

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Martino Casavola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 253/2000

PROMOSSO DA

"BANCO DI NAPOLI S.P.A."

CONTRO

[REDACTED] + 1"

AL QUALE SONO RIUNITI I PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 447/2000 PROMOSSO DA BANCO DI NAPOLI S.P.A. CONTRO [REDACTED] 1

N. 230/2006 PROMOSSO DA AGRIDEN S.R.L. CONTRO [REDACTED]

N. 272/2006 PROMOSSO DA COLARUSSO ROMANO CONTRO [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

dott. ing. Paolo CARELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1. INTRODUZIONE	4
1.1 QUESITI	4
1.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	6
1.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	7
1.4 OPERAZIONI PERITALI	7
1.5 SOPRALLUOGHI	7
1.6 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	7
2. LOTTO N. 1	9
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	9
2.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
2.3 DESCRIZIONE DEL FONDO	9
2.4 AMBIENTI	11
2.5 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	13
2.6 CONFINI	17
2.7 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI	17
2.8 INSERIMENTO NEL P.P.T.R. E NEL P.U.T.T.	17
2.9 INDICI URBANISTICI	17
2.10 PRATICA EDILIZIA	17
2.11 AGIBILITÀ	18
2.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	18
2.13 STATO DI POSSESSO	18
2.14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
2.14.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	18
2.14.1.1 Formalità pregiudizievoli nel ventennio	18
2.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	18
2.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	18
2.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso	18
2.14.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	18
2.14.2.1 Iscrizioni	18
2.14.2.2 Trascrizioni	19
2.14.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	19
2.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia	19
2.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale	19
2.15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
2.16 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	20
2.17 VERIFICA ALLEGATO 2	20
2.18 CONCLUSIONI	20
2.19 METODO DI STIMA	21
2.20 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	21
2.21 PREZZO A BASE D'ASTA	22
3. LOTTO N. 2	23
3.1 DESCRIZIONE SINTETICA	23
3.2 CARATTERISTICHE ZONA	23
3.3 DESCRIZIONE DEL FONDO	23
3.4 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	24
3.5 CONFINI	24
3.6 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI	24
3.7 INSERIMENTO NEL P.P.T.R. E NEL P.U.T.T.	24
3.8 INDICI URBANISTICI	24
3.9 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	25
3.10 STATO DI POSSESSO	25
3.11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
3.11.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	25
3.11.1.1 Formalità pregiudizievoli nel ventennio	25
3.11.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	25

3.11.1.3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale.....	25
3.11.1.4	Altri pesi o limitazioni d'uso	25
3.11.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili</i>	25
	<i>all'acquirente.....</i>	25
3.11.2.1	Iscrizioni.....	26
3.11.2.2	Trascrizioni.....	26
3.11.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	26
3.11.3.1	Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.....	26
3.11.3.2	Accertamenti di conformità catastale.....	26
3.12	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
3.13	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	27
3.14	VERIFICA ALLEGATO 2	27
3.15	CONCLUSIONI.....	27
3.16	METODO DI STIMA	27
3.17	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	27
3.18	PREZZO A BASE D'ASTA	27
4.	DESCRIZIONI SINTETICHE	28
4.1	LOTTO N. 1	28
4.2	LOTTO N. 2	28
	INDICE FOTO	29
	INDICE ALLEGATI.....	29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INTRODUZIONE

1.1 QUESITI

Udienza di giuramento: 16/11/2015

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

- 1) *esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria, esegua 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;*
- 2) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione e 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 Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;*
 - 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;*
 - c₂) *se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*
 - c₄) *i probabili relativi costi;*
- 3) *accerti, sulla scorta della documentazione degli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*
- 4) *rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero*

civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) in particolare, pronunciandosi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f₁) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

f₂) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

g) indicando altresì le seguenti informazioni:

g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g₃) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5) fornisca, quindi, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Castellaneta		
253/2000	1	Piena proprietà del fondo rustico ubicato in Contrada Gaudella, in agro di Castellaneta, composto da un terreno, identificato al Catasto terreni al foglio 77 particella 84.
253/2000	2	Piena proprietà del fondo rustico ubicato in Contrada Gaudella, in agro di Castellaneta, composto da un terreno, identificato al Catasto terreni al foglio 76 particella 237.

Catasto terreno - Dati originali (atto di provenienza)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Castellaneta							
1	77	84	Seminativo	2	ha 3.06.57	£ 275.913	£ 183.942
2	76	237	Pascolo cespugliato	2	ha 2.07.30	£ 31.095	£ 16.584
In ditta: [REDACTED] proprietà 100/100							

Catasto terreno - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Castellaneta								
1		77	376	Vigneto	1	ha 2.87.51	€ 593,95	€ 267,28
1		77	377	Ente urbano		1.906 m ²		
2		76	237	Pascolo cespugliato		ha 2.07.30	€ 16,06	€ 8,56
In ditta: [REDACTED] proprietà 100/100								

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Castellaneta								
1		77	377	1	A/7	2	7 vani	€ 704,96
1		77	377	2	In corso di costruzione			
In ditta: [REDACTED] e, proprietà 100/100								

1.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Si precisa che, relativamente al terreno in agro di Castellaneta identificato con il foglio 77 particella 84, sono state effettuate le seguenti variazioni catastali rispetto a quanto descritto nell'atto di provenienza:

- la particella **84** di ha 3.06.57 è stata soppressa e frazionata nelle particelle **187** di are 1.02, **188** di are 15.97 e **189** di ha 2.89.58;
- la particella **189** è stata soppressa e frazionata nelle particelle **376** di ha 2.87.51 e **377** di are 2.07;
- le particelle **187** e **188** sono state sopresse e fuse nella particella **377** la cui consistenza è diventata di are 19.06.

1.4 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui luoghi pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'esecutata e gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati).

1.5 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Vincenza Quarato, custode giudiziario, il sopralluogo per il giorno 13/01/2016 alle ore 09:30, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata alla esecutata, e PEC alle parti (Allegato A). In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Vincenza Quarato, si è recato presso gli immobili pignorati dove, ricevuto dalla signora [REDACTED], ha potuto eseguire i rilievi metrici e fotografici necessari alla stima. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 22/01/2016. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B)

1.6 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti.

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Castellaneta		
253/2000	1	Piena proprietà del fondo rustico, sito in agro di Castellaneta, alla contrada Gaudella, composto da fabbricati, identificati al catasto fabbricati al foglio 77 particella 377 sub. 1 e sub.2, e da terreni, identificati al catasto terreni al foglio 77 particella 376.
253/2000	2	Piena proprietà del terreno, sito in agro di Castellaneta, alla contrada Gaudella, identificato al Catasto terreni al foglio 76 particella 237.

Catasto terreno - Lotti reindividuati							
Comune di Castellaneta							
Lt.	Fg.	P.IIIa	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
1	77	376	Vigneto	1	ha 2.87.51	€ 593,95	€ 267,28
1	77	377	Ente urbano		1.906 m ²		
2	76	237	Pascolo cespugliato		ha 2.07.30	€ 16,06	€ 8,56
In ditta: [REDACTED] proprietà 100/100							

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
Comune di Castellaneta							
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
1	77	377	1	A/7	2	7 vani	€ 704,96
1	77	377	2	In corso di costruzione			
In ditta: [REDACTED] proprietà 100/100							

Durante il sopralluogo l'immobile identificato in Catasto terreni al foglio 76 particella 237 è risultato inaccessibile.
L'Ill.mo G.E., con provvedimento del 25/01/2016 (Allegato L), ha autorizzato lo scrivente CTU a procedere alla stima dell'immobile risultato inaccessibile desumendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico dalla documentazione a propria disposizione.

2. LOTTO N. 1

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fondo rustico, sito in agro di Castellaneta, alla contrada Gaudella, composto da fabbricati, identificati al catasto fabbricati al foglio 77 particella 377 sub. 1 e sub.2, e da terreni, identificati al catasto terreni al foglio 77 particella 376. (Allegato D).

2.2 Caratteristiche zona

Zona a destinazione agricola, ben collegata al centro abitato.

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E) è riportato che le particelle 376 e 377 del foglio 77 del Comune di Castellaneta ricadono in zona "E" del Piano di Fabbricazione.

2.3 Descrizione del fondo

L'immobile si trova nel Comune di Castellaneta alla contrada Gaudella. È così



raggiungibile: dopo aver percorso la SS 7 da Castellaneta in direzione Castellaneta Marina per circa 3,3 km, si imbicchi la SP15 e la si percorra per circa 8,4 km, girando a sinistra. Dopo aver percorso la strada per 600 m si giri nuovamente a

sinistra percorrendo la strada comunale 85. Dopo circa 200 m si incontra il fondo rustico sulla sinistra [coordinate GPS: latitudine Nord 40.567567°, longitudine Est 16.868987°].



Il fondo è costituito da un terreno identificati dalla particella 376 del foglio 77, per una estensione catastale di ha 2, are 87 e centiare 51 e fabbricati, ad uso abitazione e deposito, oltre ad un fabbricato in costruzione, identificati dalla particella 377 rispettiva-

mente sub. 1 e sub 2.

Il terreno risulta essere seminato a grano, su terreno fertile con franco maggiore di 1 metro. Il fondo é dotato di un pozzo artesiano ed è privo di recinzione.

<i>Culture</i>	
<i>Coltura</i>	<i>Superficie</i>
Seminativo	Ha 2.87.51

L'immobile, identificato dalla particella 377 sub. 1, accatastato attualmente come abitazione in villino, è costituito da due corpi di fabbrica entrambi in conci di tufo (vedasi la planimetria catastale - Allegato G). Il primo, costituito da due depositi, una legnaia, una stalla ed un forno, occupa una superficie complessiva di circa 174 mq, ha pavimento in battuto di cemento, intonacatura e infissi in ferro. Versa in modeste condizioni di conservazione.

Il secondo corpo di fabbrica, attualmente ad uso abitazione, posto a sud della particella, si compone di un ingresso-soggiorno, un bagno, una cucina, due stanze da letto, due depositi, un ripostiglio ed un forno, con una superficie lorda di circa 154 mq. Il subalterno si completa con un'area di pertinenza, in parte arredata a verde ed in parte pavimentata in cemento dalla superficie complessiva di circa 769 mq.

Gli ambienti dell'alloggio, parzialmente in sufficienti condizioni di conservazione, sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in cemento granigliato e ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal, protetti da persiane. I WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario.

L'alimentazione idrica del fabbricato avviene con allaccio ad un pozzo artesiano e ad uno sorgivo, mentre gli scarichi dei vani igienici e della cucina vengono accumulati in una fossa settica.

Il fabbricato, identificato dalla particella 377 sub. 2, accatastato come "in corso di costruzione", posto ad ovest della particella, ha copertura a falde ed è costituito da tre piani: seminterrato, utilizzato come garage e deposito, rialzato e primo, utilizzati come abitazione ed uniti all'interno tramite una scala a chiocciola. Nella planimetria allegata (Allegato H) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il piano rialzato, l'unico quasi completamente rifinito, si compone di un ingresso-salone, un soggiorno, una cucina, due bagni, un disimpegno e due stanze da letto, con una superficie lorda di circa 169 mq. Si completa all'esterno con una veranda di 53,6 mq.

Il primo piano, che si presenta allo stato grezzo, si compone di un soggiorno, una stanza da letto ed un bagno, con una superficie lorda di circa 78 mq. Si completa all'esterno con un balcone di 9,9 mq.

Il piano seminterrato, che si presenta allo stato grezzo, si compone di un ambiente destinato a garage ed un altro destinato a deposito, con una superficie lorda di circa 209 mq.

Il subalterno si completa con un'area di pertinenza, in parte arredata a verde ed in parte pavimentata in cemento dalla superficie complessiva di circa 586 mq.

Gli ambienti al piano rialzato sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale. Le bussole interne non sono presenti, gli infissi esterni sono in anticorodal, protetti da persiane. I WC e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato.

Gli ambienti al primo piano sono intonacati, privi di pavimento, col solo massetto di cemento, privi di porte interne e dotati di infissi esterni in anticorodal.

Gli ambienti al piano seminterrato sono privi di intonaco di rifinitura, privi di pavimento e massetto, con un'unica porta interna in metallo e dotati di infissi esterni in metallo.

Gli ambienti a piano terra sono dotati di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e termico con termocamino, ubicato nel piano seminterrato. Nel primo piano vi è la sola predisposizione per gli impianti suddetti. Al piano seminterrato vi è l'impianto idrico ed elettrico. L'alimentazione idrica del fabbricato avviene con allaccio ad un pozzo artesiano e ad uno sorgivo, mentre gli scarichi dei vani igienici e della cucina vengono accumulati in una fossa settica. L'acqua calda in cucina e nel bagno è garantita da un impianto alimentato con un bombolone di gas.

2.4 Ambienti

Le superfici degli ambienti nei fabbricati sono:

<i>Primo corpo di fabbrica p.lla 377 sub. 1</i>	
<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>
Deposito, legnaia, stalla e forno	174

<i>Secondo corpo di fabbrica p.lla 377 sub. 1</i>	
<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
Ingresso/soggiorno	23,5
Letto	19,9
Letto	18,5
Cucina	9,7
WC	5,1
Disimpegno	3,1
Deposito	9,9
Deposito	8,7
Ripostiglio	17,0
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area di pertinenza	769,0
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta utile	115,4
Coperta lorda	154,0
Area di pertinenza	769,0

<i>Fabbricato p.lla 377 sub. 2</i>	
<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
<i>Piano rialzato</i>	
Ingresso/salone	41,7
Soggiorno	24,7
Cucina	9,2
Disimpegno	9,7
WC	5,8
Letto	19,6
Bagno	7,7
Letto	20,6
<i>Primo piano</i>	
Soggiorno	35,5
WC	8,3
Letto	15,8
<i>Piano seminterrato</i>	
Garage	145,2
Deposito	38,8
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Veranda	53,6
Balcone	9,9
Area di pertinenza	586,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
---------------------------	--

<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta utile	382,6
Coperta lorda piano rialzato	169,0
Coperta lorda primo piano	78,0
Coperta lorda piano seminterrato	209,0
Scoperta	63,5
Area di pertinenza	586,0

2.5 Immagini fotografiche

Dalle foto sono riportate le scattate durante il sopralluogo.

- OMISSIS -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.6 Confini

Il fondo confina nell'insieme con strada interpoderale, con proprietà [REDACTED], con proprietà eredi [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà eredi [REDACTED], od aventi causa, salvo altri.

2.7 Inserimento nei piani urbanistici

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E) è riportato che le particelle ricadono in zona E del piano di fabbricazione.

2.8 Inserimento nel P.P.T.R. e nel P.U.T.T.

Il certificato di destinazione urbanistica (Allegato E) riporta che i terreni del foglio 77 sono interessati da Componenti idrologiche (vincolo idrogeologico) e non ricadono in alcun ambito territoriale esteso o distinto del P.U.T.T.

2.9 Indici urbanistici

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E) sono riportate tra le altre, le seguenti norme di attuazione:

<i>Indici edilizi</i>	
<i>Indice</i>	<i>Valore</i>
indice di fabbricabilità fondiaria	0,05 mc/mq
altezza massima	8,00 mt
superficie minima	10.000 mq

2.10 Pratica edilizia

In data 30/04/1996 è stata rilasciata dal Comune di Castellaneta la concessione edilizia n. 73/95 (Allegato I), per la costruzione, all'interno della particella 84, ora 377, di una villetta rurale e di una tettoia ad uso parcheggio e per la ristrutturazione di locali esistenti. Rispetto a tale progetto la villetta rurale, identificata con il subalterno 2 della particella 377, presenta una diversa distribuzione interna oltre che modifiche prospettiche e variazione della sagoma di ingombro, che, in base alle vigenti normative urbanistiche, potranno essere suscettibili di sanatoria. In fase di determinazione del prezzo a base d'asta si terrà conto del costo per sanare i fabbricati considerando, inoltre, anche la demolizione, prevista in progetto, di alcuni locali esistenti e delle spese tecniche per la presentazione al Comune delle pratiche edilizie necessarie.

2.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 9 giugno 2000, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Particelle 376, 377 sub. 1 e 2 – foglio 77 – Ciardo Rachele</i>						
proprietà	1/1	divisione	notaio Ettore Leccese	31 marzo 1999	1 aprile 1999	4638
Note: L'atto di provenienza è riportato in Allegato F						

2.13 Stato di possesso

Il lotto è nella disponibilità della esecutata. In fase di sopralluogo è emerso, ma non è stato verbalizzato, che il terreno individuato con il foglio 77 e la particella 376 è nel possesso di un terzo occupante a titolo gratuito.

2.14 Vincoli ed oneri giuridici

Si riportano di seguito le formalità a carico della esecutata (Allegato J).

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

2.14.1.1 Formalità pregiudizievoli nel ventennio.

Nessuna.

2.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto al n. 1991 in data 14/02/1996, in favore del Comune di Castellaneta.

2.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

2.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno.

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

2.14.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---------------	------------	-------------	-----------------

2394	6 novembre 1991	Ipoteca volontaria	BANCO DI NAPOLI ¹
3077	23 luglio 2003	Ipoteca legale	SOGET S.P.A.
8659	14 dicembre 2005	Ipoteca legale	SOGET S.P.A.
2402	8 aprile 2009	Ipoteca legale	SOGET S.P.A.
2933	21 maggio 2010	Ipoteca legale	EQUITALIA PRAGMA S.P.A.
5067	25 ottobre 2011	Ipoteca in rinnovazione	BANCO DI NAPOLI ²
766	15 aprile 2015	Ipoteca legale	EQUITALIA SUD S.P.A.

2.14.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6397	9 giugno 2000	pignoramento immobiliare	BANCO DI NAPOLI ³
13582	24 novembre 2000	pignoramento immobiliare	S.G.A. S.P.A. ⁴
12060	13 luglio 2006	pignoramento immobiliare	AGRIDEN S.R.L.
12895	27 luglio 2006	pignoramento immobiliare	Colarusso Romano

2.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Come descritto nel par. 2.10, lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto assentito con concessione edilizia n. 73/95 (Allegato I) che ha previsto un fabbricato destinato ad abitazione, attualmente in corso di costruzione (foglio 77 particella 377 sub. 2) e due corpi di fabbrica destinati a locali deposito (attualmente accatastati come abitazione in villino - foglio 77 particella 377 sub. 1), con demolizione di alcuni volumi e costruzione di una tettoia adibita al parcheggio di macchine agricole. In fase di valutazione del prezzo finale si terrà conto degli oneri necessari per sanare i fabbricati considerando, inoltre, anche la demolizione di alcuni locali esistenti.

2.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Nella planimetria catastale del sub. 1 della particella 377 del foglio 77 (Allegato G) è rappresentato lo stato dei luoghi. La planimetria catastale del sub. 2 della particella 377 del foglio 77 non è attualmente depositata presso l'Agenzia del territorio perché il fabbricato risulta essere ancora in parte allo stato grezzo. Dopo i lavori edili necessari per riportare lo stato dei luoghi a quanto assentito nella concessione edilizia n. 73/95, occorrerà accatastare il sub. 1 come locale

¹ Vi è annotazione n.1225 del 5/06/2002 (restrizione di beni)

² Rif. ipoteca nrp 2394 del 6/11/1991

³ Vi è annotazione n. 277 del 25/02/2002 (restrizione di beni)

⁴ Vi è annotazione n. 278 del 25/02/2002 (restrizione di beni)

deposito e il sub. 2 come abitazione, con la definizione di nuove planimetrie catastali. In fase di valutazione del prezzo finale si terrà conto dei relativi oneri necessari.

2.15 Altre informazioni per l'acquirente.

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

2.16 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	Sì	---	Sì	---

2.17 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	Sì	---	Sì	Sì	---

2.18 Conclusioni

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

2.19 Metodo di stima

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

<i>Culture</i>			
<i>Coltura</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
Seminativo	Ha 2.87.51	18.000,00 €/ha	€ 51.751,80
		totale	€ 51.751,80

Nella tabella seguente sono riportati i valori specifici per i fabbricati identificati con il foglio 77 particella 377 sub. 1, per i quali sono considerate solo le superfici assentite nella concessione edilizia n. 73/95 (vedasi Tav. 1 dell'Allegato I).

Fabbricati			
Fabbricati	Superfici	Valore Unitario	Valore Totale
P.lla 377 sub. 1 (1° corpo di fabbrica)	$SI = (15,8 \times 7,1) = 122,2 \text{ mq}$	150,00 €/mq	€ 18.330,00
P.lla 377 sub. 1 (2° corpo di fabbrica)	$SI = (10,1 \times 13) = 131,3 \text{ mq}$	300,00 €/mq	€ 39.390,00
P.lla 377 sub. 1 (area di pertinenza)	$S = 843,5 \text{ mq}$	20,00 €/mq ⁵	€ 16.870,00
totale			€ 74.590,00

La stima del fabbricato identificato con il foglio 77 particella 377 sub. 2, attualmente in costruzione, ma adibito ad abitazione, è operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio e considerando lo stato di conservazione e di manutenzione del bene. Tale criterio ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale. Con riferimento alla superficie lorda, alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30% e area scoperta, ragguagliata al 10%) e alle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (comunicanti con i locali principali, ragguagliate al 50% e non comunicanti, con accesso indipendente, ragguagliate al 25%) la stima dell'immobile è pertanto la seguente:

$$V_{\text{sub2}} = (247,0 + 0,3 \times 63,5 + 0,1 \times 586,0 + 0,50 \times 209,0) \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 429,15 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ 343.320,00.}$$

Il valore del lotto è pertanto:

$$V_{\text{lotto}} = \text{€ 51.751,80} + \text{€ 74.590,00} + \text{€ 343.320,00} = \text{€ 469.661,80}$$

2.20 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:

€ 23.483,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):

€ 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adegua-

⁵ La superficie dell'area scoperta è ragguagliata a circa il 10% rispetto alle superfici dei fabbricati.

menti (demolizione di circa 250 mc di volumi abusivi e conferimento dei materiali in discarica):

€ 9.000,00

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

2.21 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € 482.751,80 - (23.483,09 + 5.000,00 + 9.000,00) = € 445.268,71$ che si arrotonda a € 445.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it