

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 187/2021

PROMOSSO DA
“SIRIO NPL S.R.L.”

CONTRO

“***”

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI	7
0.6 SOPRALLUOGHI	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	8
1. LOTTO 1.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 DESCRIZIONE DEL FONDO	9
1.4 VINCOLI GRAVANTI	10
1.5 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.6 CONFINI	10
1.7 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI	10
1.8 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.	10
1.9 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	10
1.10 PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
1.11 STATO DI POSSESSO	11
1.12 SUCCESSIONI	11
1.13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
1.13.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	12
1.13.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	12
1.14 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
1.15 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	12
1.16 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	12
1.17 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	13
1.18 CONCLUSIONI	13
1.19 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	13
1.20 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	13
1.21 PREZZO STIMATO	13
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	14
2.1 LOTTO N. 1.....	14
INDICE ALLEGATI	15

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 10/08/2021



Con provvedimento del 2/08/2021, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna ha disposto: 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 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadonei.

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 ipotecato;

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 sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun 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 dichiarazione 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 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 contratti 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 fissata 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.

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

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

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa 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.);

11) 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 interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) 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;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 di 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;

14) 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 regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		
187-2021	1	Fondo rustico in agro di Castellaneta, contrada Gaudella, costituito da un corpo di terreno dalla estensione di 2 ettari, 86 are e 40 centiare, censito in catasto terreni al foglio 77 particella 87.

<i>Catasto terreno - Dati originali in atti</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>							
1	77	87	Vigneto	1	Ha 2.86.40	€ 591,65	€ 266,24
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

<i>Catasto terreno - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>								
1		77	87	Vigneto	1	Ha 2.86.40	€ 591,65	€ 266,24
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

La qualità dell'intera particella non è solo vigneto, ma vi è una porzione destinata ad uliveto ed un'altra a seminativo.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che l'esecutato (certificato di residenza e certificato di stato civile – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Fabio Venuto, ausiliario del Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) al debitore, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 29/10/2021 alle ore 15:00. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Antonio Albano, delegato dall'avv. Fabio Venuto, si è recato presso l'immobile pignorato, a Castellaneta. L'appuntamento è stato disatteso dal debitore che ha ritirato la raccomandata in data 7/10/2021. Le operazioni di sopralluogo, con le indagini fotografiche, sono state effettuate ugualmente dalla strada in quanto il fondo rustico, confinante con la pubblica strada, è risultato privo di recinzione e cancelli. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		
187/2021	1	Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un terreno, ubicato in agro di Castellaneta, contrada Gaudella, identificato in Catasto terreni con il foglio 77, particella 87.

<i>Catasto terreno - Lotti reindividuati</i>							
<i>Comune di Castellaneta</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	77	87	Vigneto	1	Ha 2.86.40	€ 591,65	€ 266,24
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un terreno, ubicato in agro di Castellaneta, contrada Gaudella, identificato in Catasto terreni con il foglio 77, particella 87 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

Zona a destinazione agricola, ben collegata al centro abitato.

1.3 Descrizione del fondo

L'immobile si trova nel Comune di Castellaneta, a circa 11 km dal centro abitato. È così raggiungibile: uscendo da Castellaneta, si proceda in direzione sud da via Roma/SS7 verso via Capo Orlando per 2,7 km. Si svolti leggermente a destra e si prenda la Strada Provinciale 13, percorrendola per 2,0 km. Quindi si svolti a destra e si prenda la SP15, percorrendola per 5,8



km. Infine, si svolti a sinistra, percorrendo 850 m ed ancora a destra per 85 metri fino a giungere al fondo [coordinate GPS: lat. 40.567608°, long. 16.870593°].

La particella che compone il fondo ha una estensione catastale di 2 ha, 86 are e 40 centiare, non è delimitata da alcun muro di recinzione dalle proprietà adiacenti ed ha accesso dalla strada comunale n. 85.

Risulta essere quasi interamente coltivata a vigneto, a tendone (circa 20.500 mq), oltre un uliveto composto da circa 30 piante (circa 1.500 mq), una porzione destinata a seminativo (circa 5.500 mq), oltre una restante superficie (circa 1.140 mq) di terreno incolto. Le pergole, dotate di impianto di irrigazione a goccia, sono messe a dimora con un sesto di impianto di 2,5 m x 2,5 m su un terreno, medio impasto, tendente all'argilloso con elevata pietrosità superficiale. Da indagini effettuate in loco ed in base a quanto si è potuto notare dal punto di osservazione sulla strada pubblica, il pozzo artesiano dal quale emunge l'impianto di irrigazione, pare sia ubicato in una particella limitrofa.

1.4 Vincoli gravanti

Come riportato nell'attestazione rilasciata dal Servizio Osservatorio Abusivismo ed usi civici della Regione Puglia (Allegato G), *"la particella 87 del foglio 77 non risulta gravata da Uso Civico"*.

1.5 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.6 Confini

Il fondo confina, nell'insieme, con strada interpoderale, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.7 Inserimento nei piani urbanistici

Nel PUG di Castellaneta, il fondo ricade in PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100,00 % della superficie; PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 16,33 % della superficie; PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 54,85 % della superficie; PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico a valore paesaggistico: 100,00 % della superficie, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.8 Inserimento nel P.P.T.R.

Nel P.P.T.R., il fondo ricade nelle perimetrazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.9 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 23/06/2021, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 77 Particella 87 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compra-vendita	Notaio Marco Monti	10/12/2008	12/12/2008	26492
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H						

1.10 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni

consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 77 Particella 87 – ***						
dal 23/06/2021 al 12/12/2008	***	Atto di compra- vendita	Notaio Marco Monti	10/12/2008	12/12/2008	26492
Dal 12/12/2008 al 1/04/1999	***	Atto di divisione	Notaio Ettore Leccese	31/03/1999	1/04/1999	4638

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.11 Stato di possesso

Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato. Non è stato riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di affitto di fondo rustico a nome del debitore. Sulla particella oggetto di stima è stato riscontrato un contratto di affitto, registrato a Taranto il 21/09/2005 al numero 3555 serie 3, di durata di quindici anni, con decorrenza dal 10/02/2003 (Allegato I), e quindi già scaduto e non rinnovato.

1.12 Successioni

N.a.

1.13 Vincoli ed oneri giuridici

1.13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.13.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.13.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Il terreno esteso ha. 5.92.97 (comprendente la ex particella 84 e la particella 87) è stato asservito al manufatto approvato dalla C.E.C. in data 7/12/1995 realizzata sulla ex particella 84 (oggi 377) del foglio 77 (Allegato J).

1.13.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.13.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.13.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8146	10/12/2008	Ipoteca volontaria	Banca Carime S.p.A.

1.13.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
24642	19/12/2011	Pignoramento immobiliare ¹	Banca Carime S.p.A.
12223	23/06/2021	Pignoramento immobiliare	Sirio NPL S.r.l.

1.13.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.13.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

N.a..

1.13.3.2 Accertamenti di conformità catastale

/.

1.14 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

1.15 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	---	---	---	---	---	---

1.16 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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	Sì	Sì

¹ La procedura di esecuzione immobiliare, generata dal suddetto pignoramento, registrata con il n. 635/2011 R.G.E., è stata dichiarata estinta in data 25/02/2019

1.17 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.18 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.19 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima è stata svolta con criterio comparativo e, da indagini esperite nel luogo ove è ubicato l'immobile pignorato, è emerso che fondi simili hanno la seguente stima:

<i>Terreno</i>			
<i>Coltura</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
Vigneto	ha 2.05.00	30.000,00 €/ha	€ 61.500,00
Uliveto	ha 0.15.00	18.000,00 €/ha	€ 2.700,00
Seminativo	ha 0.55.00	10.000,00 €/ha	€ 5.500,00
Incolto	ha 0.11.40	3.000,00 €/ha	€ 342,00
totale			€ 70.042,00

Tale stima tiene conto dello stato dei luoghi e delle colture presenti.

1.20 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 3.502,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima): € 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

Spese condominiali insolute: € 0,00

1.21 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

P stimato = € 70.042,00 – € 3.502,00 = € 66.539,90 che si arrotonda a € **67.000,00**.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un terreno, ubicato in agro di Castellaneta, contrada Gaudella, identificato in Catasto terreni con il foglio 77, particella 87.

Il lotto confina, nell'insieme, con strada interpoderale, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

Nel PUG di Castellaneta, il fondo ricade in PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico; PUG IS PAI Area di rispetto 75 m; PUG IS PAI Area di rispetto 150 m; PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico a valore paesaggistico, con inserimento nel P.P.T.R. descritto nella presente relazione. Il terreno esteso ha. 5.92.97 (comprendente la ex particella 84 e la particella 87) è stato asservito al manufatto approvato dalla C.E.C. in data 7/12/1995 realizzata sulla ex particella 84 (oggi 377) del foglio 77

Il terreno è nella disponibilità del debitore.

Prezzo stimato: € 67.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 30 maggio 2022



Indice allegati

Allegato A – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Certificato di residenza e certificato di stato civile*

Allegato D – *Lotto 1 – Estratto di mappa e visura catastale*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*

Allegato G – *Lotto 1 – Attestazione servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia*

Allegato H – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato I – *Lotto 1 – Contratto di affitto di fondi rustici*

Allegato J – *Lotto 1 – Nota di trascrizione di atto di asservimento*

Allegato K – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*

Allegato L – *Schema riassuntivo dei lotti*

Allegato M – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

Allegato N – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato O – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it