

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°23/2014 promosso da:

"FATA ASSICURAZIONI DANNI S.p.A."

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecario;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare

- in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze 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 percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e

di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento n via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identifica-

ti.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di CASTELLANETA		
23/2014		Unità immobiliare cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) sita nel Comune di Castellaneta, c.da Tarataretta, in catasto fabbricati al [REDACTED] sub. 1 cl. 2°.
		Unità immobiliare cat. C/2 (magazzini, locali) sita nel Comune di Castellaneta, c.da Tarataretta, in catasto fabbricato al fg. [REDACTED] p [REDACTED] sub. 2 cl. 2°.
		Unità immobiliare cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) sita nel Comune di Castellaneta, c.da Tarataretta, in catasto fabbricati al [REDACTED] sub. 1cl. 1°.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 02/09/2019. All'appuntamento era presente il sig. [REDACTED], figlio della debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato **all'allegato 6/b**.

Individuazione dei lotti

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

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Castellaneta							
1	■	■	1	A/5	2	1,5 vani	€ 66,62
1	■	■	2	C/2	2	286,00mq	€ 886,24
In ditta:							
2	■	■	1	A/4	1	4 vani	€ 194,19
In ditta:							

7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n°1 – immobile in agro di Castellaneta**c.da Tartarette o Cavarella,****N.C.E.U. Fg. [REDACTED] subb. 1, 2 - (allegati da 1 a 3)**

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fabbricato di solo piano terra di circa 332,00mq coperti in agro di Castellaneta, c.da Tartarette o Cavarella, composto da un monolocale con wc per 28,90mq utili, una tettoia a struttura metallica di circa 15,00mq e depositi per complessivi 265,30mq utili. L'accesso all'edificio avviene da un terreno estraneo alla procedura esecutiva, individuato dalla particella 558 del foglio 108, sul quale dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore del bene pignorato. La tettoia ed il W.C. dovranno essere demoliti perché realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche.

**FOTO – Vista del fabbricato****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'immobile ricade in un'area a destinazione agricola posta a circa 14,0km a sud dell'abitato di Castellaneta, raggiungibile percorrendo dal centro cittadino la s.p.n°15 e successivamente la s.p. n°13 in direzione Castellaneta Marina; dopo circa 13,0km è necessario svoltare a destra e, alla fine della strada, a sinistra. Il bene è posizionato dopo circa altri [REDACTED] a nord della strada. La zona è caratterizzata da edilizia diradata a destinazione prevalente agricola ed è dotata di strade, rete elettrica e condotte idriche per l'irrigazione delle colture. **E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 1/a, nella quale sono rappresentati i luoghi oggetto d'indagine ed i percorsi da seguire per raggiungerli.**

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b-c)

Il fabbricato occupa una superficie coperta di circa 337,00mq oltre ad una tettoia metallica di circa 15,00mq e si sviluppa solo piano terra (**all. 1/b**). **Sotto il profilo strutturale** l'edificio è stato realizzato con due distinte tipologie: **la parte ad ovest**, più antica e già destinata a casa colonica, è stata realizzata con strutture portanti in muratura di tufo e copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio; **la porzione ad est**, di più recente realizzazione, ha strutture portanti costituite da muratura in blocchetti di cemento e copertura in lamiera grecata sorretta da travi tralicciate in acciaio. **Catastalmente, con il subalterno 1** è stato distinto l'alloggio, ricavato nell'angolo a sud, di 28,90mq utili composto da un vano e da un servizio igienico, oltre ad una tettoia con struttura metallica di circa 15,00mq; **con il subalterno 2** sono individuati i restanti vani, adibiti a deposito, per complessivi 265,30mq utili. Le altezze variano da un minimo di 2,30m nel bagno dell'alloggio ad un massimo di 4,90m in corrispondenza del colmo nei locali deposito.

Il bagno e la tettoia in metallo, colorati con un tratteggio rosso nella planimetria riportata all'allegato 1/c, dovranno essere demoliti in quanto privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche. Dovrà, inoltre essere ripristinato il portico in muratura nella parte a sud dell'edificio, colorato di giallo nella planimetria riportata all'allegato 1/c.

Attualmente l'accesso all'edificio avviene da un terreno estraneo alla procedura esecutiva sul quale dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore dell'edificio pignorato.



FOTO – monolocale e wc





FOTO - deposito

Materiali ed impianti

La casa colonica è dotata di pavimenti in granigliato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno ha rivestimenti murari in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato; la porta di ingresso è in metallo e vetro e la finestra nel bagno è in legno con anta oscurante dello stesso materiale. I locali adibiti a deposito sono allo stato rustico e muniti di infissi in metallo.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica, la casa colonica è in stato di abbandono e il solaio di copertura risulta danneggiato da infiltrazioni di acque meteoriche che hanno provocato l'ossidazione dei ferri d'armatura e la conseguente rottura delle pioghatte in laterizio e dell'intonaco di rivestimento. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

Superfici del bene

Monolocale	Superficie utile
-------------------	-------------------------

Vano	25,00mq
Depositi	Superficie utile
Deposito	37,30mq
Deposito	20,40mq
Deposito	34,00mq
Deposito	166,60mq
Totale	283,30mq
Sup. coperta	332,00mq(al netto del bagno e della pensilina da demolire)
Portico	4,70mq

Confini

L'edificio confina su tutti i lati con altra proprietà della debitrice esegutata, esclusa dalla procedura esecutiva.

Note in ordine alla situazione catastale ed allo stato del bene

Come risulta dalla documentazione catastale riportata **all'allegato 2**, il bene pignorato deriva dalla originaria particella **250 di 1.760,00mq** che nel 2011 è stata frazionata nelle neoparticelle **679** di 360,00mq, **558** di 1.340,00mq e **559** di 60,00mq. Quest'ultima particella è stata espropriata per l'allargamento della sede viaria della strada interpodereale. **La particella 558, di proprietà dell'esecutata e non pignorata, costituisce, per l'edificio pignorato, l'area di pertinenza che bisogna attraversare per raggiungere la particella 679, sulla quale, pertanto, dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore della particella pignorata.**

Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Castellaneta							
1°	■	■	1	A/5	2	1,5 vani	€ 66,62
1	■	■	2	C/2	2	286,00mq	€ 886,24
In ditta: ANTONICELLI Mariolina							

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica- le	Agrario
Comune di Castellaneta							
1	■	■	Ente urbano		Are 03.60		

Destinazione urbanistica e pratica edilizia (all. 3)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area in cui insiste il fabbricato ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*. Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., l'immobile non ricade in area sottoposta a tutela.

Da indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Castellaneta, è emerso che la porzione di edificio adibita a deposito con copertura metallica, tratteggiata di celeste nella tavola grafica riportata all'allegato 1/c, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia ■■■■■■■■■■. Per la porzione di deposito posta a nord è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria ■■■■■■■■■■ con la quale è stata assentita anche la restante porzione di fabbricato (tratteggio di colore verde nella stessa tavola).

Conformità e condonabilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità. Dal confronto tra i grafici allegati alle predette Autorizzazioni amministrative e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione della tettoia metallica di 15,00mq, del bagno di 5,00mq, tratteggiate in rosso nella tavola riportata all'allegato 1/c, e della chiusura di un piccolo portico per 6,00mq, tratteggiato di colore giallo nella stessa tavola. Il portico dovrà essere ripristinato con un esborso prevedibile di € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche. **Il bagno e la tettoia in metallo, colorati con un tratteggio rosso nella planimetria riportata all'allegato 1/c, dovranno essere demoliti in quanto privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche.** Il costo prevedibile per le demolizioni ed il trasporto della risulta alla pubblica scarica ammonta ad € 1.000,00.

Verifica della titolarità del bene (all. 5)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso il seguente titolo:

- contratto di vendita per la formazione di impresa agricola notaio P. Mobilio, [REDACTED]

[REDACTED] virtù di normativa regionale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio P. Mobilio	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra [REDACTED], dalla Regione Puglia.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

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	---	---	---	---

Verifica allegato 2

<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	---	---	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Castellaneta. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età qualità e stato di manutenzione pari a 0,60 (per unità immobiliari di età superiore ai 60 anni). Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 300,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 7%.

Sup. commerciale: 332,00mq

VALORE COMMERCIALE: 332,00mq x 300,00€/mq x 0,60 x 0,93 = € 55.576,80

A detrarre i costi per la trasformazione per il ripristino del porticato e per le demolizioni pari ad € 6.000,00

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 55.576,80 – € 6.000,00 = € 49.576,80 che si arrotonda a € 49.576,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'edificio di solo piano terra di circa 332,00mq coperti in agro di Castellaneta, c.da Tartarette o Cavarella, composto da un monolocale con wc per 28,90mq utili, da una tettoia a struttura metallica di circa 15,00mq e da depositi per complessivi 265,30mq utili; **confinante** su tutti i lati con [REDACTED]; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Castellaneta in ditta [REDACTED]:

- [REDACTED] cat. A/5 di 2° classe. cons. 1,5 vani, r.c. € 66,62;
- [REDACTED], cat. C/2 di 2° classe, cons. 286,00mq, r.c. € 886,24.

L'edificio rurale insiste sul terreno distinto in catasto al foglio [REDACTED] dalla particella 679, E.U. di are 360.

L'accesso all'edificio dovrà avvenire da un terreno estraneo alla procedura esecutiva sul quale dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore del bene pignorato. La porzione di edificio adibita a deposito con copertura metallica è stata realizzata a seguito della [REDACTED] Per la porzione di deposito posta a nord è stata rilasciata la [REDACTED] con la quale è stata assentita anche la restante porzione di fabbricato. Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*.

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette Autorizzazioni amministrative e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità, consistenti nella realizzazione della tettoia metallica di 15,00mq, del bagno di 5,00mq e nella chiusura di un piccolo portico per 4,70mq. **Il portico dovrà essere ripristinato** con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. **Il bagno e la tettoia metallica, privi delle prescritte autorizzazioni amministrative ed in precarie condizioni statiche, dovranno essere demoliti ad un costo prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.** Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191. L'immobile è privo del certificato di agibilità ed è attualmente libero da locazioni.

Lotto n°2 – Fondo rustico con fabbricato rurale in agro di Castellaneta, loc. Tartarette o Cavarella

N.C.E.U. Fg. [REDACTED] sub. 1 – (allegato 4)

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fondo rustico incolto e privo di recinzione di 2.346,00mq catastali, sito in agro di Castellaneta, loc. Tartarette o Cavarella, con soprastante fabbricato rurale fatiscente, di circa 150,00mq coperti, già destinato a casa colonica, composto da 4 vani e wc per una superficie utile di circa 96,00mq, oltre ad una veranda di circa 22,00mq.



FOTO – vista aerea

Caratteristiche zona (all. 4/a)

Il fondo ricade in un'area a destinazione agricola posta a circa 14,0km a sud dell'abitato di Castellaneta, raggiungibile percorrendo dal centro cittadino la s.p.n°15 e successivamente la s.p. n°13 in direzione Castellaneta Marina; dopo circa 13,0km bisogna svoltare a destra e, dopo circa 280,00m, a sinistra. Il bene è posizionato dopo circa [REDACTED] a sud della strada. La zona è caratterizzata da edilizia diradata a destinazione prevalente agricola. La zona è dotata di strade, rete elettrica e condotte idriche per l'irrigazione delle colture. **E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 4/a, nella quale sono rappresentati i luoghi oggetto d'indagine ed i percorsi da seguire per raggiungerli.**

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il fondo ha estensione catastale di 2.346,00mq, è privo di recinzione e su di esso è impiantato un vecchissimo vigneto in completo stato di abbandono. Sul fondo insiste un fabbrica-

to rurale di solo piano terra di vecchissima costruzione e fatiscante, che occupa una superficie coperta di circa 150,00mq, si articola in tre vani e wc, per una superficie utile di circa 96,00mq e si completa all'esterno con una veranda di circa 22,00mq. La struttura portante è costituita da muri in conci di tufo e solaio piano latero-cementizio. Sul terreno ed è stato rilevato un pozzo privo di autorizzazione che dovrà essere chiuso.

L'abbandono e lo stato di fatiscenza in cui versa il fabbricato non hanno permesso l'accesso allo stesso in condizioni di sicurezza. Pertanto, le dimensioni sono state rilevate adoperando la planimetria catastale.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO - pozzo



FOTO – viste del fondo

Materiali ed impianti

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il fondo è in totale stato di abbandono ed è in precarie condizioni statiche. Le finiture e gli impianti sono da rifare.

Confini

Il bene nel suo complesso confina a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con strada vicinale.

Note in ordine alla situazione catastale ed allo stato del bene

Come risulta dalla documentazione catastale riportata all'allegato 4/b, il bene pignorato deriva dalla **originaria particella 115 di 2.520,00mq.** Nel 2011 è stato accatastato il secondo fabbricato che insisteva sul fondo con tipo mappale n. TA 0230332 a seguito del quale nel N.C.T. si sono **costituite le particelle [REDACTED]** La **particella 677, di proprietà dell'esecutata ma non pignorata, trovasi ubicata nell'area di pertinenza della particella [REDACTED], pignorata, che bisogna attraversare per raggiungere il bene. Il tutto come è meglio rappresentato nella planimetria catastale riportata all'allegato 4/b. Sulla particella [REDACTED] dovrà pertanto essere costituita una servitù di passaggio a favore della particella [REDACTED] non pignorata.**

Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191.

Catasto urbano (all. 4/b)							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.

Comune di Castellaneta							
2			1	A/4	1	4 vani	€ 194,19
In ditta:							

Catasto terreni (all. 4/b)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica- le	Agrario
Comune di Castellaneta							
2	■	■	Ente urbano		Are 23.46		

Destinazione urbanistica e pratica edilizia (allegati 4/c)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area in cui insiste il fondo ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*.

Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., l'immobile rientra:

- negli U.C.P. delle Componenti Idrologiche – *vincolo idrogeologico*;
- negli U.C.P. delle Componenti Culturali ed Insediative – *aree di rispetto, rete tratturi*.

Da ricerche effettuate e da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Castellaneta, per il fabbricato rurale non sono state rintracciate pratiche edilizie trattandosi di edificio antecedente agli anni '60.

Verifica della titolarità del bene (all. 5)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di , debitrice eseguita, per esserle pervenuto attraverso il seguente titolo:

- contratto di vendita per la formazione di impresa agricola notaio P. Mobilio,

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5):						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra [REDACTED], dalla Regione Puglia.						

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Sì	Sì	---	---	---	---

Metodo di stima

Per la stima del bene si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Per l'attribuzione del valore si è tenuto conto della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria e del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. **La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alla piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue, il soprassuolo, i vincoli e le servitù.** Al fondo è stato attribuito un valore a corpo di € 6.000,00/Ha. Al fabbricato è stato attribuito un valore commerciale a corpo di 15.000,00.

Valore commerciale totale: € 6.000,00 + € 15.000,00 = € 21.000,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fondo rustico incolto e privo di recinzione, esteso 2.346,00mq catastali, in agro di Castellaneta, loc. Taratarette o Cavarella, con soprastante fabbricato rurale di circa 150,00mq coperti, di vecchissima costruzione e fatiscente, composto da tre vani e wc per una superficie utile di circa 96,00mq, oltre ad una veranda di circa 22,00mq; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ed ad ovest con strada vicinale; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Castellaneta in ditta [REDACTED] **sub. 1, cat. A/4 di 1° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 194,19. L'edificio grava sul terreno distinto in catasto al foglio [REDACTED] alla particella [REDACTED] E.U. di are 23.46.**

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Castellaneta, l'area in cui insiste il fondo ricade nel contesto CRM.RA – *contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria*. Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., l'immobile rientra:

- negli U.C.P. delle Componenti Idrologiche – *vincolo idrogeologico*;
- negli U.C.P. delle Componenti Culturali ed Insediative – *aree di rispetto, rete tratturi*.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Castellaneta, per il fabbricato rurale non sono state rintracciate pratiche edilizie ***trattandosi di edificio antecedente agli anni '60. Il bene è gravato da vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 30.06.1940 n. 1078, con durata trentennale a far data dalla prima assegnazione in forza della legge 19.02.1992 n. 191.***

Nell'area di pertinenza della particella pignorata è ubicato l'edificio distinto dalla particella 677, di proprietà dell'esecutata ma non pignorato, a favore della quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio. L'immobile è privo di agibilità ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 21.000,00

Risultati dell'ispezione ipotecaria (allegato 6/a)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 10/09/2019, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 6/a, a carico della debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca legale de 07/12/2000, nn°3830/19182, derivante da atto di compravendita notaio [REDACTED] a favore della Regione Puglia;
- costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto in data [REDACTED] a favore della Regione Puglia a seguito di atto di compravendita a rogito [REDACTED];
- iscrizione di ipoteca legale nn° [REDACTED] derivante da credito riveniente da ruolo [REDACTED] a favore di Soget S.p.A.;
- iscrizione di ipoteca legale [REDACTED], derivante da art.77 DPR 602/73 introdotta dall'art. 16 DLGS n°46 del 15/04/2009, [REDACTED];
- iscrizione di ipoteca legale [REDACTED] derivante da art.77 DPR 602/73 introdotta dall'art. 16 DLGS n°46 [REDACTED] a favore di Equitalia Pragma S.p.A.;
- iscrizione di ipoteca legale [REDACTED] derivante da ruolo [REDACTED], a favore di Equitalia Sud S.p.a.;
- trascrizione [REDACTED], verbale di pignoramento immobiliare.

██████████ a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata;
- trascrizione ██████████ verbale di pignoramento immobiliare
██████████ a favore della FATA ASSICURAZIONI DANNI S.p.A.

Taranto,

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

