

STUDIO TECNICO
Geom. Leonardo D'ANDREA
Via Isca del Pioppo n. 16
85100 Potenza
Cell. 338-1183660
E mail: dandrea.leonardo@yahoo.it
Pec: leonardo.dandrea@geopec.it
C.F. DND LRD 67C02 G942N
P.IVA: 01851360766

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. n° 34/2013

Tribunale di Potenza
(Provincia di PZ)
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE DESIGNATO: Dott.ssa D. DI GENNARO

OGGETTO: Allegato della C.T.U. in riferimento alle osservazione formulate dal Custode Giudiziario Avv. Raffaella CALCIANO nella espropriazione immobiliare tra la "E" e il Sig. iscritta presso il Tribunale di Potenza sezione espropriazioni immobiliari al n.° 34/2013 di R.G.E.

ATTORE: " "

LEGALE:

CONVENUTI: " "

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: "Avv. Raffaella CALCIANO"

INTERVENUTI:

GIURAMENTO DEL 11-03-2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Potenza, li novembre-2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(Geom. Leonardo D'ANDREA)

INDICE DEGLI ELABORATI

- 1) Allegato alla Relazione tecnica..... da pag. 1 a pag. 2
- 2) Osservazioni del Custode Giudiziario..... da pag. 3 a pag. 4
- 3) Visure storiche e note spese catasto..... da pag. 5 a pag. 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

A) Premessa;

Che in data 15 ottobre 2015 lo scrivente Geom. Leonardo D'Andrea, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2836 domiciliato a Potenza alla Via Isca del Pioppo n. 16, nominato C.T.U. dal G. E. Dott.ssa D. DI Gennaro nel procedimento di espropriazione immobiliare presso il Tribunale di Potenza n. 34/13 del R.G.E. tra la:"F" contro "

ha trasmesso l'elaborato peritale della procedura sopradescritta alle parti interessate ed al Custode Giudiziario e che quest'ultimo con nota del 30-10-2015 ha formulato le osservazioni di seguito elencate:

Osservazioni rimesse dal Custode Giudiziario:

- 1 Il G.E. al punto 6 dei quesiti e richieste, chiede al CTU quanto testualmente si riporta:
"Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità..."

Il CTU in proposito, invece, si limita a riferire che la villa risulta edificata in forza della originaria Concessione Edilizia n. prot. Gen. 11193 pratica 453 anno 1987 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. prot. 646 e 645 anno 1995, e relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Potenza con Prot. N. 1679 del 07 marzo 2003, ma nulla dice in merito alla conformità o meno del fabbricato relativamente alle dette concessioni.

Pertanto, il CTU dovrà rispondere esaurientemente al detto quesito.

- 2 Si fa, inoltre rilevare che la Concessione Edilizia n. prot. Gen. 11193 pratica 453 anno 1987 fa riferimento alla costruzione da realizzare **sull'area distinta in catasto al foglio n. 29 part.lla 192 e 158**, mentre nella relazione ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Maria Pantalone Balice emerge che **le originarie particelle** su cui, poi, è stato realizzato il fabbricato **sono quelle riportate in catasto al foglio 29 part.lla 192 e 508**.

Pertanto, il CTU dovrà chiarire tale discrasia.

- 3 Inoltre, si ritiene opportuno che il CTU **alleggi alla relazione di perizia le visure storiche catastali** degli immobili pignorati, onde dimostrare che gli stessi derivano proprio dalle originarie particelle 192 e 508 del foglio 29.
- 4 Sarebbe, inoltre, opportuno che il CTU ricostruisca nella relazione di perizia la storia ipocatastale dei beni, **riferendo sulla loro provenienza dalle originarie particelle 192 e 508**, atteso che tale dato emerge dalla citata relazione notarile ma non sarebbe conoscibile ai terzi eventuali acquirenti.

Tale chiarimento risulterebbe, altresì, valido ai fini della verifica dell'esistenza del ventennio per poter procedere alla vendita.

Pertanto, chiedo al CTU di tener conto delle innanzi esposte osservazioni e di voler fornire i chiarimenti richiesti nell'elaborato peritale definitivo che andrà a depositare.



Risposte alle osservazioni rimesse dal Custode Giudiziario;

Risposta all'osservazione n.1 :

La villa risulta edificata in conformità alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. prot. 646 e 645 anno 1995, (che di fatto superano l'originaria Concessione Edilizia prot. Gen. 11193 prat. N. 453 del 1987 sulla base della quale è stata iniziata la costruzione della villa).
La villa risulta essere dotata del "Certificato di Agibilità/Abitabilità" rilasciato dal Comune di Potenza con prot. n. 1679 del 07 marzo 2003.

Risposta all'osservazione n.2 :

Si fa presente che in merito a tale richiesta, dalle visure storiche (peraltro già in allegato alla relazione notarile in atti), le particelle originarie da cui scaturiscono quelle derivate a seguito dell'accatastamento del fabbricato sono di fatto le particelle 192 e 508 del foglio 29, e che la discrasia segnalata riguardante la particella 158 riportata sulla concessione edilizia originaria in luogo della 508, probabilmente è riconducibile esclusivamente ad un errore materiale di battitura.
Si ritiene utile anche ribadire, inoltre, che la concessione originaria essendo superata dalle Concessioni Edilizie in Sanatoria, bisogna fare riferimento alle particelle riportate negli atti progettuali delle stesse e quindi alle particelle 3160, 3161 e 3164 del foglio 29 del Comune di Potenza che sono quelle interessate dalla procedura, e che come anzi ribadito ricostruendo la storia delle stesse come da visure storiche che si allegano, rinvengono dalle originarie particelle 192 (ex) e 508 (ex).

Risposta all'osservazione n.3 :

Si allegano le visure storiche richieste (peraltro già presenti comunque nella relazione notarile come allegati) relativamente alle attuali particelle 3160, 3161 e 3164 del foglio 29 del Comune di Potenza, dalle quali si evince che le originarie particelle dei beni di che trattasi erano la 192 e 508.

Risposta all'osservazione n. 4 :

In merito alla storia ipocatastale dei beni oggetto di procedura si precisa che le particelle originarie 192 e 508 a seguito di accatastamento dell'immobile hanno originato le particelle :

- 3160 (ex part. 192) di mq. 1.766;
- 3161 di mq. 323 (che deriva dal ex part. 192, e che comprende le particelle sopresse 3162 (ex 192), 3163 (ex 192), 3165 (ex 508) e 3166 (ex 508);
- 3164 di mq. 824 (ex 508).

Le particelle attualmente in atti ed oggetto di pignoramento, la n. 3160, 3161 e 3164 hanno una superficie catastale pari ad mq. 2.913 che risulta difatti identica a quelle delle originarie particelle 192 e 508.

Tanto doveva ad evasione di quanto richiesto per il completamento dell'incarico conferitogli s.e.& o., e si resta a V/S. disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.
Potenza, addì novembre 2015

Il C.T.U.
(Geom. Leonardo D'ANDREA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.39 Segue
Visura n.: PZ0136722 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Dati della richiesta
Comune di POTENZA (Codice: G942)
Provincia di POTENZA
Foglio: 29 Particella: 3160

Catasto Terreni
INTESTATO

Situazione dell'Immobile dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	29	3160	-	SEMINATIVO 3	17 66		
Notifica Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 192 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 29 particella 3161 - foglio 29 particella 3162 - foglio 29 particella 3163 L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:							
deriva dal n.192 -c.m. 76737/92 Partita 30307 FRAZIONAMENTO de RU' 4,7 m							

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	29	192	-	SEMINATIVO 3	19 73		
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria CODICE FISCALE FRAZIONAMENTO del gisrazione: VR CODICE FISCALE FRAZIONAMENTO del (1) Proprietà per 1000/1000							

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/05/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	29	192	-	SEMINATIVO 3	19 73		
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria CODICE FISCALE FRAZIONAMENTO del gisrazione: VR CODICE FISCALE FRAZIONAMENTO del (1) Proprietà per 1000/1000 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del							

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.39
Visura n.: PZ0136722 Pag: 2
Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Notifica	Partita	30307
----------	---------	-------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 29 particella 508

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	29	192	-	19 73 ha are ca		Dominicale L. 6.906	Agrario L. 5.919
Notifica				Partita	13652	Impianto meccanografico del --	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/1987

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del UR Sede: POTENZA n.:	coltura n	apertorio n.:	fino al 08/01/1993

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/01/1975 (anteecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMINIZIA /NEIPASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del	coltura		USUFRUTTUARIO IN PARTE fino al 15/05/1987 (1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987
2				(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987
3				atti dal 20/10/1987 Registrazione: UR Sede: POTENZA Volume: 139 n. 335 del

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 25/11/1978			fino al 12/01/1975

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 33445

Tributi erariali: Euro 1,00



Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.39 Fine

Visura n.: PZ0136722 Pag: 3

Visura ordinaria

Richiedente: D'ANDREA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

7

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.21

Visura n.: PZ0136721 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta
Comune di POTENZA (Codice: G942)
Provincia di POTENZA
Foglio: 29 Particella: 3161

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscuit dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	29	3161	-	-	ENTE URBANO	03 23		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del () In atti dal ()
Notifica Annotazioni Partita 1 s.r.l. comprende i nr. 3162-3163-3165-3166-4.m.7673792 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 3162 - foglio 29 particella 3163 - foglio 29 particella 3165 - foglio 29 particella 3166									

Situazione dell'Immobile dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	29	3161	-	-	SEMINATIVO 3	00 03		Agrario L. 9	FRAZIONAMENTO del () da () atti
Notifica Annotazioni Partita 30307 deriva dal n.192-t.m.7673792 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 192 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 29 particella 3160 - foglio 29 particella 3162 - foglio 29 particella 3163 L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:									



Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.21 Segne
Visura n.: PZ0136721 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 08/01/1993

N. I		RAFFICI		/1992 in atti dal		registrazione: V		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del								fino al 08/01/1993	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/05/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Superficie(m ²)	Qualità Classe	Deduz		Reddito	
1	29	192	*	19 73	SEMINATIVO 3		Dominicale L. 6.906	Agrario L. 5.919	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
Notifica				Partita	30307				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 29 particella 508

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Superficie(m ²)	Qualità Classe	Deduz		Reddito	
1	29	192	*	19 73	SEMINATIVO 3		Dominicale L. 6.906	Agrario L. 5.919	Impianto meccanografico del 25/11/1978
Notifica				Partita	13652				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/1987

N. I		C		/1987 in atti dal		registrazione: V		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del								fino al 08/01/1993	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del		Volltura n.		in atti da						ate: GIULIANI Sede: GENZANO DI LUCANIA Registrazione:	
UR Sede: POTENZA n:											
DATI ANAGRAFICI											
N. I										USUPRUTTUARIO IN PARTE fino al 15/05/1987	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.21 Fine

Visura n.: PZ0136721 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

2					
3					
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di			
		(tura n.			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
N.					
1					
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978			
		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				fino al 12/01/1975	

(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987
 (1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987
 &/ registrazione: UR Sede: POTENZA Volume:

Unita' immobiliari n. 1 Ricevuta n. 33444 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: D'ANDREA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.54 Segue
Visura n.: FZ0136723 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Dati della richiesta
Comune di POTENZA (Codice: G942)
Provincia di POTENZA
Foglio: 29 Particella: 3164

Catasto Terreni

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	29	3164	-	SEMINATIVO 3	ha are ca 08 24		Dominicale Euro 1,49 L. 2.884	Agrario Euro 1,28 L. 2.472	FRAZIONAMENTO del r
Notifica									
Annotazioni		Paritta 30307							
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:									
- foglio 29 particella 508									
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:									
- foglio 29 particella 3165 - foglio 29 particella 3166									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	29	508	-	SEMINATIVO 3	ha are ca 09 40		Dominicale L. 3.290	Agrario L. 2.820	FRAZIONAMENTO del
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/05/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	29	508	-	SEMINATIVO 3	ha are ca 09 40		Dominicale L. 3.290	Agrario L. 2.820	FRAZIONAMENTO del
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015



Notifica	Partita	30307
----------	---------	-------

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 29 particella 192

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	29	508	-	SEMINATIVO	3	09 40		Dominicale L. 3.290 Agrario L. 2.820	Impianto meccanografico del 25/11/1978
Notifica		Partita		13652					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/1987

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) de	atti da		
1					fino al 08/01/1993

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) de	atti da		
1					USUFRUTTUARIO IN PARTE fino al 15/05/1987
2					(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987
3					(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/05/1987

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) de	atti da		
1					fino al 12/01/1975

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 33446

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/11/2015 - Ora: 11.17.54 Fine

Visura n.: PZ0136723 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2015

Visura ordinaria

Richiedente: D'ANDREA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria