

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°154/2022 R.G.E.

Promosso da: GUBER BANCA S.p.A.

Contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°154/2022 promosso da:

"GUBER BANCA 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 venti 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 p 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 similare per ciascun proprietario, 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 allegghi 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 compiute indicazioni

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 pertinenti 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 telematici.

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

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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
Comune di Palagiano		
154/22	1	Terreno in agro di Palagiano, in N.C.T. fg. 13 p.lla 382
		Terreno in agro di Palagiano, in N.C.T. fg. 13 p.lla 383
		Terreno in agro di Palagiano, in N.C.T. fg. 13 p.lla 384
		Terreno in agro di Palagiano, in N.C.T. fg. 13 p.lla 385
Comune di Palagianello		
154/22	2	<p>1) Proprietà 1/1 su ALBERGHI e PENSIONI nel Comune di Palagianello, in catasto fg. 16 part. 176 sub. 2, natura D/2, indirizzo: contrada La Torrata, piano T.</p> <p>2) Quota proporzionale di comproprietà dal vano scala sito nel comune di Palagianello distinto in Catasto al foglio 16 dal subalterno 1 della particella 176, Bene Comune Non Censibile.</p> <p>3) Proprietà 1/1 su ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO nel Comune di Palagianello, in catasto fg. 16 part. 176 sub. 3, natura A3, consistenza 7 vani, indirizzo: contrada La Torrata, piano 1.</p> <p>4) Proprietà 1/1 su TERRENO nel Comune di Palagianello in catasto fg. 16 part. 175, natura T, consistenza 7 ettari 3 are 31 centiare</p>

PREMESSA – PRECISAZIONI

Nella P.E. 154_2022 sono ricaduti i terreni siti nel Comune di Palagiano distinti in Catasto al foglio 13 dalle particelle 382, 383, 384 e 385 (ex p.lle 342 e 343 erroneamente riportate nel comune di Palagianello nella precedente P.E. 355_2018) ed il Bene Comune Non Censibile in località La Torrata di Palagianello distinto in catasto dal subalterno 1 della particella 176 del foglio 16 del predetto Comune. Di seguito si riportano la stima dei terreni in agro di

Palagiano (**Lotto n. 1**) e la stima del compendio immobiliare in località La Torrata, completa del Bene Comune Non Censibile e delle visure catastali aggiornate ad oggi (**Lotto n. 2**). **Gli allegati completi riguarderanno sia il lotto n. 1 sia il lotto n. 2.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sopralluogo

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima (lotto 1) è stato effettuato in data 20/12/2022. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Avv. Dario LUPO, quale Ausiliario nominato del G.E., ed il debitore esecutato, [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi. Il tutto come da Verbale riportato **all'allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di PALAGIANO</i>		
<i>154/22</i>	<i>1</i>	Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 17.374,00mq catastali sito in agro di Palagiano, loc. I Lupini, condotto a seminativo.
<i>Comune di PALAGIANELLO</i>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n.1 – Fondo rustico in agro di Palagiano,
loc. I Lupini***

N.C.T. Fg. 13 p.lle 382, 383, 384 e 385

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 17.374,00mq catastali sito in agro di Palagiano, loc. I Lupini condotto a seminativo e privo di recinzione.



FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1)

Il fondo ricade in una zona agricola e priva di urbanizzazioni del Comune di Palagiano, in località I Lupini, posta a meno di 1,0km ad est del centro abitato, in prossimità della SS106dir che collega la SS106 Jonica con la SS 7 Appia, raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.34 che collega Palagiano a Massafra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il fondo ha una estensione complessiva di 17.374,00mq catastali, giacitura pianeggiante è privo di recinzione e di risorse irrigue ed è condotto a semina-

tivo. Il terreno è di medio impasto con un buon franco di coltivazione.



FOTO - viste del fondo

Confini

Il fondo confina a sud e ad ovest con la predetta strada provinciale, a nord con proprietà ██████, ad ovest con proprietà ██████.

Catasto terreni (allegato 2)							
<i>Lt</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Domini-cale</i>	<i>Agrario</i>
Comune di Palagiano							
1	13	382	Seminativo	1	5.315,00mq	€ 38,43	€ 19,21
		383	Seminativo	1	11.067,00mq	€ 80,02	€ 40,01
		384	Seminativo	1	464,00mq	€ 3,35	€ 1,68
		385	Seminativo	1	492,00mq	€ 3,56	€ 1,78

In ditta: [REDACTED]

Situazione Urbanistica (all. 3)

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato all'allegato 3, nel Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio Comunale approvato con DPGR n. 1091 del 23/06/1973 e successiva variante approvata con D.G.R. n.1868 del 26/07/1977, l'area in cui ricade il fondo è tipizzata come zona "E- agricola".

Inoltre, nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), le particelle 382 e 383 ricadono in area a Media Pericolosità idraulica, le particelle 384 e 385 ricadono in area ad Alta Pericolosità idraulica. **I terreni non risultano assoggettati ad alcun vincolo di tutela nel P.P.T.R. e non sono gravati da usi civili.**

Servitù

Il fondo è gravato da una servitù di passaggio di elettrodotto.



Verifica della titolarità del bene (all. 4)

I fondi sono di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in ra-

gione di ¼ indiviso ciascuno, attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita del 26/11/2007 per notaio P. MOBILIO, rep. n. 33153, trascritto a Taranto il 03.12.2007 ai nn° 38167/25281, da [REDACTED]

- ai predetti

il bene era pervenuto per successione di con denuncia del 17/01/1977 registrata a Taranto il 08/07/1977, volume 601 n.86.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4)</i>						
<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	26/11/07		

Stato di possesso

Il fondo 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>
Si	---	Si	--	---	---	---

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>
---	Si	Si	---	---	---	---

Stima

Per la stima dei fondi 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 individuarne il più probabile valore di mercato. Per l'attribuzione del valore al terreno agricolo si è tenuto conto del tipo di coltura, della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, 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 alle piazze di mercato, il soprassuolo, l'assenza di vincoli e di servitù.

Al fondo è stato attribuito il valore unitario pari ad € 32.000,00/Ha.

Valore fondo rustico: € 32.000,00/Ha x Ha 1,7374 = € 55.596,00

Che si arrotonda ad € 55.600,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 17.374, in agro di Palagiano, alla c.da I Lupini raggiungibile dalla strada provinciale n.34 Palagiano-Massafra, condotto a seminativo e privo di recinzione, con soprastante servitù di passaggio di elettrodotto.

Confina a sud e ad ovest con la predetta strada provinciale, a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

Censito nel N.C.T. del Comune di Palagiano in ditta [REDACTED]

[REDACTED] ragione di ¼ indiviso ciascuno, al foglio 13:

- **p.lla 382**, seminativo di 1° classe, cons. 5.315,00mq, r.d. € 38,43, r.a. € 19,21;
- **p.lla 383**, seminativo di 1° classe, cons. 11.067,00mq, r.d. € 80,02, r.a. € 40,01;
- **p.lla 384**, seminativo di 1° classe, cons. 464,00mq, r.d. € 3,35, r.a. € 1,68;
- **p.lla 385**, seminativo di 1° classe, cons. 492,00mq, r.d. € 3,56, r.a. € 1,78.

Nello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Palagiano il fondo ri-

cade in zona “E – agricola”. Nel **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**, le particelle 382 e 383 ricadono in area a Media Pericolosità idraulica e le particelle 384 e 385 ricadono in area ad Alta Pericolosità idraulica.

I terreni non risultano assoggettati ad alcun vincolo di tutela nel P.P.T.R. e non sono gravati da usi civici. Il compendio immobiliare è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 55.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n. 2 – fondo rustico con edifici in agro
di Palagianello loc. La Torrata***

N.C.T. fg. 16 p.lle 175 e 176

N.C.E.U. fg. 16 p.lla 176 subb. 1, 2 e 3

Descrizione sintetica: Compendio immobiliare in agro di Palagianello alla loc. La Torrata, composto da un **fondo rustico** di Ha 7.03.31 catastali, condotto ad agrumeto irriguo della qualità “Navel” e **da un’area adiacente** di Ha 1.32.10 con soprastanti magazzini e depositi di attrezzi agricoli per 1.847,45mq al piano terra, oltre ad una pensilina metallica di 56,40mq ed un alloggio al primo piano di 168,70mq. ***Una porzione degli edifici al piano terra costituita dalle tettoie in acciaio per 775,00mq, dalle celle frigo per 202,00mq, dal magazzino con annessi w.c. per 456,00mq, dai locali tecnici per 74,00mq, dal piccolo bagno di 5,45mq e dalla pensilina di 56,40mq, dovrà essere demolita perché realizzati in assenza di titolo abilitativo.*** Sono provvisti delle prescritte Autorizzazioni Amministrative il deposito di piano terra con vano scala ed ufficio per 335,00mq e l’alloggio di primo piano di 168,70mq coperti.



FOTO AEREA

Descrizione del compendio immobiliare (all. 1/a)

Il compendio immobiliare è sito in agro di Palagianello, in una zona agri-

cola posta a circa 7,00km a sud del centro abitato, raggiungibile percorrendo la strada provinciale n°14 per Castellaneta Marina. **La localizzazione del bene ed i percorsi da seguire per raggiungerlo sono rappresentati con il colore rosso nella foto aerea riportata all'allegato 1/a. Il compendio immobiliare comprende un fondo rustico ed un'area rurale sulla quale insistono magazzini, depositi di attrezzi agricoli, un alloggio al primo piano oltre ad una pensilina metallica ed un vecchio edificio a servizio del pozzo artesiano.**

Il fondo rustico, esteso complessivamente Ha 7.03.31catastali ed identificato in Catasto dalla particella 175 del foglio 16, ha giacitura pianeggiante, forma trapezia, è dotato di recinzione costituita da rete metallica ancorata a pali in ferro solo dal lato ovest che costeggia la strada pubblica, ed è condotto ad agrumeto della qualità "Navel", con piante di circa 15 anni di età e disposte in filari con sesto di impianto di 3,50m x 5,50m.

L'adiacente area sulla quale sono realizzati i fabbricati ha estensione catastale pari ad Ha 1.32.10 ed è distinta in Catasto dalla particella 176 dello stesso foglio. I fabbricati realizzati su detta area hanno estensione di 1.847,45mq al piano terra, oltre ad una pensilina metallica di 56,40mq e 168,70mq al primo piano.

Una porzione degli edifici al piano terra costituita dalle tettoie in acciaio per 775,00mq, dalle celle frigo per 202,00mq, dal magazzino con annessi w.c. per 456,00mq, dai locali tecnici per 74,00mq, dal piccolo bagno di 5,45mq e dalla pensilina di 56,40mq, dovrà essere demolita perché realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Sono provvisti di Concessione edilizia il deposito di piano terra con vano scala ed ufficio per 335,00mq e l'alloggio di primo piano di 168,70mq coperti.

Sono state predisposte apposite planimetrie, riportate **agli allegati 1/b e 1/c**, nelle quali con il **tratteggio rosso** sono indicate le porzioni di edifici da

demolire e con **la campitura gialla** sono individuate le parti degli edifici autorizzati.

Il deposito al piano terra si sviluppa su di una superficie utile di 240,00mq utili, ha altezza interna pari a 4,25mt ed è provvisto di due accessi dalla parte a sud ed un accesso dalla parte a nord. Tutti gli accessi sono protetti da portoni metallici.

L'alloggio al primo piano, raggiungibile da apposito vano scala (fg. 16, p.lla 176, sub 1), è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, quattro camere e due bagni per una superficie utile di 123,95mq oltre a 157,30mq di balcone e terrazzo. La superficie coperta dell'alloggio al primo piano, comprensiva del vano scala, è di 168,70mq e l'altezza utile interna è pari a 2,95mt. Al primo ballatoio della scala è stato ricavato un piccolo deposito di 11,56mq. Adiacente al vano scala, nella parte a ponente è ricavato un ufficio di 31,60mq provvisto di w.c. Le strutture portanti degli edifici autorizzati sono in cemento armato ed i solai di copertura sono del tipo laterocementizio.

Le strutture degli edifici da demolire sono in acciaio e/o prefabbricate in lamiera coibentata tipo "sandwich", ad esclusione dei locali tecnici e possono essere facilmente rimossi e recuperati. Fanno eccezione i locali tecnici a servizio del pozzo artesiano, contrassegnati con i nn°11-12-13 nella tavola grafica riportata all'allegato 1/b, che sono realizzati in muratura. Nell'area rurale insiste un pozzo artesiano, privo di autorizzazione, che viene utilizzato per alimentare l'impianto di irrigazione del fondo e le utenze igieniche degli edifici. La situazione amministrativa del pozzo artesiano dovrà essere regolarizzata presso il competente ufficio della **Provincia di Taranto "Settore Pianificazione ed Ambiente – Servizio demanio idrico**. Dovrà essere adeguato alle normative regionali vigenti l'impianto provvisorio di trattamento dei reflui a servizio dei servizi igienici della struttura in descrizione.



FOTO – viste fabbricato principale



FOTO – fabbricato principale : deposito e uffici al piano terra





FOTO – fabbricato principale : alloggio 1° piano



FOTO – deposito a struttura metallica



FOTO - celle frigo
ASTE GIUDIZIARIE.IT



FOTO - tettoie



FOTO - depositi
ASTE GIUDIZIARIE.IT





FOTO – piazzali



FOTO – tettoia per parcheggio



FOTO - agrumeto



FOTO – pozzo artesiano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Servitù

Lungo il confine sud del fondo insiste servitù di passaggio di linea elettrica aerea.



FOTO – linea elettrica aerea

Finiture ed impianti

L'alloggio al primo piano è completo di finiture ed impianti. I pavimenti sono in granigliato di marmo ed i battiscopa in marmo; le pareti sono rivestite con intonaco di tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I gradini della scala che consente di raggiungere il primo piano sono in marmo di Trani. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno di colore naturale muniti di ante oscuranti dello stesso materiale. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento alimentato da una caldaia a pellets.

L'ufficio con servizio igienico al piano terra presenta le stesse finiture dell'alloggio al primo piano. Il vano di deposito al piano terra è pavimentato con cemento lisciato, ha pareti rivestite con intonaco di tipo civile ed è dotato di impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in metallo.

Stato di manutenzione e conservazione

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi di dissesto delle strutture o degrado delle finiture, ad eccezione del piccolo fabbricato ricavato nella parte a sud-est dell'area che presenta evidenti segni di degrado del solaio di copertura, dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione degli altri edifici è discreto.

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con strada provinciale.

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Palagianello							
2	16	175	Agrumeto	U	Ha 7.03.31	€ 1.452,92	€ 544,84
In ditta: [REDACTED] ragione di ½ indiviso ciascuno							
	16	176	Ente urbano		Ha 1.32.10		

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Palagianello							
2	16	176	2	D/10			€ 8.004,00
	16	176	3	A/3	3	7 vani	€ 433,82
In ditta: [REDACTED] ragione di ½ indiviso ciascuno							
2	16	176	1	B.C.N.C.			

Destinazione Urbanistica (all. 3/f-g)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/f, nel P.U.G. vigente nel Comune di Palagianello il fondo ricade in zona "E1 - agricola" e in parte in fascia di rispetto della viabilità extraurbana.

Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), approvato con Delibera di G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., il fondo rientra, in parte, negli Ulteriori Contesti Paesaggistici delle componenti botanico vegetazionali, "aree di rispetto dei boschi" (all. 3/g).

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagianello, è emerso che per il deposito di circa 260,00mq coperti al piano terra, distinto con il n°1 nella tavola grafica riportata all'allegato 1/b, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°95 del 13/12/1977. Per i locali di piano terra di circa 75,00mq coperti adiacenti a nord al predetto deposito distinti con i numeri da 2 a 5 nella tavola grafica riportata all'allegato 1/b e per l'alloggio di primo piano, rappresentato nella tavola grafica riportata all'allegato 1/c, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°113 in data 01/12/1978.

Non risultano essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per tutti gli altri edifici presenti nell'area rurale individuata dalla particella 176(già 109).

Per il rilascio della Concessione edilizia n. 95/77 è stato stipulato l'atto di asservimento, con vincolo di inedificabilità decennale, riguardante una porzione di 37.300,00mq di terreno identificato dalle particelle 108 e 109 (oggi 175 e 176) del foglio 16 di Palagianello, come meglio rappresentato nel grafico riportato all'allegato 3/b. L'atto stipulato dal notaio G. SUSCA di Acquaviva delle Fonti in data 16.11.1977, rep. 65109, e trascrit-

to il 17.11.1977 ai nn. 17860 – 16125, è riportato **all'allegato 3/b**.

Per il rilascio della Concessione edilizia n. 113/78 è stato stipulato l'atto di asservimento, con vincolo di inedificabilità decennale, riguardante una porzione di 31.850,00mq di terreno identificato dalla particella 108 (oggi 175) del foglio 16 di Palagianello. L'atto stipulato dal notaio G. SUSCA di Acquaviva delle fonti in data 08.11.1978, registrato a Gioia del colle il successivo 10.11.1978 al n. 9278 mod. 1 vol. 180 e trascritto il 20.11.1978 ai nn. 17891 – 16188, è riportato **all'allegato 3/d**.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del comune di Palagianello è stata accertata l'esistenza di una pratica edilizia riguardante l'ampliamento degli edifici assentiti con le Concessioni Edilizie 95 e 113. La pratica, carente della documentazione richiesta, è stata archiviata.

Conformità - Agibilità

Le porzioni degli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo, evidenziate con il tratteggio rosso nella tavola riportata all'allegato 1/b, non possono costituire oggetto di sanatoria e dovranno, pertanto, essere demoliti e/o rimossi, con un esborso prevedibile di € 20.000,00, già comprensivo delle spese tecniche e dei costi per il trasporto delle macerie alla pubblica discarica.

Gli edifici assentiti, marcati con il colore giallo nelle tavole riportate agli allegati 1/b e 1/c sono stati realizzati con lievi difformità rispetto ai progetti approvati ma possono costituire oggetto di sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti con un esborso prevedibile di € 5.000,00, già comprensivi di spese tecniche.

A tal proposito sono state elaborate le tavole riportate **agli allegati 3/e.1 e 3/e.2** nelle quali sono rappresentati i grafici allegati alle due Concessioni edilizie, quelli autorizzati scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi ed il confronto dal quale emergono le variazioni eseguite.

Per il conseguimento dell'agibilità degli edifici assentiti saranno necessari le verifiche strutturali, il collaudo statico, l'Attestato di Prestazione energetica, la certificazione degli impianti e la regolarizzazione dello scarico delle acque reflue alla normativa vigente. Il costo prevedibile per l'agibilità, già comprensivo di spese tecniche, ammonta ad € 5.000,00. **A seguito delle demolizioni si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del compendio immobiliare in esame.**



Verifica della titolarità del bene (all. 4/a)

Il fondo è pervenuto ai debitori eseguiti, [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio P. Mobilio, rep.32000/13834, del 27/09/2006, trascritto il 14/10/2006 ai nn°27834/16908, da [REDACTED]
- a [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita notaio F. AMENDOLARE del 03/12/1996, rep.n°9095, trascritto il 30/12/1996 ai nn°17881/14856 da [REDACTED]

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):</i>						
<i>diritto</i>	<i>Qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Trasc.</i>	<i>n.</i>
Utile dominio	1/1	Compravendita	Notaio Mobilio	27/09/06	14/10/06	27834/16908

La piena proprietà del fondo è pervenuta ai debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED]



Stato di possesso (all. 4/b)

Il fondo è condotto in locazione dalla [REDACTED] con sede in Milano, in forza di contratto di affitto ultranovennale del 15/05/2012, trascritto a Taranto il 24/05/2012 ai nn°11707/9367, avente scadenza il 14/05/2022 e rinnovabile automaticamente per altri 10 anni.

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>
Si	Si	Si	---	Si	---	---

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>
---	Si	Si	---	Si	---	---

STIMA

Per la stima del compendio immobiliare 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 del fondo si è tenuto conto della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria e del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno, nonché dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alle piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue, il soprassuolo, i vincoli e le servitù. Al fondo è stato attribuito un valore unitario di € **40.000,00/Ha.**

Per gli edifici il più probabile valore di mercato è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, alla qualità delle finiture e degli impianti alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "R1" di

Palagianello per le abitazioni di tipo rurale in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica sono stati applicati il coefficiente di età qualità e stato di manutenzione **pari a 0,70** trattandosi di unità immobiliari di età compresa tra 21 e 40 anni. **Al deposito ed ai locali di piano terra** è stato attribuito un valore unitario di € **520,00/mq**; **all'alloggio** di primo piano è stato attribuito un valore unitario pari ad € **600,00/mq**. **All'area di pertinenza** degli edifici, individuata dalla particella 176, è stato attribuito un valore a corpo di € **20.000,00**. Le superfici delle unità immobiliari oggetto di stima sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98.

I prezzi unitari anzi indicati degli edifici scontano i costi per la regolarizzazione catastale del bene a seguito delle demolizioni, le spese per la regolarizzazione amministrativa del pozzo artesiano e per l'adeguamento alle norme vigenti dell'impianto provvisorio di trattamento dei reflui e tengono conto del contratto di locazione in essere con la XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX **avente scadenza al 14.05.2022**. **I valori unitari attribuiti sono stati ridotti del 7% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi per il compendio in esame.**

Valore Commerciale del Fondo: Ha 7.03.31 x €40.000,00/Ha = € 281.324,00;

Valore Commerciale dei Locali al P.T.: 335,00mq x 520,00€/mq x 0,70 x 0,93 = € 113.404,00;

Valore Commerciale dell'alloggio al P.P.: 168,70mq x 600,00€/mq x 0,70 x 0,93 = € 65.894,00;

Valore dell'area di pertinenza: € 20.000,00

DETRAZIONI (demolizioni, sanatoria, agibilità): € 30.000,00

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO: € (281.324,00 +

€ 113.404,00 + € 65.894,00 + € 20.000,00 – € 30.000,00 = € 450.622,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in agro di Palagianello alla loc. La Torrata, composto da un **fondo rustico** di Ha 7.03.31 catastali, condotto ad agrumeto irriguo della qualità “Navel” e **da un’area adiacente di Ha 1.32.10 con soprastanti magazzini e depositi di attrezzi agricoli, solo in parte autorizzati**, per 1.847,45mq al piano terra, oltre ad una pensilina metallica di 56,40mq ed un alloggio al primo piano di 168,70mq; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con strada provinciale.

Il fondo è censito nel N.C.T. del Comune di Palagianello in ditta [REDACTED] [REDACTED], proprietari in ragione di ½ indiviso ciascuno, **al fg. 16:**

- **p.lla 175**, agrumeto di classe Unica, di Ha 7.03.31.

I fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. di Palagianello in ditta [REDACTED] [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno, **al fg. 16, p.lla 176:**

- **sub. 2, cat. D/10, r.c. € 8.004,00;**

- **sub. 3, cat. A/3, di 3° classe, cons. 7 vani, r.c. € 433,82.**

Il vano scala per l’accesso al primo Piano è distinto in catasto al Foglio 16 dal sub. 1 della p.lla 176 - B.C.N.C.

Gli edifici insistono sul terreno distinto in Catasto al foglio 16 dalla p.lla 176, ente urbano di Ha 1.32.10.

Il fondo, nel P.U.G. vigente nel Comune di Palagianello, ricade in parte zona “E1 – agricola” ed in parte in fascia di rispetto della viabilità extraurbana. Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), approvato con Delibera di G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., il fondo rientra, solo in parte, negli Ulteriori Contesti Paesaggistici delle componenti botanico vegetazionali, “aree di rispetto dei boschi”.

Il deposito di piano terra con vano scala ed ufficio per 335,00mq e l'alloggio di primo piano di 168,70mq coperti, privi di agibilità, sono stati realizzati con lievi difformità rispetto alla Concessioni Edilizie nn. 95/77 e 113/78 ma possono costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

*Le restanti porzioni di edifici al piano terra costituite dalle tettoie in acciaio per 775,00mq, dalle celle frigo per 202,00mq, dal magazzino con annessi w.c. per 456,00mq, dai locali tecnici per 74,00mq, dal piccolo bagno di 5,45mq e dalla pensilina di 56,40mq, dovranno essere demolite perché realizzate in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative. Gli edifici insistenti sulla particella 176, unitamente all'area di pertinenza, sono condotti in locazione dalla [REDACTED], in forza di contratto di locazione ultranovennale del 15/05/2012 trascritto il 24/05/2012 ai nn°11707/9367, **avente scadenza il 14/05/2022** e rinnovabile automaticamente per altri 10 anni. **Il fondo**, identificato in catasto dalla particella 175 del foglio 16, **è libero da locazioni**. Nella stima sono stati considerati i costi per la regolarizzazione catastale del bene a seguito delle demolizioni, le spese per la definizione amministrativa del pozzo artesiano e per l'adeguamento alle norme vigenti dell'impianto provvisorio di trattamento dei reflui e si è tenuto conto del contratto di locazione in essere con la [REDACTED]*

Prezzo base: € 450.622,00

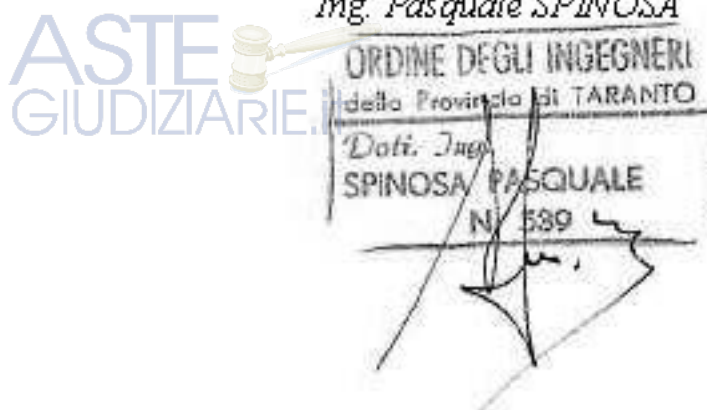
<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
18773/3830	06/07/2011	Ipoteca volontaria	Banca di Credito Coop. di S. Giovanni Rotondo S.C. a r.l.
1947/245	01/02/2017	Ipoteca conc./amministrativa	EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A.
24900/3428	27/10/2017	Ipoteca conc./amministrativa	EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A.
3852/473	22/02/2018	Ipoteca conc./amministrativa	EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
23582/16949	02/10/2018	Pignoramento	Banca di Credito Coop. di S. Giovanni Rotondo S.C. a r.l.
15292/10489	10/07/2018	Pignoramento	████████████████████

Taranto, 10.01.2023

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it