

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°23/2014 promosso da:

"FATA ASSICURAZIONI DANNI S.p.A."
contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecario; oppure*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località,

via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiute indicazioni del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarò indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento o via telematica per il deposito della relazione tecnica

estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra indentificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di CASTELLANETA		
23/2014	1	Unità immobiliare cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) sita nel Comune di Castellaneta, c.da Tarataretta, in catasto fabbricati al fg. [REDACTED] sub. 1 cl. 2°.
	1	Unità immobiliare cat. C/2 (magazzini, locali) sita nel Comune di Castellaneta, c.da Tarataretta, in catasto fabbricato al fg. [REDACTED] sub. 2 cl. 2°.

Individuazione dei lotti - Precisazioni

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha aggiornato il lotto di vendita n. 1 a seguito del pignoramento della p.lla [REDACTED] di Castellaneta.

Sono stati utilizzati gli allegati alla C.T.U. di cui alla Procedura 23/2014 non essendo intervenute variazioni.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di CASTELLANETA</i>		
23/2014	1	Piena proprietà del fabbricato di piano terra di circa 337,00mq coperti in agro di Castellaneta, c.da Tartarette o Cavarella, composto da un monolocale con wc per 28,90mq utili, una tettoia a struttura metallica di circa 15,00mq e depositi per complessivi 265,30mq utili, oltre ad un'area di pertinenza di 1.340,00mq catastali alla quale si accede dalla strada interpoderale.

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	1	A/5	2	1,5 vani	€ 66,62
1	[REDACTED]	[REDACTED]	2	C/2	2	286,00mq	€ 886,24
In ditta: [REDACTED]							

Catasto terreni – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica le	Agrario
Comune di Castellaneta							
2	■	■	Uliveto	3	Are 13.40	€ 3,81	€ 3,81
In ditta: ■							
1	■	■	Ente urbano		Are 03.60		

Lotto n°1 – immobile in agro di Castellaneta

c.da Tartarette o Cavarella,

N.C.E.U. Fg. [REDACTED] subb. 1 e 2 - (allegati da 1 a 3)

N.C.T. Fg. [REDACTED]

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fabbricato di solo piano terra di circa 332,00mq coperti in agro di Castellaneta, c.da Tartarette o Cavarella, composto da un monolocale con wc per 28,90mq utili, una tettoia a struttura metallica di circa 15,00mq e depositi per complessivi 265,30mq utili oltre ad un'area pertinenziale di 1.340,00mq catastali alla quale si accede dalla pubblica via. La tettoia ed il W.C. dovranno essere demoliti perché realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche.



FOTO – Vista del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in un'area a destinazione agricola posta a circa 14,0km a sud dell'abitato di Castellaneta, raggiungibile percorrendo dal centro cittadino la s.p.n°15 e successivamente la s.p. n°13 in direzione Castellaneta Marina; dopo circa 13,0km è necessario svoltare a destra e, alla fine della strada, a sinistra. [REDACTED]

[REDACTED] La zona è caratterizzata da edilizia diradata a destinazione prevalente agricola ed è dotata di strade, rete elettrica e condotte idriche

per l'irrigazione delle colture. E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 1/a, nella quale sono rappresentati i luoghi oggetto d'indagine ed i percorsi da seguire per raggiungerli.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b-c)

Il fabbricato occupa una superficie coperta di circa 337,00mq oltre ad una tettoia metallica di circa 15,00mq e si sviluppa solo piano terra (all. 1/b). **Sotto il profilo strutturale** l'edificio è stato realizzato con due distinte tipologie: **la parte ad ovest**, più antica e già destinata a casa colonica, è stata realizzata con strutture portanti in muratura di tufo e copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio; **la porzione ad est**, di più recente realizzazione, ha strutture portanti costituite da muratura in blocchetti di cemento e copertura in lamiera grecata sorretta da travi tralicciate in acciaio. **Catastalmente, con il subalterno 1** è stato distinto l'alloggio, ricavato nell'angolo a sud, di 28,90mq utili composto da un vano e da un servizio igienico, oltre ad una tettoia con struttura metallica di circa 15,00mq; **con il subalterno 2** sono individuati i restanti vani, adibiti a deposito, per complessivi 265,30mq utili. Le altezze variano da un minimo di 2,30m nel bagno dell'alloggio ad un massimo di 4,90m in corrispondenza del colmo nei locali deposito.

Il bagno e la tettoia in metallo, colorati con un tratteggio rosso nella planimetria riportata all'allegato 1/c, dovranno essere demoliti in quanto privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche. Dovrà, inoltre essere ripristinato il portico in muratura nella parte a sud dell'edificio, colorato di giallo nella planimetria riportata all'allegato 1/c.

L'edificio è dotato di un'area di pertinenza di 1.340,00mq catastali distinta presso l'Agenzia del Territorio di Castellaneta al foglio [REDACTED] alla quale si accede dalla pubblica via.



FOTO – monolocale e wc



FOTO - deposito

Materiali ed impianti

La casa colonica è dotata di pavimenti in granigliato di marmo e pareti rivestite con

intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno ha rivestimenti murari in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato; la porta di ingresso è in metallo e vetro e la finestra nel bagno è in legno con anta oscurante dello stesso materiale. I locali adibiti a deposito sono allo stato rustico e muniti di infissi in metallo.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica, la casa colonica è in stato di abbandono e il solaio di copertura risulta danneggiato da infiltrazioni di acque meteoriche che hanno provocato l'ossidazione dei ferri d'armatura e la conseguente rottura delle pignatte in laterizio e dell'intonaco di rivestimento. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Monolocale</i>	<i>Superficie utile</i>
Vano	25,00mq
<i>Depositi</i>	<i>Superficie utile</i>
Deposito	37,30mq
Deposito	20,40mq
Deposito	34,00mq
Deposito	166,60mq
Totale	283,30mq
Sup. coperta	332,00mq (al netto del bagno e della pensilina da demolire)
Portico	4,70mq

Confini

L'edificio confina su tutti i lati con altra proprietà della debitrice esecutata, esclusa

Note in ordine alla situazione catastale ed allo stato del bene

Come risulta dalla documentazione catastale riportata **all'allegato 2**, il bene pignorato deriva dalla [REDACTED] di **1.760,00mq** che nel 2011 è stata frazionata nelle [REDACTED] di 60,00mq.

Quest'ultima particella è stata espropriata per l'allargamento della sede viaria della strada interpoderale. **La particella [REDACTED] individua l'area di pertinenza dell'edificio.**

Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Castellaneta							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/5	2	1,5 vani	€ 66,62
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/2	2	286,00mq	€ 886,24
[REDACTED]							

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica le	Agrario
Comune di Castellaneta							
1	■	■	Uliveto	3	Are 13.40	€ 3,81	€ 3,81
In ditta: ■■■							

Destinazione urbanistica e pratica edilizia (all. 3)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area in cui insiste il fabbricato ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*. Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., l'immobile non ricade in area sottoposta a tutela.

Da indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Castellaneta, è emerso che la porzione di edificio adibita a deposito con copertura metallica, tratteggiata di celeste nella tavola grafica riportata all'allegato 1/c, è stata realizzata in forza della [REDACTED] Per la porzione di deposito posta a nord è stata rilasciata la [REDACTED] con la quale è stata assentita anche la restante porzione di fabbricato (tratteggio di colore verde nella stessa tavola).

Conformità e condonabilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità. Dal confronto tra i grafici allegati alle predette Autorizzazioni amministrative e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione della tettoia metallica di 15,00mq, del bagno di 5,00mq, tratteggiate in rosso nella tavola riportata all'allegato 1/c, e della chiusura di un piccolo portico per 6,00mq, tratteggiato di colore giallo nella stessa tavola. Il portico dovrà essere ripristinato con un esborso prevedibile di € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche. **Il bagno e la tettoia in metallo, colorati con un tratteggio rosso nella planimetria riportata all'allegato 1/c, dovranno essere demoliti in quanto privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche.** Il costo prevedibile per le demolizioni ed il trasporto della risulta alla pubblica discarica ammonta ad € 1.000,00.

Verifica della titolarità del bene (all. 5)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso il seguente titolo:

- contratto di vendita per la formazione di impresa agricola notaio [REDACTED]
[REDACTED] dalla Regione Puglia,
quale succedente all'E.R.S.A.P., in virtù di normativa regionale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5):						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Comprave ndita	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dalla Regione Puglia.						

Stato di possesso
L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	---	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Castellaneta. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età qualità e stato di manutenzione pari a 0,60 (per unità immobiliari di età superiore ai 60 anni). Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 300,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 7%. Al terreno pertinenziale di 1.340,00mq è stato attribuito un valore a corpo di € 10.000,00.

Sup. commerciale: 332,00mq

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO:

$$332,00\text{mq} \times 300,00\text{€/mq} \times 0,60 \times 0,93 + € 10.000,00 = € 65.576,80$$

A detrarre i costi per la trasformazione per il ripristino del porticato e per le demolizioni pari ad € 6.000,00

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 65.576,80 – € 6.000,00 = € 59.576,80 che si arrotonda a € 59.576,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'edificio di piano terra di circa 332,00mq coperti in agro di Castellaneta, c.da Tartarette o Cavarella, composto da un monolocale con wc per 28,90mq utili, da una tettoia a struttura metallica di circa 15,00mq e da depositi per complessivi 265,30mq utili; **confinante** su tutti i lati con proprietà [REDACTED]

L'edificio è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellaneta in ditta [REDACTED]

[REDACTED]:

- sub. 1, cat. A/5 di 2° classe. cons. 1,5 vani, r.c. € 66,62;
- sub. 2, cat. C/2 di 2° classe, cons. 286,00mq, r.c. € 886,24;

- il fabbricato insiste sul terreno distinto in catasto al foglio [REDACTED]

[REDACTED] E.U. di are 360;

- l'area di pertinenza dell'edificio è distinta al foglio [REDACTED], di are 13.40, uliveto di 3° classe, r.d. € 3,81, r.a. € 3,81.

L'edificio si raggiunge attraverso l'area di pertinenza alla quale si accede dalla strada interpoderale. La porzione di edificio adibita a deposito con copertura metallica è stata realizzata a seguito della [REDACTED]

[REDACTED] Per la porzione di deposito posta a nord è stata rilasciata la [REDACTED]

[REDACTED] con la quale è stata assentita anche la restante porzione di fabbricato. Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*.

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette Autorizzazioni amministrative e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità, consistenti nella realizzazione della tettoia metallica di 15,00mq, del bagno di 5,00mq e nella chiusura di un piccolo portico per 4,70mq. **Il portico dovrà essere ripristinato** con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. **Il bagno e la tettoia metallica, privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche, dovranno essere demoliti ad un costo prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191.** L'immobile è privo del certificato di agibilità ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 59.576,00

Taranto, 04/03/2024

Dott. Ing. Pasquale SPINOSA

