

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 18/2016 promosso da:

"B.C.C. San Marzano di san Giuseppe."

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Andrea Paiano nominava, quale esperto, il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella incaricandolo, previa verifica della relazione già depositata, di integrarla con:

- la stima delle unità non valutate:
 - abitazione sita in San Giorgio Jonico in N.C.E.U. al fg. 8, p.lla 1486, sub. 5;
 - abitazione sita in San Giorgio Jonico in N.C.E.U. al fg. 8, p.lla 1486, sub. 1;
 - abitazione sita in San Giorgio Jonico in N.C.E.U. al fg. 11, p.lla 811, sub. 5;
 - terreno sito in San Giorgio Jonico in N.C.T. al fg. 10, p.lla 734;
- l'acquisizione degli allegati non depositati;
- la revisione delle relazione.

Individuazione catastale dagli atti

Il pignoramento colpisce:

<i>pos.</i>	<i>a [REDACTED] la proprietà per 1/6 indiviso cadauno</i>
1 a, b, c,	dell'autorimessa in Lizzano, posta al P.T., identificato nel NCEU al Foglio 67, Particella 530/5, Categoria C/6, classe 2, mq. 20, R.C. E 34,09, Strada Sesta di Contrada Palmintiello;
2 a, b, c.	dell'abitazione di tipo popolare, sita in Lizzano, posta al 1° piano, identificata nel NCEU al Foglio 67, Particella 530/8, categoria A/4, Classe 3, vani 6, mq 99, R.C. E 247,90, Strada Sesta di Contrada Palmintiello n. CN, piano 1;

3 a, b, c.	dell'abitazione di tipo popolare sita in Lizzano, posta al 1° piano, identificata nel NCEU al Foglio 67, Particella 530/9, categoria A/4, Classe 3, vani 6, mq 102, R.C. € 247,90, Strada Sesta di Contrada Palmintiello n. CN, piano 1;
4 a, b, c	dell'abitazione di tipo economico sita in Lizzano, alla via Nettuno, posta al piano terra, identificata nel NCEU al Foglio 67, Particella 530/10, categoria A/3, Classe 3, vani 6, mq 127, R.C. € 325,37, Strada Sesta di Contrada Palmintiello n. CN, piano T;
5 a, b, c	dell'abitazione di tipo economico sita in Lizzano, alla via Nettuno, posta al piano terra, identificata nel NCEU al Foglio 67, Particella 530/11, categoria A/3, Classe 3, vani 6, mq 134, R.C. € 325,37, Strada Sesta di Contrada Palmintiello n. CN, piano T;
6 a, b, c	dell'abitazione di tipo economico sita in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 45, identificata nel NCEU al Foglio 8, Particella 1486/5, categoria A/3, Classe 3, vani 6, mq 133, R.C. € 480,30, Via Alcide De Gasperi, n. 45, piano 2;
7 a, b, c	dell'abitazione di tipo economico sita in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 45, identificata nel NCEU al Foglio 8, Particella 1486/4, categoria A/3, Classe 4, vani 2, mq 30, R.C. € 191,09, Via Alcide De Gasperi, n. 45, piano 2;
8 a, b, c,	dell'autorimessa sita in san Giorgio Jonico, al viale Europa, snc, identificata nel NCEU al Foglio 9, Particella 1032/2, categoria C/6, Classe 2, mq 175, R.C. € 521,52, Viale Europa, snc;
9 a, b, c,	dell'abitazione in villini sita in San Giorgio Jonico, al Viale Europa, identificata nel NCEU al Foglio 9, Particella 1032/3, categoria A/7, Classe 2, vani 9,5, mq 223, R.C. € 1.054,86, Viale Europa, snc, piano T;



10 a, b, c	dell'abitazione in villini sita in San Giorgio Jonico, al Viale Europa, identificata nel NCEU al Foglio 9, Particella 1032/4, categoria A/7, Classe 2, vani 9, mq 204, R.C. € 999,34, Viale Europa, snc, piano 1;
11 a, b, c	dell'abitazione di tipo popolare sita in San Giorgio Jonico, alla via Galiano, n. 27, identificata nel NCEU al Foglio 11, Particella 811/5, categoria A/4, Classe 5, vani 4, mq 112, R.C. € 227,24, Via Galiano, n. 27, piano 1;
14 a, b, 12 c	del terreno in San Giorgio Jonico esteso are 13,49, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 247, qualità Uliveto, Classe 2, are 13,49, R.D. € 5,57; R.A. € 3,83;
15 a, b, 13 c	diritto di proprietà pari ad 1/3 pro indiviso del terreno in San Giorgio Jonico esteso are 13,50, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 248, qualità Uliveto, Classe 2, are 13,50, R.D. € 5,58; R.A. € 3,83;
pos.	al solo [REDACTED]
12 a	piena proprietà dell'abitazione di tipo economico in San Giorgio Jonico, alla via del Tintoretto, snc, identificata nel NCEU al Foglio 13, Particella 1211/53, categoria A/3, Classe 3, vani 7,5 - mq. 141, R.C. € 600,38, via del Tintoretto, snc, in ditta [REDACTED] per la proprietà 1/1;
13 a	piena proprietà dell'autorimessa in San Giorgio Jonico, alla via del Tintoretto, snc, identificata nel NCEU al Foglio 13, Particella 1211/59, categoria C/6, Classe 2, mq. 20, R.C. € 42,14, in ditta [REDACTED] per la proprietà 1/1;
16 a	diritto di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso del terreno in San Giorgio Jonico alla Contrada Baronìa, esteso are 03.75, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 734, qualità Pascolo, Classe 1, are 03,75, R.D. € 0,58; R.A. € 0,29;

<i>pos.</i>	<i>al solo</i> [REDACTED]
12 b	piena proprietà (quota di 1/1) del magazzino in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 47 identificato nel NCEU al Foglio 8, Particella 1486/1, categoria C/2, Classe 1, mq. 142, R.C. € 199,20, via Alcide De Gasperi, n. 47, piano T, in ditta [REDACTED] per la proprietà;
13 b	piena proprietà (quota di 1/1) dell'abitazione di tipo economico in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 45, identificata nel NCEU al Foglio 8, Particella 1487/3, categoria A/3, Classe 4, vani 7, mq. 143, R.C. € 668,81, in ditta [REDACTED] per la proprietà;
16 b	diritto di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso del terreno in San Giorgio Jonico alla Contrada Fomo Vecchio, esteso Ha 01.11.00, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 123, qualità seminativo, Classe 2, Ha. 01.11.00, R.D. € 60,19; R.A. € 34,40;
17 b	diritto di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso del terreno in San Giorgio Jonico, alla Contrada Piantatella, esteso Ha. 02.42.13, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 6, Particella 333, qualità Uliveto, Classe 2, Ha. 02.42.13, R.D. € 100,04; R.A. € 68,78;
<i>pos.</i>	<i>al solo</i> [REDACTED]
14 c	piena proprietà (quota di 1/1) del terreno in San Giorgio Jonico, alla Contrada Pozzello, esteso are 49,70, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 396, qualità Uliveto, Classe 2, are 49.70, R.D. € 20,53; R.A. € 14,12.

Relazione



Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale;
- d) nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata solo una verifica sommaria sia della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici che dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili;
- e) la descrizione delle unità riportate nella precedente, è stata ricavata dalla stessa.

Verifica art. 568, comma 2 C.p.C.

La pratica è completa di certificazione ipocatastale la stessa, interessa il *ventennio*

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha svolto indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetti della stima.

Sopralluoghi



Non sono stati eseguiti sopralluoghi le unità in Lizzano né per i terreni e le unità, precedentemente stimati, che sono stati comunque oggetto di verifiche urbanistiche e dei valori.



Nel corso delle visite, il sottoscritto, ha preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie ed ha ricavato le informazioni utili per l'individuazione dei beni e per la valutazione degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Formazione dei lotti

In considerazione dello stato dei luoghi, della natura e del possesso degli immobili e valutando il mercato immobiliare, lo scrivente costituisce i seguenti lotti:

<i>posizione</i>	<i>descrizione</i>
1	<i>1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento al primo piano, sul lato sud, della consistenza catastale totale di mq 99 e dell'autorimessa isolata, all'interno del giardino comune, della superficie catastale, totale, di mq 23; riportati in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 8 e sub. 5.</i> <i>Valore di mercato € 47.500,00 a base d'asta: € 45.000,00</i>
2	<i>1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 102; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 9.</i> <i>Valore di mercato € 40.000,00 a base d'asta: € 37.000,00</i>
3	<i>1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato sud, della consistenza catastale, totale, di mq 127; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 10.</i> <i>Valore di mercato € 55.000,00 a base d'asta: € 50.000,00</i>
4	<i>1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 134; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 11.</i> <i>Valore di mercato € 55.000,00 a base d'asta: € 50.000,00</i>
5	<i>1/2 indiviso, della proprietà del fondo rustico in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Piantatella", esteso mq 24.213 e per quanto</i>

	<i>realmente è, riportato in c.t. al fg. 6, particella 333.</i>
	<i>Valore di mercato € 47.500,00 a base d'asta: € 45.000,00</i>
6	<i>1/2 indiviso della proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Forno vecchio", esteso mq 11.100 e per quanto realmente è, riportato in c.t. al fg. 10, p.lla 123.</i>
	<i>Valore di mercato € 25.000,00 a base d'asta: € 23.000,00</i>
7	<i>Piena proprietà del fondo rustico, sito in agro di San Giorgio Jonico, della superficie catastale di mq 2.699, riportato in c.t. al fg. 8, p.lle nn. 247 e 248.</i>
	<i>Valore di mercato € 15.000,00 a base d'asta: € 14.000,00</i>
8	<i>Piena proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Pozzello" o "Forno vecchio", della superficie catastale, nominale, di mq 4.970, riportato al c.t. al fg. 10, p.lla 396.</i>
	<i>Valore di mercato € 25.000,00 a base d'asta: € 23.000,00</i>
9	<i>Porzione di fabbricato in San Giorgio Jonico, alla via del Tintoretto n. 19, scala C, composta da: un appartamento al terzo piano, un box al piano cantinato e un posto auto scoperto, contraddistinto con il n. 53, identificati nel catasto urbano al fg. 13, p.lla 1211, sub. 53 e sub. 59.</i>
	<i>Valore di mercato € 150.000,00 a base d'asta: € 145.000,00</i>
10	<i>Appartamento in San Giorgio Jonico, alla via De Gasperi n. 45, al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, della superficie catastale di mq 158, composto dalle unità al fg. 8, p.lla 1.486, sub. 4 e p.lla 1487, sub. 3; il diritto in vendita è della piena proprietà per il primo subalterno e di 1/2 indiviso per il secondo.</i>
	<i>Valore di mercato € 155.000,00 a base d'asta: € 150.000,00</i>
11	<i>1/2 di proprietà dell'appartamento in San Giorgio Jonico, in via A. De Gasperi n. 45, al secondo piano, della consistenza catastale, totale, di mq 127; in catasto urbano al foglio 8, particella 1486, sub. 5.</i>

	<i>Valore di mercato € 45.000,00; a base d'asta: € 43.000,00</i>
12	<i>Piena proprietà dell'autorimessa in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 47, in catasto urbano al foglio 8, Particella 1486, sub 8 (ex 1).</i>
	<i>Valore di mercato € 75.000,00 a base d'asta: € 70.000,00</i>
13	<i>Proprietà dell'abitazione in San Giorgio Jonico, in via Galiano n. 23, al primo piano, della consistenza catastale, di mq 112; in catasto urbano al fg. 11, particella 811, sub 5.</i>
	<i>Valore di mercato € 60.000,00 a base d'asta: € 55.000,00</i>
14	<i>Porzione di fabbricato a villino in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da:</i> <i>• 1/2 di proprietà di una abitazione, fg. 9, p.lla 1032, sub 6, sviluppata su piano rialzato, seminterrato e area scoperta pertinenziale;</i> <i>• 1/4 di proprietà dell'autorimessa al sub. 8, bene comune censibile.</i>
	<i>Valore di mercato € 200.000,00 a base d'asta: € 190.000,00</i>
15	<i>Porzione di fabbricato a villino sito in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da: 1/2 di proprietà di una abitazione al primo piano, al fg. 9, p.lla 1032, sub 7, e da 1/4 di proprietà di una autorimessa al piano seminterrato, sub 8 bene comune censibile.</i>
	<i>Valore di mercato € 150.000,00 a base d'asta: € 140.000,00</i>
16	<i>Quota pari ad $\frac{1}{2}$ indivisa della piena proprietà del terreno di mq 375, con sovrastante fabbricato al grezzo, in San Giorgio Jonico, contrada "Baronia", con accesso da via Brunelleschi s.n.c., identificato nel catasto urbano al fg. 10, p.lla 2661, sub 1.</i>
	<i>Valore di mercato € 75.000,00 a base d'asta: € 70.000,00</i>

Attività catastale e aggiornamento Dati

Lo scrivente verificato che:

- in Lizzano (lotti nn. 1-2-3-4) erroneamente non erano riportati i subalterni individuanti le aree pertinenziali delle abitazioni¹, ha provveduto, con istanza n. 29168 del 29/04/2019, all'inserimento originate i subalterni 12 (ex sub 10) e 13 (ex sub 11), beni comuni non censibili;
- sul terreno in C.T. al fg. 10, p.lla 734 (lotto n. 16) insiste un fabbricato, al grezzo,, si ha provveduto all'inserimento in mappa, pratica PREGEO, ed all'accatastamento del grezzo al fg. 10, p.lla 2661, sub 1, con pratica DOCFA,
- lo stato dei luoghi e di possesso, delle unità in San Giorgio, al vico Socrate civ. 17 (ex complanare di viale Europa), era differente da quanto dichiarato ,ha eseguito i necessari atti di aggiornamento (pratiche DOCFA) per:
 - la costituzione del sub 5 (ex sub 1) quale bene comune (atrio d'ingresso e vano scale);
 - la esatta individuazione dei lotti, conformemente all'attuale distribuzione e possesso degli stessi, che hanno comportato la soppressione dei subb. 2-3-4 e la costituzione dei subb. n. 6-7 (unità abitative) e l'individuazione, come bene comune censibile ai due appartamenti, dell'autorimessa ora sub 8;
- lo stato dei luoghi degli immobili in via De Gasperi, ora lotti nn. 10-11-12, era differente dalle planimetrie esistenti, ha provveduto (n. 4 pratiche DOCFA) all'aggiornamento grafico, all'introduzione dell'ampliamento, dell'locale al piano terra (ex p.lla 1486 sub 1 ora sub 8) e nella costituzione dei beni comuni per il vano scala (p.lla 1486 sub 7/p.lla 1487 sub 5);
- lo stato dei luoghi dell'appartamento in via Galiano (ora lotto n. 13) era diverso dal grafico catastale, ha eseguito il necessario aggiornamento

Non sono stati eseguiti, ma sono procrastinabili sino alla vendita, gli atti di aggiornamento per il lotto n. 10 (fusione dei due locali al piano cantinato), in quanto non visitato.

¹Già riportati come sub. 10 e 11 e poi erroneamente utilizzati per le abitazioni.

Generalità

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè lo scopo della stima.

Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Determinazione del valore

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio" e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che il mercato immobiliare provinciale e locale si è stabilizzato e appare la tendenza ad un leggero incremento dei valori, sia per le unità urbane sia per i fondi agricoli. Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione e in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia; per i terreni di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi e, in particolare, della loro natura e vocazione agricola.

Lotti nn. 1, 2, 3, 4².

Notizie comuni

Caratteristiche zona

La località Palmintiello, a poca distanza dalla borgata di Marina di Lizzano, è caratterizzata da costruzioni del tipo a villino, in genere, destinati ad abitazioni estive sviluppate a nord della strada provinciale n. 122 che conduce a Campomarino.

Area pertinenziale

Il terreno è recintato con muro in conci di tufo e sovrastanti frangisole in cls. pressovibrato.

Nell'interno del lotto, in posizione centrale è ubicato un fabbricato per abitazioni, sviluppato su piano terra e primo piano, nell'angolo sud-ovest un box auto, in quello nord ovest una copertura in legno per il ricovero di un'auto.

Nell'area libera dagli edifici, quasi totalmente pavimentata, vi sono alcuni alberi ornamentali.

Il lotto è diviso, da un muretto, in posizione centrale e direzione est – ovest, in due aree, subb. nn. 12 e 13, con accessi autonomi, due per ciascuna, protetti da cancelli, una, quella a sud, sub. 12, è di pertinenza delle unità su tale lato³ (subb. n. 5, 8, 10), l'altra, quella a nord (sub. 13) alle restanti unità⁴ (sub. 9 e sub. 11).

Fabbricato ad abitazioni

Il fabbricato, con prospetti semplici e lineari, è stato edificato negli anni settanta, si sviluppa su due livelli, ha struttura portante mista in c.c.a. e muratura, superficie coperta di circa mq 240, comprende quattro abitazione, due per piano, quelle ai piani superiori sono servite da scala esterna.

Il fabbricato non richiede a breve, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti e delle parti comuni.

² Unità non visitate.

³ Utilizzato dal comproprietario [REDACTED]

⁴ Utilizzate dagli Esecutati.

Box

Il box auto, nell'angolo sud ovest, ha forma rettangolare, superficie coperta di circa mq 31, ha il tetto a falda, di altezza interna variabile da circa mt. 2,05 a circa mt. 2,50.

Situazione Condominiale

I titolari non si sono costituiti in condominio.

Pratica edilizia

Gli immobili sono stati autorizzati con il "Permesso di costruire in sanatoria" n. 93 del 2017.

Divisibilità

Il complesso è divisibile in due quote una formata dai lotti nn. 2 e 4, nel possesso degli Esecutati, l'altra dalle unità nel possesso del Comproprietario che congruaglierebbe con € 7.500,00 il maggior valore della quota.

Lotto 1

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento al primo piano, sul lato sud, della consistenza catastale totale di mq 99 e dell'autorimessa isolata, all'interno del giardino comune, della superficie catastale, totale, di mq 23; riportati in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 8 e sub. 5.

L'Appartamento

L'unità al primo piano, sul lato sud della costruzione, è distribuito da un corridoio d'ingresso a forma di "elle" da cui si accede, ad una veranda coperta con affaccio ad est, a tre vani, al bagno, al soggiorno pranzo, con cucina in nicchia terrazzino coperto.

La superficie utile interna è di circa mq 75, oltre veranda e terrazzino di mq 32 circa, quella catastale totale è di mq 99, quella esclusa le aree scoperte di mq 91.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata con mattoni in ceramica con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

L'abitazione non è allacciata alla fogna pubblica né alla rete idrica.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Fabbricato a box autorimessa

Il box auto, nell'angolo sud ovest, ha forma rettangolare, superficie coperta di circa mq 27 (utile circa mq 23), tetto a falda, con altezza interna min. 2,05, max 2,50, non richiede a breve, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Aree pertinenziale

In comune con l'unità sottostante, il lato sud del giardino corrispondente al sub. 12.

Confini

L'appartamento confina a nord con il sub. 9, sui restanti lati con il giardino in comune sub. 12.

Il box a ovest con Iacca Pasquale o chi per lui, a nord e est con il giardino in comune sub. 12.

Individuazione catastale

Catasto Urbano Lizzano							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl	cons.	sup. cat.* (mq)	rendita
67	530	5	C/6	2	20 mq	tot. 23 mq	34,09
		8	A/4	3	6 vani	tot. 99/91	247,90
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/6 ciascuno; [REDACTED] proprietà per 3/6.							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato autorizzato con il "Permesso di costruire in sanatoria" n. 93 del 2017.

Difformità

Le unità sono conformi a quanto autorizzato.

Abitabilità

Gli immobili non sono muniti di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
titolare	qt.	perv. per	data	trascr.	n°
██████████	1/6	successione a ██████████	1.10.07	21.2.08	259
██████████	1/6				
██████████	1/6				
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è utilizzata dal sig. ██████████ comproprietario.

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

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

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 95.000,00 il valore del bene, in € 47.500,00 ridotto a euro 45.000,00, per l' assenza di garanzia sui vizi, quello della quota caduta nella procedura.

Descrizione sintetica

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento al primo piano, sul lato sud, della consistenza catastale totale di mq 99 e dell'autorimessa isolata, all'interno del giardino comune, della superficie catastale, totale, di mq 23; riportati in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 8 e sub. 5. L'appartamento confina: a nord con il sub. 9, sui restanti lati con giardino comune ai sub 5, e 10, l'autorimessa: a ovest con [REDACTED] [REDACTED] chi per lui, a nord e est con giardino comune sub 12.

Le unità, prive di certificazione di agibilità, sono conformi al titolo edilizio autorizzativo.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 47.500,00 a base d'asta: € 45.000,00

Lotto 2

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 102; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 9.

Unità immobiliare

L'unità al primo piano, sul lato nord della costruzione, è distribuito da un corridoio d'ingresso a forma di "elle" da cui si accede: ad una veranda coperta con affaccio ad est, a tre vani, al bagno, al soggiorno pranzo, con cucina in nicchia e terrazzino, coperto.

La superficie catastale totale è di mq 102, quella esclusa le aree scoperte di mq 93.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata con mattoni in ceramica con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

L'abitazione non è allacciata alla fogna pubblica né alla rete idrica.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Aree pertinenziale

In comune con l'unità sottostante, il lato nord del giardino (sub. 13) sul quale insiste una tettoia in legno per il ricovero di un'auto.

Confini

L'appartamento confina a sud con il sub. 8, sui restanti lati con giardino in comune sub 13.

Individuazione catastale

Catasto Urbano Lizzano							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
67	530	9	A/4	3	6 vani	tot. 102/93	247,90
In ditta: [redacted] proprietà per 1/6 ciascuno; [redacted] proprietà per 3/6.							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato autorizzato con il “Permesso di costruire in sanatoria” n. 93 del 2017.

Difformità

L'appartamento è conforme a quanto autorizzato; la tettoia all'angolo nord ovest, non concessionata, dovrà essere demolita.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc... richiesti dalla normativa vigente.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
titolare	qt.	perv. per	data	trascr.	n°
	1/6	successione a	1.10.07	21.2.08	259
	1/6				
	1/6				
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità degli Esecutati

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 80.000,00 il valore del bene, in € 40.000,00 ridotto a euro 37.000,00, per l' assenza di garanzia sui vizi, quello della metà indivisa caduta nella procedura.

Descrizione sintetica

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 102; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 9.

L'unità priva di certificazione di agibilità, conforme al titolo edilizio autorizzativo, confina: a sud con il sub. 8, sui restanti lati con giardino comune sub 13, sul quale insiste una tettoia in legno che dovrà essere demolita.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 40.000,00 a base d'asta: € 37.000,00

Lotto 3

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato sud, della consistenza catastale, totale, di mq 127; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub.10.

Unità immobiliare

L'unità al piano terra, sul lato sud della villetta, ha ingresso, preceduto da un terrazzino coperto, in un corridoio distributore: un ripostiglio, due vani, il bagno, il soggiorno pranzo, con cucina in nicchia e da un terrazzino, a ovest, coperto con struttura in legno; completa l'unità un vano a parcheggio.

La superficie utile interna è di circa mq 66,50, oltre i terrazzini, di mq 26 circa, e l'auto-rimessa di mq 16 circa; quella catastale totale è di mq 127, quella esclusa le aree scoperte di mq 125.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata con mattoni in ceramica con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili e da inferriata metallica.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

L'abitazione non è allacciata alla fogna pubblica né alla rete idrica.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Aree pertinenziale

In comune con l'unità sovrastante, il lato sud del giardino sub. 12.

Confini

L'appartamento confina a nord con il sub. 11, sui restanti lati con giardino in comune sub 12.

Individuazione catastale

Catasto Urbano Lizzano							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
67	530	10	A/3	3	6 vani	tot. 127/125	325,37
In ditta: [redacted] proprietà per 1/6 ciascuno; [redacted] proprietà per 3/6.							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato autorizzato con il "Permesso di costruire in sanatoria" n. 93 del 2017.

Difformità

L'unità è conforme a quanto autorizzato.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
██████████	1/6	successione a ██████████	1.10.07	21.2.08	259
██████████	1/6				
██████████	1/6				
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è utilizzata dal sig. [redacted] comproprietario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 110.000,00 il valore del bene, in € 55.000,00 quello della metà indivisa, ridotto a € 50.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato sud, della consistenza catastale, totale, di mq 127; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub.10. L'unità confinante: a nord con il sub. 11, sui restanti lati con giardino in comune sub 12, è priva di certificazione di agibilità, ed è conforme al titolo edilizio autorizzativo.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 55.000,00 a base d'asta: € 50.000,00

Lotto 4

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 134; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 11.

Unità immobiliare

L'unità al piano terra, sul lato nord della costruzione, ha ingresso, preceduto da un terrazzino a livello coperto, in ampio corridoio distributore: due vani, il bagno, un ampio soggiorno pranzo, con cucina in nicchia con dispensa adiacente, e terrazzino a ovest, completa l'unità un vano un parcheggio.

La superficie catastale, totale, è di mq 134, quella esclusa le aree scoperte di mq 133.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata con mattoni in ceramica con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili e da inferriata metallica.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

L'abitazione non è allacciata alla fogna pubblica né alla rete idrica.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Aree pertinenziale

In comune con l'unità sovrastante, il giardino, sub. 13, sul quale insiste una tettoia in legno da demolirsi.

Confini

L'appartamento confina a sud con il sub. 10, sui restanti lati con giardino in comune sub. 13.

Individuazione catastale

Catasto Urbano Lizzano							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
67	530	11	A/3	3	6 vani	tot. 134/133	325,37
In ditta: [redacted] proprietà per 1/6 ciascuno; [redacted] proprietà per 3/6.							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato autorizzato con il "Permesso di costruire in sanatoria" n. 93 del 2017.

Difformità

L'unità è conforme a quanto autorizzato. Nel giardino pertinenziale insiste una tettoia in legno, non concessionata da demolire

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
titolare	qt.	perv. per	data	trascr.	n°
	1/6	successione a	1.10.07	21.2.08	259
	1/6				
	1/6				
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità degli Esecutati

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 110.000,00 il valore del bene, in € 55.000,00 quello della metà indivisa, ridotto a euro 50.000,00 per l' assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

1/2 indiviso di proprietà, di una porzione di villa quadrifamiliare, in Lizzano, contrada Palmintiello, in via Nettuno s.n.c., composta da: un appartamento posto al piano terra, sul lato nord, della consistenza catastale, totale, di mq 134; riportato in c.u. al fg. 67, p.lla 530, sub. 11.

L'unità confinante: a sud con il sub. 10, sui restanti lati con giardino comune sub 13, conforme al titolo edilizio autorizzativo è priva di certificazione di agibilità. Nell'area pertinenziale insiste una tettoia in legno da demolire.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 55.000,00 a base d'asta: € 50.000,00

Lotto 5

1/2 indiviso, della proprietà del fondo rustico in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Piantatella", esteso mq 24.213 e per quanto realmente è, riportato in c.t. al fg. 6, particella 333.

Caratteristiche Zone

Il fondo, in agro di San Giorgio Jonico, contrada "Piantatella", è ad angolo tra la Strada Provinciale n. 82, che collega la cittadina con Monteiasi, ed una vicinale.

Coordinate G.P.S. 40°28'29,07" N; 17°22'48,50" E.

La zona, caratterizzata da fondi destinati all'agricoltura per impianti di vigne, uliveti e seminativi, ha vocazione prettamente agricola, con sporadiche costruzioni rurali al servizio dell'attività rurale.

Appezamento

L'appezamento di forma trapezoidale, con due lati alla strada non recintati, ha un buon franco di coltivazione, terreno di medio impasto, tendente all' argilloso, e giacitura in piano. Attualmente è coltivato ad uliveto, con piante anche secolari, a sesto d'impianto irregolare. La superficie nominale catastale è di ha 2.42.13,

Confini

Il lotto confina: con strada provinciale San Giorgio Jonico – Monteiasi, con strada interpodereale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri.

N.C.T. del Comune di Castellaneta							
Fg.	P.lla	porz.	Qualità	Cl.	Sup. (ha,are,ca)	R.D. (€)	R.A. (€)
6	333	–	Uliveto	2	02.42.13	100,04	68,78
Ditta: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]							

Inserimento nello strumento urbanistico comunale

L'area ricade nello strumento urbanistico in zona "E" agricola in cui sono validi, tra le

altre, le seguenti norme

- lotto minimo mq 5.000;
- i.f.f. 0,03 mc/mq;
- altezza massima mt 8;

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
titolare	qt.	perv. per	data	trascr.	n°
		not. M Garofalo rep. 33916	11.07.11	13.07.11	19664/3267
L'unità è pervenuta in regime di separazione dei beni con il Coniuge.					

Stato di Possesso
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità dell'Esecutato

Trascrizioni			
n.r.p.	del	tipo	a favore
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 95.000,00 il valore del bene, in € 47.500,00 quello della quota in vendita (metà indivisa), ridotto a euro 45.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

1/2 indiviso, della proprietà del fondo rustico in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Piantatella", esteso mq 24.213 e per quanto realmente è, riportato in c.t. al fg. 6, particella 333. Il lotto, confinante: con strada provinciale San Giorgio Jonico -

Monteiasi, con strada interpoderale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] r.l. salvo altri è inserito nello strumento urbanistico in zona "E" agricola.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 47.500,00 a base d'asta: € 45.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 6

1/2 indiviso della proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Forno vecchio", esteso mq 11.100 e per quanto realmente è, riportato in c.t. al fg. 10, p.lla 123.

Ubicazione

Il fondo in agro di San Giorgio Jonico, contrada "Forno Vecchio", affaccia su una strada interpodereale confine ovest della zona industriale del paese.

Coordinate G.P.S. 40°26'59,37" N; 17°21'35,78" E.

L'intorno, caratterizzato da fondi destinati all'agricoltura per impianti di vigne, uliveti e seminativi, ha vocazione prettamente agricola, con sporadiche costruzioni rurali al servizio dell'attività rurale.

Apppezzamento

L'apppezzamento, di forma rettangolare, con un lato su una strada interpodereale non asfaltata, ha buon franco di coltivazione, terreno di medio impasto, tendente all' argilloso, e giacitura in piano.

Attualmente è coltivato ad uliveto, dell'età presumibile di circa 7-8 anni, con sesto d'impianto 6 x 6.

All'interno del fondo vi è un impianto di irrigazione⁵, alimentato da un pozzo sorgivo.

La superficie nominale catastale è di ha 01.11.00.

Confini

Il lotto confina: con strada interpodereale, con proprietà [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e più recenti confini.

Individuazione catastale

N.C.T. del Comune di Castellaneta							
fg.	p.lla	porz.	qualità	cl.	sup. (ha.are.ca)	r.d. (€)	r.a. (€)
10	123	--	seminativo	2	01.11.00	60,19	34,40
Ditta: [REDACTED]							

⁵ In comune, ma divisibile, con il lotto 8.

--	--

Inserimento nello strumento urbanistico comunale

L'area ricade nello strumento urbanistico in zona "E" agricola in cui sono validi, tra le altre, le seguenti norme

- lotto minimo mq 5.000;
- i.f.f. 0,03 mc/mq;
- altezza massima mt 8;

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
		not. M. Garofalo rep. 34328	18.7.12	26.7.12	16487/13070
L'unità è pervenuta in regime di separazione dei beni con il Coniuge.					

<i>Stato di Possesso</i>
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità dell'Esecutato

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 50.000,00 il valore del bene, in € 25.000,00 quello della metà indivisa in vendita, ridotto a euro 23.000,00 per l' assenza di garanzia sui vizi.



Descrizione sintetica

1/2 indiviso della proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Forno vecchio", esteso mq 11.100 e per quanto realmente è, riportato in c.t. al fg. 10, p.lla 123. Il lotto, confinante: con strada interpoderale, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e più recenti confini, è inserito nello strumento urbanistico in zona "E" agricola

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 apparenti e non.

Valore di mercato 25.000,00 a base d'asta: € 23.000,00



ASTE
ico, della superficie cata-
GIUDIZIARIE.it

Coordinate G.P.S. 40°28'07,83

Apprezzamento

Coordinate G.P.S. 40°28'07,83" N; 17°22'29,89" E.

La zona, caratterizzata da fondi destinati all'agricoltura per impianti di vigne, uliveti e seminativi, ha vocazione prettamente agricola, con sporadiche costruzioni rurali al servizio dell'attività rurale.

Apprezzamento

L'appezzamento di forma irregolare, prospetta con due lati su strade interpoderali, i cui confini sono delimitati da reti metalliche e pali in ferro, ha buon franco di coltivazione, terreno di medio impasto, tendente all' argilloso, e giacitura in piano.

Attualmente è coltivato ad uliveto, dell'età presumibile di circa 20 anni, con sesto d'impianto 6 x 6.

La superficie nominale catastale è di ha 00.26.99.

Confini

Il lotto confina: nella sua interezza con strade vicinali, con p.lla n. 246 e p.lla n. 117.

eto, dell'età presumibile e di

N.C.T. del Comune di Castellaneta							
f.g.	p.lla	porz.	qualità	cl.	sup. (ha.are.ca)	r.d. (€)	r.a. (€)
8	247	--	uliveto	2	00.13.49	5,57	3,83
	248	---	uliveto	2	00.13.50	5,57	3,83

Ditta:

Inserimento n
Il lotto ricade nello strumen
altre le seguenti norme

Il lotto ricade nello strumento urbanistico in zona "E" agricola in cui sono validi, tra le altre, le seguenti norme



- lotto minimo mq 5.000;
- i.f.f. 0,03 mc/mq;
- altezza massima mt 8.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità degli Esecutati

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>Tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 15.000,00 il valore del bene, ridotto a euro 14.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Piena proprietà del fondo rustico, sito in agro di San Giorgio Jonico, della superficie catastale di mq 2.699, riportato in c.t. al fg. 8, p.lle nn. 247 e 248; il lotto, confinante:

nella sua interezza con strade vicinali, con p.lla n. 246 e p.lla n. 117, è inserito nello strumento urbanistico in zona "E" agricola.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 15.000,00 a base d'asta: € 14.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 8

Piena proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Pozzello" o "Forno vecchio", della superficie catastale, nominale, di mq 4.970, riportato al c.t. al fg. 10, p.lla 396.

Caratteristiche Zona

Il fondo in comune di San Giorgio Jonico, contrada "Pozzello o "Forno Vecchio ", affaccia su una strada interpoderale, confine ovest della zona industriale del paesino.

Coordinate G.P.S. 40°27'00,04" N; 17°21'35,55" E.

La zona, caratterizzata da appezzamenti destinati all'agricoltura per impianti di vigne, uliveti e seminativi, ha vocazione prettamente agricola, con sporadiche costruzioni rurali al servizio dell'attività rurale.

Appezzamento

L'appezzamento, di forma rettangolare, con un lato su strada interpoderale non asfaltata, ha buon franco di coltivazione, terreno di medio impasto, tendente all'argilloso, e giacitura in piano.

Attualmente è coltivato ad uliveto, dell'età presumibile di circa 7-8 anni, con sesto d'impianto 6 x 6.

All'interno del fondo vi è un impianto di irrigazione⁶, alimentato da un pozzo sorgivo.

La superficie nominale catastale è di ha 00.49.70.

Confini

L'appezzamento confina: con strada interpoderale, con proprietà [REDACTED] con [REDACTED] salvo altri e più recenti confini.

N.C.T. del Comune di Castellaneta							
fg.	p.lla	porz.	qualità	cl.	sup. (ha,are,ca)	r.d. (€)	r.a. (€)
10	123	--	uliveto	2	00.49.70	20,53	14,12
Ditta: [REDACTED] [REDACTED]							

⁶ In comune, ma divisibile, con il lotto 8.

Inserimento nello strumento urbanistico comunale

L'area ricade nello strumento urbanistico in zona "E" agricola in cui sono validi, tra le altre, le seguenti norme

- lotto minimo mq 5.000;
- i.f.f. 0,03 mc/mq;
- altezza massima mt 8.

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
		not. M Garofalo rep. 34220	29.3.12	3.4.12	7531/5949

<i>Stato di Possesso</i>
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità dell'Esecutato

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 25.000,00 il valore del bene, ridotto a euro 23.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Piena proprietà del fondo rustico, in agro di San Giorgio Jonico, alla contrada "Pozzello" o "Forno vecchio", della superficie catastale, nominale, di mq 4.970, riportato al

c.t. al fg. 10, p.lla 396; il lotto, confinante: con strada interpoderale, con proprietà

salvo altri e più recenti confini è inserito nello strumento urbanistico in zona "E" agricola

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 apparenti e non.

Valore di mercato 25.000,00 a base d'asta: € 23.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 9⁷

Porzione di fabbricato in San Giorgio Ionico, alla via del Tintoretto n. 19, scala C, composta da: un appartamento al terzo piano, un box al piano cantinato e un posto auto scoperto, contraddistinto con il n. 53, identificati nel catasto urbano al fg. 13, p.lla 1211, sub. 53 e sub. 59.

Ubicazione

La zona, all'ingresso della cittadina, per chi proviene da est, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...) e di attività commerciali di prima necessità nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine, a più piani, di recente costruzione; la viabilità ha strade di media ampiezza con buona presenza di parcheggi pubblici.

L'appartamento:

L'unità al terzo piano, ha ingresso in un ampio soggiorno da cui si accede alla cucina e, tramite corridoio di disimpegno, ai restanti ambienti: tre vani letto, ripostiglio e doppi servizi; tutti i vani hanno affaccio su balconi.

La superficie utile interna è di mq 105 circa, oltre balconi di mq 28 circa, quella catastale totale è di mq 141, quella esclusa le aree scoperte di mq 133.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'abitazioni rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata in marmo con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Confini

L'appartamento confina con scala B, con area condominiale adibita a parcheggio e con

⁷ Non visitata.

proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri

Il box

Il box al piano seminterrato, accessibile sia da area di manovra sia dalla scala condominiale, è stato ampliato con la fusione del retrostante deposito, pertinenza dell'abitazione.

Materiali e impianti

L'unità rifinita con materiali non di pregio, è pavimentata con mattoni in ceramica con infissi esterni in legno protetti da avvolgibili.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento in normali condizioni non richiede, a parere dello scrivente, a breve interventi di manutenzione straordinaria.

Confini

La cantinola confina con: area di manovra e con subb. nn. 60, 47, 27, 87.

Il posto auto

Il posto auto, ubicato all'interno del cortile condominiale, contraddistinto con il n. 53, confina con area di manovra, [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Situazione Condominiale

La certificazione condominiale non fornita sarà integrata prima della vendita

Individuazione catastale

Catasto Urbano San Giorgio Jonico							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl	cons.	sup. cat. * (mq)	rendita
13	1211	53	A/3	3	7,5 vani	141/133	600,38
		59	C/6	2	16 mq	20	42,14
In ditta: [REDACTED] [REDACTED]							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte							

Nota: se necessario l'aggiornamento per la fusione del box (sub 59) con il locale di pertinenza dell'abitazione, può essere procrastinato, sino alla vendita.

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 88/2001, prot. 9009 del 12.9.2001.

Difformità

L'appartamento, ad esclusione dei balconi⁸, è conforme a quanto autorizzato; il box è difforme per la fusione effettuata con il locale di sgombero.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01, dei costi necessari se ne terrà conto nell'elaborazione del valore di stima.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
		not. P. Troise rep. 17546	9.5.03	14.5.03	10183/7574
alla data d'acquisto non vi era rapporto di coniugio.					

<i>Stato di Possesso</i>
L'unità è la residenza di uno degli Esecutati

<i>Iscrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
5551/1259	7.3.2011	ipoteca	Banca di Taranto B.C.C.

⁸ Notizia estratta dalla precedente relazione,

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, valutando gli oneri per la regolarizzazione edilizia, determina in € 150.000,00 il valore del lotto, ridotto a euro 145.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato in San Giorgio Jonico, alla via del Tintoretto n. 19, scala C, composta da: un appartamento al terzo piano, un box al piano cantinato e un posto auto scoperto, contraddistinto con il n. 53, identificati nel catasto urbano al fg. 13, p.lla 1211, sub. 53 e sub. 59.

L'appartamento confina con scala B, con area condominiale adibita a parcheggio e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri; la cantinola con: area di manovra e con subb. nn. 60, 47, 27, 87, il posto auto, contraddistinto con il n. 53, con area di manovra, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Le unità dovranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia e di richiesta di agibilità, previa l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 150.000,00 a base d'asta: € 145.000,00

Lotto 10

Appartamento in San Giorgio Jonico, alla via De Gasperi n. 45, al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, della superficie catastale di mq 158, composto dalle unità al fg. 8, p.lla 1.486, sub. 4 e p.lla 1487, sub. 3; il diritto in vendita è della piena proprietà per il primo subalterno e di ½ indiviso per il secondo.

Ubicazione

La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...) e di attività commerciali e di prima necessità nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine in genere sviluppate su piano terra e due piani superiori, la viabilità ha strade di scarsa ampiezza con scarsa possibilità di parcheggio.

Appartamento

L'unità al secondo piano ha ingresso in una ampia zona giorno, integrata da zona cottura, dalla quale si accede, tramite corridoio, ai restanti ambienti: tre vani letto e doppi servizi; l'abitazione è completata da un balcone alla strada e da uno sul cortile interno, con ripostiglio.

La superficie utile interna è di circa mq 138, oltre balconi di mq 7 circa, quella catastale totale è di mq 158, quella esclusa le aree scoperte di mq 138.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali ed Impianti

L'unità, rifinita con materiali di prima qualità, ha pavimenti in marmo "Rosso di Verona", infissi esterni in legno, doppi vetri, protetti da avvolgibili, infissi interni in legno tamburati.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento in ottime condizioni non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Situazione Condominiale

I titolari non si sono costituiti in condominio

Confini

L'appartamento confina con via De Gasperi, con vano scala, con il sub. 5 della p.lla 1486, con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Catasto Urbano San Giorgio Jonico ⁹							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl	cons.	sup. cat.* (mq)	rendita
11	1486 ^a	4	A/3	4	2 vani	23/23	191,09
	1487 ^b	3	A/3	4	6 vani	135/131	573,27
(a) ditta: [REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte.							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito con le licenze edilizie: n. 165/75¹⁰ del 15 aprile 1976 e n. 242/76, del 22 ottobre 1976, prot. n. 7246¹¹.

Difformità

L'appartamento non è conforme a quanto autorizzato per una diversa sistemazione interna e per la costruzione del ripostiglio sul balcone interno.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

La difformità è regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed il costo presunto è di 5.000,00, oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

⁹ A seguito di atti di aggiornamento.

¹⁰ Per la costruzione di un piano terra e del primo piano.

¹¹ Per la sopraelevazione del secondo piano e per modifiche al piano terra, in cui erroneamente è riportata via Galiano.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
porzione corrispondente all'unità in catasto al fg. 8, p.lla 1487, sub 3					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
		not. M. Garofalo rep. 34213	26.3.12	11.4.12	8075/6388
		not. M. Garofalo rep. 34269	23.5.12	25.5.12	11791/9429
in regime di separazione dei beni					
Porzione corrispondente all'unità in catasto al fg. 8, p.lla 1486, sub 4					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259

Stato di Possesso
L'unità è la residenza di uno degli Esecutati

Iscrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
5551/1259	7.3.2011	ipoteca	Banca di Taranto B.C.C.
l'ipoteca interessa solo la porzione fg. 8, p.lla 1487, sub 3.			

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina per la quota in vendita: piena proprietà della porzione corrispondente all'unità fg. 8, p.lla 1487, sub 3 e ½ indiviso per la porzione corrispondente all'unità fg. 8, p.lla 1486, sub 4, il valore di € 155.000,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia; ridotto a euro 150.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Appartamento in San Giorgio Jonico, alla via De Gasperi n. 45, al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, della superficie catastale di mq 158, composto dalle unità al fg. 8, p.lla 1.486, sub. 4 e p.lla 1487, sub. 3; il diritto in vendita è della piena proprietà per il primo subalterno e di ½ indiviso per il secondo.

L'appartamento confina: con via De Gasperi, con vano scala, con il sub. 5 della p.lla 1486, con proprietà [REDACTED] salvo altri.

L'unità è difforme da quanto autorizzato, ma può essere regolarizzato ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed è priva di certificazione di agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 155.000,00 a base d'asta: € 150.000,00

Lotto 11

1/2 di proprietà dell'appartamento in San Giorgio Jonico, in via A. De Gasperi n. 45, al secondo piano, della consistenza catastale, totale, di mq 127; in catasto urbano al foglio 8, particella 1486, sub. 5.

Ubicazione

La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...) e di attività commerciali e di prima necessità nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine in genere sviluppate su piano terra e due piani superiori, la viabilità ha strade di scarsa ampiezza con scarsa possibilità di parcheggio.

L'appartamento

L'unità al secondo piano ha ingresso in una ampio corridoio a "C" disimpegnate, tre vani il bagno e la cucina, completano l'unità due balconi uno alla strada, l'altro, con ripostiglio sul cortile interno.

La superficie a catastale totale è di mq 127.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità è rifinita con materiali qualità economica.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento in buone condizioni non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Confini

L'appartamento confina con via De Gasperi, sub 4, con affaccio sul giardino.

Individuazione catastale

Catasto Urbano San Giorgio Jonico¹²							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
11	1486 ^a	5	A/3	3	5,5 vani	127/123	440,28
(a) ditta: [REDACTED]							
[REDACTED]							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte.							

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito con le licenze edilizie: n.165/75¹³ del 15 aprile 1976 e 242/76, del 22 ottobre 1976, prot. n.7246¹⁴.

Difformità

L'appartamento non è conforme a quanto autorizzato per una diversa sistemazione interna e per la costruzione di un ripostiglio nel balcone interno.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

La difformità è regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed il costo presunto è di 5.000,00, oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per successione</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1.10.07	21.2.08	259
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

¹² A seguito di atti di aggiornamento.

¹³ Per la costruzione di un piano terra e del primo piano.

¹⁴ Per la sopraelevazione del secondo piano e per modifiche al piano terra, in cui erroneamente si indica via Galiano.

<i>Stato di Possesso</i>
L'unità è in locazione con contratto, richiesto, ma non consegnato dalla parte ¹⁵

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina il valore del bene in € 90.000,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia; in € 45.000,00 quello della quota in vendita (1/2), ridotto a euro 43.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

1/2 di proprietà dell'appartamento in San Giorgio Jonico, in via A. De Gasperi n. 45, al secondo piano, della consistenza catastale, totale, di mq 127; in catasto urbano al foglio 8, particella 1486, sub. 5; confinante con: via De Gasperi, sub. 4, e giardino.

L'unità difforme da quanto autorizzato può essere regolarizzato ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, è priva di certificazione di agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato € 45.000,00; a base d'asta: € 43.000,00
--

¹⁵ È stata richiesta copia all'Ufficio del Registro, durante mi è stato comunicati un canone di € 333,000

Lotto 12

Piena proprietà dell'autorimessa in San Giorgio Jonico, alla via Alcide De Gasperi, n. 47, in catasto urbano al foglio 8, Particella 1486, sub 8 (ex 1).

Ubicazione

La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...), di attività commerciali e di prima necessità nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine in genere sviluppate su piano terra e due piani superiori, la viabilità ha strade di scarsa ampiezza con scarsa possibilità di parcheggio.

Locale autorimessa

Posto al piano terra con accesso dal civico 47, è composto da un vasto ambiente, di circa mq 133, nel cui interno è stato ricavato un deposito, L'unità è completata da un piccolo servizio igienico, di altezza non regolamentare, e da un vano tecnico, di mq 6 circa, nell'ortale retrostante,.

La superficie a catastale totale è di mq 150.

Materiali e impianti

L'unità è rifinita con materiali adatti all'uso

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

Il locale in buone condizioni non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Confini

Il bene confina con via De Gasperi, con vano scala, con proprietà

salvo altri.

<i>Catasto Urbano San Giorgio Jonico¹⁶</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
11	1486 ^a	8	C/6	1	135 mq	150	288,80

¹⁶ A seguito di atti di aggiornamento.

ditta:		

* superficie totale/totale escluse aree scoperte.

Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito con le licenze edilizie: n.165/75¹⁷ del 15 aprile 1976 e 242/76, del 22 ottobre 1976, prot. n.7246¹⁸.

Difformità

Il locale è difforme da quanto concesso, per l'ampliamento nell'ortale, per la costruzione del vano tecnico e del servizio igienico.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità interne e prospettiche posso essere regolarizzabili, ai sensi del D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche, i volumi, in incremento, devono essere demoliti; il costo presunto è di 5.000,00, oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259
		not. M. Garofalo rep. 34269	23.5.12	25.5.12	11791/9429

Stato di Possesso

L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità di un Esecutato

¹⁷ Per la costruzione di un piano terra e del primo piano.
¹⁸ Per la sopraelevazione del secondo piano e per modifiche al piano terra.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina il valore del bene in € 75.000,00, già detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia; il valore viene quindi ridotto a euro 70.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'autorimessa in San Giorgio Jonico, alla via Akide De Gasperi, n. 47, in catasto urbano al foglio 8, Particella 1436, sub 8 (ex 1).

L'unità difforme da quanto autorizzato può essere in parte regolarizzato ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, mentre i volumi eccedenti dovranno essere demoliti, è priva di certificazione di agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei colaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 75.000,00 a base d'asta: € 70.000,00

Lotto 13

Proprietà dell'abitazione in San Giorgio Jonico, in via Galiano n. 23, al primo piano, della consistenza catastale, di mq 112; in catasto urbano al fg. 11, particella 811, sub 5.

Caratteristiche Zona

La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...), di attività commerciali e di prima necessità nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine in genere sviluppate su piano terra e due piani superiori, la viabilità ha strade di scarsa ampiezza con scarsa possibilità di parcheggio.

Fabbricato

L'edificio, con accesso dal civico 23 di via Galiano, è ad angolo con via Castriota è sviluppato su piano terra, a botteghe e due piani superiori ad abitazione.

La costruzione dalle linee molto semplici richiederà a parere dello scrivente, di interventi di manutenzione delle parti comuni

Abitazione

L'appartamento è primo piano ed ha ingresso in un corridoio disimpegnate:

- a sinistra la zona giorno, composta da un vano soggiorno, con annesso bucataio, e da un piccolo servizio igienico, non conforme alla vigente normativa igienica, sia per l'altezza, sia per l'areazione;
- a destra due camere da letto.

La superficie a catastale totale è di mq 106.

Materiali e impianti

L'unità è rifinita con materiali economici risalenti alla data di edificazione.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione sia ordinaria

Confini

L'unità confina con via Castriota, via Galiano, proprietà [REDACTED] o chi per loro, salvo altri.

<i>Catasto Urbano San Giorgio Jonico¹⁹</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
11	811	5	A/4	5	4 vani	106/102	227,24
ditta: [REDACTED]							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte.							

Pratica edilizia

Il fabbricato, composto da p.t. e due piani superiori è stato costruito in due tempi:

- il p.t. e il primo piano, di cui non esistono i grafici nell'archivio edilizio, approvato il 13 febbraio 1964, pratica edilizia n. 116/63, fu oggetto del rilascio dell'abitabilità in data 15 febbraio 1966;
- il secondo piano, del quale esistono i grafici ma non la Licenza edilizia, fu oggetto della pratica edilizia n. 66/967 conclusasi con il rilascio dell'abitabilità in data 25 giugno 1969

Difformità

L'appartamento è difforme, da quanto licenziato, per una diversa distribuzione interna, per modifiche ai prospetti, e per una diversa sagoma.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed il costo presunto è di 5.000,00, oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile è munito di abitabilità, ma le difformità ne richiedono la riacquisizione, previa regolarizzazione edilizia, adeguamento agli standard igienici sanitari e l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

¹⁹ A seguito di atti di aggiornamento.

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per successione</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è in locazione con contratto, richiesto ma, non fornito. ²⁰

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina il valore del bene in € 60.000,00, già detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia; ridotto a euro 50.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Proprietà dell'abitazione in San Giorgio Jonico, in via Galiano n. 23, al primo piano, della consistenza catastale, di mq 112; in catasto urbano al fg. 11, particella 811, sub 5. Confinante con via Castriota, via Galiano, proprietà o chi per loro salvo altri.

L'unità difforme da quanto autorizzato può essere regolarizzato, ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, e dovrà essere oggetto di richiesta di nuova agibilità per

²⁰ Del quale sarà richiesta copia al locale Ufficio del Registro.

l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia con adeguamento ai vigenti standard igienici sanitari, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 60.000,00 a base d'asta: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

notizie comune ai lotti nn. 14, 15

Caratteristiche zona

La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...) e di attività commerciali e di uffici pubblici nelle immediate vicinanze, è caratterizzata da palazzine a più piani, la viabilità ha strade di buona ampiezza e possibilità di parcheggio.

Area pertinenziale

Il fabbricato è inserito in un lotto di mq 688, catastali, l'area libera dalla costruzione, circa mq 380 è recintata.

Nell'interno del lotto, è ubicato un fabbricato del tipo a villino, sviluppato su tre livelli.

L'area libera dall'edificio è sistemata a giardino, per gran parte pertinenza dell'abitazione a piano terra.

Fabbricato ad abitazioni

Il fabbricato, con prospetti architettonicamente gradevoli, è stato edificato nei primi anni del 2000, si sviluppa su tre livelli, comprende due abitazioni e una autorimessa.

Il fabbricato non richiede a breve, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti e delle parti comuni.

Situazione Condominiale

I titolari non si sono costituiti in condominio

Pratica edilizia

Gli immobili sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 250/99 del 21 novembre 2000.

Difformità

Il fabbricato non è conforme a quanto autorizzato per una diversa sagoma, per l'aumento della superficie coperta, del volume e per una diversa sistemazione interna.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche.

Lotto n. 14

Porzione di fabbricato a villino in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da:

- ***1/2 di proprietà di una abitazione, fg. 9, p.lla 1032, sub 6, sviluppata su piano rialzato, seminterrato e area scoperta pertinenziale;***
- ***1/4 di proprietà dell'autorimessa al sub. 8, bene comune censibile.***

Appartamento

Piano Terra Rialzato

Al piano terra si sviluppa la zona residenziale, composta da: quattro camere, ampio soggiorno, cucina, pranzo, doppi servizi, disimpegno e ripostigli, con balconi e terrazzini a livello per l'accesso al giardino pertinenziale.

Nel complesso la disposizione è funzionalmente corretta con ambienti ben dimensionati e direttamente areati e/o illuminati.

Piano Seminterrato

Al piano seminterrato, con ingresso anche dal vano scala comune, sono ubicati dei locali di sgombero che, completi di servizi igienici, sono utilizzati, impropriamente, anche per la residenza.

Giardino pertinenziale

L'area circostante l'abitazione, è sistemata a verde con alberi ornamentali e camminamenti.

La superficie catastale del lotto è di mq 237

Materiali ed Impianti

L'unità è rifinita con materiali di pregio e pavimenti in marmo "bianco di Carrara".

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termoconvettori.

Stato Manutentivo

L'appartamento in ottime condizioni non richiede, interventi di manutenzione di alcun tipo.

Confini

L'unità confina con vico Socrate e con p.lle n. 1289 e 1030.

Individuazione catastale

A seguito di atti di aggiornamento l'unità è censita come segue:

NCEU Comune di San Giorgio Jonico							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl	cons.	sup. cat.* (mq)	rendita
9	1032	6	A/7	2	10 vani	237/227	1.110,38 €
ditta: [REDACTED]							
[REDACTED]							
* superficie totale/totale escluse aree scoperte.							

Pratica edilizia

Gli immobili sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 250/99 del 21 novembre 2000.

Difformità

L'appartamento non è conforme a quanto autorizzato per l'incremento delle superfici, dei volumi, dei prospetti e per una diversa sistemazione interna.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità possono essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche. Lo scrivente lo indica cautelativamente in € 10.000,00²¹, oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.



²¹ Ottenuto dal confronto tra il grafico di progetto e quella catastale

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per successione</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso
L'unità è la residenza della Comproprietaria

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 400.000,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia, il valore del bene, in € 200.000,00 quello della quota ricadente nella procedura (1/2); ridotto a euro 190.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato a villino in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da:

- 1/2 di proprietà di una abitazione, fg. 9, p.lla 1032, sub 6, sviluppata su piano rialzato, seminterrato e area scoperta pertinenziale;
- 1/4 di proprietà dell'autorimessa al sub. 8, bene comune censibile.

L'unità confinante con vico Socrate, e con p.lle n. 1289 e 1030; è difforme da quanto

autorizzato, può essere regolarizzato ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, è priva di certificazione di agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 200.000,00 a base d'asta: € 190.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n. 15

Porzione di fabbricato a villino sito in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da: 1/2 di proprietà di una abitazione al primo piano, al fg. 9, p.lla 1032, sub 7, e da 1/4 di proprietà di una autorimessa al piano seminterrato, sub 8 bene comune censibile.

Appartamento

L'unità, unica al piano, è composto da:

- zona giorno: formata da un vano a studio e da un ampio soggiorno pranzo, direttamente collegato alla cucina e ad un terrazzino coperto con struttura in legno, cui segue, preceduta da un disimpegno, un bagno;
- zona notte, disimpegnata da un corridoio centrale, composta da: tre vani, un bagno ed un ripostiglio.

La superficie catastale totale è di mq 197.

Nel complesso la disposizione è funzionale e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Materiali e impianti

L'unità è rifinita con materiali di pregio.

Degli impianti, non sono state fornite le certificazioni.

Stato manutentivo

L'appartamento in buone condizioni non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Confini

L'abitazione confina su tre lati sul giardino.

Individuazione catastale

A seguito di atti di aggiornamento.

<i>Catasto Urbano San Giorgio Jonico</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.* (mq)</i>	<i>rendita</i>
9	1032	3	A/7	2	9 vani	197/185	999,34

ditta:		

* superficie totale/totale escluse aree scoperte.

Pratica edilizia

Gli immobili sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 250/99 del 21 novembre 2000.

Difformità

L'appartamento non è conforme a quanto autorizzato per l'incremento delle superfici, dei volumi, dei prospetti e per una diversa sistemazione interna.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Le difformità possono essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche. Lo scrivente, lo indica cautelativamente in € 15.000,00²² oltre spese tecniche.

Abitabilità

L'immobile non è munito di abitabilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

<i>Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà</i>					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per successione</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
			1.10.07	21.2.08	259
accettazione tacita di eredità il 26.12.2012, atto notaio M. Garofalo rep. 34213/14071					

Stato di Possesso

L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità degli Esecutati

²² Ottenuto dal confronto tra il grafico di progetto e quella catastale

<i>Trascrizioni</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

<i>Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione, non appaiono vincoli.

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Lo scrivente, operando come in premessa, determina in € 300.000,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia, il valore del bene, in € 150.000,00 quello della quota ricadente nella procedura (1/2); ridotto a euro 140.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato a villino sito in San Giorgio Jonico, al vico Socrate n. 17, composta da: 1/2 di proprietà di una abitazione al primo piano, al fg. 9, p.lla 1032, sub 7, e da 1/4 di proprietà di una autorimessa al piano seminterrato, sub 8 bene comune censibile.

L'unità confinata con affaccio sul giardino è difforme da quanto autorizzato ma può essere regolarizzato, ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, è priva di certificazione di agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'acquisizione delle certificazioni, dei pareri, dei collaudi ecc. ... richiesti dalla normativa vigente.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 150.000,00 a base d'asta: € 140.000,00

Lotto 16

Quota pari ad $1/2$ indivisa della piena proprietà del terreno di mq 375, con sovrastante fabbricato al grezzo, in San Giorgio Jonico, contrada "Baronia", con accesso da via Brunelleschi s.n.c., identificato nel catasto urbano al fg. 10, p.lla 2661, sub 1.

Ubicazione

Il complesso è in contrada "Baronia" nella semiperiferia ovest della cittadina, in zona in fase di completamento e munita di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...), caratterizzata da edifici residenziali, sviluppati, in genere, su p.t. e due piani superiori, e da sporadiche attività commerciali.

La viabilità ha strade di media ampiezza con buona presenza di parcheggi pubblici.

Appezamento

Il lotto, di forma rettangolare, della superficie catastale di mq 375, è in parte occupato da un fabbricato, villino unifamiliare, sospeso allo stato di grezzo.

Costruzione

Sul lotto fu autorizzata²³ la costruzione di una villetta unifamiliare, composta da piano terra rialzato e piano seminterrato, per un volume complessivo di mc 745.

In corso di costruzione, in difformità da quanto concesso, sfruttando il naturale andamento del terreno, è stato realizzato un secondo livello seminterrato.

Piano rialzato

Il livello, accessibile da scala è completo dei divisori interni e della predisposizione degli impianti.

Primo seminterrato

Il livello, accessibile da rampa, è sospeso al grezzo;

Secondo interrato

Il piano accessibile da una rampa, con inizio dal primo seminterrato, è al grezzo, ed è illuminato da luci poste sulla parete ovest.

Stato manutentivo

²³ con Permesso di Costruire n. 40/2011, scaduto, per decorrenza dei termini autorizzativi.

Trattasi di una costruzione sospesa allo stato di grezzo, le strutture, a parere dello scrivente, in buone condizioni, in assenza di documentazione, dovranno essere oggetto di collaudo.

Individuazione catastale

Il fabbricato, a seguito delle operazioni svolte dallo scrivente, è censito come segue:

<i>NCEU Comune di San Giorgio Jonico</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>rendita</i>
10	2661	1	F/3	--	--	--	--
In ditta: [REDACTED]							

Confini

Il lotto confina con proprietà [REDACTED] con via Brunelleschi e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e più recenti confini.

Inserimento nello strumento urbanistico comunale

L'area nello strumento urbanistico, ha destinazione "zona d'espansione C4" in cui è prevista l'edificazione nel rispetto, tra le altre, delle seguenti norme di attuazione:

<i>Indici</i>	
<i>Indice</i>	<i>Valore</i>
i.f.f.	4,5 mc/mq
I.C.	45%
H max	10,50 mt

Il progetto, approvato, non ha sviluppato totalmente le potenzialità edificatorie del lotto.

L'area ricade nel P.P.T.R. nelle

- componenti Idrogeologiche: Ulteriori contesti paesaggistici vincolo idrogeologico;
- componenti culturali insediative: beni paesaggistici immobili e aree di notevole interesse pubblico.

La particella è inoltre interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923.

Situazione Edilizia

Estremi atti concessori

L'edificato è stato autorizzato con *concessione edilizia* n. 40/2011 del 20 dicembre 2011, attualmente scaduta, per mancato rinnovo.

Il realizzato è difforme da quanto autorizzato.

Difformità

Il realizzato non è conforme per la costruzione del secondo piano seminterrato e per alcune varianti prospettiche.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

L'opera può essere oggetto di richiesta di regolarizzazione edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/01 ma, la stessa, è subordinata al parere favorevole idrogeologico e paesaggistico che potrebbero richiedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Il caso in esame con riguardo alla normativa idrogeologica.

Trattandosi di aree sottoposte a vincolo idrogeologico è necessario l'ottenimento del parere in sanatoria come previsto dal regolamento regionale n. 9 dell'11 marzo 2015²⁴.

Il caso in esame con riguardo alla normativa ambientale

Nelle aree sottoposte a vincolo, ogni attività edilizia deve essere munita di parere paesaggistico, che non può essere ottenuto ex post.

Conclusioni

L'ufficio tecnico comunale è del parere che l'opera non possa essere regolarizzata in quanto, la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica ha reso "inefficace"²⁵ la concessione rilasciata.

Lo scrivente, esprime il parere che l'opera non sia regolarizzabile.

²⁴ Per l'opera era stato rilasciato parere favorevole il 5 maggio 2011, prot. n. 22701;

²⁵ Le ultime sentenze la definiscono illegittima

Diritto reale alla trascrizione del pignoramento 13-1-2016: proprietà					
<i>titolare</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
		not. M Garofalo rep. 33739	4.3.11	7.3.11	5550/3474

Stato di Possesso
L'unità è, per dichiarazione, nella disponibilità dell'Esecutato

iscrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
5551/1259	7.3.2011	ipoteca	Banca di Taranto

Trascrizioni			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
547/449	13.1.2016	pignoramento	B.C.C. di San Marzano di San Giuseppe

Vincoli/attività che restano a carico dell'acquirente
Dalla certificazione, non appaiono vincoli

Determinazione del valore

Giudizio di stima

Per quanto riportato nel paragrafo: difformità e regolarizzazione, l'opera non è regolarizzabile; lo scrivente, valutando, che non appare possibile un intervento immediato del Comune per i provvedimenti consequenziali, determina il valore del bene in € 150.000,00 pari al costo di ricostruzione, comprensivo di quello del terreno, considerando sia:

- l'alea di atti comunali di annullamento della concessione;

- che il bene non potrà essere oggetto di atti di trasferimento pena, la nullità dell'atto.

e indica in € 75.000,00 quello della quota in vendita (1/2), ridotto a euro 70.000,00 per l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Quota pari ad $\frac{1}{2}$ indivisa della piena proprietà del terreno di mq 375, con sovrastante fabbricato al grezzo, in San Giorgio Jonico, contrada "Baronia", con accesso da via Brunelleschi s.n.c., identificato nel catasto urbano al fg. 10, p.lla 2661, sub 1. Il lotto confina con proprietà [REDACTED] con via Brunelleschi e con [REDACTED] salvo altri e più recenti confini.

L'edificio, ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non è regolarizzabile, in quanto autorizzato con una concessione priva di tale parere non ottenibile ex post.

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 apparenti e non.

Valore di mercato 75.000,00 a base d'asta: € 70.000,00

In fede.

Taranto maggio 2019

(ing. Pasquale Catozzella)

ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- atti di provenienza;
- estratti di mappa;
- planimetrie catastali;
- visure catastali urbane;
- copia concessioni edilizie;
- ricevuta spedizione [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it