

ORIGINALE

.STUDIO TECNICO
GEOM. SAVERIO EMILIO PERILLO
Via G. MARCONI,25- 85100 Potenza;
Tel.328.3270999- 0971 410387
saverio.perillo@tiscali.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Ill.ssimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

---0000000---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RELATIVA PROCEDURE RIUNITE

N°120/2002 - N°112/2003 - N° 23/2004 di R.G.E

Promosso da: Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a.

Contro _____ :

SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL
27.09.2011

E

ATTRIBUZIONE DEI VALORI DI STIMA AI SINGOLI PIGNORAMENTI

ALLEGATI:

1. Relazione
2. Parcella Professionale

RINVIO all'Udienza del 05/05/2013

POTENZA li 18 /04 /2013

IL C.T.U
(Geom. Saverio Emilio Perillo)

Saverio Emilio Perillo

Perillo

O. della Societàc. con sede nel Comune di Brienza alla
contrada Monte n°20;nella persona dell'amministratore unico nato a Brien
za il

**COMPENDIO ESECUTATO RIPORTATO NEGLI ATTI DELLE PROCEDURE CON LE RELATI
VE VALUTAZIONI E ASSEGNAZIONI NEI LOTTI**

CESPITI DI PROPRIETA' di:

1. B.- H.

I beni esecutati riportati negli atti di pignoramento compongono il Lotto n°1 e riguardano:

- Fabbricato sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 765 e ivi censito alla categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, con rendita € 354,29, confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta e in loco è localizzato alla contrada Levone (riferimento nel Piano Parcellare dei fabbricati al n° 7 della pagina n°1)
- Locale stalla-fienile con sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 928 e ivi censito alla categoria C/6, classe 1, consistenza mq 231, superficie catastale mq 183,00, con rendita € 298,25, confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta.
- Locale autorimessa sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 929 e ivi censito alla categoria C/6, classe 1, consistenza mq 33, superficie catastale mq 41 con rendita € 42,61, confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta.
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 96 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^classe, la cui massima estensione è di 41 are e 34 centiare,confinante con stessa Ditta, Demanio dello Stato (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 72 della pagina n°10)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 164 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^classe, la cui massima estensione è di 26 are e 23 centiare,confinante con ,Stessa Ditta e ! t1 (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 73 della pagina n°10)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 176 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^classe, la cui massima estensione è di 69 are e 75 centiare,confinante con (..... e per due lato + 12 , (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 74 della pagina n°10)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 200 e ivi censito alla qualità di Pascolo cespugliato di 2^classe, la cui massima estensione è di 88 centiare,confinante con e per due lati stessa Ditta (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 75 della pagina n°10)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 209 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^classe, la cui massima estensione è di 3 are e 48 centiare,confinante con tratturo comunale, 3 (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 76 della pagina n°10)

- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 211 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^a classe, la cui massima estensione è 1 ettaro, 65 are e 83 centiare, confinante con _____, stessa Ditta e I _____ (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 77 della pagina n°10)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 20 particella 219 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^a classe, la cui massima estensione è di 25 are e 58 centiare, confinante con tratturo Comunale, _____, _____ (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 78 della pagina n°11)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 367 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 24 are e 28 centiare, confinante con stessa Ditta, _____ + 4 e tratturo comunale (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 45 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 369 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 2 are e 53 centiare, confinante con stessa ditta da tre lati (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 46 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 371 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 3^a classe, la cui massima estensione è di 20 are e 53 centiare, confinante con stessa Ditta da tre lati (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 47 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 372 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 3^a classe e Pascolo di 2^a classe, la cui massima estensione è di 18 are e 77 centiare, confinante con stessa Ditta da tre lati (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 48 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 387 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 7 are e 36 centiare, confinante con _____, stessa Ditta (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 49 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 388 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 1 are e 64 centiare, confinante con _____ e stessa Ditta (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 50 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 926 ex 764 e ivi censito alla qualità di Pascolo di 1^a classe e Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 90 are e 12 centiare, confinante con stessa Ditta da tre lati (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 51 della pagina n°5)
- Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 9 particella 923 ex 766 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 3^a classe e Pascolo arborato di 3^a classe, la cui massima estensione è di 65 are e 27 centiare, confinante con stessa Ditta da tre lati (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 52 della pagina n°5)

I beni su menzionati corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento che risultano intestati a:

- 1.- ... prop. per ½
- 2.- ... prop. per ½

Come riportato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria negli articoli di merito lo scrivente riferiva che:

- i beni su menzionati sono posseduti dai legittimi proprietari che conducono direttamente il lavoro dei campi;
- che la Sigg. ... a ... coniugi, risultano in regime di comunione di beni;
- che le unità immobiliari oggetto del pignoramento non hanno vincoli condominiale;
- che non esistono vincoli condominiali sull'unità immobiliare in parola e che le certificazioni notarili allegate agli atti, attestano che non esistono altri creditori se non quelli che concorrono nella seguente procedura di espropriazione immobiliare.
- I terreni su menzionati, oggetto del pignoramento, ricadono in Zona Agricola secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Brienza, essi non hanno nessun vincolo sia paesaggistico che archeologico.

Il fabbricato che costituisce l'unità immobiliare abitativa, ha la regolarità urbanistica in considerazione della Concessione Edilizia n°25 del 27/05/1996 rilasciata a nome della Sig.ra

Mentre, gli annessi agricoli su menzionati, sono stati costruiti in data antecedente al 1966 e ristrutturati nel questo stesso anno.

- Il valore di stima dei beni su menzionati, riportato dettagliatamente nella C.T.U. originaria ammonta a € 308.394,00 e si esprime i seguenti valori:

- Fabbricato civile	valore pari € 289.488,00
- Annessi agricoli	valore pari € 16.000,00
- Terreni	valore pari € 72.906,00
Torna come da calcolo	€ <u>308.394,00</u>

diconsi euri trecentottomilatrecentonovantaquattro-

In seguito alle indagini svolte ai sensi dell'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazione della legge 30 luglio 2010, n.122 pubblicata nella G.U. 176 del 30 luglio 2010 supplemento odierno n.174/L. riguardante novità di rilievo in materia dei aggiornamenti del Catasto.

L'unità immobiliari censite in catasto con il n.765 del foglio 9 del Comune di Brienza è stata oggetto di Variazione a causa della presenza nello stato di fatto del portico. Mentre la stalla-fienile e la rimessa, esistenti sui terreni staggiti sono state accatastate con numero di particella 928 e 929 del foglio 9 del Comune di Brienza.

Quindi si può dire che allo stato attuale, le unità immobiliari oggetto di vendita sono censite regolarmente in Catasto.

---oooOooo---

CESPITI DI PROPRIETA' di :

1. E - e, nato a

I beni esecutati riportati negli atti di pignoramento compongono il Lotto n°5 e riguardano:

- Fabbricato sito nel Comune di Brienza, identificato originariamente in catasto al foglio 10 particella 555 ora identificato in variazione con i seguenti identificativi:

particella 665 sub. 1 censita alla categoria A/2, classe 1, piano T, consistenza 5 vani, con superficie catastale di mq 118 e rendita € 253,06; X

665 sub. 2 censita alla categoria A/2, classe 1, piano 1S-1 e 2, consistenza 6,5 vani, con superficie catastale 176 e rendita € 328,98; X

l'intero fabbricato è confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta e in loco è localizzato alla contrada Monte (riferimento nel Piano Parcellare dei fabbricati al n° 11 della pagina n°2).

- Terreno sito nel Comune di Brienza, ora identificato in catasto al foglio 10 particella 837 ex 666 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 4^a classe, la cui massima estensione è di 32 are e 22 centiare, confinante con strada vicinale panzanella, strada rotabile, in loco è localizzato alla contrada Monte (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 69 della pagina n°10) su detto appezzamento è stata riscontrata la presenza di una tettoia che è stata regolarmente accatastata con n.838 come appresso indicato:
- Tettoia-autorimessa con sito nel Comune di Brienza identificata in Catasto al foglio 10 particella 838 censita alla categoria A/6, classe 1, piano T, consistenza mq 49, con superficie di mq 49 e rendita € 63,27;

I beni su menzionati in atti risulta intestato a:

..... nato a Brienza il

Come riportato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria negli articoli di merito lo scrivente riferiva che:

- i beni su menzionati è sono posseduti dal le e la consorte
- il Sig.r risulta in regime di comunione di beni con la moglie
- l'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, non ha vincoli condominiali;
- non esistono vincoli condominiali sull'unità immobiliare in parola e che le certificazioni notariili allegate agli atti, attestano che non esistono altri creditori se non quelli che concorrono nella seguente procedura di espropriazione immobiliare;

Il terreno su menzionato, oggetto del pignoramento, ricade in zona agricola secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Brienza e che lo stesso non ha nessun vincolo sia paesaggistico che archeologico.

Per il fabbricato in parola, costituito da due unità immobiliari, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°6 del 1980 successivamente, per la ricostruzione resa ai sensi della legge 219/81, è stata rilasciata C.E. N° 81 del 23/08/1988 e successive varianti N°278/1991 e N°5 /2000.

Dette concessioni sono state rilasciate a'

invece la tettoia-autorimessa risulta essere stata costruita nel 1966.

Per quanto riportato nella C.T.U. originaria, i beni su menzionati sono stati valutati nel seguente modo:

➤ Fabbricato civile par.Ila 665 sub.1 P.T.	è pari	€	221.561,00
➤ Fabbricato civile par.Ila 665 sub.2P.1°1S		€	386.688,00
➤ Sistemazione esterna corte		€	20.000,00
➤ Tettoia	il cui valore di stima è pari	€	8.000,00
➤ Terreno	il cui valore di stima è pari	€	<u>5.854,00</u>
	Torna come da calcolo	€	<u>642.103,00</u>

seicentotrentaduemilacentotrenta e sei euro

Per quanto argomentato, lo scrivente, in osservanza dell'art.19 del D.L. 31 maggio 2010,n.78, ha eseguito una variazione docfa di perfezionamento scindendo per piano il fabbricato civile in due unità immobiliari e ha introdotto in atti del caso la citata tettoia-autorimessa.

---oooOooo---

CESPITI DI PROPRIETA' di:

7.

I beni eseguiti riportati negli atti di pignoramento compongono il Lotto n°7 e riguardano:

- Fabbricato sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 10 particella 663 e ivi censito alla categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, con superficie catastale di mq 284 e con rendita € 607,35;
confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta e in loco è localizzato alla contrada Monte (riferimento nel Piano Parcellare dei fabbricati al n° 12 della pagina n°2) \$1
- ~~Fabbricato ad uso stalla sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 10 particella 829 e ivi censito alla categoria C/6, classe 1, consistenza 94 mq, con superficie catastale di mq 111 e con rendita € 121,37;
confinante con i terreni di proprietà della stessa ditta e in loco è localizzato alla contrada Monte;~~ 40
- ~~Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 10 particella 826 ex 667 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 3^a classe e Uliveto di 2^a classe, la cui massima estensione è di 38 are e 51 centiare, confinante con rada pubblica, e in loco è localizzato alla contrada Monte (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 70 della pagina n°10)~~ 40
- ~~Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 4 particella 631 e ivi censito alla qualità di Pascolo arborato di 2^a classe, la cui massima estensione è di 67 are e 40 centiare, confinante con in loco è localizzato alla contrada Vaccuta (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 65 della pagina n°9)~~ 40
- ~~Terreno sito nel Comune di Brienza, identificato in catasto al foglio 4 particella 633 e ivi censito alla qualità di Seminativo di 3^a classe, la cui massima estensione è di 55 are e 43 centiare, confinante con terreni della stessa ditta a in loco è localizzato alla contrada Vaccuta (riferimento nel Piano Parcellare dei terreni al n° 65 della pagina n°9)~~ 40

I terreni su menzionati hanno la massima estensione di ha 1.62.73 con la seguente distribuzione in colture:

• Seminativo di 3 ^a classe	ha	0.92.33
• Uliveto di 2 ^a classe	ha	0.03.00
• Pascolo Arborato di 2 ^a classe	ha	0.67.40
Torna come sopra	ha	1.62.73

I beni su menzionati in atti risultano intestati a:

Come riportato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria negli articoli di merito lo scrivente riferiva che:

- i beni su menzionati sono posseduti di coniugi

- il Sig.r L sulta in regime di comunione di beni con la moglie
- l'unità immobiliare oggetto del pignoramento non ha vincoli condominiale in quanto il citato fabbricato è bifamiliare utilizzato dagli stessi proprietari
- non esistono vincoli condominiali sull'unità immobiliare in parola e che le certificazioni notariili allegate agli atti, attestano che non esistono altri creditori se non quelli che concorrono nella seguente procedura di espropriazione immobiliare.
- I terreni su menzionati, oggetto del pignoramento, ricadono in zona agricola secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Brienza e non hanno nessun vincolo sia paesaggistico che archeologico.

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliare, è stato costruito con rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 41/1980 relativamente alla costruzione di un fabbricato rurale con annesso. Detto permesso risulta intestato a

..... Successivamente detto fabbricato è stato ricostruito ai sensi della legge 219/81 con C.E. N°37 del 07/01/1994 e variante N°14/1995.

Il valore di stima calcolato nella C.T.U. originaria e il seguente:

➤ Fabbricato civile	P.T. e 1.S	è pari	€ 341.283
➤ Fabbricato civile	P.1°+ soffitta	è pari	€ 299.995
➤ Sistemazione esterna corte			€ 10.000

€ 651.278,00

Torna come da calcolo

diconsi euri settecentotrentaseimilatrecentocuaranta-

Per quanto operato ai sensi dell' art.19 del D.L. 31 maggio 2010,n.78, in materia di Catasto, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare in variazione l'ampliamento del fabbricato civile rispetto allo stato originario e inoltre ha censito con nuova costituzione l'annesso stalla.

---0000000---