



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA BANCA POP.di BARI S.c.p.a.



CONTRO



R.G. n° 143/08

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo



CHIARIMENTI



Potenza 12/06/2024



II C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo



Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare
promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. contro ██████████ -
N° reg.gen.es.imm. 143/2008.

INTERGAZIONE ALLA PERIZIA

Con propria ordinanza del 07/02/2024, il Giudice Esecutore Dott.ssa Annachiara Di
Paolo, in seguito all'avvenuto deposito della Relazione Tecnica, rilevava e chiedeva
quanto segue:

*“Dato atto che la perizia è stata depositata in data 23.1.2024, senza il rispetto del
termine di legge*

Ritenuto necessario che l'esperto stimatore renda i seguenti chiarimenti:

- 1. Dica se gli impianti dei due lotti sono autonomi, in mancanza quantifichi i costi
per la realizzazione di due impianti autonomi;*
- 2. Predisponga due ipotesi di vendita: la prima a lotti separati, quantificando i costi
delle variazioni catastali; la seconda a lotto unico;*
- 3. Depositi l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata;*
- 4. Determini l'indennità di occupazione dell'immobile abitato dalla figlia
dell'esecutata;”*

RISPOSTA AI QUESITI

Innanzitutto si sottolinea al G.E. che la perizia è stata depositata senza il rispetto del
termine di legge non certo per negligenza ma perché il Comune di Tito(PZ) solo in
data 05/01/2024 ha rilasciato i vari certificati richiesti, specificando che non era in
possesso dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata dato che il matrimonio era
stato celebrato altrove. Si sarebbe dovuta chiedere una giustificatissima proroga, ma
si è optato di depositare lo stesso la perizia di stima per snellire e velocizzare la
procedura (così come sempre fatto in venticinque anni di attività di CTU).



QUESITO n. 1: *Dica se gli impianti dei due lotti sono autonomi, in mancanza quantifichi i costi per la realizzazione di due impianti autonomi.*

Gli impianti dei due lotti sono autonomi.

QUESITO n. 2: *Predisponga due ipotesi di vendita: la prima a lotti separati, quantificando i costi delle variazioni catastali; la seconda a lotto unico.*

Nel caso di lotti separati, si ribadisce quanto definito nella perizia di stima, ossia:

A. Stima con lotti separati

Lotto 1

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito(PZ) alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 composta da Piano Terra più porticato e giardino antistanti, censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage adibito per una parte ad ufficio con spiazzetto antistante, a Piano Interrato, cat C6 Classe 10, censito in catasto al foglio 32 particella 549 sub1 del Comune di Tito:

• Superficie immobile:

Piano terra

- Superficie lorda coperta m² 79,10 x €1000,00 = €79.100,00
- Superficie veranda m² 18,62 x €900,00 = €16.758,00
- Superficie balconi, porticato e giardino m² 15,72 x €600,00 = €9.432,00

Garage Ufficio Piano Interrato

- Superficie lorda coperta m² 86,28 x €800,00 = €69.024,00
- Superficie spiazzetto m² 10,40 x €600,00 = €6.240,00

Pari ad un valore del lotto 1 di € 180.554,00

Lotto 2

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito(PZ) alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 di vani 7,5 composta da Androne Piano Terra

con scalinata e Primo Piano, censita in catasto al foglio 32 particella 549 sub2
del Comune di Tito:

• Superficie immobile:

Primo Piano

- Superficie lorda coperta m² 107,10 x €1200,00 = €128.520,00
- Superficie balconi m² 13,71 x €600,00 = €8.226,00

Piano terra

- Androne di ingresso e scalinata m² (5+4)=9,00 x €600,00 = €5.400,00

Pari ad un valore del lotto 2 di € 142.146,00

Per effettuare le regolarizzazione, ossia creazione di un nuova particella e deposito
delle nuove planimetrie catastali, si stima un costo complessivo di circa € 2.500.

Nel caso di unico lotto invece si definiscono i seguenti parametri:

B. Stima con lotto unico

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito(PZ) alla via S.Vito n.152
composto da abitazione cat. A2 composta da Piano Terra più porticato e
giardino antistanti, censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2, locale
garage adibito per una parte ad ufficio con spiazzetto antistante, a Piano
Interrato, cat C6 Classe 10, censito in catasto al foglio 32 particella 549 sub1,
abitazione cat. A2 di vani 7,5 composta da Androne Piano Terra con
scalinata e Primo Piano, censita in catasto al foglio 32 particella 549 sub2 del

Comune di Tito(PZ):

• Superficie immobile piano terra:

- Superficie lorda coperta m² 79,10 x €1000,00 = €79.100,00
- Superficie veranda m² 18,62 x €900,00 = €16.758,00



○ Superficie balconi, porticato e giardino m² 15,72 x €600,00 = €9.432,00

● Superficie Garage Ufficio Piano Interrato

○ Superficie lorda coperta m² 86,28 x €800,00 = €69.024,00

○ Superficie spiazzetto m² 10,40 x €600,00 = €6.240,00

● Superficie immobile primo piano:

○ Superficie lorda coperta m² 107,10 x €1200,00 = €128.520,00

○ Superficie balconi m² 13,71 x €600,00 = €8.226,00

● Superficie da piano terra a primo piano

○ Androne di ingresso e scalinata m² (5+4)=9,00 x €600,00 = €5.400,00

Pari ad un valore del lotto unico di € 322.700,00

QUESITO n. 3: *Deposti l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata*

Si sono acquisiti dal Comune di Chieri(TO) l'originale atto di matrimonio e il certificato di matrimonio attuale (ALLEGATI 1 e 2)

QUESITO n. 4: *Determini l'indennità di occupazione dell'immobile abitato dalla figlia dell'esecutata*

In base ai canoni di locazione di immobili simili riscontrati nella zona di Tito(PZ), l'indennità di occupazione congrua per l'immobile abitato dalla figlia dell'esecutata è di **350 € mensili netti**.

Il sottoscritto, rimane a completa disposizione del G.E. per ogni determinazione che verrà presa di conseguenza.





ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CHIERI

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ufficiale dello Stato Civile attesta constare nei registri per gli atti di matrimonio esistenti presso questo Comune per l'anno 1970 al n. 1 parte II serie A che addì 01 del mese di GENNAIO dell'anno 1970 venne celebrato nel Comune di Chieri il matrimonio

TRA

1° **OSTUNI FRANCESCO**

nato in **TITO** IL 27/11/1946

residente in **TORINO**

e

2° **LUCIA MARIA**

nata in **CATANZARO** IL 30/04/1950

residente in **CHIERI**

Chieri, 06/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'Ufficiale dello stato civile

Silvana Tombolato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTI DI MATRIMONIO - Parte II - Serie A

Numero 1

OSTUNI

Francesco

LUCIA

Maria

Oggi due gennaio

millenovecento settanta

la notizia della trascrizione è stata trasmessa al

(14) Parroco di S. Maria

L'Ufficiale dello Stato Civile

Il presente atto di matrimonio è stato trascritto nei registri di Stato Civile del Comune di Torino

al N. 312 P. II S. B Uff. I anno 1970

come da comunicazione del 18/2/1970

Chieri, li 24/2/1970

L'Ufficiale dello Stato Civile

Il presente atto di matrimonio è stato altresì trascritto nei registri di Stato Civile del Comune di

al N. P. S. anno

come da comunicazione del

li

L'Ufficiale dello Stato Civile

(15) Con atto in data 28 maggio 1977, rep. N. 3442 del Notaio Giuliano Scardaccione del Distretto Notarile di Potenza, lo sposo Ostuni Francesco nato in Tito il 27 novembre 1946, residente in Tito, ha manifestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 215 C.C. e per gli effetti dell'art. 238 della legge 19/5/1975 n. 151, di scegliere il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Chieri 5 luglio 1977

L'Ufficiale di Stato Civile

Aut. Tor

L'anno millenovecento settanta addi due

del mese di gennaio alle ore quattordici

e minuti dieci nella Casa Comunale di Chieri

Io Quagliotti Eugenio Assessore Ufficiale dello Stato Civile

del Comune di Chieri per delegazione avuta , ho ricevuto dal (2) l'Arc. di

S. Maria Teol. L. Lucco Castello l'originale di atto di matrimonio da cui risulta quanto appresso

L'anno millenovecento settanta addi PRIMO del mese di GENNAIO

alle ore undici e minuti

in Chieri (4) nella Chiesa di S. Lucia

sono stati uniti in matrimonio secondo il rito (5) cattolico

(6) OSTUNI FRANCESCO

(7) LUCIA MARIA

stato civile celibe

stato civile nubile

nato in Tito

nata in Catanzaro S. Maria

li ventisette novembre

li trenta aprile

millenovecento quarantasei

millenovecento cinquanta

professione manovale

professione casalinga

residente in Torino

residente in Chieri

cittadino italiano

cittadina italiana

figlio di RAFFAELE

figlia di FRANCESCO

e di MANCINELLI MADDALENA

e di MAGRO ALFONSINA

Agli sposi è stata data lettura degli articoli 143, 144 e 145 del Codice Civile dal (10) Vice Parroco di S. Maria Don Accastello Giuseppe

davanti al quale il matrimonio è stato celebrato.

Io sottoscritto Ufficiale dello Stato Civile, avendo constatato che la pubblicazione (11) fu eseguita

(12) senza opposizioni in questo e nei Comuni di Torino e Catanzaro dal quattordici al ventuno dicembre scorso anno;

che la sposa minore ottenne l'assenso paterno come risulta dall'atto di richiesta della pubblicazione;

(13)

COMUNE DI CHIERI

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Si attesta che la sopraesposta è copia integrale conforme all'originale dell'atto di Stato Civile in essa riprodotto mediante rilevazione con sistema fotostatico, ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445.

CHIERI 05/05/2024

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

ho eseguita la trascrizione dell'atto di matrimonio, ho munito del mio visto l'originale suddetto inserito nel volume degli allegati.

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE