



- TRIBUNALE di POTENZA -

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.

64/85-161/93-42/07-43/07

CHIARIMENTI

*IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI*



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CHIARIMENTI

PREMESSA

Il sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, nella qualità di CTU della presente procedura in riferimento alla richiesta del Delegato alla Vendita Avv. Raffaella CALCIANO del **24 gennaio 2019** riguardante i chiarimenti di seguito riportati:

PROBLEMATICHE RELATIVE AI BENI E OSSERVAZIONI ALLA CTU

Per comodità espositiva la scrivente ritiene opportuno prendere in esame i singoli beni così come riportati nei lotti formati dal CTU. Preliminarmente, va evidenziato che il CTU, per tutti i beni riportati nei lotti, deve riferire se gli stessi siano o meno interclusi, in quanto, essendo stati esclusi dei beni dalla vendita, si potrebbe essere verificata tale circostanza per quelli che invece devono essere posti in vendita.

Come prima detto i beni che devono essere venduti, sono i seguenti:

- Lotto B: Foglio 6 particella 67 (terreno)
- Lotto C: Foglio 6 particella 94 (terreno)
- Lotto D: Foglio 6 particella 36 (terreno)
- Lotto E: Foglio 25 particelle 281-285 (3/6) (terreno)
- Lotto F: Foglio 6 particella 55 e 97 (ex 55) (terreno)
- Lotto G: Foglio 6 particella 132 (ex 98-ex 55) (uffici.)
- Lotto H: Foglio 6 particella 133 (ex 98-ex 55) -129 (ex 57)
- Lotto I: Foglio 6 particella 128 (ex 57).

LOTTO B

Per quanto riguarda il terreno in catasto al foglio 6 part.lla 67 non emergono problemi per cui si può vendere, salvo il chiarimento del CTU relativo alla questione dell'usufrutto e della eventuale interclusione.

LOTTO C

Per quanto riguarda il terreno in catasto al foglio 6 part.lla 94, sia il notaio Dott. Carretta, nelle relazioni ex art. 567, depositate nelle procedure 42/07 e 43/07 che il CTU. Geom. Vito Molinari nella relazione di perizia, depositata il 10.09.2010, riferiscono che tale bene risulta intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] (PZ) il [REDACTED] e che lo stesso alla predetta è pervenuto con atto di compravendita per notar Zotta del 26.09.2002. Tuttavia il detto bene può essere venduto in quanto l'atto di trasferimento è stato trascritto il 15.10.2002 ovvero successivamente alla iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 26.02.2002 ai nn. 5067/341 a favore del Sig. [REDACTED]

Il CTU deve solo chiarire la questione dell'usufrutto e se è intercluso o meno.

LOTTO D

Per quanto riguarda il terreno in catasto al foglio 6 part.lla 36 non emergono problemi per cui si può vendere, salvo il chiarimento del CTU relativo alla questione dell'usufrutto e della eventuale interclusione. Inoltre, poiché con atto del notaio Libero De Bellis del 28.05.1985 e del 23.04.1987 [REDACTED] aveva costituito una servitù di elettrodotto in favore dell'Enel su diverse particelle del fol. 6 tra cui la 36, deve riferire se tale servitù sussiste ancora al fine di poter informare gli eventuali acquirenti.

LOTTO E

Per quanto riguarda il terreno in catasto al foglio 6 part.lle 281 e 285, va evidenziato che i detti beni risultano in proprietà del sig. [REDACTED] per 3/6; per cui trattandosi di beni in comproprietà va effettuato l'avviso ai comproprietari. Inoltre, il CTU deve riferire sulla questione dell'usufrutto e dell'eventuale interclusione. Si evidenzia, altresì, che il CTU dovrà riformulare il Lotto atteso che nel valore attribuito non ha tenuto conto del fatto che lo stesso si appartiene solo per 3/6 ovvero 1/2 al debitore esecutato.

Va, a tal proposito, valutato se bisogna instaurare il giudizio di divisione.

LOTTO F

Per quanto riguarda le particelle in catasto al foglio 6 part.lla 55 e 97 va evidenziato quanto segue.

La particella 55 è stata pignorata in tutte le procedure riunite ma la consistenza di quella pignorata nella procedura 64/85 è diversa da quella della particella 55 pignorata nelle altre procedure. Tanto

perché a seguito di frazionamento l'originaria part.lla 55 (pignorata nella 64/85 per are 00.65.87) è stata soppressa e ha generato le particelle 55 (di are 10,91) - 97-98 e da queste sarebbero derivate le particelle 132 (fabbricati) e 133 (fabbricati).

Per quanto riguarda le particelle 55 e 97 non emergono problemi per cui si possono vendere, **salvo il chiarimento del CTU relativo alla questione dell'usufrutto e della eventuale interclusione.**

LOTTO G

Per quanto riguarda la part.lla 132 (ex 55) del foglio 6, il CTU alla pag. 5 della relazione depositata il 10.09.2010, riferisce che sulla stessa (come pure sulla part.lla 133) “insistono porzioni di SERRE e porzioni di FABBRICATI, realizzate con regolari Concessioni od Autorizzazioni Edilizie regolarmente rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano, nonché dalla Regione Basilicata Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale”. **Pertanto il citato CTU deve chiarire tale punto e riferire se il terreno si può mettere in vendita autonomamente rispetto alle serre e ai fabbricati ivi insistenti atteso che nella descrizione del Lotto indica solo i terreni e se, invece, vanno venduti anche i fabbricati gli stessi devono essere identificati catastalmente. In ogni caso occorre il rilievo dello stato reale di fatto. Inoltre, dovrà chiarire la questione dell'usufrutto e della eventuale interclusione. Infine, anche per tale bene deve chiarire se sullo stesso sussiste ancora la servitù di elettrodotto in quanto tale particella deriva dalla ex 98 che aveva formato oggetto della costituzione della detta servitù.**

LOTTO H

Per quanto riguarda le particelle 133 (ex 98- ex 55) e 129 (ex 57) si precisa quanto segue: Per la particella 133 (ex 55) del Foglio 6 valgono le stesse considerazioni di cui alla particella 132 di cui sopra, che qui si devono intendere per riportate e trascritte.

Per la particella 129 (ex 57) del Foglio 6, il CTU nel paragrafo DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, della relazione del 2010, riferisce che la stessa come pure la particella 128, sono derivate, a seguito di frazionamento, dalla ex particella 57 (pignorata solo nella procedura 64/85), tuttavia non dice quando è stata soppressa la particella 57. Inoltre il perito rileva che “sempre da quanto accertato sulle particelle 128-129 (derivate dalla ex 57) insistono porzioni di SERRE e porzioni di FABBRICATI, realizzate con regolari Concessioni od Autorizzazioni Edilizie regolarmente rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano, nonché dalla Regione Basilicata Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale”; si precisa, inoltre che solo parte della particella 128 ex 57, per una superficie pari a mq. 1540, può essere coltivata, mentre, sia la particella 129 che la rimanente parte della particella 128, essendo interessate, come prima accennato, dalle Serre e dai Fabbricati censiti e non nel N.C.E.U., non possono essere coltivate”.

In base a quanto riferito nella stima dei detti immobili distingue tra: porzione di terreno; terreno con porzione di serre e terreno con porzione di palazzine e uffici. **Il CTU deve chiarire se le serre e le palazzine sono incluse nella vendita e se hanno un proprio identificativo catastale in quanto, dalla lettura dell'elaborato peritale non si evince con chiarezza la situazione. Anche per questo occorre il rilievo dello stato reale di fatto.**

Tra l'altro mentre alla pag. 6 della perizia la particella 128 ex 57 viene indicata con una superficie di mq. 1540 nella stima quale porzione di terreno vengono indicati mq. 1960.

Va, inoltre, evidenziato che sulla particella 128 del Foglio 6 esiste, ancora, il vincolo del diritto del concedente così come riferito dal CTU alla pag. 15 che nella relazione del 13.04.2011 riporta i costi per l'affrancazione sebbene in uno ad altre particelle. Per cui il perito dovrà riferire se è possibile procedere alla vendita dando atto degli oneri necessari per la detta affrancazione che saranno a carico dell'aggiudicatario; a tal fine dovrà calcolare gli oneri per questa specifica particella. Occorre che riferisca sempre sulla questione dell'usufrutto e dell'interclusione oltre che sulla questione dell'Elettrodotto, atteso che anche sulla particella 57 da cui è derivata la 129 era stata costituita la servitù di elettrodotto.

LOTTO I

Particella 128 del Foglio 6

Anche per questa particella valgono gli stessi rilievi formulati per la particella 129, anche se nella stima del bene lo riporta solo come terreno senza far riferimento alle serre e ai fabbricati ivi insistenti.

Deve chiarire, altresì, la questione dell'usufrutto, dell'interclusione, dell'elettrodotto e degli oneri di affrancazione.

Alla luce delle suddette osservazioni, la scrivente rimette gli atti alla S.V. e

chiede

alla S.V., fatta salva ogni diversa valutazione di:

convocare il CTU a chiarimenti, il quale:

- a) dovrà chiarire, relativamente a tutte le particelle, se ai fini della vendita sia necessario regolarizzare la intestazione catastale al solo ██████████, tra l'altro anche deceduto, atteso il venir meno dell'usufrutto a seguito della morte degli usufruttuari;*
- b) dovrà riferire se i beni da porre in vendita siano o meno interclusi;*
- c) dovrà chiarire quando è avvenuto il frazionamento della particella 55 del Foglio 6;*
- d) dovrà riferire se sulle particelle 36-132 (ex 98- ex 55)- 133 (ex 98-ex 55)- 129 (ex57)-128 (ex 57), sussiste, ancora, la servitù di Elettrodotto e le modalità in cui la stessa si esplica, al fine di informare gli eventuali acquirenti;*

- e) *dovrà riformulare il Lotto "E" in quanto lo stesso si appartiene al debitore per i 3/6 mentre il perito ha attribuito il valore per l'intero;*
- f) *con riferimento alle particelle 132 (ex 98-ex 55) e 133 (ex 98-ex 55) del Foglio 6 Lotto "G" dovrà chiarire se il terreno si può mettere in vendita autonomamente oppure se devono essere venduti anche le serre e i fabbricati ivi insistenti; in questo caso gli stessi dovranno essere identificati con precisi dati catastali. Dovrà depositare il rilievo dello stato reale dei luoghi;*
- g) *relativamente alle particelle 128 (ex 57) e 129 (ex 57) del Foglio 6, dovrà chiarire la questione delle serre e dei fabbricati ivi insistenti, ossia se gli stessi hanno un proprio identificativo catastale e siano inclusi nella vendita. Dovrà, inoltre, depositare il rilievo dello stato dei luoghi precisando l'estensione della particella 128 (ex 57);*
- h) *per tutte le particelle, nei Lotti, dovrà indicare con precisione la relativa estensione;*
- i) *relativamente alle suddette particelle 128 e 129, dovrà chiarire se le stesse possono essere vendute senza preventivamente procedere all'affrancazione degli oneri del Concessionario, che andranno indicati nell'avviso di vendita e andranno decurtati dal valore del lotto. A tal fine il CTU dovrà scindere gli importi dell'affrancazione relativamente alle dette particelle, atteso che nei chiarimenti della CTU del 2011, nel calcolo, sono inseriti anche gli oneri di affrancazione riguardante altra particella non inclusa nella vendita;*

riferisce quanto segue:

Punto A

*Ai fini della vendita delle particelle gravate da usufrutto, bisogna **procedere alla regolarizzare dell'intestazione catastale anche se l'usufruttuario è deceduto.***

Punto B

Alla luce della documentazione acquisita e da quanto riferito nella precedente CTU fatta eccezione per la particelle:

Foglio 6 particella 94 (Lotto C).

Foglio 6 particella 36 (Lotto D).

Foglio 6 particella 55 - 97 (Lotto F).

Foglio 25 particelle 281 - 285 (Lotto E).

Foglio 6 particelle 133 - 129 (Lotto H).

Foglio 6 particella 128 (Lotto D).

*che hanno accesso alla via pubblica e pertanto **non** sono intercluse.*

Mentre la particella 132 del foglio 6 (Lotto G)

*non ha accesso alla via pubblica pertanto **è** interclusa.*

Punto C

*In riferimento alla data in cui è avvenuto il frazionamento della particella 55 del foglio 6, il sottoscritto dagli accertamenti effettuati, nonché da quanto riportato nel riquadro "DATI" della "Visura Catastale Storica" si evince che detta particella è stata oggetto di frazionamento prima del **20 aprile 1970** e precisamente in data 04 dicembre 1969 nota di variazione 139 da cui sono derivate le seguenti particelle:*

- Foglio 6 particella 55 Are 10.91
- Foglio 6 Particella 97 Are 16.36
- Foglio 6 Particella 98 Are 38.60

Successivamente, in data 19/12/1992, la **particella 98** è stata oggetto di frazionamento (frazionamento n.º 4307/92) da cui sono scaturite le seguenti particelle:

- Foglio 6 particella 132 (ex 98)
- Foglio 6 particella 133 (ex 98)

Punto D

*Dagli accertamenti effettuati si è accertato che sulle particelle 36-132 (ex 98- ex 55)- 133 (ex 98-ex 55) - 129 (ex57) -128 (ex 57), **insiste, ancora, la servitù di Elettrodotto di media tensione (20000 volts).***

Punto E

In riferimento alla riformulazione del " **Lotto E** " il sottoscritto ritiene giusto riconfermare quanto già riportato nella CTU in atti, ad eccezione del mero errore di valutazione sulla quota di spettanza, per cui avremo che, alla luce della quota di *proprietà 3/6 sull'intero di € 32.300, il valore del " Lotto E " è pari a € 16.150.*

Punto F

In riferimento alle particelle 132 (ex 98-ex 55) e 133 (ex 98-ex 55) del Foglio 6 Lotto "G" dovrà chiarire se il terreno si può mettere in vendita autonomamente oppure se devono essere venduti anche le serre e i fabbricati ivi insistenti; in questo caso gli stessi dovranno essere identificati con precisi dati catastali. Dovrà depositare il rilievo dello stato reale dei luoghi;

Si precisa che il terreno individuato in mappa con le particelle 132 del foglio 6 non può essere venduto autonomamente.

Le porzioni di fabbricati e serre ricadenti su dette particelle non hanno un proprio identificativo catastale, per cui non possono essere vendute se non dopo aver provveduto al loro frazionamento onde poter attribuire loro il giusto identificativo catastale.

In riferimento alla particella 133, come già riferito nella CTU in atti, può essere venduta autonomamente per una superficie di mq. 1221-

Il tutto come si evince dall' Ortofoto allegato.

Punto G

In riferimento alle particelle 128 (ex 57) e 129 (ex 57) del Foglio 6, dovrà chiarire la questione delle serre e dei fabbricati ivi insistenti, ossia se gli stessi hanno un proprio identificativo catastale e siano inclusi nella vendita. Dovrà, inoltre, depositare il rilievo dello stato dei luoghi precisando l'estensione della particella 128 (ex 57);

Si precisa che il terreno individuato in mappa con le particelle 128 del foglio 6 non può essere venduto autonomamente.

Le porzioni di fabbricati e serre ricadenti su dette particelle non hanno un proprio identificativo catastale per cui non possono essere vendute se non dopo aver provveduto al loro frazionamento onde poter attribuire loro il giusto identificativo catastale.

In riferimento alla particella 129 come già riferito nella CTU in atti può essere venduta autonomamente per una superficie di mq. 786-

In riferimento all'estensione della particella 128 si precisa che essa si sviluppa su una superficie di Are 34.74.

Il tutto come si evince dall' Ortofoto allegato.

Punto H

per tutte le particelle, nei Lotti, dovrà indicare con precisione la relativa estensione;

(Lotto C) Foglio 6 particella 94 - Are 33.23 -

(Lotto D) Foglio 6 particella 36 - Are 50.63 -

(Lotto F) Foglio 6 particelle

55 - Are 10.91 -

97 - Are 16.36 -

(Lotto E) Foglio 25 particelle

281 - Are 11.65 -

285 - Are 20.86 -

(Lotto H) Foglio 6 particelle

133 - Are 12.21 -

129 - Are 7.86 -

(Lotto I) Foglio 6 particella 128 - Are 33.99 -

(Lotto G) Foglio 6 particella 132 - Are 12.00 -

Punto I

relativamente alle suddette particelle 128 e 129, dovrà chiarire se le stesse possono essere vendute senza preventivamente procedere all'affrancazione degli oneri del Concessionario, che andranno indicati nell'avviso di vendita e andranno decurtati dal valore del lotto. A tal fine il CTU dovrà scindere gli importi dell'affrancazione relativamente alle dette particelle, atteso che nei chiarimenti della CTU del 2011, nel calcolo, sono inseriti anche gli oneri di affrancazione riguardante altra particella non inclusa nella vendita;

In riferimento alle suddette particelle si precisa che le stesse possono essere vendute senza preventivamente procedere all'affrancazione degli oneri Concessori.

Alla data odierna i predetti oneri ammontano a:

- *Capitale di affranco € 58.53 -*
- *Canoni arretrati € 41.85 -*
- *Oneri di affrancazione € 339.60*

P.S. per poter procedere alla vendita dei lotti F- G (come già riferito) bisogna procedere prima alla regolarizzazione Catastale degli immobili su di essi ricadenti (redazione elaborato planimetrico – introduzione in mappa degli immobili – frazionamenti, ecc.), il tutto per un importo di spese pari ad € 9.750,00 come di seguito dettagliato, nel contempo si procederà ad individuare anche la servitù di passaggio che interessa il Lotto G (foglio 6 particella 132).

C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI