

LOTTO 2

~~LOTTO n°3~~ 6

Descrizione sintetica: Piena proprietà di suolo sito in agro di Taranto, contrada "Pezza Cavaliera", esteso ha 9.84.15, in catasto al foglio 232, p.lle 7, 8, 44 e 45.

Caratteristiche della zona

Il fondo dista circa 4-5 km dal centro urbano di San Giorgio Jonico e ricade in una zona a scarsa vocazione agricola, in virtù sia dell'orografia ondulata sia della consistenza chimico-fisica dei suoli.; infatti l'appezzamento è ubicato a ridosso della zona industriale di San Giorgio.

Descrizione dell'immobile

L'appezzamento presenta forma irregolare ed orografia ondulata (cfr. All. 12 – stralcio catastale); il fondo risulta sottoposto rispetto al livello stradale.

Il fondo non presenta delimitazioni di confine e presenta accesso diretto da strada vicinale denominata "San Giovanni" (km 2,5) (cfr. foto 7), dipartentesi dalla Strada Statale n°7 Taranto-San Giorgio.

Da un punto di vista agronomico, il suolo si presenta sabbioso e risulta del tutto incolto (cfr. foto 8).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Individuazione urbanistica.

Secondo la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Taranto (P.R.G.), il fondo è tipizzato come segue:

- p.lle 7, 8, 45: in parte in "Zona di verde agricolo di tipo B" ed in parte in "Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse;
- p.lla 44: "Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse (cfr. All. 4- certificato di destinazione urbanistica).

Coerenze

L'appezzamento confina a nord p.lle 96, 25, 26, 21, ad est con strada vicinale, a sud con canale dell'Aiella e ad ovest con p.lle 70, 6, 95.

<i>Catasto Terreno</i>						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
<i>Comune di Taranto</i>						
232	7	seminativo	2	6.17.64	€ 334,93	€ 191,39
232	8	seminativo	2	1.36.83	€ 74,20	€ 42,40
232	44	seminativo	2	2.29.56	€ 124,49	€ 71,13
232	45	seminativo	2	0.34.03	€ 18,45	€ 10,55

In ditta:
[REDACTED], proprietà 1000/1000 (cfr. All. 13 -
 visure catastali)

Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento.

Provenienza. Il bene oggetto di perizia è pervenuto a [REDACTED]



giusto atto di compravendita con riservato dominio per Notar Sebastio in data 14/03/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 21/03/1980 al n. 4483 (cfr. All. 14 – copia atto).

In relazione alle *formalità pregiudizievoli* qui di seguito si riportano quelle indicate nel certificato notarile allegato in atti e precisamente:

Trascrizioni

1) Pignoramento n. 10541 del 4/08/2001 a favore del San Paolo Imi s.p.a., contro [redacted] in forza di atto notificato in data 28/06/2001, per il credito di £. 370.008.839, oltre spese ed interessi.

(Pignoramento di cui è causa).

Iscrizioni

2) Ipoteca Volontaria n. 1305 del 04/08/1993 a favore dell' Istituto Bancario San Paolo di Torino, contro [redacted] in virtù di atto Notar Sebastio del 30/07/1993 per l'importo di £. 1.300.000.000 complessivo, di cui £. 1.000.000.000 sorte capitale.

(Grava su tutti i lotti).

3) Ipoteca Volontaria n. 965 del 18/09/1981 a favore del Banco di Napoli, contro [redacted] in virtù di atto Notar De Stefano del 12/08/1981 per l'importo di £. 150.000.000 complessivo, di cui £. 99.920.000 sorte capitale.

(Grava solo sul seguente lotto).

Erogazione e Modalità di ammortamento n. 129 del 11/03/192, atto Natar De Stefano del 15/02/1982; per riduzione di mutuo di £. 95.030.000.

Alla data delle visure ipotecarie rilasciate il 21 dicembre 2007 (cfr.All. 7) si è riscontrata ulteriore formalità pregiudizievole oltre a quelle già individuate nel certificato notarile allegato in atti e riportate nella presente relazione e precisamente:

1) Ipoteca Legale n. 4278 del 17/08/2004 a favore del Servizio Riscossione Tributi SOGET Spa Taranto, contro [redacted] in forza di atto del 5/05/2004.

(Grava anche sul lotto 2 e 4)

Vincoli, servitù ed altri pregiudizi.

A carico del fondo si sono riscontrati i seguenti vincoli:



- **Servitù di acquedotto n° 10876 del 15/10/1996** a favore del Demanio dello Stato contro _____, a carico delle p.lle 7 e 8;
- **Decreto di Esproprio n° 14866 del 29/11/1995** a favore del Demanio dello Stato contro _____ a carico delle p.lle 7 e 8.
- **Contratto di fitto** a favore della sig.ra _____ della durata quinquennale (cfr. All. 8 – copia contratto di fitto).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia ho ritenuto equo valutare il fondo in riferimento alle due diverse destinazioni urbanistiche. Complessivamente si ha:

-p.lle 7, 8, 45

Superficie totale: mq 78.850

circa 60% ricade in Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse;

Valore Unitario Medio: 25 €/mq

mq 47.310 x €/mq 25,00 = € 1.182.750,00

circa 40% ricade in Zona di verde agricolo di tipo B

Valore Unitario Medio: 5,00 €/mq

mq 31.540 x €/mq 70,00 = € 157.700,00

TOTALE PARZIALE € 1.340.450,00

-p.lla 44

Superficie totale: mq 22.956

100% ricade in Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse;

Valore Unitario Medio: 25 €/mq

mq 22.956 x €/mq 25,00 = € 573.900,00

TOTALE PARZIALE € 573.900,00

TOTALE GENERALE € 1.900.000,00 in c.t.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

