

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. arch. Federica Baisi nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare

liare n° R.G.E. 519/15 promosso da

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.p.A.

contro



Udienza di giuramento: 11/04/2016

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. MARTINO CASAVOLA poneva alla sottoscrizione Arch. Federica Baisi, nominata esperto, i seguenti quesiti:

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

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

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

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

c1) se le opere sono sanabili;

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

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

c4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

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

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n° 519/15	Lotto	Descrizione bene
	Comune di Grottaglie	
	A	Terreno sito in Grottaglie (Ta) alla contrada Scasserba di are 60,07; in C.T. al fg. 61 p.lla 4
	B	Terreno sito in Grottaglie (Ta) alla contrada Lenza di are 74,86; in C.T. al fg. 71 p.lla 55
	Comune di Lizzano	
	C	Immobile in Lizzano (Ta) alla via Dante 94, piano terra di vani 3,5, cat. A4; in C.F. al fg. 11p.lla 85 sub 1

Catasto terreni – Dati originali										
Comune di Grottaglie										
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca			Reddito	
									Domin	Agrario
A	61	4		Seminativo	2		60	07	€ 31,02	€ 18,61
In ditta:										
B	71	55		Seminativo	2		74	86	€ 38,66	€ 23,20
In ditta:										

Catasto urbano – Dati originali								
Comune di Lizzano								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.L.
C	11	85	1	A/4	1	vani 3,5	Tot. 81 mq. (escluse aree scoperte = mq. 75)	€ 104,84
In ditta: [REDACTED]								

Catasto terreni - Dati aggiornati										
Comune di Grottaglie										
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domin	Agrario
A	61	4		Seminativo	2		60	07	€ 31,02	€ 18,61
In ditta										
B	71	55		Seminativo	2		74	86	€ 38,66	€ 23,20
In ditta										

Catasto urbano – Dati aggiornati								
Comune di Lizzano								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.L.
C	11	85	3	A/4	1	vani 5,5	Tot. 141 mq. (escluse aree scoperte = mq. 138)	€ 164,75
In ditta: [REDACTED]								

Note sulla situazione catastale

Lotto C: nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale, consistenti in un ampliamento con la realizzazione di altri vani nell'ortale (*all.ti* 16, 21). Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, trattandosi di difformità modificanti il perimetro e la consistenza dell'immobile espressa in superficie lorda (circ. U.T.E. del 14/10/89 prot. n. 3405), la sottoscritta CTU ha presentato presso l'Agenzia del Territorio di Taranto il Tipo mappale del 28/07/16 n. 75574/2016 prot. n. 2016/TA0075574 (*all. 18*), occorrente in quanto la superficie realizzata in eccedenza supera il 50% di quella risultante dalla planimetria catastale, e la Denuncia di Variazione del 03/08/16 n. 29375.1/2016 prot. n. TA0077054, per

ampliamento (all. 19). E' stata inoltre effettuata una variazione di toponomastica per correzione di numero civico errato.

Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo avere eseguito i controlli della documentazione presente in atti e di quella ipocatastale, ha svolto indagini e ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, l'Agenzia del Territorio di Taranto e studi notarili, finalizzate al reperimento della necessaria documentazione inerente gli immobili oggetto di stima.

Sopralluoghi

Previo avviso alle parti (all. 1) è stato eseguito dalla scrivente il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento in data 31 maggio 2016, alla presenza dell'ausiliario del G. E. avv. Fedele Moretti (limitatamente alla casa sita in Lizzano) e dell'esecutata.

Nel corso del sopralluogo, previa identificazione catastale degli immobili, è stata presa visione dei luoghi al fine di verificare la rispondenza con gli atti catastali e di ricavare le informazioni utili per la valutazione del bene. Sono stati eseguiti i rilievi metrici, successivamente riprodotti graficamente, e fotografici. Il verbale del sopralluogo è allegato alla presente relazione (all. 3).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti Proc. Esec. n.519/15		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Grottaglie		
519/15	A	Terreno sito in Grottaglie (Ta) alla contrada Scasserba di are 60,07; in C.T. al fg. 61 p.lla 4
	B	Terreno sito in Grottaglie (Ta) alla contrada Lenza di are 74,86; in C.T. al fg. 71 p.lla 55
	C	Immobile in Lizzano (Ta) alla via Dante 20, piano terra di vani 5,5, cat. A4; in C.F. al fg. 11 p.lla 85 sub 1

Catasto terreni - lotti reindividuati								
Comune di Grottaglie								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domin	Agrario

A	61	4		Seminativo	2		60	07	€ 31,02	€ 18,61
In ditta:										
B	71	55		Seminativo	2		74	86	€ 38,66	€ 23,20
In ditta:										

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Comune di Lizzano								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.L.
C	11	85	3	A/4	1	vani 5,5	Tot. 141 mq. (escluse aree scoperte = mq. 138)	€ 164,75
In ditta:								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

In fede

Il C.T.U

Taranto, 19 agosto 2016

Arch. Federica Baisi

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti.
2. Attestazioni di invio di copia della perizia alle parti.
3. Verbale di sopralluogo.
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata.
5. **Lotto A:** Visura catastale.
6. Estratto di mappa.
7. Copia del titolo di provenienza.
8. Documentazione fotografica
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. **Lotto B:** Visura catastale.
11. Estratto di mappa.
12. Copia del titolo di provenienza.

Arch. Federica BAISI

5

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

13. Documentazione fotografica
14. Certificato di destinazione urbanistica
15. **Lotto C:** Visura catastale storica aggiornata.
16. Planimetria catastale originaria.
17. Estratto di mappa.
18. Tipo mappale
19. DOCFA Denuncia di variazione catastale
20. Copia del titolo di provenienza.
21. Elaborato grafico redatto sulla base dei rilievi metrici.
22. Documentazione fotografica

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di:

parte introduttiva generale: pagine 1-6; allegati 1-4;

Lotto A: pagine 7 - 11; allegati 5 -9;

Lotto B: pagine 12 - 16; allegati 10-14

Lotto C: pagine 17 - 24; allegati 15-22

di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede

Il C.T.U

Taranto, 19 agosto 2016

Arch. Federica Basii

LOTTO A

Piena proprietà di fondo rustico nel comune di Grottaglie sito alla contrada Scasserba, di complessivi mq. 6.000 circa; pianeggiante, di forma rettangolare regolare, incolto e privo di attrezzature per l'approvvigionamento idrico. Confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con strada, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

E' riportato nel P. R. G. del comune di Grottaglie con la tipologia "Zona Aeroportuale Civile e Militare" e non ricade in Ambito Territoriale Esteso del PUTT/PBA. In CT al fg. 61 p.lla 4 di are 60 ca 07, seminativo Cl. 2^, R.D. € 31,02, R.A. € 18,61. Il bene risulta libero.

Caratteristiche zona

Il terreno è ubicato nei pressi dell'aeroporto di Grottaglie e della Base Aerea della Marina Militare di Grottaglie, precisamente in un'area compresa tra le unità abitative di MARISTAER e la via Partigiani Caduti. La zona a est delle le strutture militari si caratterizza per l'uso agricolo dei suoli, con prevalenza di seminativi e vigneti.

Descrizione del fondo (all. 8, fotografie)

L'appezzamento ha una superficie di circa mq. 6.000 a forma regolare, con i due lati lunghi di ml. 180 e i due lati brevi di ml. 33 circa. Ha una giacitura pianeggiante; da rilevare l'assenza di attrezzature per l'approvvigionamento idrico.

Il fondo è interessato da vegetazione spontanea. L'accesso avviene dal fondo limitrofo, al quale si accede attraverso strada interpodereale mediamente accidentata.

Fabbricato rurale

Non sono presenti fabbricati rurali.

Confini

Il fondo rustico confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con strada, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Inserimento nei piani urbanistici

Nel P. R. G. del comune di Grottaglie, il terreno è inserito in area destinata a "Zona Aeroportuale Civile e Militare".

Inserimento nei P.U.T.T.

- secondo gli elaborati grafici del P.P.T.R. il terreno risulta interessato da vincoli paesaggistici riferibili a componenti dei valori percettivi denominate UCP - Strade Panoramiche;

- secondo gli elaborati cartografici del P.U.T.T. approvato con deliberazione di G. R. n. 1748 del 15/12/00 la particella ricade in area non interessata dalla presenza di Ambiti Territoriali Estesi e risulta non interessata da Ambiti Territoriali Distinti;

Indici urbanistici

Non risultano indici urbanistici.

Il tutto come risultante da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Grottaglie in data 26/07/16.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/10/2015						
Terreno sito in Grottaglie alla contr. Scasserba, C.T. fg. 61 p.la 4						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°. r. p.
Piena proprietà	1/1	compravendita	Mobilio Prospero notaio in Grottaglie	04/04/87	08/04/87	5852
In ditta: [REDACTED]						

Stato di possesso	
Nella disponibilità dell'esecutata	

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
642	31/03/2015	Ipoteca giudiziale	BANCO DI NAPOLI S. p. A. e SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S. p. A.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17148	29/10/15	Pignoramento immobiliare	SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S. p. A.

Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro
Negativo				

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°.r. p.

Negativo				

Convenzioni matrimoniali				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>Reg.</i>	<i>N°.</i>
Convenzione di separazione dei beni	Tonino Grassi distretto notarile di Taranto	24/10/1985		
Estratto per riassunto di Atto di matrimonio (all. 4)				

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N° r. p.</i>
Negativo				

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>Nota di trascr.</i>	<i>Estratto dimappa</i>	<i>Certif. catastrale</i>	<i>Certificato ipotecario</i>	<i>Certificato notarile</i>	<i>D.U.</i>	<i>Certificato Storico</i>
SI	SI			SI	SI	

Metodo di stima

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto di utilizzare per il lotto di terreno in esame il criterio valutativo basato sulla stima sintetico-comparativa, essendo reperibili i dati di natura tecnica ed economica relativi a transazioni assimilabili avvenute in tempi recenti.

Si è quindi proceduto al reperimento di valutazioni inerenti terreni di caratteristiche prossime a quello in esame, sia per destinazione urbanistica che per consistenza, ricavando un intervallo di valori che sono stati poi confrontati con le caratteristiche peculiari dell'immobile.

La valutazione ponderata di tali caratteristiche ha prodotto dei coefficienti correttivi di differenziazione rispetto ai valori unitari medi ricavati dalle indagini di mercato. Con questo metodo si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione, riferito all'unità di superficie.

Conclusioni

Si rileva anzitutto che la predetta destinazione urbanistica "Zona Aeroportuale Civile e Militare" imposta dal P.R.G. del Comune di Grottaglie sottrae al lotto ogni carattere edificatorio, come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica.

Sulla base delle risultanze delle indagini sopra indicate, è stato individuato per fondi rustici simili il seguente intervallo di valori: € 0,20 / € 1,00 al mq., suscettibili di variazioni anche notevoli imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, la morfologia, la vicinanza a vie di comunicazione, il tipo di coltivazione, ecc.

Al fine di giungere alla formulazione del valore unitario specifico da attribuire al terreno in esame, le indicazioni acquisite tramite l'indagine ricognitoria sono state raffrontate con le peculiari caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo effettuato, le più significative delle quali sono la limitata estensione (trattasi di un fondo esteso appena mq. 6.000) e la mancanza di approvvigionamento idrico. Tali caratteristiche rendono alquanto difficoltoso anche l'uso agricolo del suolo: infatti, la trasformazione e la coltivazione intensiva del lotto in esame non sarebbe redditizia per problematiche legate all'ammortamento dei costi relativi ai macchinari e alle attrezzature. Di contro, risulta favorevole la localizzazione in prossimità di strade comunali e provinciali.

In ragione del procedimento adottato e delle considerazioni sopra esposte, si può stimare per il fondo in esame una quotazione unitaria lorda pari a € 0,30 al mq.

$$\text{Mq. 6.000} \times \text{€/mq 0,30} = \text{€ 1.800,00 (prezzo base d'asta del terreno)}$$

In fede

// C.T.U.

Taranto, 19 agosto 2016

Arch. Federica Baisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. arch. Federica Baisi nel procedimento di esecuzione immobiliare

re n° 519/15 promosso da

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO A

Piena proprietà di fondo rustico nel comune di Grottaglie sito alla contrada Scasserba, di complessivi mq. 6.000 circa; pianeggiante, di forma rettangolare regolare, incolto e privo di attrezzature per l'approvvigionamento idrico. Confina con proprietà [redacted] o aventi causa, con strada, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] o aventi causa.

E' riportato nel P. R. G. del comune di Grottaglie con la tipologia "Zona Aeroportuale Civile e Militare" e non ricade in Ambito Territoriale Esteso del PUTT/PBA. In C.T. al fg. 61 p.la 4 di are 60 ca 07, seminativo Cl. 2^, R.D. € 31,02, R.A. € 18,61. Il bene risulta libero.

Valore di Mercato: € 1.800,00
(euro milleottocento//00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

LOTTO B

Piena proprietà di fondo rustico nel comune di Grottaglie sito alla contrada Lenza, di complessivi mq. 7.500 circa; pianeggiante, di forma rettangolare quasi regolare, incolto e privo di attrezzature per l'approvvigionamento idrico, intercluso. Confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa su 2 lati e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

E' riportato nel P. R. G. del comune di Grottaglie con la tipologia "AGRICOLA" e ricade in Ambiti Territoriali Distinti del PUTT/PBA. In CT al fg. 71 p.la 55 di are 74 ca 86, seminativo Cl. 2^a, R.D. € 38,66, R.A. € 23,20. Il bene risulta libero.

Caratteristiche zona

Il terreno è ubicato in zona che si caratterizza per l'uso agricolo dei suoli, con prevalenza di seminativi e vigneti.

Descrizione del fondo (all. 13, fotografie)

L'appezzamento ha una superficie di circa mq. 7.500 a forma rettangolare quasi regolare, con i due lati maggiori di ml. 125 e i due lati minori di ml. 60 circa. Ha una giacitura pianeggiante; da rilevare l'assenza di attrezzature per l'approvvigionamento idrico.

Il fondo è interessato da vegetazione spontanea. L'accesso avviene dal fondo limitrofo, al quale si accede attraverso strada interpodereale mediamente accidentata.

Fabbricato rurale

Non sono presenti fabbricati rurali.

Confini

Il fondo rustico confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa su 2 lati e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Inserimento nei piani urbanistici

Nel P. R. G. del comune di Grottaglie, il terreno è inserito in area destinata a "Zona Agricola - E".

Inserimento nei P.U.T.T.

- secondo gli elaborati grafici del P.P.T.R. il terreno non risulta interessato da vincoli paesaggistici;
- secondo gli elaborati cartografici del P.U.T.T. approvato con deliberazione di G. R. n. 1748 del 15/12/00 la particella ricade in area non interessata dalla presenza di Ambiti Territoriali Estesi; risulta invece interessata da Ambiti Territoriali Distinti.

Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede le seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi	
Indice	Valore
Fabbricabilità Fondiaria	0.03 mc/mq
Superficie minima del lotto	mq. 10.000
Altezza massima	ml. 4,00

Il tutto come risultante da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Grottaglie in data 26/07/16.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/10/2015						
Terreno sito in Grottaglie alla contrada Lenza, C.T. fg. 71 p.la 55						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°. r. p.
Piena proprietà	1/1	compravendita	Mobilio Prospero notaio in Grottaglie	04/04/87	08/04/87	5852
In ditta: [REDACTED]						

Stato di possesso
Nella disponibilità dell'esecutata

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
642	31/03/2015	Ipoteca giudiziale	BANCO DI NAPOLI S. p. A. e SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S. p. A.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17148	29/10/15	Pignoramento immobiliare	SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S. p. A.

Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro
Negativo				

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°.r. p.</i>
Negativo				

Convenzioni matrimoniali				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>Reg.</i>	<i>N°.</i>
Convenzione di separazione dei beni	Tonino Grassi distretto notarile di Taranto	24/10/1985		
Estratto per riassunto di Atto di matrimonio (all. 4)				

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°. r. p.</i>
Negativo				

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>Nota di trascr.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Certif. catastale</i>	<i>Certificato ipotecario</i>	<i>Certificato notarile</i>	<i>D.U.</i>	<i>Certificato Storico</i>
SI	SI			SI	SI	

Metodo di stima

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto di utilizzare per il lotto di terreno in esame il criterio valutativo basato sulla stima sintetico-comparativa, essendo reperibili i dati di natura tecnica ed economica relativi a transazioni assimilabili avvenute in tempi recenti.

Si è quindi proceduto al reperimento di valutazioni inerenti terreni di caratteristiche prossime a quello in esame, sia per destinazione urbanistica che per consistenza, ricavando un intervallo di valori che sono stati poi confrontati con le caratteristiche peculiari dell'immobile.

La valutazione ponderata di tali caratteristiche ha prodotto dei coefficienti correttivi di differenziazione rispetto ai valori unitari medi ricavati dalle indagini di mercato. Con questo metodo si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione, riferito all'unità di superficie.

Conclusioni

Si rileva anzitutto che la predetta destinazione urbanistica "AGRICOLA" imposta dal P.R.G. del Comune di Grottaglie sottrae al lotto ogni carattere edificatorio; il lotto inoltre non può essere interessato da alcuna costruzione rurale, avendo dimensione al di sotto del minimo indicato nello strumento urbanistico vigente, come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica.

Sulla base delle risultanze delle indagini sopra indicate, è stato individuato per fondi rustici simili il seguente intervallo di valori: € 0,10/€ 0,30 al mq., suscettibili di variazioni anche notevoli imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, la morfologia, la vicinanza a vie di comunicazione, il tipo di coltivazione, ecc.

Al fine di giungere alla formulazione del valore unitario specifico da attribuire al terreno in esame, le indicazioni acquisite tramite l'indagine ricognitoria sono state raffrontate con le peculiari caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo effettuato, le più significative delle quali sono la limitata estensione (trattasi di un fondo esteso appena mq. 7.500) e la mancanza di approvvigionamento idrico. Tali caratteristiche rendono alquanto difficoltoso anche l'uso agricolo del suolo: infatti, la trasformazione e la coltivazione intensiva del lotto in esame non sarebbe redditizia per problematiche legate all'ammortamento dei costi relativi ai macchinari e alle attrezzature. Di contro, risulta favorevole la localizzazione in prossimità di strade comunali e provinciali.

In ragione del procedimento adottato e delle considerazioni sopra esposte, si può stimare per il fondo in esame una quotazione unitaria lorda pari a € 0,10 al mq.

$$\text{Mq. 7.500} \times \text{€/mq 0,15} = \text{€ 1.125,00 (prezzo base d'asta del terreno)}$$

In fede

Taranto, 19 agosto 2016

ASTE GIUDIZIARIE.it
// C.T.U.
Arch. Federica Baisi

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. arch. Federica Baisi nel procedimento di esecuzione immobiliare

re n° 519/15 promosso da

SOCIETA' PER LA GESTIONE DÌ ATTIVITA' S.G.A. S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B

Piena proprietà di fondo rustico nel comune di Grottaglie sito alla contrada Lenza, di complessivi mq. 7.500 circa; pianeggiante, di forma rettangolare quasi regolare, incolto e privo di attrezzature per l'approvvigionamento idrico, intercluso. Confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa su 2 lati e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

E' riportato nel P. R. G. del comune di Grottaglie con la tipologia "AGRICOLA" e ricade in Ambiti Territoriali Distinti del PUTT/PBA. In CT al fg. 71 p.lla 55 di are 74 ca 86, seminativo Cl. 2^a, R.D. € 38,66, R.A. € 23,20. Il bene risulta libero.

Valore di Mercato: € 1.125,00

(euro millecentoventicinque/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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

LOTTO C

Nuda proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in Lizzano (Ta) alla via Dante n. 20, posta al piano terra e composta di ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, disimpegno, un bagno e con ortale pertinenziale retrostante. L'unità immobiliare confina con via Dante, con con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa. In N.C.E.U. di Lizzano al Foglio 11 - particella 85 - subalterno 3 - piano T - Cat. A/4 - classe 1 - vani 5,5, superf. catastale mq. 141 (escluse aree scoperte mq. 138), RCL € 164,75.

La casa è nel possesso dell'usufruttuario.

Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici

L'immobile è ubicato in ambito urbano centrale dell'abitato di Lizzano, in una zona edificata negli anni '30/'40 con case unifamiliari a un piano con ortale retrostante, secondo la tipologia comunemente diffusa nella zona.

Negli immediati dintorni sono presenti opere di infrastruttura primaria e secondaria, attività commerciali e gli edifici di interesse collettivo come scuole, banche, etc., con un discreto standard di quartiere. La viabilità della zona è sviluppata adeguatamente.

Unità immobiliare (all. 22, fotografie)

La casa si sviluppa su un lotto di forma rettangolare allungata, con finestre soltanto sui lati brevi terminali. I vani a cui si accede direttamente dalla via Dante sono i più vecchi della costruzione e presentano murature portanti e tipiche volte a stella; dall'ingresso si passa al salone su strada e ad una camera cieca con disimpegno. Gli ambienti più interni risalgono invece ad un'epoca successiva e presentano caratteristiche morfologiche e costruttive più moderne: consistono in una seconda camera con un secondo disimpegno con camino, dal quale si accede alla cucina abitabile e al bagno. Dalla cucina, tramite una grande porta-finestra si esce nell'ortale, nel quale insiste una scala in muratura che permette di accedere al lastrico solare. Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio con accesso dall'interno dell'abitazione. In fondo all'ortale si trova un ripostiglio realizzato a ridosso del muro di cinta, con una copertura semiprovvisoria in lastre di eternit.

Materiali e impianti

L'abitazione presenta materiali e rifiniture di discreta qualità.

La facciata esterna è rivestita in piastrelle ceramiche; le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate in colore chiaro, con rivestimento ceramico nel bagno e nella cucina. I pavimenti, uniformi in tutti gli ambienti, sono in monocottura ceramica di colore neutro. Le porte interne sono in legno verniciato bianco con specchiatura centrale

in vetro, con l'aggiunta di alcune porte in pvc color legno. Le finestre della parte di vecchia costruzione sono in legno, quelle della parte più recente in anticorodal color ottone con avvolgibili in pvc.

L'appartamento è allacciato alle reti urbane di elettricità, acqua, fognatura, gas; l'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia. E' installato inoltre l'impianto di TV. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia installata nell'ortale e radiatori in alluminio.

L'ortale ha il pavimento in materiale ceramico di colore bianco. Il lastrico solare praticabile è pavimentato in marmette di cemento nella parte nuova con solaio piano, mentre la porzione in corrispondenza delle volte è rivestita da una guaina protettiva.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è discreto.

Pertinenze

A corredo della costruzione vi è l'ortale pertinenziale circondato da un muro di confine di circa due metri di altezza; il ripostiglio ivi realizzato non è sanabile e andrà demolito, come si dirà più avanti. Anche il lastrico solare praticabile è da considerarsi pertinenza esclusiva.

Consistenza dell'unità immobiliare

Ambienti	
	Superf. netta interna in mq.
ingresso	12,60
salone	21,00
disimpegno	8,00
disimpegno	9,30
letto	14,20
letto	13,00
cucina	19,00
bagno	8,00
ripostiglio interno	2,90

Nota: il ripostiglio esterno realizzato abusivamente nell'ortale non viene conteggiato nelle superfici, in quanto ai fini della sanatoria andrà demolito.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	superficie utile netta
superficie residenziale netta	108,00
	superficie non residenziale
ortale	26,30
lastrico solare	138,00

Nota: nel computo della superficie dell'ortale è compresa anche la superficie del ripostiglio esterno realizzato abusivamente, in quanto ai fini della sanatoria andrà demolito.

Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (all. 21). La superficie commerciale è di mq. **159,70**, come si evince dai prospetti di calcolo di seguito riportati:

Superficie commerciale omogeneizzata dell'unità immobiliare		
<i>tipologia di superf.</i>	<i>mq. x coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>superf. commerc.</i>
superficie residenziale lorda	138,00 x 1,00	138,00
ortale	26,30 x 0,30	7,90
lastrico solare	138,00 x 0,10	13,80
Totale		mq. 159,70

Il computo della **superficie commerciale** sia dell'appartamento che della cantina è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138 /98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi e veranda.

Confini

L'unità immobiliare confina con via Dante, con con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] aventi causa.

Pratica edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Lizzano non risulta per l'unità immobiliare in esame alcun titolo edilizio né alcuna successiva domanda di condono.

Dalle indagini esperite presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio è stata reperita la planimetria catastale dell'immobile risalente al 1939 (all. 16), data di impianto del catasto urbano: l'immobile quindi era già esistente all'epoca dell'entrata in vigore della legge edilizia n. 1150 del 1942, che imponeva l'obbligo della licenza edilizia, e può pertanto considerarsi legittimo dal punto di vista urbanistico, limitatamente alla porzione riportata nella suddetta planimetria catastale del 1939.

Agibilità

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Difformità

L'immobile, in epoca successiva rispetto alla planimetria dell'impianto, è stato ampliato occupando parte della superficie dell'ortale con la realizzazione di altri 3 vani e un bagno, oltre al ripostiglio esterno. Sono state inoltre apportate modifiche alle tramezzature interne per una diversa distribuzione degli ambienti.

Sanabilità

I vani abusivamente realizzati (letto, cucina, bagno, ripostiglio) risultano sanabili secondo le seguenti modalità:

a) il letto, la cucina e il ripostiglio sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), in quanto risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia a quella attuale (zona Bb del del P.R.G. del comune di Lizzano). La sanatoria delle opere comporta il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia calcolato con riferimento alle superfici in aumento, non rientrando le stesse nel limite del 2% della superficie netta totale, secondo il seguente prospetto di calcolo:

su = $34,15 \times € 10,88 = € 371,55 \times 2 = € 743,10$ (oneri di urbanizzazione)

su = $34,15 \times € 308,39 = € 10.531 \times 5 \% = € 526,58 \times 2 = € 1.053,00$ (costi di costruzione)

diritti di segreteria € 120,00

b) il bagno invece non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, nè a quella attuale, in quanto non rispetta la distanza di 8 mt. dagli edifici. Tuttavia, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è possibile sanare le opere con il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, se l'opera è ad uso residenziale.

Determinazione del costo base di produzione (per costruzione terminata nel 1975): $€ 250 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,77 \times 0,80 = € 131,00$

su = mq. $8,00 \times 1,20 \times € 130,10 = € 1.257,60$

c) il ripostiglio realizzato nell'ortale, non conforme, essendo stato realizzato come corpo di fabbrica strutturalmente indipendente rispetto al resto del fabbricato, deve essere demolito. Del ripostiglio non si terrà conto ai fini della stima.

In definitiva, le opere sub a) che quelle sub b) risultano sanabili alle condizioni sopra indicate, con un'unica S.C.I.A. in sanatoria da presentarsi ad istanza dell'aggiudicatario; andrà inoltre richiesto un nuovo Certificato di Agibilità.

I presumibili costi per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria per gli abusi di cui ai punti a), b), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali oneri aggiuntivi da calcolare al momento della definizione della sanatoria, comprese anche le operazioni tecnico-amministrative per l'ottenimento del nuovo Certificato di Abitabilità, vengono portati in detrazione nella formazione del prezzo a base d'asta.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/10/2015						
Unità immobiliari site in Lizzano (Ta) alla via Dante n. 20 (catast. n. 94), p. T. C.F. fg. 11 p.la 85 sub 1						
<i>diritto</i>	<i>qt.</i>	<i>pervenuto per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n° . r. p.</i>
Nuda proprietà	1/1	donazione	Giovanna Pignatelli notaio in Palagiano	24/02/00	14/03/00	2953
In ditta: [REDACTED]						

Stato di possesso	
Nella disponibilità dell'usufruttuario [REDACTED]	

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
560	24/03/2015	Ipoteca giudiziale	BANCO DI NAPOLI S. p. A.

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17148	29/10/15	Pignoramento immobiliare	SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S. p. A.

Domande giudiziali				
<i>N.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>Tra</i>	<i>Contro</i>
Negativo				

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N° . r. p.</i>
Negativo				

Convenzioni matrimoniali				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>Reg.</i>	<i>N°</i>
Convenzione di separazione dei beni	Tonino Grassi distretto notarile di Taranto	24/10/1985		
Estratto per riassunto di Atto di matrimonio (all. 4)				

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N.º. r. p.</i>
Negativo				

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>Nota di trascr.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Certif. catastrale</i>	<i>Certificato ipotecario</i>	<i>Certificato notarile</i>	<i>D.U.</i>	<i>Certificato Storico</i>
SI'	SI'			SI'		

Conclusioni

Nuda proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in Lizzano (Ta) alla via Dante n. 20, posta al piano terra e composta di ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, disimpegno, bagno e con ortale pertinenziale retrostante, il tutto sviluppante una superficie utile residenziale di mq. 108,00 circa e una superficie commerciale di mq. 159,70. I materiali e le rifiniture sono di qualità economica, in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto risale ad epoca antecedente all'entrata in vigore della legge edilizia del 1942; è sprovvisto di agibilità. Sono state riscontrate difformità sanabili a condizione che venga demolito il ripostiglio realizzato nell'ortale; la spesa stimata per la regolarizzazione urbanistica del bene è stata portata in detrazione dal prezzo a base d'asta. La casa è nel possesso dell'usufruttuario.

Metodo di stima

Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento valutativo basato sulla stima comparativa, basato sul raffronto tra il bene in esame ed una molteplicità di beni simili per ubicazione, posizione, tipologia, stato di conservazione e vetustà dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita tramite indagini presso imprenditori ed agenti immobiliari locali.

Nella valutazione che segue viene fatto riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, calcolata sulla base delle superfici rilevate ed omogeneizzata ai sensi della Norma Uni 10750 e del DPR 138/98.

VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in questione presenta caratteristiche nella media rispetto al contesto, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione.

Adeguamenti e correzioni della stima

Nella determinazione del valore occorre operare una riduzione per i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica del bene.

Prezzo base d'asta

Valutata opportunamente l'incidenza degli elementi differenziali caratteristici dell'immobile, tenuto altresì conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene congruo assumere per la **piena proprietà** dell'unità immobiliare oggetto di stima avente una superficie commerciale di mq. 159,70 un valore di stima di € 60.000,00.

Tenuto conto dell'età dell'usufruttuario [REDACTED] si ha per la nuda proprietà il valore di stima di € 51.000,00, in ragione del tasso d'interesse legale del 0,2%.

Valore di stima della nuda proprietà, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

In fede

Taranto, 19 agosto 2016

// C.T.U.

Arch. Federica Baisi

Firmato da:BAISI FEDERICA
Data: 22/08/2016 14:59:03

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. arch. Federica Baisi nel procedimento di esecuzione immobiliare

re n° 519/15 promosso da

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO C

Nuda proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in Lizzano (Ta) alla via Dante n. 20, posta al piano terra e composta di ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, disimpegno, bagno e con ortale pertinenziale retrostante, il tutto sviluppante una superficie utile residenziale di mq. 108,00 circa e una superficie commerciale di mq. 159,70. I materiali e le rifiniture sono di qualità economica, in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare confina con via Dante, con con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] aventi causa. . In N.C.E.U. di Lizzano al Foglio 11 - particella 85 - subalterno 3 - piano T - Cat. A/4 - classe 1 - vani 5,5, superf. catastale mq. 141 (escluse aree scoperte mq. 138), RCL € 164,75. L'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto risale ad epoca antecedente all'entrata in vigore della legge edilizia del 1942; è sprovvisto di agibilità. Sono state riscontrate difformità sanabili con il pagamento di una sanzione, a condizione che venga demolito il ripostiglio realizzato nell'ortale; la spesa stimata per la regolarizzazione urbanistica del bene è stata portata in detrazione dal prezzo a base d'asta.

La casa è nel possesso dell'usufruttuario.

Valore di Mercato: € 51.000,00
(euro cinquantunomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Federica BAISI

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 519/15

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