

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Dott.ssa Marcella Candelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 261/00 promosso da:

"San Paolo IMI" (Avv. C. Russo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

""

Udienza di giuramento: 26/04/2007

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Dott.ssa Marcella Candelli, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea

ASTE
GIUDIZIARIE.it

planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell' individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c₁) se le opere sono sanabili;

c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici

Tecnici;

c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
Di proprietà di x		
261/01	1	App ezzamento di terreno in agro di Taranto esteso nel complesso ha 28.44.48 così riportato in N.C.T. del comune di Taranto: fg. 277, p.lla 14/p.te per are 1002,49; fg. 262, p.lla 31, are 21,96; fg. 262, p.lla 126/p.te, are 417,98; fg. 263, p.lla 191, are 367, 15; fg. 232, p.lla 7, are 626,54; fg. 232, p.lla 8, are 178,68; fg. 232, p.lla 44, are 0,12; fg. 232, p.lla 45, are 229,56.
Di proprietà di per 4/6, di per 1/6 e di per 1/6		

261/01	2	Appezamento di terreno in agro di Taranto esteso nel complesso ha 4.22.56 così riportato in N.C.T. del comune di Taranto: fg. 262, p.lla 57, are 60,60; fg. 262, p.lla 125, are 225, 01; fg. 262, p.lla 132, are 76,70; fg. 262, p.lla 133, are 54,66; fg. 262, p.lla 143, are 5,59.
--------	---	--

ASTE GIUDIZIARIE.it *Operazioni peritali*

Con lettera raccomandata e con mezzo fax del 2 maggio 2007 comunicavo agli esecutati ed all'avv. C. Russo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 novembre alle ore 9.00.

Sopralluoghi

In occasione del sopralluogo, alla presenza del sig., figlio dell'esecutata, ho provveduto ad ispezionare i fondi rustici siti in agro di Taranto oggetto di pignoramento. Nel corso dell'espletamento dell'incarico mi recavo, più volte, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Taranto e l'Ufficio Comunale di Taranto, al fine di ottenere la documentazione necessaria per adempiere in maniera esaustiva al mandato conferitomi.

Reindividuazione dei lotti

Si precisa che le p.lle 126 del foglio 262 e 191 del foglio 263, hanno subito variazione catastale e seguitamente: la p.lla 126 è stata soppressa dando origine alle p.lle 291 e 292 (**cf. All. 1 – visure catastali**); così come la p.lla 191 è stata soppressa originando le p.lle 642 e 643 (**cf. All. 2 – visure catastali**).

Si precisa, inoltre, che l'immobile di cui al punto 1) descritto nell'atto di pignoramento, di proprietà di, è costituito da quattro distinti appezzamenti fondiari e precisamente:

- 1) fondo rustico in agro di Taranto al foglio 277, p.lla 14, esteso ha 10.02.49;
- 2) fondo rustico in agro di Taranto al foglio 262, p.lle 31 e 126, esteso ha 4.39.94;

3) fondo rustico in agro di Taranto al foglio 263, p.lla 191, esteso 3.67.15;
 4) fondo rustico in agro di Taranto al foglio 232, p.lle 7, 8, 44 e 45, esteso ha 9.84.15.
 Si evidenzia, altresì, che l'immobile individuato al foglio 262, p.lle 31, 292 (ex 126) e 292 (ex 126), di proprietà di, è parte integrante dell'immobile di cui al punto 2) dell'elenco dell'atto di pignoramento, foglio 262, p.lle 57, 125, 132, 133 e 143, di proprietà per 4/6 di ed 1/6 ciascuno a e pertanto possono costituire unico lotto di vendita.

Alla luce delle predette considerazioni, lo scrivente individua il seguente lotto:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
Di proprietà di		
261/01	1	Piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada "Nisi", esteso ha 10.02.49, in catasto al foglio 277, p.lla 14.
261/01	2	Piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada "Monacelle", esteso ha 3.67.15, in catasto al foglio 263, p.lle 642, 643.
261/01	3	Piena proprietà di fondo rustico 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.
Di proprietà di		
261/01	4	Fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada "Monacelle", esteso ha 8.62.50, in parte piena proprietà di, in catasto al foglio 262, p.lle 31, 291, 292, ed in parte di proprietà di per 4/6 e di per 1/6 ciascuno, in catasto al foglio 262, p.lle 57, 125, 132, 133 e 143.

Descrizione sintetica: Piena proprietà di suolo sito in agro di Taranto, contrada “Nisi”, esteso ha 10.02.49, in catasto al foglio 277, p.lla 14.



Caratteristiche della zona

Il fondo dista circa 3-4 km dal centro urbano di San Giorgio Jonico.

L'area in cui ricade l'immobile presenta una vocazione d'uso prevalentemente agricola.



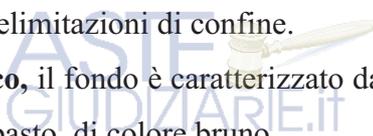
Descrizione dell'immobile

L'appezzamento presenta forma irregolare (trapezoidale) ed orografia pianeggiante (**cf. All. 3 – stralcio catastale**).

Il fondo risulta intercluso ma presenta accesso da servitù di passaggio da altra proprietà. L'ingresso è individuato da cancello in ferro a due battenti (**cf. foto 1**), lungo la strada provinciale San Giorgio-Pulsano.

L'appezzamento non presenta delimitazioni di confine.

Da un punto di vista **agronomico**, il fondo è caratterizzato da una buona produttività; il suolo si presenta di medio impasto, di colore bruno.



Il soprassuolo, attualmente, non è occupato da alcuna coltura (**cf. foto 2**).

All'interno dell'appezzamento insiste un piccolo fabbricato, utilizzato come deposito attrezzi, avente una superficie lorda complessiva di circa 70 mq (**cf. foto 3**).





Foto 1



Foto 2



Foto 3

Individuazione urbanistica.

Secondo la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Taranto (P.R.G.), il fondo è tipizzato Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse (cfr. All. 4- certificato di destinazione urbanistica).

Coerenze

L'appezzamento confina a nord con altro foglio di mappa, a sud con la p.lla 16 e ad ovest con vecchia strada vicinale.

<i>Catasto Terreno</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>
<i>Comune di Taranto</i>						
277	14	seminativo	4	10.02.49	€ 310,65	€ 232,98

In ditta:

, proprietà 1000/1000(cfr. All. 5 - visure catastali)



Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento.



Provenienza. Il bene oggetto di perizia è pervenuto a , giusto atto di compravendita per Notar Sebastio in data 15/04/1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 17/04/1981 al n. 6476, riguardante fondo rustico, in contrada Nisi, foglio 277 p.lla 14 dell'estensione complessiva di ha 30.05.09. A l'attuale fondo rustico, contrada Nisi, foglio 277 p.lla 14/a, dell'estensione di ha 10.02.49, è pervenuto da con atto di divisione per notar Sebastio in data 19/01/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto l'8/02/1984 al n. 2987 (cfr. All. 6 – 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, 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, 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).

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



Vincoli, servitù ed altri pregiudizi.

A carico dell'appezzamento si è riscontrato contratto di fitto a favore della sig.ra, della durata quinquennale (**cfr. All. 8 – copia contratto di fitto**).



Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia ho ritenuto di poter attribuire un valore unitario medio pari ad euro 20,00 a metro quadrato, anche in virtù dell'attuale destinazione urbanistica. Complessivamente si ha:
mq 100.249 X €/mq 20,00 = € 2.000.000,00 in c.t.



Lotto n°2

Descrizione sintetica: Piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada "Monacelle", esteso ha 3.67.15, in catasto al foglio 263, p.lle 642, 643.

Caratteristiche della zona

Il fondo dista circa 4 km dal centro urbano di San Giorgio Jonico. La zona presenta un buon grado di omogeneità culturale come dimostrano la diffusa presenza di tendoni per uva da tavola.



Descrizione dell'immobile

L'appezzamento presenta forma irregolare (trapezoidale) ed orografia pianeggiante (**cfr. All. 9 – stralcio catastale**).

L'accesso al fondo risulta diretto da strada vicinale denominata "Galera-Montefusco" (**cfr. foto 4**), che si dirama dalla strada provinciale San Giorgio-Talsano.

Il fondo risulta delimitato da muretto a secco, in buone condizioni di conservazione, esclusivamente sul lato prospiciente la strada di accesso.





Foto 4

Da un punto di vista **agronomico**, il suolo si presenta con buone caratteristiche chimico-fisiche, di medio impasto.

Il soprassuolo è occupato da un tendone di uva da tavola, suddiviso in tre porzioni, della varietà “Red Globe”. Il tendone, di circa 10 anni di età, presenta struttura a doppia impalcatura, con sesto d’impianto di 2,5 m x 2,5 m, sistema di irrigazione a goccia e copertura con reti antigrandine (**cf. foto 5, 6**).

L’approvvigionamento idrico è fornito dalla Regione e dal Comune attraverso bocchette di erogazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5



Foto 6

Individuazione urbanistica.

Secondo la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Taranto (P.R.G.), il fondo è tipizzato in “Zona di verde agricolo di tipo B” (cfr. All. 4- certificato di destinazione urbanistica).

Coerenze

L'appezzamento confina a nord con strada vicinale denominata “Galera-Montefusco”, ad est con p.lla 192, a sud con p.lle 194, 644 e ad ovest con p.lle 648, 646.

<i>Catasto Terreno</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>
<i>Comune di Taranto</i>						
263	642	vigneto	2	3.63.55	€ 638,38	€ 300,41
263	643	seminativo	2	0.03.60	€ 1,95	€ 1,12
In ditta: , proprietà 1000/1000(cfr. All. 10 - visure catastali)						

Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento.

Provenienza. Il bene oggetto di perizia è pervenuto a, da, giusto atto di compravendita per Notar Oliva in data 05/05/1970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/05/1970 al n. 21067 (cfr. All. 11 – 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, 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, 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).

Alla data delle visure ipotecarie rilasciate il 21 dicembre 2007 (**cf. 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, in forza di atto del 5/05/2004.

(Grava anche sul lotto 3 e 4)

2) **Ipoteca Legale n. 3156 del 6/04/2006** a favore del **Servizio Riscossione Tributi SOGET Spa Taranto**, contro, in forza di atto del 28/03/2006.

(Grava solo sul predetto lotto)

Vincoli, servitù ed altri pregiudizi.

A carico dell'appezzamento si è riscontrato contratto di fitto a favore della sig.ra Vampo Maria, della durata quinquennale (**cf. All. 8 – copia contratto di fitto**).

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia ho ritenuto di poter attribuire un valore unitario medio pari ad euro 15.000,00 a d ettaro. Complessivamente si ha:

ha 3.67.15 x €/ha 15.000,00 = **€ 55.000,00 in c.t.**

Lotto n°3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 (**cf. 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) (**cf. 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 (**cf. foto 8**).





Foto 7



Foto 8

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>						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
<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: , 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, 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 (**cf. 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, 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, 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, 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 (**cf. 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, 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).

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.

Lotto n°4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica: Fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada “Monacelle”, esteso ha 8.62.50, in parte in piena proprietà di, in catasto al foglio 262, p.lle 31, 291, 292, ed in parte di proprietà di per 4/6 e di per 1/6 ciascuno, in catasto al foglio 262, p.lle 57, 125, 132, 133 e 143.

Caratteristiche della zona

Il fondo dista circa 4 km dal centro urbano di San Giorgio Jonico e circa 5 km dalla città di Taranto.

L’appezzamento è ubicato in una zona prevalentemente agricola con diffusa presenza di colture arboree.

Descrizione del fondo

L’appezzamento presenta forma irregolare (trapezoidale) ed orografia pianeggiante **(cfr. All. 15 – stralcio catastale)**.

Presenta accesso diretto da strada interpodereale in stabilizzato **(cfr. foto 9)**, dipartentesi da strada comunale denominata “Montefusco” **(cfr. foto 10)** che si dirama dalla Strada provinciale n° 104.

L’appezzamento non presenta delimitazione di confine.

Da un punto di vista **agronomico**, il fondo è caratterizzato da una buona produttività, da un suolo di medio impasto con scarso scheletro, di colore bruno.

Il soprassuolo è occupato da un tendone di uva da tavola della varietà “Thopson”, di circa 7 anni, varietà bianca. Il tendone è suddiviso in sei porzioni e presenta un sesto d’impianto di 2,5 m x 2,5 m, sistema di irrigazione a goccia e protezione con reti antigrandine **(cfr. foto 11, 12)**.

Le p.lle 132 e 133, estese ha 1.31.36, risultano incolte.

L’approvvigionamento idrico è fornito dalla Regione e dal Comune attraverso bocchette di erogazione.



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Individuazione urbanistica.

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

- p.lle 31, 57, 125, 132, 133, 143: “Zona di verde agricolo di tipo A”;
- p.la 291: in parte in “Zona di verde di rispetto stradale” ed in parte “Zona di verde agricolo di tipo A”;
- p.la 292: “Zona di verde di rispetto stradale” (cfr. All. 4- certificato di destinazione urbanistica).

Coerenze

L’appezzamento confina a nord strada comunale denominata Montefusco, ad est con p.lle 294, 131, 130, 87, a sud con p.lle 42, 94 e ad ovest con p.lle 289, 290.

<i>Catasto Terreno</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>
<i>Comune di Taranto</i>						
262	31	vigneto	1	0.21.96	€ 54,44	€ 20,41
262	291	seminativo	5	4.15.84	€ 75,17	€ 85,91
262	292	incolto	U	0.02.14	€ 0,11	€ 0,04
In ditta: , proprietà 1000/1000						
262	57	vigneto	1	0.60.60	€ 150,23	€ 56,34
262	125	vigneto	1	2.25.01	€ 557,80	€ 209,17
262	132	seminativo	5	0.76.70	€ 13,86	€ 15,84
262	133	seminativo	5	0.54.66	€ 9,88	€ 11,29
262	143	incolto	U	0.05.59	€ 0,29	€ 0,12

In ditta:

, proprietà 4/6;

, proprietà per 1/6;

, proprietà per 1/6;

(cfr. All. 16- visure catastali)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento.

Provenienza. Il bene oggetto di perizia è pervenuto mediante due distinti atti e precisamente:

- in riferimento alle **p.lle 31, 291 e 292** a, da, giusto atto di compravendita per Notar Sebastio in data 22/12/1973 (cfr. All. 17 – copia atto);

- in relazione alle **p.lle 57, 125, 132, 133 e 143** t a e x per 1/9 ciascuno da giusta successione del 12/12/1994, la successione non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. .

A il bene era pervenuto da Dimitri Pasquale con atto di compravendita per Notar Sebastio in data 19/12/1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 3/01/1976 al n. 118 (cfr. All. 18 – 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, 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, 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 sugli immobili 2, 4 e 5).

Alla data delle visure ipotecarie rilasciate il 21 dicembre 2007 (cfr. All. 7, 19, 20) 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, in forza di atto del 5/05/2004.

(Grava anche sul lotto 2 e 3)

Vincoli, servitù ed altri pregiudizi.

A carico dell'appezzamento si è riscontrato contratto di fitto a favore della sig.ra, della durata quinquennale (cfr. All. 8 – copia contratto di fitto).

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia ho ritenuto di poter attribuire un valore unitario medio pari ad euro 13.000,00 ad ettaro per il vigneto e pari ad euro 4.000,00 ad ettaro per l'incolto. Complessivamente si ha:

VIGNETO (p.lle 31, 57, 125, 143, 291, 292)

Ha 7.31.54 x €/ha 13.000,00 = € 95.100,20

INCOLTO (p.lle 132, 133)

Ha 1.31.36 x €/ha 4.000,00 = € 5.254,40

TOTALE € 100.350,00 in c.t.

Formazione dei lotti.

Gli immobili pignorati, descritti e valutati nella presente relazione di stima, possono costituire quattro lotti di vendita e precisamente:

LOTTO I. Piena proprietà di suolo sito in agro di Taranto, contrada "Nisi", esteso ha 10.02.49, incolto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Secondo la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Taranto (P.R.G.), il fondo è tipizzato Zona per servizi di interesse pubblico: sedi universitarie ed aree annesse

Confina a nord con altro foglio di mappa, a sud con la p.lla 16 e ad ovest con vecchia strada vicinale.

Il fondo è censito in Catasto Terreni del Comune di Taranto, al foglio 277, p.lla 14, seminativo, classe 4[^], ha 10.02.49, R.D. € 310,65, R.A. € 232,98.

Il prezzo base di tale lotto è di € **2.000.000,00**.

LOTTO II. Piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada “Monacelle”, esteso ha 3.67.15, investito a vigneto.

Secondo la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Taranto (P.R.G.), il fondo è tipizzato in “Zona di verde agricolo di tipo B”.

Confina a nord con strada vicinale denominata “Galera-Montefusco”, ad est con p.lla 192, a sud con p.lle 194, 644 e ad ovest con p.lle 648, 646.

Il fondo è censito in Catasto Terreni del Comune di Taranto, al foglio 263,

- p.lla 642, vigneto, classe 2[^], ha 3.63.55, R.D. € 638,38, R.A. € 300,41;

- p.lla 643, seminativo, classe 2[^], ha 0.03.60, R.D. € 1,95, R.A. € 1,12.

Il prezzo base di tale lotto è di € **55.000,00**

LOTTO III. Piena proprietà di suolo sito in agro di Taranto, contrada “Pezza Cavaliera”, esteso ha 9.84.15, incolto.

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”.

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.

Il fondo è censito in Catasto Terreni del Comune di Taranto, al foglio 232,

- p.lla 7, seminativo, classe 2[^], ha 6.17.64, R.D. € 334,93, R.A. € 191,39;

- p.lla 8, seminativo, classe 2[^], ha 1.36.83, R.D. € 74,20, R.A. € 42,40;
- p.lla 44, seminativo, classe 2[^], ha 2.29.56, R.D. € 124,49, R.A. € 71,13;
- p.lla 45, seminativo, classe 2[^], ha 0.34.03, R.D. € 18,45, R.A. € 10,55.

Il prezzo base di tale lotto è di € **1.900.000,00**.

LOTTO IV. Fondo rustico sito in agro di Taranto, contrada “Monacelle”, esteso ha 8.62.50, investito a vigneto.

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

- p.lle 31, 57, 125, 132, 133, 143: “Zona di verde agricolo di tipo A”;
- p.lla 291: in parte in “Zona di verde di rispetto stradale” ed in parte “Zona di verde agricolo di tipo A”;
- p.lla 292: “Zona di verde di rispetto stradale”

Confina a nord strada comunale denominata Montefusco, ad est con p.lle 294, 131, 130, 87, a sud con p.lle 42, 94 e ad ovest con p.lle 289, 290.

Il fondo è censito in Catasto Terreni del Comune di Taranto, al foglio 262,

- p.lla 31, vigneto, classe 1[^], ha 0.21.96, R.D. € 54,44, R.A. € 20,41;
- p.lla 291, seminativo, classe 5[^], ha 4.15.84, R.D. € 75,17, R.A. € 85,91;
- p.lla 292, incolto, classe U, ha 0.02.14, R.D. € 0,11, R.A. € 0,04;
- p.lla 57, vigneto, classe 1[^], ha 0.60.60, R.D. € 150,23, R.A. € 56,34;
- p.lla 125, vigneto, classe 1[^], ha 2.25.01, R.D. € 557,80, R.A. € 209,17;
- p.lla 132, seminativo, classe 5[^], ha 0.76.70, R.D. € 13,86, R.A. € 15,84;
- p.lla 133, seminativo, classe 5[^], ha 0.54.66, R.D. € 9,88, R.A. € 11,29;
- p.lla 143, incolto, classe U, ha 0.05.59, R.D. € 0,29, R.A. € 0,12.

Il prezzo base di tale lotto è di € **100.350,00**.

Tanto in espletamento all’incarico ricevuto

Dott.ssa Marcella Candelli

Taranto, 18 gennaio 2008