore della

[redacted] contro il Comune di Potenza (All.1) e la nota di trascrizione R.G.

n. 8867 (presentata in il 14/07/1983) a favore della Cooperativa edilizia Serenissima contro il

[redacted] Comune di Potenza (All. 2)

In entrambe le note, risulta evidente la concessione, da parte del [redacted], del diritto di

superficie alla C [redacted] superficie per durata di 99 anni, rinnovabili per

ugual periodo di tempo sul terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui erano ricompresi

anche gli immobili pignorati. Pertanto si conclude che nella descrizione del lotto n.2 va evidenziata

la circostanza che dovrà essere oggetto di stima la proprietà superficiaria dei seguenti beni:

- Foglio 47 Particella n.1484 sub 19 – Via Tirreno – Piano 6°-7° - Appartamento in Potenza - Cat. A/2 vani 6,5;
- Foglio 47 Particella n.1484 sub 4 – Via Tirreno – Piano Terra –Garage - Cat. C/6 mq 20.

In merito alla richiesta di cui al punto b) lo scrivente CTU precisa che nella relazione peritale non è stato evidenziato che dovrà essere oggetto di stima la proprietà superficiaria dei beni innanzi citati (non la piena proprietà) e che pertanto è necessaria una rideterminazione del valore, al fine di poterne dare atto nell'avviso di vendita.

Ciò premesso non essendo stato predeterminato dalla convenzione stipulata con il Comune di Potenza l'importo da corrispondere per effettuare il riscatto della piena proprietà, lo scrivente ritiene che un congruo valore medio può essere stimato pari al 15% del valore a mq del bene rilevato e relazionato nell'elaborato peritale (€ 1.700,00 per appartamento e soffitta ed € 800,00 per il garage)

Pertanto, si riepilogano di seguito i valori rideterminati della stima della proprietà superficiaria dei beni:

- a) Foglio 47 Particella n.1484 sub 19 – Via Tirreno – Piano - 6° - Appartamento in Potenza - Cat. A/2 – Classe 5 – Vani 6,5 R.C. €. 469,98

Importo del bene stimato (proprietà superficiaria) € 189.295,00

- b) Foglio 47 Particella n.1484 sub 19 – Via Tirreno – Piano - 7° - Soffitta in Potenza - Cat. A/2 – Classe 5 – Vani 6,5 R.C. €. 469,98;

Importo del bene stimato (proprietà superficiaria) € 3.641,40

- c) Foglio 47 Particella n.1484 sub 4 – Via Tirreno – Piano Terra - Garage in Potenza Cat. C/6 – Classe 5–R.C. €. 50,61;

Importo del bene stimato (proprietà superficiaria) € 14.960,00

Totale (a+b+c) = € 207.896,40

In merito alla richiesta di cui al punto c) lo scrivente deposita telematicamente (All. 3), unitamente alla presente relazione integrativa, la documentazione prodotta in data 14/03/2019, a seguito di richiesta pervenuta dal Professionista delegato alle operazioni di vendita in data 08/03/2019.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Con osservanza.

Potenza 02.10.2021

Il C.T.U.

Ing. Luca LORUSSO

Allegati:

Nota di trascrizione R.G. n. 4121, presentata in data 11/04/1985;

Nota di trascrizione R.G. n. 8867, presentata in data 14/07/1983;

Nota a firma ing. Lorusso Luca del 15/03/2019.