

TRIBUNALE DI TARANTO

TERZA SEZIONE CIVILE

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 529/2017 R.G. promosso da:

“Banca di Napoli S.p.a.”

contro

«[REDACTED]»

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA

Accettazione dell'incarico del 28.11.2019

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva; ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA QUALE ESPERTO STIMATORE

L'ARCH. FRANCESCO STANTE;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

*Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni**, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;*

DISPONE

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 co. 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 ipotecato;

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 sino 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 ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 6 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 dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 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 staggiati, 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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 fissata 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 differenza 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. Specifici 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 corso 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 espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al 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 interna 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento 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 identificati.

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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

* * *

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 13.12.2017, al n. 28359/20929 di part.:

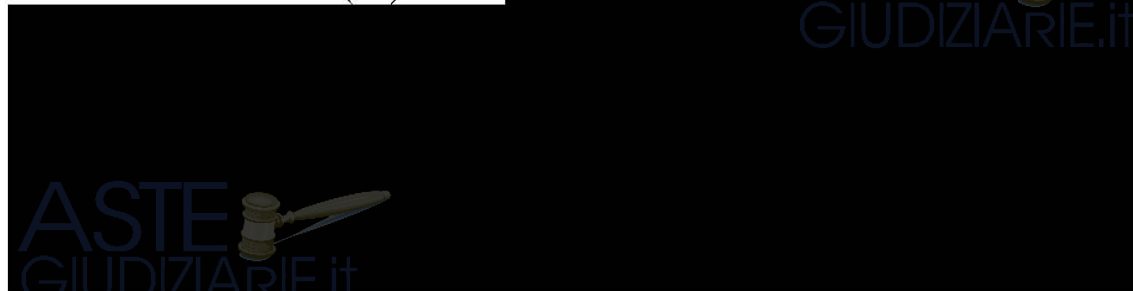
IN DANNO DI [REDACTED]:

- "a) piena proprietà della quota indivisa pari a 2/27 del Terreno sito in agro di Ginosa (Ta) della superficie complessiva di ha. 00.24.76, riportato nel Catasto terreni del Comune di Ginosa (Ta) al foglio di mappa 19, particella 27;*
- b) piena proprietà dell'Abitazione sita in Ginosa (Ta), al Viale Tufarello n.203, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio di mappa 141, particella 3978, subalterno 1, vani 8,5, Categoria A/3, piano terra;*
- c) piena proprietà del locale in Ginosa (Ta) al Viale Tufarello n.203, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio di mappa 141, particella 3978, subalterno 2, della consistenza di mq.300, Categoria C/3, piano terra;*
- d) piena proprietà del locale in Ginosa (Ta) al Viale Tufarello n.203, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio di mappa 141, particella 3978, subalterno 3, della consistenza di mq.365, Categoria C/3, piano terra;*
- e) piena proprietà dell'area urbana sita in Ginosa (Ta) al Viale Tufarello n.203, riportata nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio di mappa 141, particella 3979, della consistenza di mq. 1.693, Categoria F/1, piano terra;*
- f) piena proprietà del Terreno sito in agro di Ginosa (Ta) della superficie complessiva di ha. 00.02.51, riportato nel Catasto terreni del Comune di Ginosa (Ta) al Foglio di mappa 141, particella 1796. Con ogni pertinenza, accessione e dipendenza, nulla escluso od eccettuato."*

Le unità immobiliari risultano all'attualità censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Ginosa (TA) in ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000, così come segue:

- foglio 141, p.lla 3978, sub. 1, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita euro 592,63.=
- foglio 141, p.lla 3978, sub. 2, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria C/3, classe 2, consistenza 300 m², rendita euro 387,34.=
- foglio 141, p.lla 3978, sub. 3, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria C/3, classe 2, consistenza 315 m², rendita euro 471,27.=
- foglio 141, p.lla 3978, categoria ente urbano, superficie are 38 ca 83
- foglio 141, p.lla 3979, categoria area urbana, consistenza 1693 m²
- foglio 141, p.lla 1796, qualità seminativo, classe 4, superficie 2 are 51 ca, reddito dominicale euro 0,58.=, reddito agrario euro 0,58.=

Le unità immobiliari risultano all'attualità censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Ginosa (TA) in ditta [REDACTED]





, così come segue:

- foglio 19, p.la 27, qualità vigneto, classe 3, superficie 24 are 76 ca, R.D. euro 13,43.=
R.A. euro 17,90.=

I dati identificativi dei beni immobili riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza le unità immobiliari innanzi descritte.

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

Così come da certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare rilasciato a cura dello scrivente in data 07.09.2020, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare degli immobili in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto (Cfr. All.05).

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla relazione notarile in atti, è riportato nel rispettivo lotto di competenza.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto e Ginosa (TA) al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente. Particolarmente difficoltoso è stato il reperimento della pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa, operazione questa che ha richiesto tre accessi agli uffici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente ha provveduto a reperire l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Ginosa in data 10.02.2020, recante le annotazioni a margine (Cfr. All.06).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia lo scrivente provvede a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice nominato per la presente procedura Avv. Angelo Messinese di Taranto, con il quale concordò quale data di sopralluogo giorno 13.03.2020. Dunque il calendario delle operazioni peritali venne trasmesso a tutti i soggetti interessati sia a mezzo p.e.c. che a mezzo posta raccomandata, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti.

A seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19, in ottemperanza al DPCM del 09.03.2020 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.03.2020 e al Decreto del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Taranto del 09.03.2020, al n.19/20, la data del sopralluogo precedentemente fissata fu annullata in data 11.03.2020 mediante la trasmissione di una lettera all'esecutata e di una p.e.c. all'Ausiliario del Giudice e al rappresentante legale dei creditori procedenti.

Intervenuta una nuova regolamentazione che consentiva l'accesso ai beni immobili non utilizzati come prima casa, lo scrivente provvede a prendere ulteriori contatti con l'Ausiliario del Giudice Avv. Angelo Messinese, con il quale concordò quale data di sopralluogo giorno 27.07.2020. Il calendario delle operazioni peritali venne trasmesso a tutti i soggetti interessati sia a mezzo p.e.c. che a mezzo posta raccomandata in data 16.07.2020, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti. La raccomandata venne recapitata all'esecutata giorno 17.07.2020.

Il giorno 27.07.2020, alle ore 09:30, il sottoscritto dette seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ricadenti nella presente procedura ubicati in Ginosa alla Via Tufarello n.203, unicamente per la porzione di immobile che non costituivano la prima casa dell'esecutata. Sul posto era presente la Sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutata e l'Avv. Angelo Messinese in qualità di Ausiliario del Giudice.

Nel verbale di sopralluogo lo scrivente indicò quale data per il completamento delle operazioni di sopralluogo giorno 03.11.2020, alle ore 9:30. In data 01.09.2020 lo scrivente chiese al Giudice dell'Esecuzione un rinvio dell'udienza prevista per giorno 16.11.2020, al fine di poter compiutamente provvedere al deposito dell'elaborato peritale nel rispetto delle sospensive disposte dal Governo nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

In ossequio al DL del 28.10.2020 n.137 (cosiddetto "decreto ristori") il quale prevedeva, tra le varie misure, la proroga sino al 31.12.2020 della sospensione delle procedure esecutive immobiliari introdotte con l'art. 54 ter della Legge di conversione 27/2020, la data del sopralluogo precedentemente fissata fu annullata in data 02.11.2020, mediante la trasmissione di una lettera all'esecutata e di una p.e.c. all'Ausiliario del Giudice e al rappresentante legale dei creditori procedenti.

Una ulteriore proroga della sospensione delle esecuzioni immobiliari dal 1° gennaio al 30 giugno 2021 intervenne con l'art.13 comma 14 del DL 31.12.2020, n.183 (cosiddetto "milleproroghe"), poi dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale del n.12/2021 del 22.06.2021.

Decaduta ogni limitazione, il giorno 01.07.2021 lo scrivente comunicava mediante telegramma all'esecutata che le operazioni peritali sarebbero state riprese e ultimate giorno 07.07.2021. Nella stessa data la ricevuta del telegramma contenente il testo integrale del documento veniva inoltrata a mezzo p.e.c. a tutti i legali interessati, nonché all'Ausiliario del Giudice nominato per la presente procedura (Cfr. All.01).

Il giorno 07.07.2021 alle ore 09:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ricadenti nella presente procedura ubicati in Ginosa alla Via Tufarello n.203. Sul posto era presente la [REDACTED] in qualità di esecutata il Sig. [REDACTED] in qualità di ragioniere della [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di ausiliario dello scrivente esperto (Cfr. All.02).

Durante i sopralluoghi sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state, inoltre, scattate delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>

<i>Comune di Ginosa (TA)</i>		
527/°17 R.G.	I	Piena proprietà dell'opificio ad uso laboratorio artigianale sito in Ginosa (TA) in località Marina di Ginosa alla Via Tufarello n.203, costituito da un capannone articolato al suo interno in un'abitazione disposta su due livelli per una superficie complessiva di circa mq.180 avente un porticato di circa mq.126, una officina meccanica con annessi uffici, depositi e servizi per una superficie complessiva di circa mq.506, ed una superficie scoperta adibita a piazzali con sovrastanti tettoie metalliche e in muratura di circa mq.5.040.
	II	Due ventisettesimi della piena proprietà del fondo incolto sito in agro di Ginosa (TA), per una superficie pari a circa mq. 2.476.

Catasto urbano e terreni - Lotti individuati

<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Ginosa (TA)</i>								
I	141	3978	1	///	A/3	3	8,5 vari	euro 592,63.=
	141	3978	2	///	C/3	2	300 m²	euro 387,34.=
	141	3978	3	///	C/3	2	315 m²	euro 471,27.=
	141	3978	///	///	ente urbano	3	are 38 ca 83	///
	141	3979	///	///	area urbana	3	1693 m²	///
	141	1796	///	///	seminativo	4	2 are 51 ca	R.D. euro 0,58.= R.A. euro 0,58.=
In ditta: [REDACTED] *								
II	19	27	///	///	vigneto	3	24 are 76 ca	R.D. euro 13,43.= R.A. euro 17,90.=
In ditta: [REDACTED] *								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

* * *

Lotto "I"

Descrizione sintetica:

Opificio ad uso artigianale sito in Ginosa (TA) alla Via Tufarello n.203

Piena proprietà dell'opificio ad uso laboratorio artigianale sito in Ginosa (TA) in località Marina di Ginosa alla Via Tufarello n.203, costituito da un capannone articolato al suo interno in un'abitazione disposta su due livelli per una superficie complessiva di circa mq.180 avente un porticato di circa mq.126, una officina meccanica con annessi uffici, depositi e servizi per una superficie complessiva di circa mq.506, ed una superficie scoperta adibita a piazzali con sovrastanti tettoie metalliche e in muratura di circa mq.5.040.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica del Comune di Ginosa (TA), in località denominata Marina di Ginosa.

Trattasi di zona di normale interesse abitativo, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità è buona, mentre è scarsa la presenza di infrastrutture e servizi primari. La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da ville unifamiliari a destinazione abitativa, per la maggior parte edificati negli anni '80, in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed abitate in prevalenza nel periodo estivo.

Fabbricato

Opificio artigianale disposto ad isolato, articolato al suo interno in un'abitazione disposta su due piani, uffici e sale adibite a lavorazioni meccaniche con annessi depositi e servizi. L'accesso al fabbricato avviene da un viale sterrato oggetto di una servitù di passaggio specificata nel titolo di provenienza. L'ingresso all'abitazione avviene da un portoncino tipo blindato, mentre l'accesso alle sale adibite alle lavorazioni meccaniche avviene da portoni in ferro verniciato scorrevoli (Cfr. All.03).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le coperture sono realizzate in cemento armato prefabbricato, mentre le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Il tetto è del tipo a falde inclinate.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da un'abitazione articolata al piano terra in: ingresso soggiorno, cucina abitabile con annesso vano ripostiglio, disimpegno dotato di scala di accesso al piano superiore ed una camera da letto; al piano primo in: disimpegno notte, tre camere da letto e servizio igienico. All'esterno è presente un ampio porticato.

La porzione del capannone adibita a laboratorio è articolata al piano terra in: due sale adibite ad uffici, un magazzino, tre ampie sale adibite ad officina meccanica con annesso un ulteriore magazzino; al piano primo sono presenti alcuni soppalchi ricavati al di sopra di parte dei solai dell'abitazione.

All'esterno sono presenti una tettoia interamente costruita con materiali metallici adibita al ricovero di automezzi e un'ulteriore tettoia realizzata in muratura adibita al ricovero di ricambi e parti meccaniche.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite per l'abitazione e i locali ad uso uffici da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti into-

nacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncino d'ingresso tipo blindato.

I locali adibiti ad officina meccanica e magazzini sono rifiniti con pavimentazioni in calcestruzzo di tipo industriale, pareti tinteggiate, soffitti al rustico, infissi in metallo con vetri stampati, portoni di accesso in ferro verniciato scorrevoli.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Per la sola abitazione è presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia murale alimentata da gas. La dotazione impiantistica è coerente con la destinazione d'uso del fabbricato.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura nella norma per la tipologia edilizia ed una dotazione impiantistica efficiente.

Area pertinenziale

Sono presenti ampie aree scoperte di proprietà esclusiva, in gran parte prive di pavimentazioni e sistemazioni di vario tipo. Su quest'area sono presenti una tettoia interamente realizzata con materiali metallici ed una ulteriore tettoia più piccola realizzata in muratura adibita al ricovero di pezzi di ricambio e parti meccaniche di vario tipo. All'atto dei sopralluoghi quest'area è apparsa utilizzata come parcheggio per mezzi pesanti di vario tipo.

Oltre all'accesso principale attestato sul lato Nord della proprietà su strada sterrata, vi sono ulteriori due cancelli, entrambi carrabili, attestati sul lato Ovest e prospicienti una ulteriore strada sterrata. La proprietà al suo interno appare suddivisa in due aree da una recinzione realizzata con materiali metallici.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambienti</i>	<i>Superfici</i>
<i>Opificio</i>	
locali artigianali, uffici e servizi	mq. 506,50
<i>Appartamento</i>	
ingresso soggiorno	mq. 27,10
cucina abitabile	mq. 25,30
ripostiglio	mq. 3,00
disimpegno	mq. 31,40
camere	mq. 81,40
bagni	mq. 11,90
<i>Pertinenze</i>	<i>Superfici</i>

porticato	mq. 126,00
piazzali e tettoie	mq. 5.040,00
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. lorda opificio	mq. 548,90
Sup. lorda abitativa	mq. 210,20

Confini

L'unità immobiliare confinante nella sua interezza ad Ovest con proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, ad Est con Ente di Sviluppo in Puglia e Lucania o suoi aventi causa e a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano								
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Ginosa (TA)								
I	141	3978	1	///	A/3	3	8,5 vani	euro 592,63.=
	141	3978	2	///	C/3	2	300 m ²	euro 387,34.=
	141	3978	3	///	C/3	2	315 m ²	euro 471,27.=
	141	3978	///	///	Ente urbano	3	are 38 ca 83	///
	141	3979	///	///	Area urbana	3	1693 m ²	///
	141	1796	///	///	seminativo	4	2 are 51 ca	R.D. euro 0,58.= R.A. euro 0,58.=
In ditta: Logroio Anna nata a Ginosa il 14.12.1949, proprietà per 1000/1000. *								

Pratica edilizia

Il fabbricato in esame è stato edificato in regime di abuso edilizio. Al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Ginosa domanda di sanatoria edilizia - ex Legge 47/1985 - in data 31.12.1986, al n. 30013 di prot. Successivamente è stata presentata presso lo stesso Comune una relazione tecnica finale in data 01.06.2004, al n.17998 di prot., a cui ha fatto seguito il deposito in data 21.06.2004, al n.20113 di prot., di una attestazione di versamento a "saldo e conguaglio" degli oneri per la pratica suddetta pari a euro 22.378,00.= All'interno del fascicolo visionato presso il Comune di Ginosa non è stato rinvenuto il titolo edilizio abilitativo in sanatoria, né dato il tempo trascorso l'Ufficio ha saputo fornire spiegazioni circa la mancata emissione del titolo.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa in allegato.

L'area sulla quale sorge l'immobile è sottoposta ai sensi del D.M. 01.08.1985 a vincolo "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" e "Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative".

Dati desunti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ginosa dietro richiesta dello scrivente in data 19.02.2020, al n.5612 di ric.



Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non è stato rilasciato certificato di abitabilità.
Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa.

Difformità

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, in quanto all'interno dell'abitazione sono state apportate lievi modifiche alla disposizione dei tavolati interni, anche mediante la posa in opera di tramezzature realizzate in cartongesso. All'esterno del fabbricato sono state poste in opera due tettoie ad uso dell'officina meccanica, la prima realizzata interamente con materiali metallici, mentre la seconda, costruita lungo il confine Sud del lotto di pertinenza, è stata realizzata in muratura.

Tutte le difformità riscontrate saranno oggetto di ripristino in base a quanto dichiarato negli allegati grafici depositati a cura della proprietà presso il Comune di Ginosa nell'anno 2004 nell'ambito della procedura di condono. Dunque, ai fini della presente valutazione, tutti i volumi abusivi realizzati all'esterno del capannone non saranno computati.

All'atto del sopralluogo è stato riscontrato che la luce netta media interna dei due livelli dell'abitazione è inferiore a quanto dichiarato nella pratica di condono, ovvero a ml. 2,70. Poiché l'altezza media riscontrata sul posto non è compatibile con i requisiti minimi di abitabilità previsti dalle vigenti norme igienico sanitarie, le superfici adibite ad abitazione non verranno computate come tali, ma saranno equiparate alle restanti superfici del fabbricato.

Condonabilità

Ad oggi, non risulta che il Comune di Ginosa abbia rigettato l'istanza di sanatoria edilizia. Allo stesso tempo però non è nella possibilità dello scrivente riferire con certezza perché nonostante il pagamento a "saldo e conguaglio" di tutti gli oneri computati ai fini della sanatoria edilizia, non è stato poi rilasciato alcun titolo amministrativo. Gli stessi impiegati comunali non hanno saputo fornire motivazioni al riguardo, né la puntuale analisi di tutta la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale ha evidenziato anomalie o dinieghi di nessun tipo.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa nel corso di tre visite successive.

Conclusioni

Il fabbricato in esame è stato costruito in regime di abuso edilizio. Al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Ginosa in data 31.12.1986 istanza di sanatoria edilizia ex Legge 47/85. Così come si evince da certificato di destinazione urbanistica in allegato, l'area sulla quale ricade l'immobile è soggetta a vincoli di tutela. A titolo di "saldo e conguaglio" è stata depositata presso lo stesso Comune attestazione di versamento di euro 22.378,00.= La pratica di condono ad oggi non risulta interessata da rigetto da parte del Comune di Ginosa.

Nel corso del sopralluogo sono state evidenziate delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto effettivamente dichiarato e descritto nell'istanza di condono edilizio. La valutazione espressa nella presente relazione tiene conto delle superfici effettivamente oggetto di sanatoria edilizia e non delle modificazioni non ricomprese nella stessa istanza che dovranno essere ripristinate.

Non si sono evidenziate ulteriori difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato indipendente e pertanto non vi sono spese fisse di gestione.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13.12.2017

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/1	donazione	dott. Giovanni Scarano	21.01.1980	08.02.1980	nn. 2061/2266

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è in uso all'esecutata e al suo nucleo familiare. *

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7513/1228	20.04.2007	Ipoteca giudiziale	Banco di Napoli S.p.A.

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
28359/20929	13.12.2017	pignoramento	Banco di Napoli S.p.A.

Successioni

<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutata risulta in vita	Nulla da segnalare.

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	Sì

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	Sì	No	---	Sì	Sì	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e agenzie immobiliari locali, e si è preso visione delle quotazioni contenute nella Banca dati delle quotazioni immobiliari gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

porticato	0,40
area pertinenziale	0,03

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per gli opifici aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 350,00.= / euro 500,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 400,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda opificio	mq. 759,10 x 1,00	mq. 759,10

Porticato	mq. 126,00 x 0,40	mq. 50,40
Area pertinenziale	mq. 5.040,00 x 0,03	mq. 151,20
Totale ragguagliato		mq. 960,70

mq. 960,70 x euro 400,00 = euro 384.280,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 10%, e pertanto si ha:

euro 384.280,00 - 10% = euro 345.852,00.=

che si arrotondano a **euro 345.800,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Trecentoquarantacinquemilaottocento / 00.=

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica

Opificio a destinazione d'uso artigianale sito in Ginosa (TA) alla Via Tufarello n.203

Piena proprietà dell'opificio ad uso laboratorio artigianale sito in Ginosa (TA) in località Marina di Ginosa alla Via Tufarello n.203, costituito da un capannone articolato al suo interno in un'abitazione disposta su due livelli per una superficie complessiva di circa mq.180 avente un porticato di circa mq.126, una officina meccanica con annessi uffici, depositi e servizi per una superficie complessiva di circa mq.506, ed una superficie scoperta adibita a piazzali con sovrastanti tettoie metalliche e in muratura di circa mq.5.040; confinante nella sua interezza ad Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, ad Est con Ente di Sviluppo in Puglia e Lucania o suoi aventi causa e a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto: censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Ginosa al foglio 141, p.lla 3978, sub. 1, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita euro 592,63; al foglio 141, p.lla 3978, sub. 2, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria C/3, classe 2, consistenza 300 m², rendita euro 387,34; al foglio 141, p.lla 3978, sub. 3, Viale Tufarello n. 203 p.T, categoria C/3, classe 2, consistenza 315 m², rendita euro 471,27; al foglio 141, p.lla 3978, categoria ente urbano, superficie are 38 ca 83; al foglio 141, p.lla 3979, categoria area urbana, consistenza 1693 m²; al foglio 141, p.lla 1796, qualità seminativo, classe 4, superficie 2 are 51 ca, reddito dominicale euro 0,58, reddito agrario euro 0,58; il fabbricato in esame è stato costruito in regime di abuso edilizio; al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Ginosa in data 31.12.1986 istanza di sanatoria edilizia; così come si evince da certificato di destinazione urbanistica in allegato, l'area sulla quale ricade l'immobile è soggetta a vincoli di tutela; ad oggi, la pratica di condono non risulta oggetto di rigetto da parte del Comune di Ginosa; nel corso del sopralluogo sono state evidenziate delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto effettivamente dichiarato e descritto nell'istanza di condono edilizio, la valutazione espressa nella presente relazione tiene conto delle superfici effettivamente oggetto di sanatoria e del loro reale stato di fatto; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta all'attualità in uso alla debitrice eseguita ed al suo nucleo familiare.*

Valore di mercato: euro 345.800,00.=

Lotto "IP"

Descrizione sintetica:

Fondo rustico incolto in Ginosa (TA)

Due ventisettesimi della piena proprietà del fondo incolto sito in agro di Ginosa (TA), per una superficie pari a circa mq. 2.476.

Caratteristiche zona

L'area su cui ricade la proprietà in esame è ubicata a Nord dal centro abitato di Ginosa, in zona periferica a breve distanza dal centro abitato. La macro-zona in cui si inserisce l'immobile è caratterizzata da un uso prettamente agricolo dei suoli. Sono presenti rade abitazioni del tipo ville unifamiliari, prevalentemente abitate per tutto l'arco dell'anno. I collegamenti viari sono normali, mentre è praticamente assente la presenza di servizi ed infrastrutture primarie.

Unità immobiliare

Fondo rustico incolto, avente accesso da una strada interpodereale sterrata. Le coordinate GPS del fondo rustico sono le seguenti: 40.5866 N 16.74864 E (Cfr. All.04).

Stato manutentivo

All'atto del sopralluogo il fondo rustico è apparso incolto e privo di particolari sistemazioni.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, il fondo rustico si presenta incolto.

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza a Nord con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, a Est con [REDACTED] o i suoi aventi causa e a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano e terreni								
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub.	Zona Cens.	Cat./Qualità	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Ginosa (TA)								
	19	27	///	///	vigneto	3	24 are 76 ca	R.D. euro 13,43.= R.A. euro 17,90.=
"IP"	In ditta: [REDACTED]							
	Totale superfici terreni							are 24 ca 76

Pratica edilizia

Ai sensi del vigente strumento attuativo urbanistico del Comune di Ginosa il fondo rustico in esame ricade in parte in zona "C2 - Zona residenziale di espansione" e in parte in zona "VPP - viabilità pubblica e piazze".

L'area sul quale ricade il terreno è sottoposta a "vincolo idrogeologico", "siti di rilevanza naturalistica" e, in parte, "area di rispetto dei boschi".

Dati desunti dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dietro richiesta dello scrivente dal Comune di Ginosa in data 19.02.2020.

Difformità

Lo stato di fatto dell'immobile coincide pienamente con le planimetrie catastali.

Conclusioni

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

Trattasi di terreno agricolo incolto e privo di particolari sistemazioni.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13.12.2017

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	2/27	successione	Agenzia delle Entrate	30.06.1998	06.04.2009	9077/5769

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7513/1228	20.04.2007	Ipoteca giudiziale	Banco di Napoli S.p.A.

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
28359/20929	13.12.2017	pignoramento	Banco di Napoli S.p.A.

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutata risulta in vita	Nulla da segnalare.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<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	No

Metodo di stima

Il lotto di terreno in esame è ubicato in zona periferica del Comune di Ginosa. La destinazione d'uso della proprietà indicata dal vigente strumento urbanistico non prevede esclusivamente l'uso agricolo dei suoli, così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ginosa in allegato. L'area immediatamente limitrofa al lotto in esame si caratterizza per l'uso prettamente agricolo dei suoli.

Pertanto lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo "sintetico comparativo" nella valutazione del cespite. L'unità immobiliare in esame verrà ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato.

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione ed in particolare:

- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle attrezzature per l'approvvigionamento idrico;
- destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il terreno;
- essenze presenti in dimora e loro stato manutentivo;
- condizione attuale del mercato immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i fondi rustici aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 1,50.= /euro 2,00.= al mq.

Tenuto conto della destinazione urbanistica ricadente sul fondo, del suo stato manutentivo e del contesto in cui lo stesso si trova, si può stimare una quotazione unitaria lorda così come di seguito dettagliata:

SUPERFICIE LORDA (*particella 27*)

mq. 2.476,=

mq. 2.476 x euro 1,80 = euro 4.4586,80.=

Considerando la quota pari a 2/27 della piena proprietà, si ha: euro 330,13.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, e pertanto si ha:

euro 330,13 – 7% = euro 307,02.=

che si arrotondano a **euro 300,00.=**, prezzo base del cespite nelle sue quote di possesso.

In lettere euro Trecento / 00.=

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica

Fondo rustico in Ginosa (TA)

Due ventisettesimi della piena proprietà del fondo incolto sito in agro di Ginosa (TA), per una superficie pari a circa mq. 2.476; confinante nella sua interezza a Nord con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, a Est con [REDACTED] o i suoi aventi causa e a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Massafra al foglio 19, p.lla 27, qualità vigneto, classe 3, superficie 24 are 76 ca, reddito dominicale euro 13,43, reddito agrario euro 17,90; il fondo rustico in esame ricade in parte in zona "B2 - zona residenziale di espansione" ed in parte in zona "VPP - viabilità pubblica e piazze" del vigente strumento urbanistico attuativo comunale, l'area sulla quale è allocato il bene è sottoposta a vincoli di tutela così come si evince da certificato di destinazione urbanistica in allegato; all'atto del sopralluogo il fondo rustico è apparso incolto e in stato di abbandono.*

Valore di mercato: euro 300,00.=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp.5;
2. verbale di sopralluogo, pp.4;
3. documentazione Lotto I, pp.75;
4. documentazione Lotto II, pp.18;
5. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 07.09.2020, p.1;
6. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati rilasciato dal Comune di Ginosa in data 10.02.2020, p.1;
7. scheda riepilogativa, p.1;
8. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.22.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventidue pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero otto allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 8 Luglio 2021

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it