

All'udienza del 13.10.2016 la S.V.I. invitava lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Calò (iscritto al n° 1069 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza ed all'Albo dei c.t.u. e dei periti di codesto On.le Tribunale), che fu nominato c.t.u. al procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] [REDACTED] - ed altri istituti bancari creditori intervenuti nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] - R.G. Es. n° 202/93 ed altri ad esso riuniti - redigendone relazione depositata il 27.10.2005) a rispondere, mediante la presente relazione scritta, ai seguenti quesiti:

1) dica il CTU se all'esito della rinuncia della Italfondario SpA è inficiata la stima del lotto originariamente effettuata;

2) riformuli il CTU il lotto con i dati catastali attuali (indicando anche quelli originari) previa espunzione delle particelle oggetto della rinuncia;

3) identifichi catastalmente i manufatti insistenti sul terreno in Marsicovetere al foglio 27 p.lla 371 illustrando anche graficamente la situazione catastale e reale.

Successivamente all'udienza del 13 ottobre u.s. lo scrivente eseguiva dovute indagini e ricerche, esaminando gli atti catastali relativi al caso in specie ed estraendone copia (v. all. alla presente); sulla scorta di tali operazioni il CTU scrivente è in grado di riferire alla S.V.I. quanto segue, in risposta ai quesiti formulatigli e dunque in evasione dell'incarico conferitogli:

Risposta al 1° quesito

Dall'analisi e dalla lettura degli elaborati catastali (v. all. da 1 a 8 - visure storiche) si evince che la originaria particella 371 del foglio 27 Catasto Terreni del Comune di Marsicovetere (PZ), di mq 340, fu soppressa (16.11.1994) e diede origine, per frazionamento, alle due particelle 835 di mq 320 e 836 di mq 20 dello stesso foglio; ancora dopo, dal 09.04.2014, un ulteriore frazionamento diede origine, dalla particella 835 originaria di mq 320, alle due particelle attuali 835 di mq 313, ed alla 1411 di mq 7.

La particella 836 di mq 20 e la particella 1411 di mq 7 furono dunque distaccate dall'originaria 371 e intestate a terzi: la particella 836 fa parte, insieme alla 838, dell'area di sedime di un fabbricato di proprietà di terzi (ora [REDACTED] e prima, fino al 2005, di [REDACTED] e figli) molto probabilmente in seguito a sconfinamento, durante la costruzione di questo, su tale area di mq 20, usucapita per possesso ultraventennale; la particella 1411 di mq 7 risulta invece un'area libera che, probabilmente per possesso ultraventennale, a seguito di occupazione da parte dei coniugi [REDACTED] durante i lavori di costruzione del medesimo fabbricato, è stato dapprima intestato alla famiglia [REDACTED] e figli e poi, come attualmente è, a [REDACTED].

Vista l'esiguità delle misure superficiali di tali particelle 836 e 1411 (totale mq 27) a cui il creditore procedente rinuncia, e non essendovi importanti elementi "fisici" e/o urbanistici e/o amministrativi di svalutazione tali da inficiare la stima dei lotti (le attuali, come vedremo, otto particelle 835 sub da 2 a 9), si confermano le stime dallo scrivente eseguite ai lotti da 1 ad 8 della sua relazione peritale del 2005.

Risposta al 2° quesito

In virtù di quanto finora esposto in risposta al 1° quesito della S.V.L., lo scrivente riformula dunque i lotti di vendita costituiti dai locali al piano terra e degli appartamenti residenziali ai piani superiori (per la cui descrizione si rimanda alla relazione c.t.u. scrivente del 2005) del fabbricato che, in mappa, risulta graffato alla particella 835 (nella precedente relazione dello scrivente risultava graffato alla particella originaria 371), con una proposta di stima attuale del più probabile valore di mercato desunta per comparazione diretta sintetica dai dati attuali (1° semestre 2016) dell' OMI dell' Agenzia delle Entrate (v. all. 19) con aggiustamenti in favore o sfavore stimati dallo scrivente (in parentesi la vecchia identificazione catastale); gli allegati dal n° 9 al n° 16 costituiscono le visure storiche dei beni di cui ai lotti che seguono:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Locale ad uso garage al piano terra dello stabile in Via Torino Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 2 Categ. C/2 Classe 5 Consistenza 64 mq Sup. catastale 72 mq R. C. € 118,99

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 2 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 64 mq R. C. € 118,99)

VALORE STIMATO: mq 72 x €/mq 400 = € 28800

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Locale ad uso garage al piano terra dello stabile in Via Torino Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 3 Categ. C/2 Classe 6 Consistenza 31 mq Sup. catastale 36 mq R. C. € 68,84

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 3 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 31 mq R. C. € 68,84)

VALORE STIMATO: mq 36 x €/mq 400 = € 14400

LOTTO 3

Locale ad uso garage al piano terra dello stabile in Via Torino Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 4 Categ. C/2 Classe 6 Consistenza 27 mq Sup. catastale 32 mq R. C. € 59,96

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 4 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 27 mq R. C. € 59,96)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE STIMATO: mq 32 x €/mq 400 = € 12800

LOTTO 4

Appartamento ad uso abitazione al piano primo interno 1 dello stabile in Via Torino 2 Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 5 Categ. A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Sup. catastale 64 mq R. C. € 233,18

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 5 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani R. C. € 233,18)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE STIMATO: mq 64 x €/mq 850 = € 54400

LOTTO 5

Appartamento ad uso abitazione al piano primo interno 2 dello stabile in Via Torino 2 Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 6 Categ. A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Sup. catastale 69 mq R. C. € 233,18

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani R. C. € 233,18)

VALORE STIMATO: mq 69 x €/mq 850 = € 58650

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 6

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo interno 3 dello stabile in Via Torino 2 Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 7 Categ. A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. catastale 34 mq R. C. € 166,56

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 7 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani R. C. € 166,56)

VALORE STIMATO: mq 34 x €/mq 850 = € 28900

LOTTO 7

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo interno 4 dello stabile in Via Torino 2 Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 8 Categ. A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Sup. catastale 69 mq R. C. € 233,18

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 8 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani R. C. € 233,18)

VALORE STIMATO: mq 69 x €/mq 850 = € 58650

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 8

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo interno 5 dello stabile in Via Torino 2 Località Villa d'Agri di Marsicovetere (PZ), in CATASTO FABBRICATI del Comune di Marsicovetere (PZ) al:

Foglio 27 P.lla 835 sub 9 Categ. A/3 Classe 3 Consistenza 7 vani Sup. catastale 167 mq R. C. € 466,36

ex (Foglio 27 Particella 371 sub 9 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 7 vani R. C. € 466,36)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE STIMATO: mq 167 x €/mq 850 = € 141950

Risposta al 3° quesito

Già in risposta ai quesiti precedenti lo scrivente ha descritto la situazione catastale della ex particella 371 del foglio 27 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Marsicovetere: in pratica, allo stato attuale, quel che resta della ex **particella 371** (escluse dunque le attuali particelle 836 e 1411 che, come detto, prima ne facevano parte) costituisce, insieme al fabbricato in essa insistente (che contiene le unità prima identificate ai lotti da 1 ad 8), la **attuale particella 835** (colorata in giallo negli allegati 17 e 18) del Catasto Urbano; pertanto, nella misura presumibilmente proporzionale ai millesimi di ogni bene prima identificato catastalmente e valutato (e descritto più precisamente nella prima relazione dello scrivente c.t.u. illo tempore), tale area costituisce pertinenza di ognuno di essi.

CONCLUSIONI

Da ricerche ed indagini eseguite si evince che la ex particella 371 del Foglio 27 del Catasto Terreni Comune di Marsicovetere è ora divenuta, per frazionamenti susseguitsi nel tempo, la 835 (a cui è graffato il fabbricato con essa staggito e composto di locali garage al piano terra ed appartamenti ai tre piani superiori, oggi identificati catastalmente, come la particella su cui insistono nell'interezza del fabbricato ospitante, in maniera diversa, e nuovamente stimati dallo scrivente), 836 e 1411, queste due ultime per un totale di 27 mq, alle quali il creditore precedente [REDACTED] ha rinunciato.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli con il presente incarico, certo di aver profuso il massimo impegno e la massima professionalità per assolverlo, il sottoscritto rimane a Sua disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Polenza, novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.
Prof. Ing. Giovanni Calò

ASTE
GIUDIZIARIE.it