

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n°214/2017 promosso da

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Beni pignorati

- 1) Catasto fabbricati comune di Ginosa al foglio 19, p.lla 77, sub.39, categoria A/3, piano 3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 702,38, in Ginosa alla via Avola, tale immobile ha subito delle variazioni per bonifica identificativo catastale in data 03.08.2016 ed è attualmente censito in catasto fabbricati al foglio 19, p.lla 690, sub.49, in terzo piano;
- 2) Catasto fabbricati comune di Ginosa immobile sito in Marina di Ginosa alla via XXX strada, piano terra, contraddistinto in catasto al foglio 141, p.lla 286, sub.23, che a sua volta ha generato nuova particella a causa di variazione identificativo allineamento mappe, ed è attualmente censito in catasto fabbricati al foglio 141, p.lla 4488, sub.23, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, piano terra;
- 3) Catasto terreni foglio 18, p.lla 677 e 678 in via Ungaretti in Ginosa, estensione rispettivamente di are 08 e ca.03 e are 1 e ca.21.

Note

- * Poichè il fabbricato di cui è parte l'immobile descritto al **punto 2)** risultava censito al N.C.E.U. al foglio 141 p.lla 4488, mentre al N.C.T. il suolo sul quale è stato edificato l'edificio ricadeva sulla p.lla 3400, lo scrivente ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio- istanza per allineamento delle particelle tra N.C.T. e N.C.E.U.. A seguito di tale richiesta l'Agenzia delle Entrate ha soppresso l'originaria intestazione p.lla 4488 sub.23 ed ha apportato la variazione catastale a seguito della quale l'immobile è stato censito al foglio 141, p.lla 3400, sub.15.
- * L'immobile di cui al **punto 1)** è attualmente identificato dal civico 10 di via Avola;
- * L'immobile di cui al **punto 2)** è sito via Mar Tirreno al civico 12.



* Poichè all'odierno esecutato gli immobili di cui ai **punti 1 e 2)** sono pervenuti a seguito di sentenza favorevole di usucapione ed essendo questi in regime di comunione legale de beni già prima della pronuncia della sentenza, ne consegue che tali unità immobiliari sono in comproprietà tra il debitore e la di lui moglie.

Avviso di inizio delle operazioni peritali

* L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo PEC al procuratore del creditore, all'Equitalia Pragma ed all'ausiliario del Giudice, Avv. Maria Teresa De Luca, nonchè a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato e alla società della quale egli era il legale rappresentante.

Nessuno è comparso in loco il giorno fissato per il sopralluogo perchè la raccomandata a.r. con la quale si dava avviso dell'inizio delle operazioni peritali i destinatari non è stata ritirata dai destinatari.

A seguito di istanza dell'ausiliario il G.E ha nominato custode ed amministratore dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato effettuato il 12.04.2019.

Controllo della completezza della documentazione ex art.567 cpc
Certificazione della conservatoria
Si
Certificazione notarile sostitutiva
No
La certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria Immobiliare di Taranto, pur coprendo il ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, 05.05.2017, non risale all'atto di acquisto originario degli immobili di cui ai punti 1) e 2) .
Documentazione a carico del creditore procedente
Non risulta il deposito dell'estratto catastale storico degli immobili pignorati.
La certificazione ipocatastale riporta gli esatti dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.
Documentazione acquisita dall'esperto ad integrazione a quella prodotta dal creditore
-estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato datato 24.04.2018 dal quale risulta che il debitore è coniugato dal 21.09.1974 in regime di comunione dei beni;
-rogito per Notaio Marco Monti del 27.07.2006, rep. n.30164, trascritto il 12.08.2006 con il quale la società dell'esecutato ha acquistato l'immobile di cui al punto 3) .
-sentenza di usucapione n.86/2013, R.G.122/10, passata in cosa giudicata il 19.3.2014, trascritta il 24.09.2015 al n.r.p.14515, con la quale veniva dichiarata intervenuta in favore dell'odierno esecutato l'usucapione dell'appartamento di via Avola in Ginosa,



punto 1), censito in catasto al foglio 19, particella 77, sub.39, piano terzo e dell'appartamento sito in Marina di Ginosa al viale Mar Tirreno n.12, **punto 2)**, censito in catasto al foglio 141, particella 289, sub.23, piano terra;

- rogito per Notaio Carmine Sarno del 27.06.1974, rep. n.18129, trascritto il 16.07.

1974 con il quale xxxxxxxxxxxxxx, germano dell'odierno debitore, ha ricevuto in permuta il suolo su cui è stato edificato l'immobile pignorato di cui al **punto 2)**.

- rogito per Notaio del 31.12.1972, rep. n.16907, trascritto a Lecce il 03.02.1973 con il quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, germano dell'odierno debitore, ha acquistato il suolo su cui è stato edificato l'immobile pignorato di cui al **punto 1)**.

Adempimenti dell'esperto

* Copia della presente perizia sarà trasmessa a mezzo raccomandata all'esecutato e alla Società da questi rappresentata, e tramite PEC al procuratore del creditore, all'Equitalia Pragma ed all'ausiliario del Giudice.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO "1"

**META' INDIVISA DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO
SITO IN GINOSA, ALLA VIA AVOLA N.10, SECONDO ED ULTIMO PIANO,
CON PORTA A SINISTRA SALENDO LE SCALE.**

Caratteristiche della zona

Il bene è ubicato nella zona periferica ad alta densità abitativa dell'abitato di Ginosa.

Fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituito da seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo. Lo stabile è privo di ascensore, ma versa in buono stato di conservazione.

Unità immobiliare

Abitazione al secondo ed ultimo piano con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composta da ingresso-disimpegno, corridoio, ampio salone, cinque vani, ripostiglio, cucina e due bagni, oltre che da quattro balconi.

Caratteristiche costruttive

Le opere di finitura sono di discreta qualità. La pavimentazione è tutta con tavelloni di granito, fatta eccezione per i bagni che hanno pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica. Con quest'ultimo materiale sono rivestite anche le pareti del cucinino.

Gli infissi interni sono in legno con specchiature, mentre i serramenti esterni, dotati di tapparelle in PVC, sono in legno.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici richiesti per la normale funzionalità



ed utilizzo. Le acque reflue defluiscono nel collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas di città.

Stato manutentivo

L'appartamento versa in buono stato di conservazione.

Consistenza

Superficie utile abitazione: mq.120,00 circa; (al netto della superficie da demolire)

Superficie coperta abitazione: mq.145,00 circa;

Superficie balconi: mq.28,00 circa;

Superficie commerciale: [mq.145,00+(28,00x0,30)] = mq.153,40

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini

L'abitazione confina a Nord con via G. Rotunno, ad Est con lo stabile al civico 6 di via G. Rotunno e con cortile, a Sud con vano scale e proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ad Ovest con via Avola.

Catasto Urbano

Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
19	690	49	//	A/3	4	vani 8,5	Totale 197 mq. Totale escluso aree scoperte 189 mq.	€ 702,38

In ditta: xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1.

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.3129/79, pratica 200/79, del 30.01.1982.

L'edificio per sagoma, conformazione e consistenza è totalmente difforme da quanto rappresentato nei grafici di progetto. Anche l'abitazione di qua, conseguentemente, è completamente dissimile per conformazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile staggito risulta, tra l'altro, discordante dall'assentito perchè in luogo di un terrazzo a livello in angolo tra le vie Avola e Rotunno è stata realizzata una superficie coperta ad uso abitativo estesa circa mq.42,00.

Le difformità dell'intero stabile possono essere sanate con una pratica edilizia che deve però necessariamente coinvolgere tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti l'edificio.

L'ampliamento costituito dalla realizzazione di superficie abitativa in luogo del terrazzo a livello non è regolarizzabile ai sensi delle vigenti normative e pertanto tale parte della abitazione deve essere demolita a cura e spese dell'acquirente,

Agibilità: l'abitazione è priva del certificato di abitabilità.



Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento non è indicato il numero civico del fabbricato di cui è parte l'abitazione pignorata, che in effetti è il n.10 di via Avola. Tale difformità non è ostativa all'univoca identificazione del bene.

Cronistoria catastale NCEU		
Da 07.11.1987 al 17.11.1987	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.77, sub.39.
Da 17.11.1987 al 01.01.1992	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.77, sub.39, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, rendita L.2.142.
Da 01.01.1992 al 25.07.2002	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.77, sub.39, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38.
Da 25.07.2002 al 28.12.2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.77, sub.39, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38.
Da 28.12.2004 al 19.03.2014	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.1100, sub.39, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38.
Da 19.03.2014 al 03.08.2016	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.1100, sub.39, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, rendita €702,38.
Dal 03.08.2016 al 19.04.2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg 19, part.690, sub.49, cat.A/3, classe 4, vani 8,5, sup. catastale totale 197 mq., totale escluse aree scoperte mq.189, rendita €702,38.
Verifica dell'esatta provenienza del bene		

Alla data di trascrizione del pignoramento, 05.05.2017, il debitore era titolare della metà indivisa della piena proprietà dell'immobile per aver acquisito tale diritto, in regime di comunione patrimoniale con il proprio coniuge, con sentenza di usucapione del 19.03.2014, rep. n.86/2013, trascritta il 24.09.2015 al n.r.p. 14515.

A xxxxxxxxxxxxxx, fratello dell'odierno esecutato, il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato era pervenuto con atto di compravendita per Notaio Carmine Sarno, rep. n.16907 del 31.12.1972, trascritto a Lecce il 03.02.1973, al n.r.p. 16036.

Provenienze ventennali					
periodo	proprietà	atti			
Dal 31.12.1972	XXXXXXXXXXXXXX	Compravendita del suolo			
		rogante	data	rep. n.	raccolta n.
		Notaio Carmine Sarno	31.12.1972	16907	10774
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	09.01.1973	990	934
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II LE	03.02.1973	16621	16036
Dal 25.07.2002	XXXXXXXXXXXXXX x	dichiarazione di successione			
		de cuius		data decesso	
		XXXXXXXXXXXXXX		25.07.2002	
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	23.01.2003	129	2003
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	19.04.2003	8502	6359
Dal	XXXXXXXXXXXXXX, per	Sentenza di usucapione			

19.03.2014	la proprietà di 1/1.	rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Tribunale di Ginosa	19.03.2014	86/2013	///
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	24.09.2015	18427	14515

Formalità pregiudizievoli aggiornate al 20.07.2016

Iscrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
2471	12.09.16	Ipoteca Giudiziale	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
6359	19.04.03	Successione	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
3819	11.03.11	Domanda riconvenzionale	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1377	11.04.11	Proposizione ricorso al tribunale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
2457	18.07.11	Decreto Esecutivo del Tribunale	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
18082	20.12.13	Pignoramento	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
14515	24.09.15	Sentenza di assegnazione per usucapione	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X
6259	05.05.17	Pignoramento	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Ginosa il 20.04.1947, per i diritti della metà indivisa dell'intera piena proprietà, Cod. Fisc.:XXXXXXXXXXXXX.

-XXXXXXXXXXXXX nata a Ginosa il 25.10.1952, per i diritti della metà indivisa dell'intera piena proprietà,Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

per i diritti della metà indivisa della piena proprietà.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Stima

Trattandosi di un'abitazione in buono stato di conservazione, ubicata in zona periferica dell'abitato di Ginosa, tenuto altresì in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene e che graveranno sull'acquirente i costi per la demolizione inerente l'ampliamento sulle vie Avola e Rotunno, nonché quelli per la regolarizzare delle difformità edilizie e per l'ottenimento del certificato di abitabilità, verificato che la superficie commerciale è di mq.153,00 circa e che il valore unitario attuale di mercato per metro

quadrato, determinato con il criterio di stima comparativo, è di € 500,00, il valore commerciale dello immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente: (mq.153,00 x € 500,00) = € 76.500,00.

Valore della quota della metà indivisa:

€ 76.500,00 : 2 = € 38.250,00

LOTTO "2"

META' INDIVISA DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GINOSA MARINA, ALLA VIA MAR TIRRENO N.12, PIANO TERRA.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'abitato di Marina di Ginosa, in località in cui vi sono numerosi insediamenti abitativi a carattere residenziale e/o stagionale.

Fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, costituito da piano terra e primo, versa in discreto stato di conservazione.

Unità immobiliare

Abitazione al piano terra con ingresso dal primo cancello a sinistra guardando il prospetto Nord del fabbricato, composta da ingresso-salone-disimpegno, due vani, cucinino e bagno, oltre che da veranda e cortile antistanti il prospetto principale e da veranda scoperta sul prospetto posteriore e piccolo locale autoclave sottoscala.

Caratteristiche costruttive

Le opere di finitura sono di discreta qualità. La pavimentazione è con piastrelle di monocottura. Con lo stesso materiale sono rivestite anche le pareti del bagno e del cucinino.

Gli infissi interni e quelli esterni sono in legno e corredati di persiane alla romana. Il portoncino di ingresso è con persiane in PVC.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici richiesti per la normale funzionalità ed utilizzo. Le acque reflue defluiscono nel collettore fognario comunale. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

L'appartamento versa in discreto stato di conservazione.

Consistenza

Superficie calpestabile abitazione: mq.43,00 circa;

Superficie coperta abitazione: mq.48,00 circa;

Superficie porticato: mq.19,00 circa;



Superficie terrazzino: mq.13,00 circa;

Superficie giardino: mq.23,00 circa;

Superficie commerciale: [mq.48,00+(32,00x0,30)+(23,00x0,15)] = mq.61,00;

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini

L'abitazione confina a Nord con cortile condominiale, ad Est con proprietà di xxxxxxxxxxxx, ad Ovest con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/ e a Sud con vano scale condominiale.

Catasto Urbano

Foglio	P.Illa	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
141	3400	15	//	A/4	4	vani 4	Totale 56 mq. Totale escluso aree scoperte 48 mq.	€ 289,22

In ditta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1.

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato in assenza di permesso e per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.30/2008, del 10.03.2008.

Lo stato di fatto corrisponde a quello rappresentato dai grafici di progetto.

Agibilità: l'abitazione è priva del certificato di abitabilità.

Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento

L'indirizzo via XXX Strada senza civico menzionato nell'atto di pignoramento corrisponde al penultimo indirizzo riportato sulla visura catastale, successivamente rettificato in via Mar Tirreno s.n.c..

Tale difformità non è ostativa all'univoca identificazione del bene.

Cronistoria catastale NCEU

Da 30.06.1987 al 01.01.1992	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.286, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, rendita L.800.
Da 01.01.1992 al 25.07.2002	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.286, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, rendita € 289,22.
Da 25.07.2002 al 05.12.2008	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.286, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, rendita € 289,22.
Da 05.12.2008 al 19.03.2014	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.4488, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, rendita € 289,22.
Da 19.03.2014 al 09.11.2015	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.4488, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, rendita € 289,22.
Dal 09.11.2015 al 05.06.2018	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.4488, sub.23, cat.A/4, classe 4, vani 4, sup. catastale totale 56 mq., totale escluse aree scoperte mq.48, rendita € 289,22.
Dal 05.06.2018 Al 29.04.2019	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 141, part.3400, sub.15, cat.A/4, classe 4, vani 4, sup. catastale totale 56 mq., totale escluse aree scoperte mq.48, rendita € 289,22.



Verifica dell'esatta provenienza del bene

Alla data di trascrizione del pignoramento, 05.05.2017, il debitore era titolare della metà indivisa della piena proprietà dell'immobile per aver acquisito tale diritto, in regime di comunione patrimoniale con il proprio coniuge, con sentenza di usucapione del 19.03.2014, rep. n.86/2013, trascritta il 24.09.2015 al n.r.p. 14515.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fratello dell'odierno esecutato, il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato era pervenuto con atto di permuta per Notaio rep. n. 18129 del 27.06.1974, trascritto a Taranto il 16.07.1974 al n.r.p.11832.

Provenienze ventennali					
periodo	proprietà	atti			
Dal 27.06.1974	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Atto di permuta del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Carmine Sarno	27.06.1974	18129	11384
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	02.07.1974	6940	1246
trascrizione					
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	16.07.1974	12596	11832
Dal 25.07.2002	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	dichiarazione di successione			
		de cuius		data decesso	
		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		25.07.2002	
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	23.01.2003	129	2003
trascrizione					
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	19.04.2003	8502	6359
Dal 19.03.2014	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Sentenza di usucapione			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Tribunale di Ginosa	19.03.2014	86/2013	///
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	24.09.2015	18427	14515

Formalità pregiudizievoli aggiornate al 20.07.2016

Iscrizioni				
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
2138	01.07.00	Ipoteca legale <i>(Annotata di cancellazione totale)</i>	Soget	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1592	17.09.03	Cancellazione totale	Soget	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2471	12.09.16	Ipoteca Giudiziale	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Trascrizioni				
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
6359	19.04.03	Successione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3819	11.03.11	Domanda riconvenzionale	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1377	11.04.11	Proposizione ricorso al tribunale	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2457	18.07.11	Decreto Esecutivo del Tribunale	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
14515	24.09.15	Sentenza di acquisto per	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

		usucapione		
2369	06.10.16	Sentenza condanna esecutiva	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
6259	05.05.17	Pignoramento	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formazione dei lotti

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ginosa il 20.04.1947, per i diritti della metà indivisa dell'intera piena proprietà, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Ginosa il 25.10.1952, per i diritti della metà indivisa dell'intera piena proprietà, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

per i diritti della metà indivisa della piena proprietà.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato e nella disponibilità dell'esecutato.

Stima

Trattandosi di un'abitazione in discreto stato di conservazione, ubicata in zona centrale dell'abitato di Marina di Ginosa, in località in cui vi sono numerosi insediamenti abitativi a carattere residenziale e/o stagionale, tenuto altresì in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene e che graveranno sull'acquirente i costi per l'ottenimento del certificato di abitabilità, verificato che la superficie commerciale è di mq.61,00 circa e che il valore unitario attuale di mercato per metro quadrato, determinato con il criterio di stima comparativo, è di € 1.000,00, il valore commerciale dell'immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente: (mq.61,00 x € 1.000,00) = € 61.000,00

Valore della quota pignorata : (61.000,00 : 2) = € 30.500,00

LOTTO "3"

PIENA PROPRIETA' DEL SUOLO EDIFICATORIO SITO IN GINOSA, ALLA VIA UNGARETTI S.N.C., AL N.C.T. AL FOGLIO 18, P.LLE 677-678.

Caratteristiche della zona

Il bene è ubicato nella zona periferica a media densità abitativa a Nord-Ovest dell'abitato di Ginosa.

Unità immobiliare

Trattasi di due suoli contigui a giacitura pianeggiante.

La p.lla 677 estesa mq.803,00 è un suolo edificatorio, mentre la p.lla 678 di are 01.21 è in effetti la sede stradale del tratto finale di via Giuseppe Ungaretti.

Sul terreno individuato dalla p.lla 677 sono depositati materiale edile di vario genere, oltre una tettoia abusiva da eliminare a cura e spese dell'acquirente.

Destinazione urbanistica del suolo:

La p.lla 677 ricade in zona "C1 Residenziale e di Espansione", mentre la p.lla 678 ricade in zona "VPP Viabilità Pubblica e Piazze" e "C1 Residenziale e di Espansione", con vincoli e prescrizioni di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato l'11 aprile 2019.

Consistenza

Superficie catastale complessiva: mq.924,00 circa;

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini

I suoli confinano a Nord con proprietà di xxxxxxxxxxxx, ad Est con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Sud con proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ad Ovest con strada.

Catasto Terreni

Foglio	P.lla	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
18	677	///	///	Seminativo	2	Are 8,03	€ 3,94	€ 2,70
18	678	///	///	Seminativo	2	Are 1,21	€ 0,59	€ 0,41

In ditta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento

I dati degli immobili indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

Cronistoria catastale NCT p.lla 677

Da 02.12.1978 al 08.02.1986	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.247, seminativo di 2 classe, are 63.00, R.D. L.59.850 ed R.A. L.40.950.
Da 08.02.1986 al 17.05.1989	xxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.413, seminativo di 2 classe, are 9.24, R.D. € 4,53 ed R.A. € 3,10.
Da 17.05.1989 al 03.06.2005	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.413, seminativo di 2 classe, are 9.24, R.D. € 4,53 ed R.A. € 3,10.
Da 03.06.2005 al 27.07.2006	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.677, seminativo di 2 classe, are 8.03, R.D. € 3,94 ed R.A. € 2,70.
Da 27.07.2006 al 19.04.2018	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.677, seminativo di 2 classe, are 8.03, R.D. € 3,94 ed R.A. € 2,70.

Cronistoria catastale NCT p.lla 678

Da 02.12.1978 al 08.02.1986	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.247, seminativo di 2 classe, are 63.00, R.D. L.59.850 ed R.A. L.40.950.
Da 08.02.1986 al 17.05.1989	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.413, seminativo di 2 classe, are 9.24, R.D. € 4,53 ed R.A. € 3,10.
Da 17.05.1989 al 03.06.2005	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 18, part.413, seminativo di 2 classe, are 9.24, R.D. € 4,53 ed R.A. € 3,10.

corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, viene determinato in:

$[(802,00 \times € 80,00) + 121,00 \times 10,00] = € 65.500,00$ c.t.

Taranto 04 settembre 2019


L'esperto
Geom. Ignazio Sossi

Allegati

- rilievo fotografico;
- n.4 consultazioni catastali storiche;
- n.2 planimetrie catastali;
- copie di n.3 titoli di provenienza;
- copia sentenza di usucapione;
- n.1 certificato di residenza storico;
- n.1 visura camerale;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- n.2 ricevute di raccomandate a.r.;
- n.2 raccomandate a.r. tornate ai mittenti per compiuta giacenza;
- n.3 ricevute di PEC inviate ai procuratori del creditore ed all'ausiliario del Giudice;
- copia concessione edilizia n.3129/ 79, pratica 200/79, del 30.01.1982 e dei relativi grafici;
- copia concessione edilizia in sanatoria n.30/2008, del 10.03.2008 e dei relativi grafici;
- certificato di destinazione urbanistica.


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

