

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **164/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/10/2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mariadomenica Marchese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: DOMENICO LIUZZI
Codice fiscale: LZZDNC55M30E147M
Partita IVA:
Studio in: RECINTO MANZONI 15 - MATERA
Telefono: 0835/264240
Fax:
Email: liuzzidomenico55@gmail.com
Pec: domenico.liuzzi@archiworldpec.it

INTEGRAZIONE RELATIVA ALLE PARTICELLE
GRAVATE DA ENFITEUSI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2012 R.G.E. PROMOSSA DALLA
BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

**INTEGRAZIONE RELATIVA ALLE PARTICELLE
GRAVATE DA ENFITEUSI**

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Mariadomenica Marchese, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Recinto Manzoni n. 15, ho redatto una consulenza tecnica relativa a terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Irsina, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva n. 164/2012 del R.G.E. promossa dalla Banca della Nuova Terra s.p.a.

Nel corso dello svolgimento della procedura, all'udienza del 15 maggio 2018, tenutasi davanti al Giudice dott.ssa Farncescapatrizia Berloco, si stabiliva la inefficacia del pignoramento che riguardava alcuni terreni gravati da diritto di enfiteusi, ma pignorati come piena proprietà, così come evidenziato nella consulenza da me svolta.

Mi veniva chiesto, quindi, di *"..verificare la possibilità di rideterminare i lotti tenuto conto delle particelle in piena proprietà.."*.

L'udienza di prosieguo era fissata per il giorno 16 ottobre 2018.

I lotti individuati nella mia prima relazione, erano 9.

Di questi, solo 3 comprendevano particelle catastali gravate da diritto di enfiteusi:

- il lotto n. 1
- il lotto n. 2
- il lotto n. 3.

Questi lotti, quindi, saranno rimodulati escludendo le particelle gravate da enfiteusi e ne sarà revisionato il valore alla luce della nuova configurazione.

NUOVA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 1

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 1 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 951, 961, 954, 953, 952, 27 (fabbricato rurale), 957, 83, 255, 338, 62 e 950.

Nella nuova individuazione sono stati esclusi i diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 37 e 30.

NUOVA STIMA DEL LOTTO N. 1

Alla luce della nuova identificazione che esclude le particelle gravate da enfiteusi, le superfici in piena proprietà saranno così contraddistinte a livello colturale:

- seminativo ha 04.49.86
- pascolo ha 00.97.00
- uliveto ha 00.08.63

Passando ai calcoli per la stima, otterremo:

seminativo di ha 04.49.86 x € 11.670,00/ha = € 52.498,66

- pascolo ha 00.97.00 x € 2.485,20/ha = € 2.410,64

- uliveto ha 00.08.63 x € 10.336,80/ha = € 892,06

Sommando, otterremo € 55.801,36

Valore del lotto n. 1 € 55.801,36

NUOVA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 2

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n.

2 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 287, 406, 920, 332, 413, 407, 408;

Nella nuova individuazione sono stati esclusi i diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 411, 412 e 1129.

NUOVA STIMA DEL LOTTO N. 2

Alla luce della nuova identificazione che esclude le particelle gravate da enfiteusi, le superfici e l'immobile in piena proprietà saranno così contraddistinte a livello colturale:

- seminativo ha 00.58.94

- uliveto ha 00.08.63

Vi è, poi, la tettoia di mq 131,50.

Passando al calcolo, avremo:

seminativo ha 00.58.94 x (€ 11.670,00/ha + 40%) = € 9.629,61

- uliveto ha 00.08.63 x (€ 10.336,80/ha + 40%) = € 1.248,89

- tettoia di mq 131,50 x € 200,00/mq = € 26.300,00

Sommando, otterremo € 37.188,50

Valore del lotto n. 2 € 37.188,50

NUOVA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 3

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 3 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 958, 172, 984, 985, 214, 949, 1138, 1140, 1134 e 1136.

Nella nuova individuazione sono stati esclusi i diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 331, 453, 178, 174, 175, 176.

NUOVA STIMA DEL LOTTO N. 3

Alla luce della nuova identificazione che esclude le particelle gravate da enfiteusi, le superfici in piena proprietà saranno così contraddistinte a livello colturale:

- seminativo ha 04.22.75

- pascolo ha 00.40.47

Facendo i calcoli, avremo:

- seminativo ha 04.22.75 x (€ 11.670,00/ha + 30%) = € 64.135,40

- pascolo ha 00.40.47 x (€ 2.485,20/ha + 30%) = € 1.408,06

Sommando, otterremo € 65.543,46

Valore del lotto n. 3 € 65.543,46

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u. arch. Domenico Liuzzi