STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Ing. Michele Viapiano
Via Azalee, 2 - 74122 – LAMA-TARANTO
Tel./Fax.: 099/7772448 - Cell.: 388/3530444
mviapiano@libero.it
michele.viapiano@pec.it

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Martino CASAVOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 445/2014

ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. VIAPIANO Michele
N. 1351

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45378db084e8136a8568

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 445/2014 R.G.E. promosso da:

Ceramica Vallelunga S.r.l.

Contro

[redacted]

Udienza di giuramento: 16/11/2015

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'Art. 173 bis disp. att. c.p.c. pone all'Esperto Ing. Michele Viapiano il seguente quesito:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) **provveda** *l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

2) *all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*

   a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
   b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell' individuazione del bene;*
   c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
      c_1) se le opere sono sanabili;
      c_2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81130a3568

c_3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
c_4) i probabili relativi costi;

3) ***Accerti**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura se, alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;*
4) *REDIGA, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti,le caratteristiche delle zone confinanti;*
c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
d) *l'esistenza di formalità, vincoli e 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,*
e) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
f) *l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

f_1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù, ecc);

f_2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81138a9563

g) ***l'Esperto dovrà fornire, altresì, le seguenti informazioni:***

g_1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

g_2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

g_3) *eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.*

5) *FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

6) *ALLEGHI a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale di dichiarazione del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*

7) *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.*

8) *DEPOSITI, altresì, tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.*

9) *SEGNALI tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*

10) *In caso di decesso dell'esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*

11) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.*

12) *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina del Custode giudiziario.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81138a9563

13) *Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.*

14) *Depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all' 1/03/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. c.p.c) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'Art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

descrizione dei beni ricavata dagli atti	
Comune di Taranto	
Immobile 1	Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), via per Lecce, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Manduria (Ta) al Foglio n. 51, Particella 341, Sub 1, categoria C/1, consistenza di 890 mq., piano T-1
Immobile 2	Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), al Catasto Terreni del medesimo Comune di Manduria (Ta) al Foglio n. 142, Particella 4330,consistenza di 4 are e 38 ca
Immobile 3	Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), al Catasto Terreni del medesimo Comune di Manduria (Ta) al Foglio n. 33, Particella 176,consistenza di 11 are e 21 ca
Immobile 4	Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), al Catasto Terreni del medesimo Comune di Manduria (Ta) al Foglio n. 33, Particella 192,consistenza di 1 are e 47 ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8138a8568

Dati Catastali Originali

Comune di Taranto

N.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend (L.)
1	51	61	1	C/1	5^	715 mq.	8.382,35

Indirizzo: Via per Lecce piano T-1

In ditta:

[redacted] Proprietà per 500/1000

[redacted] Proprietà per 500/1000

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (L.)	
								Dominicale	Agrario
2	33	99	-	-	Vigneto	3^	00-89-94	206.862	125.916

Indirizzo: agro di Manduria (Ta)

In ditta:

[redacted]

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (L.)	
								Dominicale	Agrario
3	33	99	-	-	Vigneto	3^	00-89-94	206.862	125.916

Indirizzo: agro di Manduria (Ta)

In ditta:

[redacted]

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (L.)	
								Dominicale	Agrario
4	142	312	-	-	Semin. Arbor.	4^	00-89-00	53.400	40.050

Indirizzo: agro di Manduria (Ta)

In ditta:

Ente Comunale di Assistenza di Manduria: diritto del concedente fino al 11/04/1999

[redacted]

Dati Catastali Aggiornati

N.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons- Sup Cat	Rend (€)
1	51	61 -341	1 -3	C/1	5^	890 mq. – 2093 mq.	10.433,98

Indirizzo: Via per Lecce piano T-1

In ditta:

[redacted] Proprietà per 500/1000

[redacted] Proprietà per 500/1000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba453794db084e61...

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
2	33	176	-	-	Vigneto	3^	00-11-21	13,32	8,11
Indirizzo: agro di Manduria (Ta)									
In ditta: [redacted] proprietà per ½ [redacted] proprietà per ½									

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
3	33	192	-	-	Vigneto	3^	00-01-47	1,75	1,06
Indirizzo: agro di Manduria (Ta)									
In ditta: [redacted] proprietà per ½ [redacted] proprietà per ½									

N.	Fg	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Cl	Superficie ha-are-ca	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
4	142	4330	-	-	Semin . Arbor	4^	00-04-38	1,36	1.02
Indirizzo: agro di Manduria (Ta)									
In ditta: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2									

Operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver eseguito i controlli della documentazione presente in atti e di quella ipocatastale, ha richiesto le necessarie visure e planimetrie presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Taranto mentre, da indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non risultano presenti in archivio documenti relativi alla Concessione Edilizia ed ai Grafici di Progetto oltre che ad eventuali Concessioni in Sanatoria o Pratiche di Condono, essendo l'immobile, di costruzione risalente presumibilmente al 1800. Ha inoltre reperito, presso l'Archivio Notarile, la documentazione relativa ai Titoli di Provenienza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba453794db084e81...

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, sulla base di quanto visionato, dell'esame dei grafici planimetrici e della documentazione ipocatastale allegata, individua i seguenti lotti:

reindividuazione dei lotti Proc. n° 445/2014								
Lotto 1 (Comune di Manduria)	Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), via per Lecce, noto come il "Castello delle Ceramiche" insistente su terreno di circa 2000 mq.							
Dati catastali	*Fg.*	*P.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Cons- Sup Cat*	*Rend*	
	51	61-341	1-3	C/1	5^	890 mq. – 2093 mq.	10.433,98	
Lotto 2 (Comune di Manduria)	2 terreni adiacenti siti in agro di Manduria, della superficie catastale complessiva di are 12.68 (are dodici e centiare 68).							
Dati catastali	*Fg*	*P.lla*	*Sub*	*Porz*	*Qualità*	*Cl*	*Superficie ha-are-ca*	*Reddito (€)*
	33	176	-	-	Vigneto	3^	00-11-21	*Dominicale* 13,32 / *Agrario* 8,11
	33	192	-	-	Vigneto	3^	00-01-47	*Dominicale* 1,75 / *Agrario* 1,06
Lotto 3 (Comune di Manduria)	Zona di terreno sita in agro di Manduria Zona Marina, della superficie catastale di are 4,38 (are 4 e centiare 38).							
Dati catastali	*Fg*	*P.lla*	*Sub*	*Porz*	*Qualità*	*Cl*	*Superficie ha-are-ca*	*Reddito (€)*
	142	4330	-	-	Semin. Arbor.	4^	00 -04 -38	*Dominicale* 1,36 / *Agrario* 1.02

Sopralluogo

Le attività di sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state espletate in data 11/03/2016, così come si evince dal verbale di sopralluogo prodotto in allegato, redatto dall'Avv. A. Casavola in qualità di Ausiliario nominato dal G.E. Dott. M. Casavola.

L'avvocato Casavola ed il sottoscritto si recavano presso l'immobile in questione dove era presente il sig. [redacted] genero della sig.ra [redacted] Inoltre, il sottoscritto, accompagnato dal sig. [redacted] si recava a visionare i terreni costituenti il lotto 2 del' Esecuzione.

Lo scrivente CTU, alla presenza del Sig. [redacted] e dell'Avv. Casavola, procedeva ad una ricognizione, nel corso della quale venivano effettuati rilievi e misurazioni varie, acquisendo altresì informazioni utili a meglio identificare le caratteristiche e la consistenza dei cespiti.

Per quanto riguarda il terreno individuato al lotto 3 di questa CTU del quale il sig. [redacted] non era a conoscenza, il terreno veniva successivamente individuato dal sottoscritto mediante immagine proveniente da rilievo fotografico satellitare, che si allega a questa relazione e successivamente visionato in data 19/05/2016, per quanto possibile, considerato che non era possibile accedere al lotto in quanto recintato e con cancello chiuso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba453f79db084a61135a8568

Lotto n° 1

Unità immobiliare sita in Manduria (Ta), via per Lecce, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 51, Particelle 61 Sub. 1 e 341, Sub. 3 . Noto come " Il Castello delle Ceramiche".

Note sulla situazione catastale

Da indagine effettuata presso il CATASTO EDILIZIO URBANO del COMUNE di TARANTO, risulta che l'ultima planimetria presentata coincide con quella attualmente rilevata in fase di sopralluogo tranne che per alcune variazioni interne riguardanti l'apertura di alcuni varchi e la chiusura di altri, riportati in Fig.1 e Fig 2) oltre alla realizzazione di coperture esterne di cui si tratterà al paragrafo "Difformità".

Descrizione della zona

Il cespite su descritto ricade in zona periferica della città di Manduria, esattamente sulla strada che, al termine della circonvallazione, conduce a Lecce.
La zona non è ad alta densità di urbanizzazione e sono per lo più presenti strutture commerciali ed Hotel.
Il centro di Manduria è comunque facilmente raggiungibile essendo distante un paio di chilometri.

Descrizione del fabbricato

L'immobile insiste su un terreno recintato di circa 6700 mq., la sua costruzione risale presumibilmente al 1800.
L'accesso al lotto avviene da un cancello posto sulla via per Lecce.
Il fabbricato è di relativamente recente ristrutturazione ed è sede di una attività commerciale per la vendita di pavimenti e sanitari.
Lo stile architettonico, richiama quello dei castelli (Foto 3), per cui l'immobile è noto come " Il castello delle ceramiche".
Si sviluppa su due piani, al piano terra, di pochi metri quadri, sono presenti piccoli vani sottoscale adibiti a magazzino-deposito e locali tecnici. Il primo piano, al quale si accede da una imponente scalinata (Foto 3), è quello che assorbe la quasi totalità della superficie commerciale ed ospita i saloni espositivi oltre agli uffici e qualche laboratorio.
Il fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di tufo, con elementi di completamento in laterizio e pavimentazioni ceramica.
L'edificio ha prospetti di facciata in buone stato di manutenzione (Foto 3).
Considerato il periodo di costruzione, l'imponenza dei muri portanti, i soffitti a volte (Foto 6, 7, 8), e le caratteristiche costruttive, all'edificio è da attribuire un certo valore storico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81138a9563

Descrizione dell'unità immobiliare

Per meglio rendere la descrizione, si è scelto di numerare gli ambienti nella planimetria in Fig.1 per quanto riguarda gli ambienti della parte espositiva ed in Fig. 2 per quanto riguarda i depositi/tettoie esterne, nella quali sono anche riportate in colore rosso, le differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

L'accesso al primo piano, avviene da una imponente scalinata prospiciente il parcheggio della struttura commerciale dalla scala si accede ad un ampio vano n. 9 di circa 26 x 9 mt con soffitti di oltre 5 mt. che costituisce area espositiva dell'attività commerciale (Foto 9). Sulla destra dell'ampio vano è stato realizzato un soppalco adibito ad area di accoglienza clienti n. 14, raggiungibile mediante una elegante scalinata con struttura portante in metallo (Foto 10 e 11). Al di sotto del soppalco nell'angolo, sono stati realizzati i servizi donne-uomini n. 6.

Nello stesso vano e sempre alla destra, entrando dalla scala principale, alcune nicchie, visibili in planimetria, sono state adibite ad area espositiva. In fondo, alla sinistra dello stesso vano, è presente il varco di accesso al vano successivo (Foto 12), anch'esso adibito ad area espositiva, tale vano è diviso in due parti n. 2 e 3 da una parete nella quale è ricavato un ampio varco di comunicazione tra i due ambienti (Foto 13). Dalla metà di destra, sempre rispetto all'ingresso, si accede agli uffici (Foto 14, 15, 16), divisi in quattro piccoli vani n 7. Gli uffici si affacciano su un'ampia terrazza n.8 pavimentata in ceramica , su di essa si affacciano altri ambienti dell'immobile (Foto 17). La terrazza è costituita da tre porzioni di forma rettangolare. Tornando al secondo vano, esso è in comunicazione, mediante due varchi, con un altro ampio ambiente espositivo.

Anche questo terzo ampio salone (Foto 18 e 19), è diviso in due parti n.4 e 5 comunicanti (parete non evidente in planimetria catastale) e si affaccia, alla sua sua destra, sulle terrazze e, a sinistra, su un ampio balcone (indicata come veranda in planimetria n.9) con colonne sulla balaustra (Foto 20).

Dal balcone si accede, mediante due varchi, in un ampio laboratorio n. 10 (Foto 21) sul retro del quale, sono presenti due vani deposito n.11 e 12, uno dei quali è stato oggetto di una divisione interna non riportata nella planimetria catastale (Foto 22 e 23).

Per quanto riguarda gli ambienti al piano terra, essi si sviluppano su pochi metri quadrati, sono parzialmente sotto la scala che porta al primo piano e sono adibiti a deposito n.13.

Adiacente all'edificio, nella parte retrostante, è presente un ampio vano magazzino n.15 oltre ad una estesa tettoia n.16 che ha la funzione di proteggere dalla pioggia un'ampia area adibita a deposito (Foto 24). Sono inoltre presenti due strutture non riportate in planimetria catastale ma evidenziate in rosso, delle quali una, con funzione di deposito è realizzata in muratura con tetto in pannelli coibentanti ed è affiancata al castello, l'altra è una tettoia disposta parallelamente alla prima struttura. Di queste strutture si tratterà al paragrafo difformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81138a9563

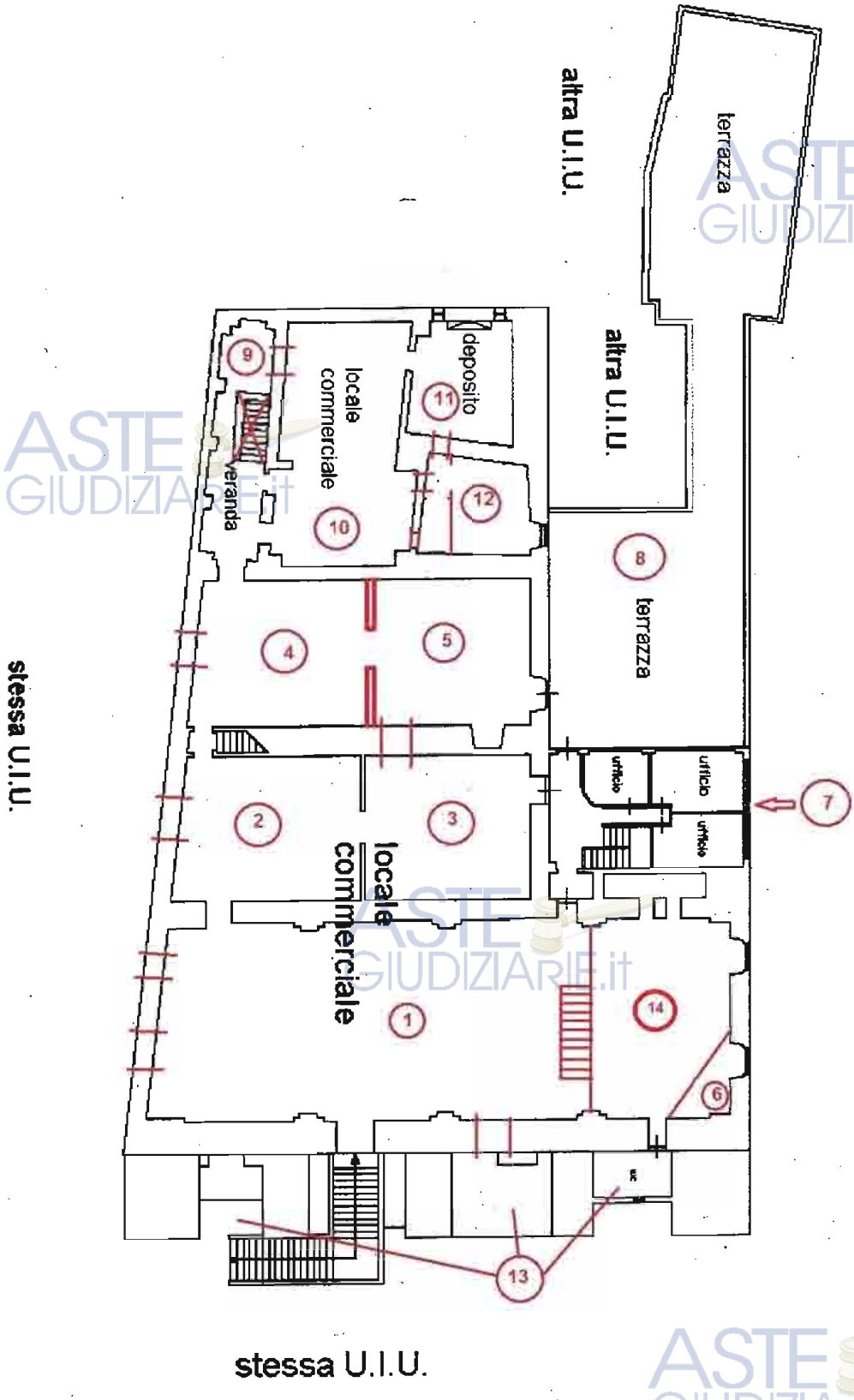

Fig 1- Planimetria castello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084a8138a8568

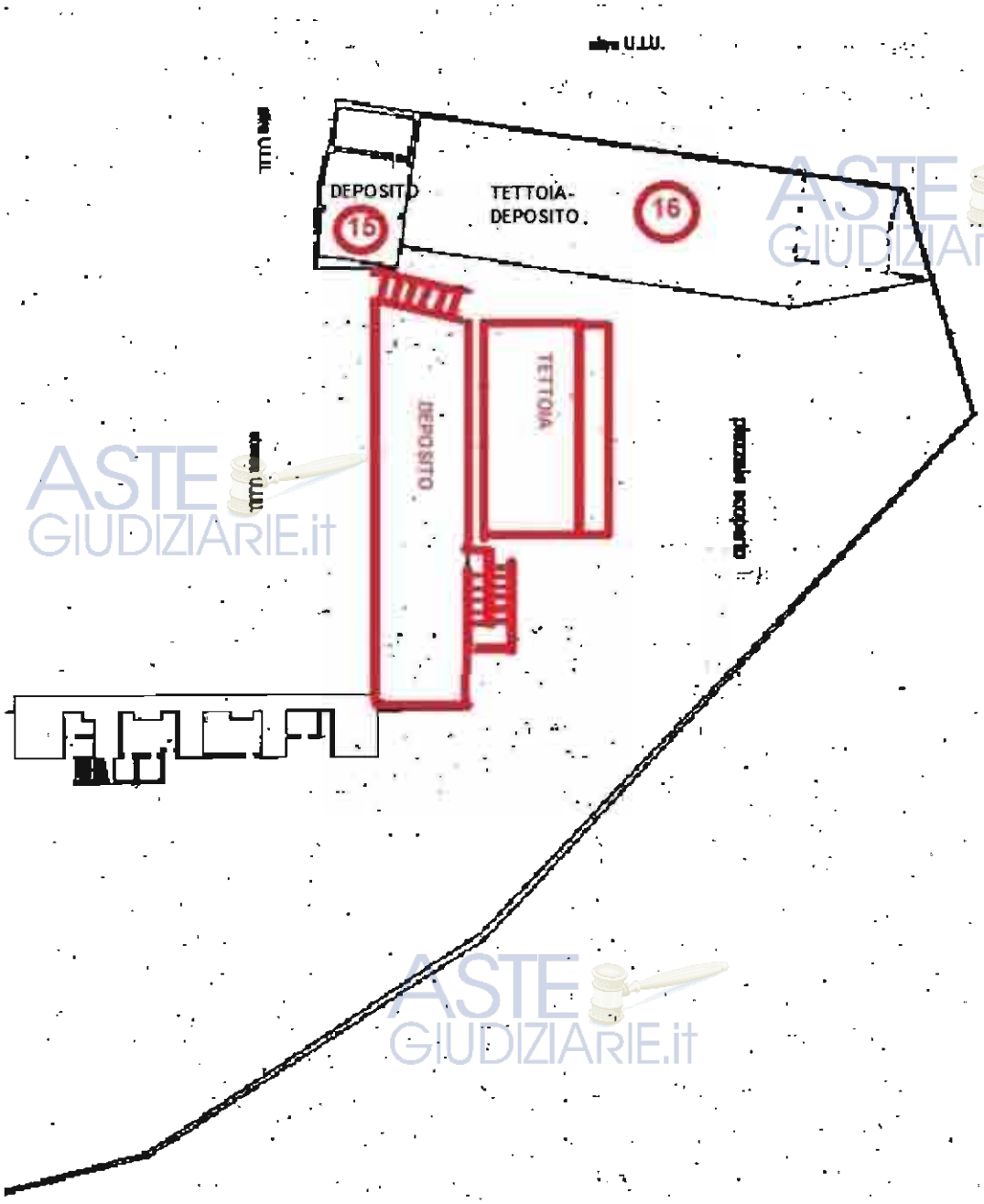

Fig. 2 – Planimetria depositi esterni

Materiali e impianti

L'immobile è adibito ad area espositiva, le rifiniture sono di buona qualità.
I pavimenti sono realizzati in ceramica in tutti i locali a meno del soppalco di accoglienza clienti, che è pavimentato a parquet e dei vani laboratorio e depositi che sono allo stato grezzo.
I bagni sono realizzati con materiali di media qualità.
Gli infissi sono in alluminio anodizzato.
L'unità è dotata di impianto idrico che viene alimentato da pozzo freatico.
L'impianto fognario è autonomo ed utilizza fosse Imhoff di raccolta.
L'impianto di condizionamento è presente solo nell'area uffici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8138a8568

Stato manutentivo

L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.
Non sono sono presenti rilevanti situazioni di degrado, a meno della normale e comunque, poco evidente, usura del tempo.
Un discorso a parte merita l'area adibita a laboratorio ed i retrostanti vani deposito, tali ambienti si presentano allo stato grezzo (Foto 19, 20, e 21) e sono solo parzialmente muniti di infissi.

Consistenza

Ai fini della stima del valore commerciale dell'immobile, si è scelto di effettuare il calcolo della "superficie commerciale" come suggerito nelle linee guida dell'Agenzia del Territorio nei casi di vendita (anche forzata).
Nel caso dell'immobile in oggetto considerata come struttura di vendita, le superfici che concorrono alla formazione della superficie commerciale sono:

- superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte)
- superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi,depositi, etc.) direttamente comunicanti con gli ambienti principali.
- superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.) non direttamente comunicanti con gli ambienti principali

Le prime, vengono calcolate al lordo delle pareti divisorie interne e, secondo determinate percentuali, al lordo dei muri perimetrali.
Le altre, vengono omogeneizzate alla prime, considerandole parzialmente, secondo determinate percentuali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Ambienti	Superficie (mq.)	Percentuale di omogeneizzazione %	Superfici omogenee (mq.)
superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	801,00	100	801,00
superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);	5700	10	570
la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, depositi etc.). Direttamente comunicanti con gli ambienti principali	225	50	112,50
la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, depositi etc.). Non direttamente comunicanti con gli ambienti principali	770,00	25	192,00
Terrazze primi 25 mq	25	30	7,50
Terrazze oltre 25 mq	227		22,70
balcone	22	30	6,6
Totale superficie commerciale			**1712,30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8138a8568

A solo scopo descrittivo, non ai fini della stima economica, si riportano, nella tabella seguente, i valori delle superfici utili nette (superfici calpestabili), calcolate al netto delle pareti divisorie interne e dei muri perimetrali.
Per meglio individuare gli ambienti, essi sono stati numerati come riportato nella planimetria nelle Figg. 1 e 2.

SUPERFICIE UTILE NETTA	
Ambienti	***Superficie (mq.)***
Locale commerciale (1 in Fig.1)	240,0
Soppalco nel locale commerciale (14 in Fig.1)	67,5
Bagni nel locale commerciale (6 in Fig.1)	8,7
Locale commerciale (2 in Fig.1)	56,98
Locale commerciale (3 in Fig.1)	55,36
Locale commerciale (4 in Fig.1)	58,00
Locale commerciale (5 in Fig.1)	58,00
Locale commerciale (10 in Fig.1)	70,68
Deposito (11 in Fig.1)	28,00
Deposito (12 in Fig.1)	11,16
Uffici (7 in Fig.1)	47,5
Balcone-veranda (9 in Fig.1)	22,00
Terrazze (8 in Fig.1)	252,00
Depositi piano terra (non comunicanti) (13 in Fig.1)	98,00
Deposito esterno (non comunicante) (15 in Fig.2)	87,75
Tettoia (16 in Fig.2)	498,00
Totale superficie netta	**1657,63**

Regolarità edilizia

La costruzione dell'immobile, avvenuta presumibilmente nel diciannovesimo secolo e comunque prima del 1967, non era soggetta al rilascio di Licenza Edilizia, pertanto, da indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a Grafici di Progetto, Abitabilità e Licenza Edilizia.

Abitabilità

La ricerca presso il Comune di Manduria non ha prodotto risultato.

Difformità

Dal raffronto tra la planimetria catastale protocollata il 15/05/2007 (All.B) e lo stato di fatto, si sono rilevate alcune difformità, consistenti nella muratura di alcuni varchi e nell'apertura di altri, nella realizzazione dei bagni, del soppalco e di alcune pareti divisorie interne al deposito n. 12 come evidenziato. Inoltre all'esterno ed affiancata alla parete destra del castello, guardando la scalinata di accesso, risulta realizzata in muratura, con soffitto in pannelli coibentanti, una struttura deposito di circa 200 mq ed altezza di circa 5mt con annesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32be45379db064e613da8568

scale di accesso al terrazzo accanto a questa struttura, e parallela ad essa, è presente una tettoia metallica di circa 100 mq e stessa altezza della prima riportate in rosso nella Fig.2. Entrambe queste strutture Foto 23, 24, 25 e 26) non sono riportate sulla planimetria del 2007 e quindi, essendo state realizzate successivamente, devono essere considerate abusive ed inoltre non sanabili considerati i piani urbanistici del Comune di Manduria.
Nella valutazione si terrà conto della spesa necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale per quanto riguarda le opere interne in difformità e dei costi di rimozione delle opere non sanabili.

Confini

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno che confina a Sud con la Via per Lecce, ad Est con la Strada vicinale Masseria Pozzi, ad Nord altra proprietà, ad Ovest altra proprietà.

FOTO

Foto 3 – Castello delle Ceramiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 4 – Soffitti a volta

Foto 5 – Soffitti a volta

Foto 6 – Soffitti a volta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 7 – Locale n.1

Foto 8 – Soppalco

Foto 9 – Scala soppalco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 10 – Varco accesso locali 2 e 3

Foto 11 – Parete divisoria locali 2 e 3

Foto 12 - Uffici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

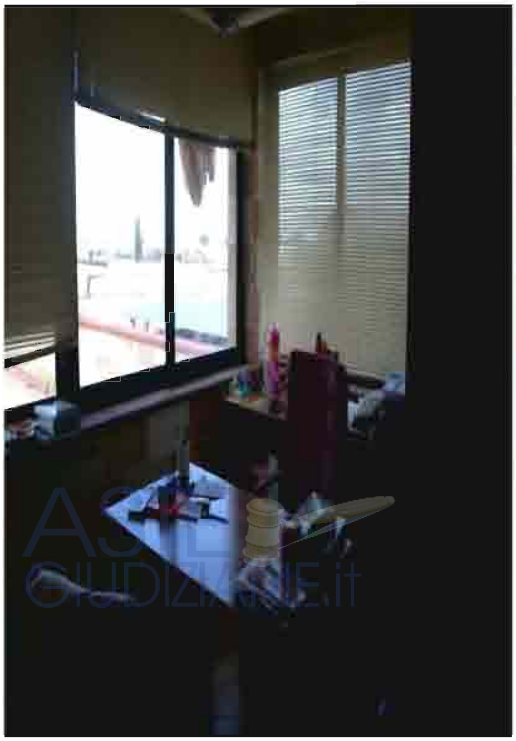

Foto 13 – Uffici

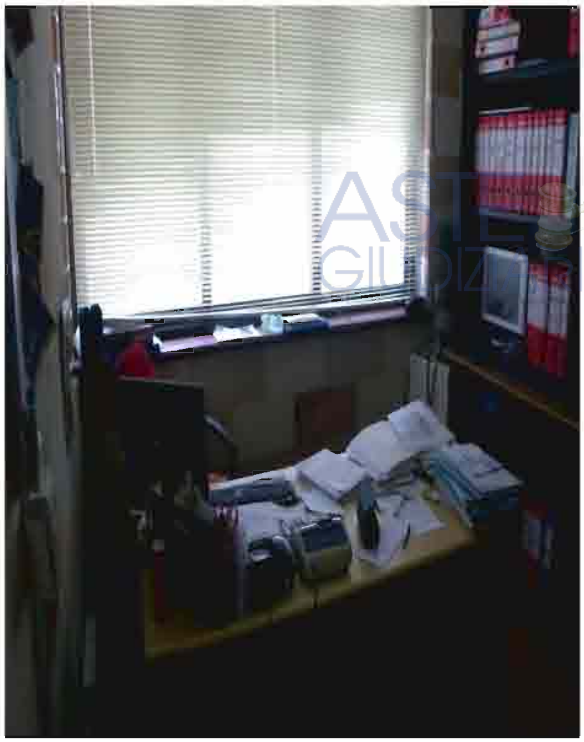

Foto 14 – Uffici

Foto 15 – Terrazza e Uffici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 16 – Locale 4

Foto 17 – Locale 5

Foto 18 – Balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 19 – Laboratorio

Foto 20 – Deposito 11

Foto 21 - Deposito 12

Foto 22 – Tettoia esterna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Foto 23 – Locale e tettoia in difformità

Foto 24 – Locale e tettoia in difformità

Foto 25 – Tettoia in difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084a8138a8568

Esistenza di vincoli ed oneri

Non presenti.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.05.2015	
COMUNE DI MANDURIA (TA) **identificato in Catasto al fg. 51, p.lla 61 sub.3 e p.lla 341 sub.1**	Immobile appartenente ai sigg. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 500/1000 e [redacted] Proprietà per 500/1000, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Adami già di Manduria (TA), in data 09/06/1986 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 04/07/1986 ai nn. 10326/9170.
Stato di possesso	
Allo stato attuale l'immobile risulta nel possesso del sig [redacted] in virtù di contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/11/2014 al n. 5912	

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni				
n.r.g.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*
32559/8148	25/10/2007	Ipoteca convenzionale	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.	[redacted]
23783/5063	07/09/2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.a.	[redacted]
16405/1846	26/08/2013	Ipoteca giudiziale	Ceramica Vallelunga S.r.l	[redacted]
Trascrizioni				
8983/6972	25/05/2015	Pignoramento immobiliare	Ceramica Vallelunga S.r.l	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	*planimetria attuale*	*planimetria catastale*	*planimetria di progetto*	*Comodato*	*Estratto di matrimonio*	*condonato*
si	-	si	-	si	si	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81...

Metodo di stima

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile così descritto ed identificato.
Il procedimento estimativo seguito è quello detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, presenti nella medesima zona dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita (attraverso indagini effettuate presso operatori del settore), tenendo conto altresì di tutte le specifiche caratteristiche del bene in questione ed in particolare dello stato di conservazione e della posizione.
Il valore stimato, è stato inoltre confrontato con quello derivante dalla consultazione della Banca Dati OMI (fonte: Agenzia Entrate – OMI).
Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale delle unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro, ed ha condotto alla seguente valutazione.

Valutazione

Premesso quanto sopra, lo scrivente, valutando e mediando opportunamente i risultati delle indagini, considerando il particolare momento economico e di stasi del mercato immobiliare, utilizza un valore/mq di **€. 770** che, moltiplicato per i mq totali di superficie commerciale e arrotondando, determina in **€. 1.318.470,00** il più probabile valore di mercato.

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato dell'immobile, stimato al punto precedente, va sottratto l'importo degli interventi per la rimozione delle opere non sanabili e per la revisione della planimetria catastale.
Tale importo si stima in **€. 18.000.**

Prezzo base d'asta degli immobili

Il valore di ½ della proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è, arrotondando, di **€. 650.200,00 (seicentocinquantamiladuecentoeuro).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81f3a9563

In sintesi

LOTTO "1": ½ indiviso dell'immobile costituito da fabbricato destinato ad attività commerciale insistente su terreno *sito in Manduria(Ta) alla via per Lecce, con cancello d'accesso sulla stessa via, il fabbricato si sviluppa su due superfici, piano terra, primo piano, della consistenza catastale di 890 mq. e superficie catastale di 2093 mq., confinante a Sud con la Via per Lecce, ad Est con la Strada vicinale Masseria Pozzi, a Nord altra proprietà, ad Ovest altra proprietà.*
Identificato in catasto al fg. 51, p.lla 61, sub. 3 e particella 341 sub 1 dello stesso foglio.
Il cespite è attualmente occupato in virtù di contratto di comodato ed adibito a rivendita di pavimenti e sanitari, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore stimato: Euro 650.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81f3a9563

Lotto n° 2

Zona di terreno sita in agro di Manduria, della superficie catastale complessiva di are 12.68 (are dodici e centiare sessantotto), costituita da due lotti di terreno adiacenti, identificati in Catasto al fg. 33, p.lle 176 e 192 entrambi di qualità "vigneto" e, rispettivamente, della consistenza di are 1.47 (are una e centiare quarantasette) e 11.21 (are undici e centiare ventuno) .

Descrizione della zona

Il fondo su descritto ricade in zona periferica di Manduria, in area scarsamente urbanizzata e caratterizzata per lo più dalla presenza di terreni a destinazione agricola (vigneti, uliveti etc) e comunque, nel caso dei terreni costituenti il lotto 2, essi sono nei pressi di un'attività artigianale di falegnameria.

Descrizione del fondo

L'appezzamento oggetto di stima, è situato in contrada Tambò e si raggiunge procedendo sulla via per Oria (Br) in uscita da Manduria e svoltando a sinistra, in prossimità di una falegnameria.
Una strada sterrata costituisce servitù di accesso al terreno, che confina con la falegnameria ed altre proprietà.
La particella 176, la più ampia, è completamente recintata con muretto in blocchi di tufo Foto 26), a meno del varco di accesso individuato da due colonne e poste in fondo alla particella 192 che quindi, non recintata, affianca sul lato lungo la 176 e ne costituisce servitù di accesso.
La particella 176, di forma rettangolare (circa 15mt x 75mt) è coltivata ad orto e vi sono presenti anche alcuni alberi di ulivo.

Manufatti presenti sul Lotto 2:

Recinzione

La particella 176 è recintata sui quattro lati con un muretto in blocchi di tufo, lasciato allo stato grezzo, dell'altezza di circa 1.25 mt e lunghezza complessiva di circa 170 mt.

Stato manutentivo

Il terreno risulta ben curato, coltivato ad orto e alberi di ulivo (Foto 3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81139a9563

Confini

L'appezzamento confina con servitù di accesso, falegnameria ed altre proprietà.

Inserimento nei piani urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manduria e prodotto in allegato, il suoli costituenti il lotto 2 risultano avere la seguente destinazione di P.R.G.:

- **Zona "Agricola"**

Inoltre, la particella n. 176 in parte e n. 192 in tutta la sua consistenza, ricadono nella zona ad Alta Pericolosità Idraulica prevista dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)

Indici urbanistici

Indice di fabbricabilità fondiaria: **0,03 Mc/Mq**
Superficie minima del lotto: **4.400 Mq**

Foto 26 – Terreno recintato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568

Esistenza di vincoli ed oneri

Non presenti.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.05.2015	
COMUNE DI MANDURIA **identificato in Catasto al fg. 33, p.lle 176 e 192**	Immobile appartenente a [redacted] proprietà per ½ C.F. [redacted] proprietà per ½ in virtù di atto di donazione del 07.06.1982, rogante Notaio Adami Michele n. 108228 del Rep. 28355. Registrazione: UR sede di Taranto n. 8994 del 21.06.1982
Stato di possesso	
Allo stato attuale l'immobile appartiene all'esecutato nella misura di 1/2 della piena proprietà.	

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni				
n.r.g.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*
16405/1846	26/08/2013	Ipoteca giudiziale	Ceramica Valle-lunga S.r.l	[redacted]
Trascrizioni				
8983/6972	25/05/2015	Pignoramento immobiliare	Ceramica Valle-lunga S.r.l	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	*planimetria attuale*	*mappale*	*Destinazione urbanistica*	*locazione*	*Estratto di matrimonio*	*condonato*
si	-	si	si	-	si	-

Metodo di stima

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile così descritto ed identificato.
Il procedimento estimativo seguito è quello detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, pre-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba453794db084e81...

senti nella medesima zona dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita (attraverso indagini effettuate presso operatori del settore), tenendo conto altresì di tutte le specifiche caratteristiche del bene in questione ed in particolare dello stato di conservazione e della posizione.
Il valore stimato, è stato inoltre confrontato con quello derivante dalla consultazione della Banca Dati OMI (fonte: Agenzia Entrate – OMI).
Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale delle unita immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro, ed ha condotto alla seguente valutazione.

Valutazione

Il prezzo base d'asta del Lotto 2 (VL2) verrà determinato come somma del valore del terreno Vt e del valore della recinzione Vr.

Valore del terreno (Vt)
In virtù delle considerazioni precedenti e dell'indagine espletata, si attribuisce al terreno un valore :
- ***Vt:* = € 2.400,00**.

Valore della recinzione (Vr)
Al muretto di recinzione, realizzato con blocchi di tufo allo stato grezzo, si attribuisce un valore di € 10,00/mq l'importo rinveniente verrà conteggiato per ½ in quanto due lati sono in condivisione con le proprietà confinanti, per cui:

***Vr**: (m. 170,00 x m. 1,25 x €/mq 15,00)/2 = € 1.062,50*.

In definitiva il valore complessivo dei beni stimati è così risultante:

VL2 = Vt + Vr = 2.400,00 + 1.062,50= € 3.462,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

Prezzo base d'asta degli immobili

Il valore più probabile dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, calcolato per 1/2 dell'intera proprietà è, arrotondando, di **€. 1.730,00 (millesettecentotrentaeuroeuro).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81138a9563

In sintesi

***LOTTO "2"**: ½ indiviso di zona di terreno sita in agro di Manduria, della superficie catastale complessiva di are 12.68 (are dodici e centiare sessantotto), costituita da due lotti di terreno adiacenti, identificati in Catasto al fg. 33, p.lle 176 e 192 entrambi di qualità "vigneto" e, rispettivamente, della consistenza di are 1.47 (are una e centiare quarantasette) e 11.21 (are undici e centiare ventuno) .*
La particella 176, la più ampia, è completamente recintata con muretto in blocchi di tufo, la particella 192, non recintata, affianca sul lato lungo la 176 L'appezzamento confina con servitù di accesso, attività di falegnameria ed altre proprietà.
Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore stimato: Euro 1.730,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8113a8568

Lotto n° 3

Zona di terreno sita in agro di Manduria Zona marina, della superficie catastale complessiva di are 4.38 (are quattro e centiare trentotto), identificata in Catasto al fg. 142, p.lle 4330 di qualità "seminativo arborato".

Descrizione della zona

Il fondo su descritto ricade in agro di Manduria, contrada marina, nella località balneare di San Pietro in Bevagna.
La zona è urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di ville utilizzate prevalentemente come residenze estive per la loro vicinanza al mare, sono presenti anche esercizi commerciali come bar, supermercati, esercizi per ristorazione.

Descrizione del fondo

L'appezzamento oggetto di stima, distante circa 2 Km. dalle spiagge, è raggiungibile risalendo, dalla litoranea, per via della Marina, procedendo per circa 500 mt e svoltando a sinistra su via Ischia, procedendo su via Ischia si incontra via Tamerici che è la prima traversa di via Ischia.
Percorrendo a destra via Tamerici, prima di arrivare al successivo incrocio, si incontra sulla sinistra una strada cieca, al lotto in questione si accede mediante un grande cancello verniciato bianco che è l'unico che si incontra sulla destra della strada cieca Foto 28 e 29.

Manufatti presenti sul Lotto 2:

Recinzione

Il terreno, di forma rettangolare, con lato piccolo di circa 18 mt e lato grande di circa 25 mt, è recintato sui quattro lati, tre dei quali in condivisione con i confinanti ed il terzo, quello col cancello, sulla strada di accesso, interamente di proprietà. E' stato possibile vedere il muro sulla strada e, non potendo accedere al lotto, intravedere quello sul lato Nord, essi risultano realizzati con blocchi di tufo e di altezza di circa due metri per la recinzione sui lati piccoli si ipotizza un'altezza di 1,5 mt.

Tettoia

Dall' esterno è stato possibile intravedere una tettoia di circa 30 mq. probabilmente eretta a protezione di attrezzi di lavoro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8136a8568

Stato manutentivo

Per quanto è stato possibile visionare, sembra che il terreno sia oggetto di manutenzione periodica.

Confini

L'appezzamento confina a Nord con altro terreno non edificato di circa 3000 mq, ad Est ed Ovest con altri terreni edificati ed a Sud con la strada cieca che costituisce servitù di passaggio.

Inserimento nei piani urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manduria e prodotto in allegato, il suolo costituente il lotto 3 risulta avere la seguente destinazione di P.R.G.:

- **Zona "Agricola"**

Indici urbanistici

Indice di fabbricabilità fondiaria: **0,03 Mc/Mq**
Superficie minima del lotto: **4.400 Mq**

Difformità

La tettoia presente sul terreno è stata realizzata in difformità rispetto ai vincoli urbanistici, andrà pertanto rimossa e dei costi di rimozione si terrà presente in fase di adeguamento della stima.

Foto 28 – Cancello d accesso al lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e8136a8568

Foto 29 – Particolare tettoia

Esistenza di vincoli ed oneri

Non presenti.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.05.2015	
COMUNE DI MANDURIA **identificato in Catasto al fg. 142, p.lla 4330**	**Immobile appartenente a [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 in virtù di atto di compravendita del 10/09/1990 rogante già Notaio Adami Michele Registrazione: UR sede di Taranto n. 7971 del 26.09.1990**
Stato di possesso	
Allo stato attuale l'immobile appartiene all'esecutato nella misura di 1/2 della piena proprietà.	

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni				
n.r.g.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***	***Contro***
16405/1846	26/08/2013	Ipoteca giudiziale	Ceramica Valle-lunga S.r.l	[redacted]
Trascrizioni				
8983/6972	25/05/2015	Pignoramento immobiliare	Ceramica Valle-lunga S.r.l	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	***planimetria attuale***	***mappale***	***Destinazione urbanistica***	***locazione***	***Estratto di matrimonio***	***condonato***
si	-	si	si	-	si	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084a8138a8568

Metodo di stima

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile così descritto ed identificato.
Il procedimento estimativo seguito è quello detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, presenti nella medesima zona dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita (attraverso indagini effettuate presso operatori del settore), tenendo conto altresì di tutte le specifiche caratteristiche del bene in questione ed in particolare dello stato di conservazione e della posizione.
Il valore stimato, è stato inoltre confrontato con quello derivante dalla consultazione della Banca Dati OMI (fonte: Agenzia Entrate – OMI).
Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale delle unita immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro, ed ha condotto alla seguente valutazione.

Valutazione

Il prezzo base d'asta del Lotto 3 (VL3) verrà determinato come somma del valore del terreno Vt e del valore della recinzione Vr.

Valore del terreno (Vt)

In virtù delle considerazioni precedenti e dell'indagine espletata, si attribuisce al terreno un valore :

- Vt: = € 2.200,00.

Valore della recinzione (Vr)

Al muretto di recinzione, realizzato con blocchi di tufo allo stato grezzo, si attribuisce un valore di € 30,00/mq., sui lati lunghi e di € 20,00/mq. su quelli corti inoltre, l'importo rinveniente, relativo ai tre lati in condivisione, verrà conteggiato per ½ per cui:

***Vr**: (m. 25,00 x m. 2,0 x €/mq 30,00) +*
(m. 25,00 x m. 2,0 x €/mq 30,00)/2 +
(m. 36,00 x m. 1,5 x €/mq 22,00)/2 =
*= 1.500,00 + 750,00 + 594,00 = **€ 2.844,00**.*

In definitiva il valore complessivo dei beni stimati è così risultante:

VL3 = Vt + Vr = 2.200,00 + 2.844,00= € 5.044,00

Adeguamenti e correzioni della stima

All'importo della valutazione và sottratta la spesa per la rimozione e smaltimento della tettoia, quantificabile in *€ 1.000,00 per cui:*
VL3 = VL3-1000 = € 4.044,00

Prezzo base d'asta degli immobili

Il valore più probabile dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, calcolato per 1/2 dell'intera proprietà è, arrotondando, di **€. 2.022,00 (duemilaventidueeuro).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81f3a9563

In sintesi

***LOTTO "3"**: ½ indiviso di zona di terreno sita in agro di Manduria, zona marina, località balneare di San Pietro in Bevagna, della superficie catastale complessiva di are 4.38 (are quattro e centiare trentotto), identificato in Catasto al fg. 142, p.lla 4330 di qualità "seminativo arborato" .*
L'appezzamento confina a Nord con altro terreno non edificato di circa 3000 mq, ad Est ed Ovest con altri terreni edificati ed a Sud con la strada cieca che costituisce servitù di passaggio.
Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore stimato: Euro 2.022,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db084e81f3a9563

Dettaglio allegati

Lotto1

- Allegato L1A: *Visura catastale dell'immobile*
- Allegato L1B: *Planimetria catastale*
- Allegato L1C: *Titolo di provenienza*
- Allegato L1D: Contratto di comodato

Lotto2

- Allegato L2A: *Visura catastale dell'immobile*
- Allegato L2B: *Mappale*
- Allegato L2C: *Titolo di provenienza*

Lotto3

- Allegato L3A: *Visura catastale dell'immobile*
- Allegato L3B: *Mappale*
- Allegato L3C: *Vista satellitare*
- Allegato L3D: *Titolo di provenienza*

Altri Allegati

- Allegato L123A: *Estratto per riassunto atto di matrimonio (Lotti 1, 2, 3)*
- *Allegato L23B: Certificato di destinazione urbanistica(Lotti 2 e 3)*
- *Allegato L123C: Verbale d sopralluogo (Lotti 1, 2, 3)*

Taranto, 20 maggio 2015

Ing. Michele Viapiano

ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. VIAPIANO Michele N. 1351

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIAPIANO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ade706f32ba45379db0844a8138a8568