

Tonino Gliubizzi architetto

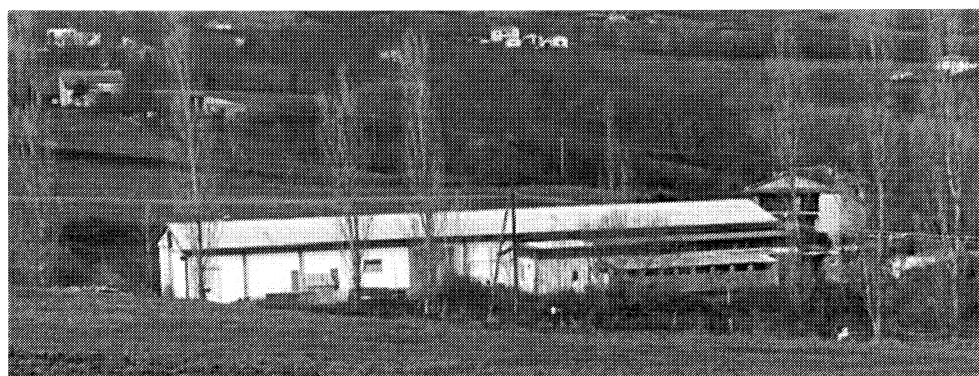
Cnt. S. Sofia 16
85050 Baragiano Scalo PZ
Tel /fax: 0971-993555 (studio)
347-5975860 (cell.)
Tg5059@gmail.com

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

Consulenza tecnica d'ufficio

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

a carico di *Consulenza tecnica d'ufficio*



RGE N° 44/2007

Giudice dell'esecuzione –Dott. DAVIDE VISCONTI

RETTIFICA DESCRIZIONE LOTTO
RIFERIMENTO

CHIARIMENTI

richiesti dal Custode e Delegato alla Vendita con autorizzazione del G.E del 25-07-2022

Il CTU

Dep. 12.1.2024



arch. Tonino Gliubizzi

Lo scrivente letta la relazione del Custode e Delegato alla vendita in ordine alle osservazioni poste, sinteticamente espone a maggior chiarimento quanto segue :

1- Oggetto del Pignoramento :

“Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Picerno alla c.da Marmo (Boscotrecase) con entrostante capannone industriale, in catasto al fl N° 2 p.lla 628 (già p.lla 621 , cat. D/1

2- Descrizione sintetica cronologica delle operazioni peritali

Lo scrivente incaricato dalla dott.sa Emanuela Musi con ordinanza del 30/09/2009 nella fase di redazione della perizia principale, rilevata la presenza sulla p.lla 628 del F. N° 2 del Comune di Picerno di altri manufatti quali il macello, la stalla di sosta l'ufficio veterinario adiacenti ed in aderenza al salumificio costruiti dalla società [redacted] su autorizzazione del [redacted] amministratore unico del [redacted] al G.I. quesito su come procedere alla stima ricevendo come risposta di “ valutare soltanto il suolo e la struttura di proprietà del consorzio esecutato alla data del pignoramento”

L'avvocato Anna Arcella, Custode e delegato alla vendita in data 27/01/2012 presentava al G.I. istanza della necessità di integrare la perizia di consulenza già consegnata con la stima anche delle strutture adiacenti il salumificio (macello, stalla di sosta e ufficio veterinario) trattandosi di costruzioni insistenti sulla stessa particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno, oggetto del pignoramento. In data 28/01/2012 il Giudice istruttore dott.sa Emanuela Musi autorizzava l'avv.to Anna Arcella a conferire allo scrivente CTU l'incarico integrativo innanzi descritto.

In sede di presentazione della perizia integrativa nel 2012, su richiesta dell'avvocato Custode e Delegata alla vendita autorizzata dal G.I. di valutare anche le altre strutture insistenti sulla p.lla 628 (macello, stalla di sosta, ufficio del veterinario), costruite dalla [redacted] su autorizzazione [redacted] in qualità di amministratore unico del [redacted] lo scrivente faceva rilevare “

Dette strutture realizzate dalla [redacted] non risultano accatastate. Dal 1/07/2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.



A tal proposito si rende necessaria una piccola variazione anche per il prosciuttificio in base ai lavori effettuati con la DIA del 2007 dalla società Colli lucani.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (art., 29, comma 1-bis della legge 27/02/1985 n 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31/05/2010, n 78, come risultante dalla legge di conversione 30/07/2010 n. 122)

A seguito di ciò lo scrivente con provvedimento del 7.11.2014 veniva incaricato di procedere all'aggiornamento catastale con la redazione del nuovo Pregeo e il DOCFA.

In fase di rilievo strumentale in data 8-02-2015 ci si rendeva conto che la p.lla 628 risultava traslata in mappa rispetto alla giusta posizione per cui è stato necessario procedere prima alla richiesta di correzione del posizionamento della stessa in mappa per poi procedere allo svolgimento dell'incarico affidato. (accatastamento dei manufatti)

In data 30/03/2015 veniva posta all'agenzia del Territorio, l'istanza di rettifica della grafica della particella N° 628 del foglio di mappa N° 2 del Comune di Picerno allegando i rilievi effettuati e grafici esplicativi

In data 15/04/2015 veniva effettuata la correzione grafica richiesta e veniva rilasciato dall'Agenzia del Territorio nuovo estratto di mappa, su cui potere operare per l'incarico affidato dal giudice per l'esecuzione.

Successivamente sono stati presentati in data 8/05/2015 il Pregeo ed in data 12/05/-2015 il DOCFA in forza dei quali sono stati accatastati all'urbano sia il capnnone industriale, sia gli altri manufatti insistenti sulla p.lla pignorata. In ragione di tale operazione è stato costituito il sub alterno 1 della p.lla 628.

3- **Precisazioni storiche catastali**

La particella 628 del foglio di mappa n 2 del Comune di Picerno di are 30,41 intestata al ~~Comune di Picerno~~ dal 23/07/1999 di classe Ente Urbano dal 23/07/99 con atto del 18/06/1999 repertorio 15362 UR sede di Potenza – Registrazione N 1457 registrato in data 24/06/1999 derivava dalla precedente 621 di pari superficie di classe seminativo 3 in forza del frazionamento del 20/05/1999.

Detta particella 628 risulta intestata al ~~Comune di Picerno~~ dal 18/06/1999, in precedenza intestata dal 20/05/1999 al ~~Comune di Picerno~~ nato a Picerno ~~il 18/06/1999~~ a seguito di frazionamento in pari data.

Con relazione integrativa del 6-06-2012 esaminati gli atti presso la CC.RR.II e verificati i microfim della partita catastale 4835, il sottoscritto CTU ha accertato che l'originaria p.lla 621 del fl 2 (p.lla indicata nell'atto di acquisto in favore del



... deriva dalla p.lla 95 del medesimo foglio, a sua volta originatasi dalla fusione(e relativa soppressione) delal p.lla 21/f e della p.lla 55/c.

CHIARIMENTI

Il compendio pignorato è costituito da terreno con entrostante capannone industriale. Tali beni-alla data del pignoramento-erano censiti in CT Ente Urbano al fl 2 p.lla 628; con l'aggiornamento catastale effettuato sono stati inseriti in mappa ed accatastati al C.U. sia il capannone industriale(originariamente graffato al suolo), sia gli altri manufatti, tali operazioni hanno determinato la costituzione del subalterno 1 della p.lla 628 della superficie lorda di mq 1041 insistente sukl terreno censito al fl 2 p.lla 628 della estensione di mq 3041.

La superficie del terreno della p.lla 628 è risultata solo traslata ma di uguale estensione pari a mq 3041 come si evince dalla visura storica della stessa, a far data dal 1999 anno della sua costituzione.

Si evidenzia che la p.lla 628 è interclusa nella p.lla 813; al riguardo si riconosce l'errore materiale nella parte in cui nella perizia è scritto che la p.lla 628 è interclusa nella p.lla 831. Si è trattato di un semplice errore materiale.

4- Precisazioni urbanistiche ed edilizie

Il capannone industriale oggetto indicato nel pignoramento è stato costruito con concessione edilizia originaria del 20/08/1998 pratica edilizia N° 56/98 protocollo N 7616 del 20-08-98 su fl 2 p.lla 95 a nome di ... unico del ... e di variante del 2-09-99 N° 43/99 prot. 7828 del 2/09/99 a nome di ... quale amministratore ... rilasciate dal comune di Picerno. Questi titoli edilizi oltre ad altre autorizzazioni sono negli allegati N° 4 della perizia originaria.

IL Macello (concessione edilizia rilasciata il 20-03-2003 su parere favorevole della commissione edilizia del 12-03-2003)
La concessione edilizia è intestata a ... il cui amministratore delegato risulta essere ... La società ... da dichiarazione di notorietà del 2/12/2002 del ... in qualità di amministratore delegato del ... risulta essere autorizzata a” realizzare sui propri terreni un macello e relativi servizi annessi in adiacenza al salumificio esistente sui terreni in agro di Picerno (PZ) distinti in catasto al foglio di mappa N° 2 particella N° 95.

DIA dell'11/01/2007 per lavori interni a nome d' ... della ...

La sosta per suini (già presente nella stessa concessione edilizia del Macello di cui al punto A precedente) è stata oggetto di una DIA del 14 settembre 2009 prot. N° 7563 per un adeguamento a quanto richiesto dall'Asl N° 2 in merito alla zona di



scarico dei suini alla macellazione, su istanza del _____, all'epoca quale legale rappresentante della

L'ufficio veterinario nella relazione viene dato già per esistente .

Copia di detta documentazione ed altre integrative ritirate dal Comune di Picerno sono gli allegati N° 4 della perizia Integrativa del 2012.

5- **Lotto unico**

Piena ed intera proprietà per diritti di 1000/1000 del terreno sito nel Comune di Picerno (PZ) censito al **CT al FI 2 p.lla 628** della superficie complessiva di are 30,41 con entro stante capannone industriale censito al **CF al FI 2 p.lla 628 sub1**.

Il capannone, della superficie coperta di mq 1051, è adibito a salumificio e manufatti accessori (macello, sosta suini e tripperia ,ufficio veterinario deposito e tettoia); le tettoie hanno una superficie di mq 68 e le vasche sono di complessivi mq 10; i passaggi e piazzali di manovra hanno un'estensione di mq 1922.

Servitù di passaggio in favore del fondo dominante p.lla 628 a carico dell'attuale p.lla 979 ex 813 (ex 636).

6- **Valore di Stima euro 260.000,00**

