

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA nel  
procedimento di esecuzione immobiliare n°144/2018 promosso da:

contro

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 obbligazioni 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 provve-*

dendo, 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 alleggi 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 differenza 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. Specifici 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 esresse e compiuta indicazione 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 sarà 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 pertinente 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 n 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 identificati.

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 il limiti di cui alla l.n.675/96;

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

| <b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proc. n°</b>                                 | <b>Lotto</b> | <b>Descrizione bene</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Comune di Statte</b>                         |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>144/18</b>                                   | <b>1</b>     | Capannone industriale sito in Statte (TA), contrada Feliciolla, alla s.p. per Statte, esteso circa 576mq con annessa circostante area pertinenziale della complessiva estensione catastale di 11.009mq, ivi compresa la superficie coperta. Il capannone, con parte dell'area pertinenziale, è riportato al catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 357/1, ex p.lla 7, provinciale per Statte s.n., piano T, cat. D/1, r.c. € 3.321,60. |
|                                                 | <b>2</b>     | Terreni siti in Taranto censiti al catasto terreni al foglio 116 p.lle 299, 307, 321, 322, 325, 326, 328, 330 e 332.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, presso gli uffici comunali di Statte e Taranto, nonché presso gli uffici catastali per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

### ***Sopralluoghi***

I sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, siti in agro di Statte, c.da Feliciolla, lungo la s.p. Taranto-Statte sono stati effettuati in data 16 e 24 ottobre 2018, unitamente all'ausiliario del G.E. Avv. Vita SANTORO, in sostituzione dell'Avv. Gianfranco CHIARELLI. All'appuntamento era presente il sig. [REDACTED] e della [REDACTED] che ha coadiuvato il C.T.U. nelle operazioni di rilievo, fornendo utili indicazioni per l'espletamento dell'incarico. Il tutto come da Verbali riportati all'allegato 5.

### ***Variazioni catastali***

LOTTO 1: - Dal confronto tra la planimetria catastale del capannone distinto nel N.C.E.U. al foglio 25 dal subalterno 1 della particella 357 (all. 2/a-b-c-d) e quella scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti nella mancata rappresentazione in catasto della zona uffici. Non risulta inoltre rappresentata la tettoia in lamiera zincata.

Con autorizzazione del G.E. del 12.12.2018 riportata all'allegato 2/e è stata effettuata la variazione con procedura DOCFA.

Con altra autorizzazione del G.E. del 07.01.2019 riportata all'allegato 2/h è stata introdotta in mappa la tettoia ed accatastata con procedura docfa.

La documentazione prodotta è riportata agli allegati dal 2/e al 2/i.

LOTTO 2: - Dall'analisi della documentazione ipocatastale, lo scrivente ha accertato che con variazione territoriale del 12/05/2015 prot.n°TA0086211 (L.R. 22/1993), tutti i terreni indicati nella **Relazione Notarile censiti al**

foglio 116 di Taranto e individuati dalle particelle 299, 307, 321, 322, 325, 326, 328, 330 e 332 sono attualmente censiti, con lo stesso numero di particella, al foglio 24 del Comune di Statte.

### *Individuazione dei lotti*

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato due lotti di vendita:

| <i>Individuazione dei lotti</i> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proc. n°</i>                 | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Comune di Statte</i>         |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 144/18                          | 1            | Piena proprietà del capannone di 576,00mq nella zona industriale di Statte alla contrada Feliciolla, con accesso dalla complanare alla S.P. n. 48 Taranto - Statte, ubicato all'interno di un lotto completamente recintato di 9.450,00mq catastali, distinto in catasto al fg. 25 dal sub. 2 della particella 357, S.P. per Statte s.n., piano T, cat. D/1, r.c. € 3.321,60. |
|                                 | 2            | Piena proprietà del terreno edificabile di 14.112,00mq catastali, completamente recintato, sito nella zona industriale di Statte alla c.da Feliciolla, avente accesso dalla S.P. n. 48 Taranto - Statte e censito nel N.C.T. al foglio 24 con le particelle 299, 307, 321, 322, 325, 326, 328, 330 e 332.                                                                     |

*Catasto urbano – Lotti reindividuati*

| <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 Statte</i> |            |              |             |             |            |              |              |
| 1                       | 25         | 357          | 2           | D/1         |            |              | € 3.321,60   |
| In ditta: [REDACTED]    |            |              |             |             |            |              |              |

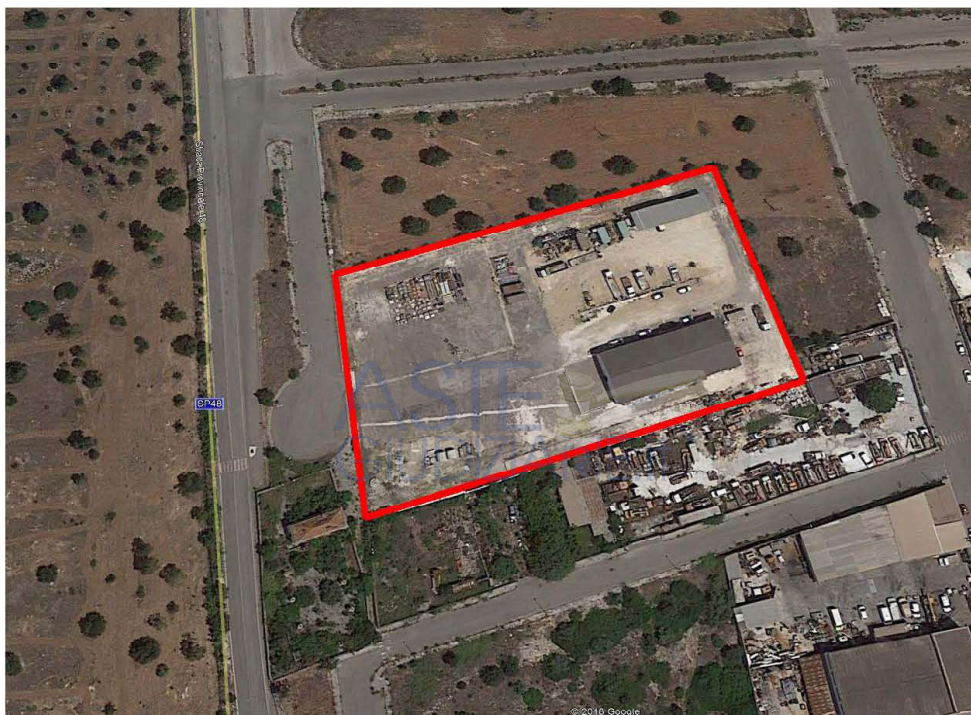
| Catasto terreni – Lotti reindividuati |     |        |             |     |           |             |         |
|---------------------------------------|-----|--------|-------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Lt.                                   | Fg. | P.IIIa | Qualità     | Cl. | Cons.     | Reddito     |         |
|                                       |     |        |             |     |           | Domini-cale | Agrario |
| Comune di Statte                      |     |        |             |     |           |             |         |
| 1                                     | 25  | 357    | Ente urbano |     | Are 97.50 |             |         |
| 2                                     | 24  | 299    | Cava        |     | Are 00.82 |             |         |
|                                       |     | 307    | Cava        |     | Are 00.10 |             |         |
|                                       |     | 321    | Cava        |     | Are 06.52 |             |         |
|                                       |     | 322    | Cava        |     | Are 00.11 |             |         |
|                                       |     | 325    | Cava        |     | Are 07.48 |             |         |
|                                       |     | 326    | Cava        |     | Are 78.60 |             |         |
|                                       |     | 328    | Cava        |     | Are 06.51 |             |         |
|                                       |     | 330    | Cava        |     | Are 01.48 |             |         |
|                                       |     | 332    | Cava        |     | Are 36.76 |             |         |
| In ditta:                             |     |        |             |     |           |             |         |



***Lotto n°1 - Capannone industriale in Statte  
c.da Feliciolla, s.p. n°48***

***N.C.E.U. Fg. 25 p.lla 307 sub. 2 – (allegati da 1 a 4)***

***Descrizione sintetica:*** Piena proprietà del capannone di 576,00mq nella zona industriale di Statte alla contrada Feliciolla, con accesso dalla complanare alla S.P. n. 48 Taranto - Statte, ubicato all'interno di un lotto completamente recintato di 9.450,00mq catastali.



***FOTO AEREA***

***Caratteristiche zona (all. 1/a)***

L'immobile oggetto di stima è un capannone industriale adibito a “**officina per carpenteria metallica**”. L'opificio è sito nell'area P.I.P. di Statte, alla località Feliciolla, alla quale si accede dalla complanare alla Strada Provinciale n°48 Taranto-Statte, a circa 2,3km a sud dal centro abitato.

La zona è dotata solo di strade, pubblica illuminazione e delle reti di fornitura di energia elettrica e telefonica.

Il lotto ha forma di trapezio rettangolo, ha estensione catastale di 9.450,00mq, è recintato su tutti i lati con un muro in alcuni tratti sormontato da ringhiera metallica ed è dotato di accesso carrabile, protetto da cancello metallico, ricavato sul lato ovest della recinzione. Nella parte a nord – est è ricavata una tettoia di 143,75mq.

L'area di pertinenza, pavimentata solo in parte con asfalto bituminoso, è utilizzata per il parcheggio degli automezzi, lo stoccaggio e la movimentazione delle merci.

### ***Descrizione dell'opificio (all. 1/b)***

**Il capannone industriale occupa una superficie coperta di 576,00mq**, ha forma rettangolare con i lati lunghi di 36,00m in direzione est-ovest e quelli corti di 16,00m in direzione nord-sud ed è realizzato con strutture realizzate in opera costituite da pilastri in cemento armato e travature metalliche tralicciate a doppia falda inclinata, con tiranti, alle quali sono ancorati i pannelli in lamiera zincata. L'altezza interna varia da un minimo di 5,50m, in corrispondenza delle gronde, ad un massimo di 7,40m al colmo.

Il capannone si compone di un'ampia area di lavorazione estesa 424,00mq utili alla quale si accede da una apertura carrabile, protetta da portone metallico scorrevole, ricavata sulla parete est dell'edificio. All'interno del reparto di lavorazione è stato installato un box prefabbricato di 17,90mq utili comprendente un bagno per le unità lavorative e due piccoli locali utilizzati come archivi. Solo il bagno è areato ed illuminato direttamente dall'esterno. Nella parte ad ovest dell'opificio è ricavata la zona uffici di 119,55mq utili, separata dall'area di lavorazione, alla quale si accede da un ingresso ricavato sulla parete di ponente del capannone. La zona uffici si compone di disimpegno, tre ampi vani, ripostiglio, archivio e da due servizi igienici con antibagno, uno dei quali è utilizzabile da persone diversamente abili. **Gli uffici hanno un'altezza utile di 2,80m e copertura piana in pannelli in**



lamiera zincata tipo “sandwich”.

Nell’area di pertinenza, in prossimità dell’angolo nord-est del lotto, è stata ricavata una tettoia a struttura metallica, estesa circa 143,75mq, realizzata con montanti verticali in tubolari di acciaio e copertura con lamiera di acciaio zincato. **La tettoia, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative, potrà conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti, ad un costo del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

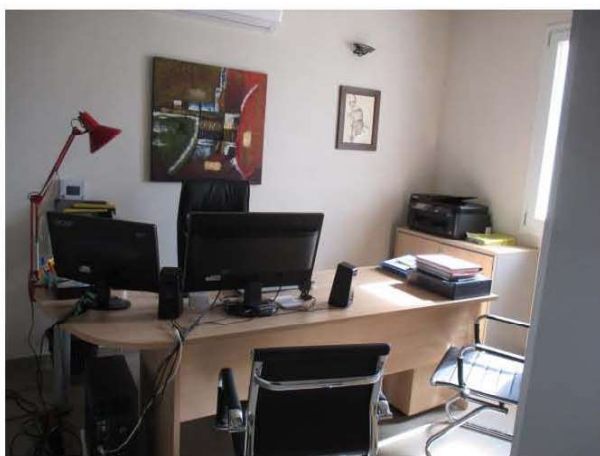


***FOTO – viste del capannone – ingresso uffici***





**FOTO – area di lavorazione**



**FOTO – uffici e servizi**





**FOTO – area di pertinenza**

### ***Materiali ed impianti***

Il capannone è rifinito con pavimento industriale in cemento, con intonaco del tipo civile sulle pareti, ed è dotato di finestre a nastro in metallo e vetro nella parte alta delle pareti laterali per la illuminazione naturale dell'area di lavorazione. Il box prefabbricato è completo di pavimento in legno ed impianto elettrico.

La zona uffici è dotata di pavimenti e battiscopa in ceramica. I bagni hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2,00m di altezza e sono dotati di arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in metallo preverniciato.

Il capannone è completo di impianto elettrico, idrico e di scarico dei reflui che vengono recapitati in un impianto provvisorio di trattamento costituito da una fossa biologica tipo "Imhoff" e da una vasca per lo stoccaggio delle acque chiarificate. Nell'area di pertinenza è stato allocato un serbatoio per la riserva idrica. L'intero opificio è provvisto di impianto elettrico.





**FOTO – riserva idrica**



**FOTO – fossa biologica**

### ***Stato manutentivo***

Buono nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione.

| <b><i>Superfici dell'immobile</i></b> |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
|                                       | <b><i>Sup. utile</i></b> |
| Area di lavorazione                   | 424,00mq                 |
| Ingresso                              | 9,70mq                   |
| Disimpegno                            | 12,10mq                  |
| Ufficio                               | 24,40mq                  |
| Ufficio                               | 25,55mq                  |
| Ufficio                               | 29,65mq                  |
| Ripostiglio                           | 3,40mq                   |
| Ufficio                               | 13,00mq                  |
| Servizi igienici                      | 8,40mq                   |
| Archivio                              | 6,05mq                   |
| <b><i>Totale</i></b>                  | <b><i>543,55mq</i></b>   |
| <b><i>Sup. coperta</i></b>            | <b><i>576,00mq</i></b>   |

### ***Servitù***

Sul lotto insiste una servitù di elettrodotto per la presenza di un palo di



sostegno della linea elettrica in prossimità della recinzione sul lato ovest ed il passaggio di linea elettrica aerea.



**FOTO – linea elettrica aerea**

### **Confini**

L'immobile nel suo complesso confina a nord con proprietà L [REDACTED] e Comune di Statte, ad est con proprietà [REDACTED] e Comune di Statte, a sud con proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ad ovest con strada di servizio in ditta Comune di Statte.

| <b>Catasto urbano (all. 2)</b> |            |              |            |            |           |             |              |
|--------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|--------------|
| <b>Lt.</b>                     | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Rend.</b> |
| <b>Comune di Statte</b>        |            |              |            |            |           |             |              |
| 1                              | 25         | 357          | 2          | D/1        |           |             | € 3.321,60   |
| In ditta: [REDACTED]           |            |              |            |            |           |             |              |

| Catasto terreni  |     |       |             |     |           |             |         |
|------------------|-----|-------|-------------|-----|-----------|-------------|---------|
| Lt.              | Fg. | P.lla | Qualità     | Cl. | Cons.     | Reddito     |         |
|                  |     |       |             |     |           | Domini-cale | Agrario |
| Comune di Statte |     |       |             |     |           |             |         |
| 1                | 25  | 357   | Ente urbano |     | Are 94.50 |             |         |



### ***Destinazione urbanistica (all. 3/a)***

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato all'allegato 3/a, l'immobile in descrizione rientra:

- nelle *Previsioni Strutturali, contesti territoriali esistenti: contesti urbani consolidati per attività* (di cui all'art. 23/S delle N.T.A.);
- nelle *Previsioni Programmatiche, contesti urbani della trasformazione: contesti urbani in formazione* (di cui all'art. 24/S delle N.T.A.).

**Il lotto possiede potenzialità edificatoria residua.**

### ***Pratica edilizia (all. 3)***

Il capannone, privo del Certificato di Agibilità, è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n°196 del 25/10/1971 (all. 3/b) rilasciata alla sig.ra [REDACTED] Per il cambio di destinazione d'uso da "*deposito di attrezzi agricoli a capannone industriale, magazzini e servizi – officina per carpenteria metallica*". è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n°57 del 28/12/2009 alla società F.C.M. s.r.l. (all. 3/c).

Per l'ottenimento della sanatoria la società F.C.M. s.r.l. ha vincolato a parcheggio un'area scoperta di 1.902,00mq con atto stipulato dal notaio PIGNATELLI il 20.10.2009 e trascritto nei RR.II. di Taranto il successivo 13.11.2009 ai nn. 33941/22282.

Per il capannone oggetto di stima è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Statte in data 22/10/2012, trascritta il 27/05/2013 ai nn°8349/10675, in forza della quale la Società esecutata si è obbligata a presentare, entro e non oltre 12 mesi dalla data di stipula della convenzione, richiesta di P.d.C..

In ottemperanza alla convenzione stipulata la società esecutata ha fatto richiesta di P.d.C. al comune di Statte per l'ampliamento del capannone, la cui approvazione è stata notificata in data 06.06.2012 con nota prot. 8247. A seguito dell'approvazione del progetto è stata vincolata a parcheggio una ulteriore area di 1.905,00mq con atto a firme autenticate dal notaio Amoruso

in data 26.06.2012 e trascritto nei RR.II. di Taranto in data 10.07.2012 ai nn. 15113/12013. Il P.d.C. dell'ampliamento non risulta essere stato ritirato. Per le modifiche interne necessarie a ricavare la zona uffici è stata approntata la S.C.I.A. prot.16077 del 03/10/2016.

### ***Difformità e condonabilità***

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli allegati alle predette Autorizzazioni Amministrative nel capannone - uffici non sono state rilevate difformità. L'altezza utile della zona uffici, attualmente pari a 2,80mt, dovrà essere alzata sino a 3,00mt per essere conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Il costo prevedibile è pari ad € 10.000,00, già comprensivo di spese tecniche. Come è stato specificato nel paragrafo relativo alla descrizione dell'opificio la tettoia, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative, potrà conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 8.500,00, già comprensivo di spese tecniche.

### ***Verifica della titolarità del bene (all. 4/a)***

L'immobile in descrizione è di piena ed esclusiva proprietà della Società esecutata per esserle pervenuto attraverso i seguenti atti:

- atto di compravendita notaio Amoruso di Alberobello, del 15/06/2011 rep.n°133836, trascritto a Taranto il 22/06/2011 ai nn°16851/11030, dalla F.C.M. S.r.l.;
- alla [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita notaio Quaranta del 29/07/2008, rep.n°37265, trascritto il 30/07/2008 ai nn°23258/15782, dalla [REDACTED];
- alla [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita notaio Cito del 31/07/2003, rep.n°82856, trascritto il 05/08/2003 ai nn°17242/12486, dalla [REDACTED]



- alla [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita notaio Cito del 31/10/2001, rep.n°73155, trascritto il 06/11/2001 ai nn°19582/13703, [REDACTED]

- alla [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita notaio Cito del 19/03/1996, rep.n°54383, trascritto il 26/03/1996 ai nn°4116/3446, da [REDACTED]

| <i><b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):</b></i> |                  |                         |                       |                    |                       |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| <i><b>diritto</b></i>                                                              | <i><b>qt</b></i> | <i><b>perv. per</b></i> | <i><b>rogante</b></i> | <i><b>data</b></i> | <i><b>trascr.</b></i> | <i><b>n°</b></i>   |
| <b>Piena Proprietà</b>                                                             | <b>1/1</b>       | <b>Compravendita</b>    | <b>Notaio Amoruso</b> | <b>16/06/11</b>    | <b>22/06/11</b>       | <b>16851/11030</b> |
| L'immobile è pe [REDACTED]<br>[REDACTED]                                           |                  |                         |                       |                    |                       |                    |

| <i><b>Stato di possesso</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'immobile è attualmente libero da locazioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>NOTE IN ORDINE ALLO STATO DI POSSESSO: con contratto del 2015 della durata di tre anni, la società esecutata aveva locato alla [REDACTED] immobili estranei alla P.E.. Con la modifica al contratto, avvenuta il 16.03.2017 con atto rep. 8956 a firme autenticate dal notaio E. Mobilio, il canone mensile di locazione si riduceva a € 5.000,00 e nei beni locati veniva inserito anche l'opificio pignorato. Essendo il contratto già scaduto il 01.12.2018 e non prevedendo il detto contratto il rinnovo automatico, ad oggi il bene in esame risulta essere libero da locazioni.</b> |



| <i>Documentazione allegata/verificata</i> |                   |                   |                    |             |                    |              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| <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                | Sì                 | ---         | ---                | ---          |

| <i>Verifica allegato 2</i> |              |                |                 |                |             |              |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| <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             | ---             | Sì             | ---         | ---          |

### *Metodo di stima*

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona, al pregio delle finiture e degli impianti ed alle quotazioni per i capannoni ubicati nella zona E20 del comune di Statte..

Per l'area di lavorazione è stato assunto il valore unitario di € 320,00/mq; per la porzione destinata a uffici e servizi € 450,00/mq; per la tettoia è stato applicato un valore unitario pari a € 100,00/mq; per l'area di pertinenza, comprensiva delle sistemazioni esterne e della recinzione, è stato assunto un valore unitario di € 15,00/mq. Tutte le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98.

**I valori unitari attribuiti saranno ridotti del 7% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi per il bene.**

Valore Area lavorazione:  $442,00\text{mq} \times € 320,00/\text{mq} = € 141.440,00$

Valore tettoia:  $143,00\text{mq} \times € 100,00/\text{mq} = € 14.300,00$

Valore uffici e servizi:  $134,00\text{mq} \times € 410,00/\text{mq} = € 54.940,00$

Valore area di pertinenza e recinzione:

$8.730,00\text{mq} \times € 15,00/\text{mq} = € 130.950,00.$



**VALORE COMMERCIALE TOTALE:**

**€ 141.440,00 + € 14.300,00 + € 54.940,00 + € 130.950,00 = € 341.630,00.**

Decurtando le spese per la sanatoria, pari ad € 18.000,00, il valore commerciale si riduce a:

**Valore comm. al netto della sanatoria: € 341.630,00 - € 18.000,00 = € 323.630,00**

Decurtando il valore appena anzi calcolato del 7% per tenere conto della mancanza di garanzia per vizi si ottiene il

**VALORE COMMERCIALE FINALE:**

**€ 323.630,00 x 0,93 = € 300.975,90**

Del valore anzi calcolato € 130.975,90, pari a circa il 44%, esprimono il valore del suolo ed i restanti € 170.000,00, pari circa all'56%, rappresentano il valore dell'edificio.

**DESCRIZIONE SINTETICA**

**Piena proprietà del capannone di 576,00mq coperti** sito nella zona artigianale di Statte, alla contrada Felicciolla, con accesso dalla complanare alla strada provinciale n°48 Taranto-Statte, ubicato all'interno di un lotto completamente recintato 9.450,00mq catastali, composto da un'area di lavorazione di 424,00mq mq utili e una zona uffici e servizi di 119,55mq utili, oltre ad una tettoia di 143,00mq in acciaio e lamiera zincata realizzata nella parte a nord – est dell'area di pertinenza; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED] e Comune di Statte, ad est con proprietà New [REDACTED] e Comune di Statte, a sud con proprietà Officine [REDACTED] e [REDACTED] ed ad ovest con strada di servizio in ditta Comune di Statte; **censito** nel N.C.E.U. di Statte in ditta [REDACTED] al foglio 25 p.lla 357 sub. 2, cat. D/1,

r.c. € 3.321,60.

L'immobile, privo del Certificato di Agibilità, è stato realizzato con lievi difformità rispetto alla Licenza Edilizia n°196 del 25/10/1971, alla concessione Edilizia in sanatoria n°57 del 28/12/2009 ed alla S.C.I.A. prot.16077 del 03/10/2016, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

**Prezzo base: € 300.975,90**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



***Lotto n°2 – suolo edificabile n Statte***

***c.da Feliciolla, s.p. n°48***

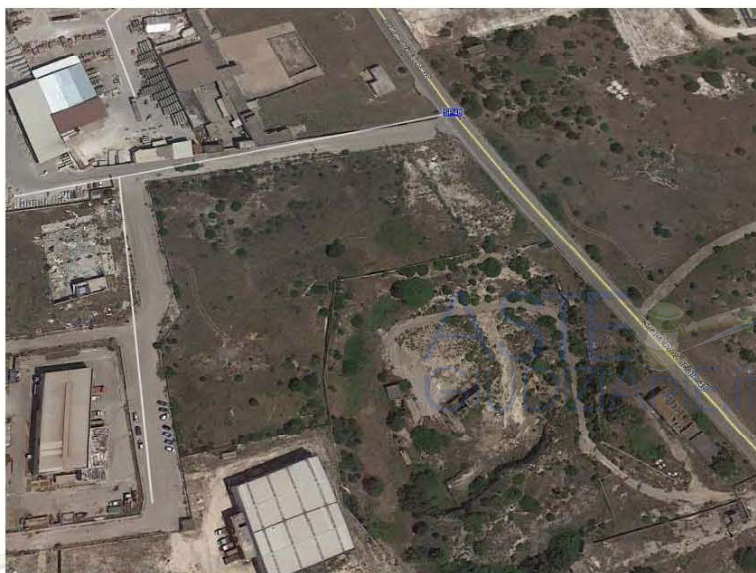
***N.C.T. Fg. 24 p.lle 299, 307, 321, 322, 325, 326, 328, 330 e 332***

***(allegato 5)***

***Descrizione sintetica:*** Piena proprietà del suolo edificabile di complessivi 13.838,00mq catastali nella zona industriale di Statte alla contrada Feliciolla, con accesso dalla complanare alla strada provinciale n. 48 Taranto - Statte, contraddistinto con i lotti nn°9 e 10 nel Piano di Lottizzazione Convenzionata “Condemi”.

***Caratteristiche zona (all. 5/a)***

L’immobile oggetto di stima è un terreno sito in agro di Statte, c.da Feliciolla, lungo la strada provinciale n°48 Taranto-Statte, posto a circa 4,0km a sud dal centro abitato, a ridosso del centro siderurgico, in un’area destinata alla realizzazione di insediamenti produttivi e dotata solo di strade asfaltate, pubblica illuminazione e delle reti telefonica e di distribuzione dell’energia elettrica.



***FOTO AEREA***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### ***Descrizione particolareggiata***

Il suolo in descrizione ha forma irregolare, estensione catastale di 13.838,00mq, è recintato su tutti i lati con un muro in cemento sormontato da ringhiera metallica tipo “orsogrill” ed è dotato di accessi carrabili protetti da cancelli metallici. L’andamento orografico è pianeggiante. **Il suolo è contraddistinto con i lotti nn°9 e 10 del Piano di Lottizzazione convenzionata “Condemi”.**



***FOTO – viste del lotto***

### ***Servitù***

Sul lotto insiste una servitù di elettrodotto per il passaggio di una linea elettrica aerea da 220.000V.





### Confini

L'immobile nel suo complesso confina a sud con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] sugli altri lati con proprietà del Comune di Statte.

| Catasto terreni (all. 5/b) |     |       |         |     |           |             |         |
|----------------------------|-----|-------|---------|-----|-----------|-------------|---------|
| Lt.                        | Fg. | P.lla | Qualità | Cl. | Cons.     | Reddito     |         |
|                            |     |       |         |     |           | Domini-cale | Agrario |
| Comune di Statte           |     |       |         |     |           |             |         |
| 2                          | 24  | 299   | Cava    |     | Are 00.82 |             |         |
|                            |     | 307   | Cava    |     | Are 00.10 |             |         |
|                            |     | 321   | Cava    |     | Are 06.52 |             |         |
|                            |     | 322   | Cava    |     | Are 00.11 |             |         |
|                            |     | 325   | Cava    |     | Are 07.48 |             |         |
|                            |     | 326   | Cava    |     | Are 78.60 |             |         |
|                            |     | 328   | Cava    |     | Are 06.51 |             |         |
|                            |     | 330   | Cava    |     | Are 01.48 |             |         |
|                            |     | 332   | Cava    |     | Are 36.76 |             |         |
| In ditta:                  |     |       |         |     |           |             |         |

### Destinazione Urbanistica (all. 5/c)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato



all'allegato 5/c, nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Statte, l'intero lotto rientra:

- nelle *Previsioni Strutturali, contesti territoriali esistenti: contesti urbani consolidati per attività* (di cui all'art. 23/S delle N.T.A.);
- nelle *Previsioni Programmatiche, contesti urbani della trasformazione: contesti urbani in formazione* (di cui all'art. 24/S delle N.T.A.);
- nelle *Previsioni strutturali, SIN – Sito di interesse Nazionale* (di cui all'art. 35/S delle N.T.A.), per cui, ai sensi dell'art. 252 Titolo V Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ***“...Tutti gli interventi previsti in tali aree devono essere sottoposti alla preventiva caratterizzazione e, in caso di inquinamento, a misure di bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio, da definirsi con apposito progetto specialistico in funzione di un adeguato e approfondito rilievo dello stato dei luoghi”.***

Inoltre, le particelle 325, 326 e 328 rientrano nelle *Invarianti infrastrutturali, elettrodotti ad alta tensione da 220.000V*, per cui sono da applicare le direttive dell'art. 16/S delle N.T.A., che fanno riferimento al dettato dal DPCM 23/04/1992 “Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50Hz) negli ambienti abitativi ed in ambiente esterno”, che prevede una distanza maggiore di 18,00m dalle linee a 220.000V.

#### ***Verifica della titolarità del bene (all. 5/d)***

L'immobile in descrizione è di piena ed esclusiva proprietà della Società esecutata per esserle pervenuto attraverso i seguenti atti:

- atto di compravendita notaio Amoruso di Alberobello, del 06/03/2002 rep.n°121483, trascritto a Taranto il 28/03/2002 ai nn°6618/5072, dalla

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████



- alla [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita notaio Mobilio del 25/11/1999, rep.n°20490, trascritto il 14/12/1999 ai nn°20984/15481, [REDACTED]

- a [REDACTED] l'immobile è pervenuto con decreto di trasferimento del G.D. del Tribunale di Taranto del 27/12/1994, rep.n°140, trascritto il 18/03/1995 ai nn°4740/4001, con decreto di trasferimento in rettifica emesso dal G.G. del Tribunale di Taranto il 20/06/1995 con.n°3552, trascritto il 03/08/1995 ai nn°12747/10690 e con il decreto di trasferimento immobili in rettifica del Tribunale di Taranto del 29/10/1999, rep.n°5248, trascritto il 18/11/1999 ai nn°19398/14310.

| <i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5/d):</i> |           |                  |                |             |                |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|----------------|-------------|----------------|-----------|
| <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       | Compravendita    | Notaio Amoruso | 06/03/02    | 28/03/02       | 6618/5072 |
| L'immobile è pervenuto in piena proprietà alla [REDACTED] dalla [REDACTED]  |           |                  |                |             |                |           |

| <i>Stato di possesso</i>                      |
|-----------------------------------------------|
| L'immobile è attualmente libero da locazioni. |

| <i>Documentazione allegata/verificata</i> |                   |                   |                    |             |                    |              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| <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                | Sì                 | ---         | ---                | ---          |

| <i>Verifica allegato 2</i> |              |                |                 |                |             |              |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| <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 | --- | Sì | --- | --- |
|-----|----|----|-----|----|-----|-----|

### **Metodo di stima**

Il più probabile valore di mercato del suolo è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed ai vincoli imposti dalle vigenti norme nazionali e regionali, meglio descritti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Per il lotto è stato assunto un valore unitario pari a € 15,00/mq di superficie catastale che tiene conto del valore della recinzione..

**VALORE COMMERCIALE:** 13.838,00mq x 15,00€/mq = € 207.570,00

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà del terreno edificabile di complessivi 13.838,00mq catastali nella zona industriale di Statte, alla contrada Feliciolla, con accesso dalla complanare alla strada provinciale n°48 Taranto-Statte, già contraddistinto con i lotti nn°9 e 10 nel Piano di Lottizzazione Convenzionata [REDACTED] confinante a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] sugli altri lati con proprietà del Comune di Statte.

Censito nel N.C.T. del Comune di Statte, in ditta [REDACTED] [REDACTED] al foglio 24:

- p.lla 299, cava di are 00.82;
- p.lla 307, cava di are 00.10;
- p.lla 321, cava di are 06.52;
- p.lla 322, cava di are 00.11;
- p.lla 325, cava di are 07.48;
- p.lla 326, cava di are 78.60;
- p.lla 328, cava di are 06.51;

- p.lla 330, cava di are 01.48;
- p.lla 332, cava di are 36.76.

Nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Statte, l'intero lotto rientra:

- nelle *Previsioni Strutturali, contesti territoriali esistenti: contesti urbani consolidati per attività* (di cui all'art. 23/S delle N.T.A.);
- nelle *Previsioni Programmatiche, contesti urbani della trasformazione: contesti urbani in formazione* (di cui all'art. 24/S delle N.T.A.);
- nelle *Previsioni strutturali, SIN – Sito di interesse Nazionale* (di cui all'art. 35/S delle N.T.A.), per cui, ai sensi dell'art. 252 Titolo V Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., “...Tutti gli interventi previsti in tali aree devono essere sottoposti alla preventiva caratterizzazione e, in caso di inquinamento, a misure di bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio, da definirsi con apposito progetto specialistico in funzione di un adeguato e approfondito rilievo dello stato dei luoghi”.

Inoltre, le particelle 325, 326 e 328 rientrano nelle *Invarianti infrastrutturali, elettrodotti ad alta tensione da 220.000V*, per cui sono da applicare le direttive dell'art. 16/S delle N.T.A., che fanno riferimento al dettato dal DPCM 23/04/1992 “Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50Hz) negli ambienti abitativi ed in ambiente esterno”, che prevede una distanza maggiore di 18,00m dalle linee elettriche a 220.000V. Sono da osservare tutti gli obblighi e le condizioni contenute nella convenzione allegata al Piano di Lottizzazione. Il suolo è libero da locazioni.

**Prezzo base: € 207.570,00**



### ***Risultati dell'ispezione ipotecaria (allegato 6/a)***

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 09/11/2018, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 6/a, a carico della ████████ eseguita sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione del 22/06/2011, reg.part.n°3603 reg.gen.n°16852, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- trascrizione del 10/07/2012, reg.part.n°12013, reg.gen.n°15113, costituzione vincolo di destinazione;
- trascrizione del 28/05/20103, reg.part.n°8349, reg.gen.n°10675, convenzione edilizia;
- trascrizione del 27/05/2013, reg.part.n°8350, reg.gen.n°10676, cessione di diritti reali a titolo gratuito;
- trascrizione del 04/04/2018, reg.part.n°4927, reg.gen.n°6960, verbale di pignoramento immobili

| <b><i>Iscrizioni</i></b> |                   |                    |                        |
|--------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| <b><i>N.r.p./g.</i></b>  | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b> |
| 3603/16852               | 22/06/2011        | Ipoteca volontaria | Banca Popolare di Bari |

| <b><i>Trascrizioni</i></b> |                   |                                             |                        |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b><i>N.r.p./g.</i></b>    | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b>                          | <b><i>A favore</i></b> |
| 12013/15113                | 26/06/2012        | Costituzione vincolo di destinazione        | Comune di Statte       |
| 8349/10675                 | 27/05/2013        | Convenzione edilizia                        | Comune di Statte       |
| 8350/10676                 | 27/05/2013        | Cessione di diritti reali a titolo gratuito | Comune di Statte       |

|           |            |                                  |                                                                                     |
|-----------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 4927/6960 | 04/04/2018 | Verbale pignoramento<br>immobili |  |
|-----------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|



*In fede,*

*Ing. Pasquale SPINOSA*

