

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it - antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 97/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI

CREDITORE:

MANDATARIA:

DEBITORE:

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.
II INTEGRAZIONE**

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza alla Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 01/08/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata.

Procedendo all'accettazione dell'incarico redigeva, nei termini assegnati, la perizia di stima depositata in data 26 aprile 2024.

Nell'udienza del 19 giugno 2024, in considerazione delle deduzioni depositate dal Custode Giudiziario AVV. MICHELE MASCOLO nella relazione del 13/05/2024, si chiedeva allo scrivente di rendere chiarimenti in merito alle suddette osservazioni e provvedere "... omissis ... la esatta

Pagina 1 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



certificazione dei passaggi che hanno consentito di passare dal catasto terreni alla realizzazione del fabbricato – specificando in termini esatti e con cronistoria catastale allo stato assente su quale originaria particella di terreno insista il fabbricato – e, dunque, all'esito precisare – come si sia addivenuti all'assegnazione delle singole unità immobiliari in favore dei vari proprietari (tra cui, il sig. _____ originario dante causa dell'attuale proprietario – debitore esecutato – _____ per l'unità immobiliare in questione); ... omissis ...".

Nel procedere a fornire le integrazioni richieste, va innanzi tutto precisato come nella risposta al quesito n. 5 (pag. 18 e 19) nella perizia di stima depositata in data 26/04/2024, lo scrivente aveva in effetti indicato *per mero errore* che, l'atto originario di provenienza ante ventennio in favore del sig.

era un atto di donazione, lo stesso è invece un ***"atto di vendita"***.

Per opportuna chiarezza, si ripropone la risposta al quesito n. 5 della relazione di stima, con la correzione del refuso e, allo stesso tempo, con l'aggiunta degli atti richiamati e non già allegati nella perizia originaria e dei chiarimenti richiesti circa la *"certificazione dei passaggi che hanno consentito di passare dal catasto terreni alla realizzazione del fabbricato"*.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, pertanto, a seguito delle indagini esperite e delle ulteriori verifiche effettuate, si esplicita quanto segue.

Con compravendita per atto a rogito del NOTAIO
del _____, trascritto a Potenza il _____ al n. _____ del registro

Pagina 2 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



particolare e al n. del registro generale, l'unità immobiliare oggetto della procedura espropriativa, distinta in C.F. al foglio 42 part. 467 sub 12, è stata ceduta dai signori nata a il per i diritti e nato a il per i diritti di al sig. nato a che ne ha acquisito la piena ed intera proprietà in regime di dei beni (vedasi allegato 14 alla relazione di stima).

L'immobile oggetto di compravendita è pervenuto per la al Sig. con atto di donazione accettata del Rep. I a rogito del NOTAIO trascritto il ai nn. da potere di nato a che riservava per sé e successivamente in favore con innanzi generalizzata, il (Allegato 1).

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha avuto inizio in data antecedente a 01/09/1967 ed è stato oggetto di completa ristrutturazione con la concessione dei benefici previsti dalla Legge 219/81 (vedasi allegato n. 9 alla relazione di stima depositata il 26/04/2024), LO STESSO RISULTA INSCRITTO IN CATASTO FABBRICATI COME DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987.

Alla medesima data (30/06/1987) risalgono anche le planimetrie originarie depositate in Catasto Fabbricati, (Allegato 2) da cui si evidenzia che il sub 12 (vedasi allegato 13 alla perizia di stima depositata il 26/04/2024), deriva dalla fusione dei sub 7 e 8, effettuata in data 24/10/2002,



con la pratica catastale n. 193440, avente ad oggetto LA FUSIONE E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, a seguito della ristrutturazione eseguita sull'intero immobile con gli interventi assentiti con le disposizioni di cui alla Legge 2019/81 (*vedasi quanto descritto in risposta al quesito 6 della relazione di stima depositata il 26/04/2024*); i riferimenti alla pratica catastale sopra richiamata, sono rilevabili sia dalla visura storica T88507 del 11/04/2025 (**Allegato 3**) che dall'elenco immobili fabbricati di cui alla visura T22046 del 10/04/2025 (**Allegato 4**).

Non risultano ulteriori e precedenti passaggi né sull'unità immobiliare di che trattasi, né sul fabbricato in cui la stessa è collocata in quanto, come già indicato nella relazione di stima, detto immobile risulta costruito in data antecedente al 1967. Detta costruzione è stata realizzata sulla particella all'epoca censita in Catasto Terreni del comune di Genzano di Lucania (Pz), al foglio 42, particella 13, acquistata dal sig. _____ come sopra generalizzato, con **atto di vendita** (*nella perizia di stima erroneamente indicato quale atto di donazione*) del NOTAIO _____ del _____ (_____, rep. n. _____ trascritto il _____ ai nn. _____). (**All. 5**).

Per meglio precisare quanto sopra descritto, si è acquisita la mappa catastale d'impianto (Catasto Terreni), su cui si è provveduto ad inserire uno stralcio del rilievo ortofotografico dell'immobile in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di stima, che si ripropone nello stralcio planimetrico di seguito indicato.

Il fabbricato oggi censito in **CATASTO FABBRICATI CON LA PARTICELLA 467**, nello schema che segue, è indicato con la freccia rossa e risulta essere stato realizzato sulla particella 13 acquistata dal Sig. _____.



unitamente alle particelle 6 e 14, con il già richiamato atto del

Notaio

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE D'IMPIANTO DEL FOGLIO 42



La mappa del Catasto Terreni, non risulta allineata con le indicazioni contenute nel Catasto Fabbricati, tant'è che ad oggi, il fabbricato non risulta inserito in mappa e la particella su cui è ubicato lo stabile censito in catasto fabbricati con la particella 467, è invece identificata con il n. 1028, oggi "ENTE URBANO" ma in precedenza intestata al già nominato

Pagina 5 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



1, come altresì risultante dalla visura storica del
19/04/2025 n. T46104 (Allegato 6).

Per meglio chiarire quanto sopra descritto, si è altresì richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Potenza, di poter visionare la mappa del **Catasto Fabbricati** del Comune di Genzano di Lucania (Pz) anche al fine di meglio verificare il mancato allineamento catastale.

Dall'estratto che segue, così come acquisito dal suddetto Ufficio in data 29/04/2025, si evince che il fabbricato in questione, identificato dalla particella 467, è posizionato (sempre sulla mappa del Catasto Fabbricati), in prosieguo alla particella 408 nella prospicienza delle particelle 313 e 405, quindi sulla particella censita in Catasto Terreni con il numero 1028. L'attribuzione della numerazione della particella 467, risulta come già indicato in precedenza, eseguito direttamente dagli Uffici dell'allora Ufficio del Catasto (oggi Agenzia delle Entrate).

STRALCIO PLANIMETRICO DEL COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) FORNITO

DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

"RAFFRONTO FRA LA MAPPA DEL CATASTO FABBRICATI E LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI"



Per ulteriore dettaglio si allega di seguito anche uno stralcio del rilievo ortofotografico dell'area oggetto d'indagine.

ORTOFOTO COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) " VIA MONTEFREDDO N. 25"



Per quanto sopra indicato, si ritiene inoltre utile segnalare che per consentire in maniera definitiva la risoluzione della mancanza di allineamento fra la mappa e la numerazione del Catasto Terreni e la rispettiva mappa e quindi numerazione del Catasto Fabbricati, è necessario procedere ad un frazionamento della particella 1028 con la conseguente redazione del Tipo Mappale per l'iscrizione nella planimetria del Catasto Terreni, della particella 467 già censita all'urbano. Tale onere ricade su tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato di che trattasi (part. 467) e pertanto, in quota parte, anche sul futuro acquirente dell'unità immobiliare oggetto di perizia che dovrà farsene carico.

« « ... » »

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Copia atto di donazione accettata del _____ ;
- 2) Planimetrie originarie depositate in Catasto Fabbricati per le U.I.U di cui al sub 7 e al sub 8;

Pagina 7 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



ALLEGATO N. 2

SOLARIO
1987



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

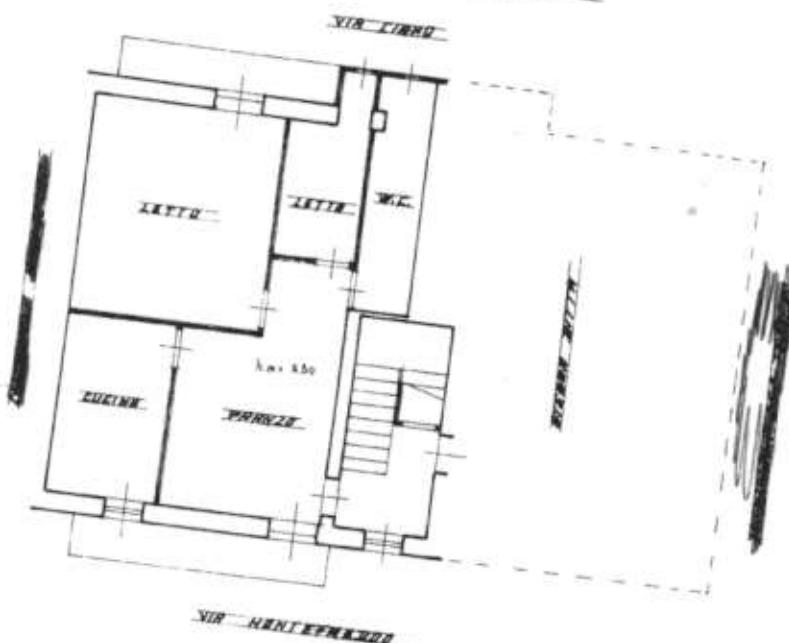
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Giuliano di Lucania
 Data 1987 stato a 1987 il 1987 Via Montepardo n. 05
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza

PIANTA SECONDO PIANO



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PE

PARTITA : 2210
FOLIO : 48
PART. : 467
SUM. : 7

Acciaia Ce 1987

Compilata dal geometra

Inscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Potenza

DATA 1987

Firma 1987

MODULINO
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 200

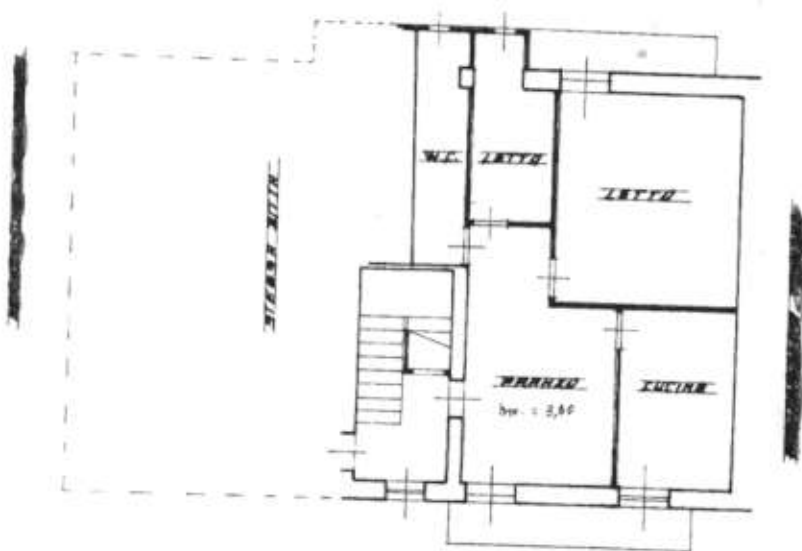
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genzano di Lucania Via Montepeddo n. 25

Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza

PIANTA SECONDO PIANO

VIA CIANO



VIA MONTEPEDDO



05545454

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10/11/1987
PROT. N°

PARTITA 2240
FAGLIO 42
PART. 467
SUB. 8

[Handwritten signature]

Compilata dal geometra

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Potenza

DATA [REDACTED]
Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2025 - Comune di GENZANO DI LUCANIA(D971) - < Foglio 42 - Particella 467 - Subalterno 8 > - Utile soppressa