

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione alla relazione di consulenza dell'Esperto Ing. Emanuele VILLANI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 575/2012 R.G.E. promosso da:

ITALFONDIARIO SPA

contro

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. Emanuele VILLANI, nominato esperto, il seguente quesito:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
2. all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in rela-

zione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
- c1) se le opere sono sanabili;
 - c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
 - c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
 - c4) i probabili relativi costi;
3. accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
4. rediga, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventualmente numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

f1a) domande giudiziali (precisando che la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f1c) convenzioni matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.);

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

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievole;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

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

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

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

- 5. Fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.
- 6. alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la misura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
- 7. invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito,

nonché ai comproprietari, a mezzo fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegli all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tale invii.

8. depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
9. segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.
10. in caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessari copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.
11. acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
12. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore precedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.
13. riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri Creditori.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni da pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
575/12	Di prop. di ██████████ A) Intera proprietà di appartamento posto al piano primo, censito catastalmente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attuale Via Pavese n. 23, nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 2;

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro ██████████

Associazione Anonima ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	<p>B) Intera proprietà di immobile rustico in corso di definizione posto al piano terzo, nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 6;</p>
575/12	<p>Di prop. di [REDACTED]:</p> <p>C) Intera proprietà di appartamento posto al terzo piano, censito catastalmente alla “Traversa VI di via dei Cacciatori” nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 4;</p> <p>D) Intera proprietà del deposito al piano terra censito catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 7;</p> <p>E) Intera proprietà di immobile rustico in corso di definizione posto al secondo piano, nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 8;</p>
575/12	<p>Di prop. [REDACTED]</p> <p>F) deposito censito catastalmente “traversa VI di Via dei Cacciatori” attuale Via Pavese n. 23, nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 1;</p> <p>G) 2/3 indiviso del deposito facente parte di un fabbricato ubicato in Ginosa, con accesso diretto dal torrino scale del fabbricato con accesso dalla “traversa dei Cacciatori”, nel N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 2 sub. 5;</p> <p>H) 2/3 indiviso del terreno in agro di Ginosa, località Poggio, riportato in catasto terreni al foglio 38 p.lla 2.</p>



RELAZIONE TECNICA

AVVISO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo raccomandata a/r alla residenza dei debitori, nonché a mezzo fax, al procuratore del creditore procedente e agli intervenuti.

SOPRALLUOGHI

Il giorno del primo sopralluogo avvenuto il giorno 22.06.2013, oltre allo scrivente, era presente l'esecutato Sig. A. [REDACTED] il quale acconsentiva l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 09:30, e lo scrivente dopo la verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. al foglio 38, particella 2, subalterni 1, 7, 5 e 2 così come indicati nei verbali allegati (V. all. n.3). Non potendo ultimare i rilievi, lo scrivente C.T.U. rinviava le operazioni peritali al giorno 29.06.2013.

Il giorno del secondo sopralluogo avvenuto il giorno 29.06.2013, Ufficio e parti come il precedente verbale, lo scrivente C.T.U. alle ore 10:00 previa verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, proseguiva i rilievi metrici e fotografici di rito degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. al foglio 38, particella 2, subalterni 8, 6 e alle ore 11:00 eseguiva la ricognizione grafica di confine del terreno di metratura pari a 532 mq censito al foglio 38 particella 2, così come indicati nei verbali allegati (V. all. n.3). Non avendo ultimato i rilievi, lo scrivente C.T.U. rinviava le operazioni peritali alla data del 02.07.2013.

Il giorno del terzo sopralluogo avvenuto il giorno 02.07.2013, alla presenza del Sig. [REDACTED] il quale acconsentiva l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento. Lo scrivente C.T.U. alle ore 18:00 previa verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, effettuava i rilievi metrici e fotografici di rito

dell'immobile contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 2, subalterni 4 così come indicato nel verbale allegato (V. all. n.3).

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata fa parte di uno stabile costituito da due unità immobiliari adibite a civile abitazione, due unità immobiliari in corso di definizione e da tre locali di deposito; lo scrivente ritiene che sia economicamente più conveniente procedere alla vendita per lotti separati.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
575/12	1	Abitazione sita in Ginosa, alla "traversa VI di via dei cacciatori", piano primo, riportata all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 2.
575/12	2	Quota complessiva pari a 2/3 di proprietà del deposito sito in Ginosa, alla "traversa VI di via cacciatori", piano terra, riportato all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 1.
575/12	3	Quota complessiva pari a 2/3 di proprietà del deposito sito in Ginosa, alla "traversa VI di via cacciatori", piano quarto, riportato all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 5.
575/12	4	Abitazione sita in Ginosa, alla "traversa VI di via dei cacciatori", piano terzo, riportata all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 4.
575/12	5	Abitazione in corso di definizione sita in Ginosa, alla "traversa VI di via dei cacciatori", piano terzo, riportata all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 6.
575/12	6	Abitazione in corso di definizione sita in Ginosa, alla "traversa VI di via dei cacciatori", piano secondo, riportata all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 8.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

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



575/12	7	Deposito sito in Ginosa, alla "traversa VI di via cacciatori", piano terra, riportato all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2 sub. 7.
575/12	8	Terreno sito in Ginosa alla località Poggio, riportato all'Agenzia del Territorio al fg. 38 p.lla 2

LOTTO "1"

ABITAZIONE SITA IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI", ATTUALE VIA PAVESE N. 23, RIPORTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO AL FG. 38 P.LLA 2 SUB. 2.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23; caratterizzata, quindi, da insediamenti di tipo medio, dotata di servizi ed urbanizzazioni, con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna). La zona si presenta parzialmente provvista delle principali attività commerciali e ben collegata alle principali infrastrutture pubbliche e private, quali: scuole, supermercati, banche e presidi sanitari, presenta una buona luminosità e strade di ampiezza inferiore o uguale a 10 metri.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. L'accesso alle unità immobiliari (uno per piano) avviene mediante portone con telaio in anticorodal e specchiatura a vetri scuri; l'androne ed il vano scale sono tinteggiati con idropittura e pavimentati con marmo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo. L'edificio è dotato di tutti gli impianti principali (idrico, elettrico, citofonico, gas, metano ed antenna TV).

UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno, una cucina, un cucinino, due camere da letto, un soggiorno e un vano bagno, il tutto come indicato nei

rilievi grafici. A completamento dell'alloggio vi sono due balconi prospicienti la pubblica via.

MATERIALI ED IMPIANTI: Le opere di finitura sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con idropittura; la porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in mattoni di cemento a scaglie di marmo e marmo. La cucina ha le pareti rivestite con elementi ceramici colorati. Il vano bagno è pavimentato e ha le pareti rivestite con elementi ceramici colorati, sono presenti i seguenti servizi igienici: un lavabo corredato di rubinetteria in ottone cromato, bidet, vasca e vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico sotto traccia, idrico - fognante, di riscaldamento nonché impianto telefonico, citofonico e di ricezione TV.

STATO MANUTENTIVO: normale.

SUPERFICIE INTERNA: Mq. 110,70 circa.

SUPERFICIE BALCONI: Mq. 12,02 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 115,00

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 2; categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6,5 e rendita € 453,19.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1981 a firma del Geom. Giuseppe Galante. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Di quanto precedentemente descritto, se ne terrà debito conto nella valutazione di stima.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con altra proprietà, a Sud con Via Pavese (ex traversa VI di via dei cacciatori), a Est con via dei cacciatori.

Catasto fabbricati del Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
"1"	38	2	2	A/3	3°	6,5 vani	-	€ 453,19
In ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]								
Note: Riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale								
Dai certificati per Notar Giudepe Ladisa risultano:								
Iscrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo	A favore		Contro			
693	30/04/1993	Ipoteca volontaria	Banca Commerciale Italiana S.p.A		[redacted]			
1642	06/09/1994	Ipoteca giudiziale	La Nuova Melissa srl		[redacted] Quasanta Antonio Quota 1/3			
1643	06/09/1994	Ipoteca giudiziale	[redacted]		[redacted] Quota 1/3			
99	07/01/2004	Ipoteca legale	S.O.G.E.T. S.p.A.		[redacted] Quota 1/3			
8992	21/11/2007	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A		[redacted]			
1586	23/03/2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A		[redacted]			
Trascrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo	A favore		Contro			
4658	01/04/1995	Pignoramento	La Nuova Melissa s.r.l.		[redacted] Quota 1/3			
4600	30/04/1996	Pignoramento	Caripuglia S.p.A		[redacted]			
12203	22/10/1997	Pignoramento	Banca Commerciale Italiana S.p.A		[redacted]			
22505/17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.		[redacted]			

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro [redacted]

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



<i>Diritti reali</i>						
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.
██████████ Antonio	1/1	Compravendita	Notaio Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601
<i>Stato di possesso</i>						
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal signor ██████████						
<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
SI	SI	SI	-	SI		
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa				Nessuna annotazione		

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

██████████ o nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa, consultando alcuni mediatori locali, agenzie di mediazione immobiliare, costruttori locali, ottenendo indicazioni



sui prezzi di vendita degli alloggi nuovi ed usati in funzione della loro ubicazione e del grado di finitura.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 900,00.

Si ha: € 900,00 x 115,00 = € 103.500,00



LOTTO "2"

QUOTA COMPLESSIVA PARI A 2/3 DI PROPRIETA' DEL DEPOSITO AL PIANO TERRA SITO IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA CACCIATORI" RIPORTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO AL FG. 38 P.LLA 2 SUB. 1.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23; caratterizzata, quindi, da insediamenti di tipo medio, dotata di servizi ed urbanizzazioni, con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna). La zona si presenta parzialmente provvista delle principali attività commerciali e ben collegata alle principali infrastrutture pubbliche e private, quali: scuole, supermercati, banche e presidi sanitari, presenta una buona luminosità e strade di ampiezza inferiore o uguale a 10 metri.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. L'accesso alle unità immobiliari (uno per piano) avviene mediante portone con telaio in anticorodal e specchiatura a vetri scuri; l'androne ed il vano scale sono tinteggiati con idropittura e pavimentati con marmo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo. L'edificio è dotato di tutti gli impianti principali (idrico, elettrico, citofonico, gas, metano ed antenna TV).



UNITÀ IMMOBILIARE:

Il deposito di cui trattasi è ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dalla Via Pavese n. 23 (già traversa VI di via dei cacciatori). L'immobile è composto da un ampio vano di forma rettangolare, in cui vi è un piccolo w.c., un vano tecnico sottoscala ed un tramezzo in ferro, il tutto come indicato nei rilievi grafici.

MATERIALI ED IMPIANTI: Le opere di finitura sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura; la serranda di ingresso è in metallo, gli infissi esterni sono in anticorodal, quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Il vano bagno è pavimentato e ha le pareti rivestite fino ad una altezza di metri 1,50 con elementi ceramici, sono presenti i seguenti servizi igienici: un lavabo e vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico, idrico – fognante non a norma.

STATO MANUTENTIVO: mediocre.

SUPERFICIE UTILE: Mq. 124 circa.

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 5; categoria C/2, classe 2[^], consistenza 21 mq e rendita € 59,65.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con altra proprietà, a Est ed a Sud con la pubblica via, a Ovest con stessa ditta (lotto 7).



Catasto fabbricati del Comune di Ginosa

	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
Lotto "2"	38	2	1	C/2	2°	124 mq	-	€ 352,22
	In ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted]							
	[redacted] nato [redacted] il [redacted]							

Note: Nulla da segnalare

Dai certificati per Notar Giudeppe Ladisa risultano:

Iscrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
693	30/04/1993	Ipoteca volontaria	Banca Commerciale Italiana S.p.A	[redacted]
1642	06/09/1994	Ipoteca giudiziale	La Nuova Melissa srl	Quota 1/3
1643	06/09/1994	Ipoteca giudiziale	[redacted]	Quota 1/3
99	07/01/2004	Ipoteca legale	S.O.G.E.T. S.p.A.	Quota 1/3
8992	21/11/2007	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	Quota 1/3
1586	23/03/2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	Quota 1/3

Trascrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
4658	01/04/1995	Pignoramento	La Nuova Melissa s.r.l.	[redacted]
4600	30/04/1996	Pignoramento	Carupiglia S.p.A.	[redacted]
12203	22/10/1997	Pignoramento	Banca Commerciale Italiana S.p.A.	[redacted]
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.	[redacted]

Diritti reali

Diritto	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data	N°

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro [redacted]

Questo documento è esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà					trascr.	trascr.
	1/3		Notaio			
	1/3	Compravendita	Francesco	22/03/76	08/04/76	5601
	1/3		Curci			
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]						
Documentazione allegata/verificata						
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
SI				SI		
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa	SI	SI	-	Nessuna annotazione		

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà dell'immobile pignorato.

Il bene in oggetto è di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]
 Quest'ultimo pur essendo comproprietario non è tra i soggetti esecutati, pertanto la quota oggetto di pignoramento è di 2/3 di proprietà (quota complessiva di proprietà di [REDACTED]).

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] .F.: [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED] esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame e degli impianti esistenti non a norma ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 400,00.

Si ha: $124 \text{ mq} \times 2/3$ (quota di proprietà) = 82,00 mq
 $\text{€ } 400,00 \times 82 \text{ mq} = \text{€ } 32.800,00$

LOTTO "3"

QUOTA COMPLESSIVA PARI A 2/3 DI PROPRIETA' DEL DEPOSITO AL PIANO QUARTO SITO IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI" RIPORTATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO AL FG. 38 P.LLA 2 SUB. 5.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23. La zona è in parte dotata di servizi e di infrastrutture.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo.

UNITÀ IMMOBILIARE:

Il deposito di cui trattasi è ubicato al piano quarto del fabbricato, con accesso diretto dal torrino scale. L'immobile è composto da un unico vano, dal quale si accede all'area solare.

MATERIALI ED IMPIANTI: Le opere di finitura sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura.

STATO MANUTENTIVO: mediocre.

SUPERFICIE UTILE: Mq. 21 circa.

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 5; categoria C/2, classe 2[^], consistenza 124 mq e rendita € 352,22.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1981 a firma del Geom. Giuseppe Galante. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni. Di quanto precedentemente descritto, se ne terrà debito conto nella valutazione di stima.

CONFINI: Il deposito in oggetto confina su tre lati con l'area solare, a Ovest con vano scale.

Catasto fabbricati del Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
"3"	38	2	5	C/2	2°	21 mq	-	€ 59,65

In ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 [redacted] il [redacted]
 a [redacted] il [redacted]

Note: Nulla da rilevare

Dai certificati per Notar Giuseppe Ladisa risultano:

Iscrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
99	07/01/2004	Ipoteca legale	S.O.G.E.T. S.p.A.	[redacted] Quota 1/3
8992	21/11/2007	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	[redacted] Quota 1/3
1586	23/03/2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	[redacted] Quota 1/3

Trascrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
4600	30/04/1996	Pignoramento	Caripuglia S.p.A.	[redacted]
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.	[redacted]

Diritti reali

Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.
[redacted]	1/3 1/3 1/3	Compravendita	Notar Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [redacted]

Documentazione allegata/verificata

Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio
SI				SI
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa	SI	SI	-	Nessuna annotazione

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro [redacted] esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà dell'immobile pignorato.

Il bene in oggetto è di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]
Quest'ultimo pur essendo comproprietario non è tra i soggetti esecutati, pertanto la quota oggetto di pignoramento è di 2/3 di proprietà (quota complessiva di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]).

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici. Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame e degli impianti esistenti non a norma ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 400,00.

Si ha: 21 mq x 2/3 (quota di proprietà) = 14,00 mq
 € 400,00 x 14,00 mq = € 5.600,00

LOTTO "4"

**ABITAZIONE AL PIANO TERZO SITA IN GINOSA, ALLA
"TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI" , IN CATASTO AL
FOGLIO 38, P.LLA 2, SUB. 4.**

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

scusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23, caratterizzata, quindi, da insediamenti di tipo medio, dotata di servizi ed urbanizzazioni, con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna). La zona si presenta parzialmente provvista delle principali attività commerciali e ben collegata alle principali infrastrutture pubbliche e private, quali: scuole, supermercati, banche e presidi sanitari, presenta una buona luminosità e strade di ampiezza inferiore o uguale a 10 metri.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo.

UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione è posta al terzo piano del fabbricato in oggetto e si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e un vano bagno, il tutto come indicato nei rilievi grafici. A completamento dell'alloggio vi sono due balconi prospicienti la pubblica via.

MATERIALI ED IMPIANTI: Le opere di finitura sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con idropittura; la porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in mattoni di cemento a scaglie di marmo e marmo. La cucina ha le pareti rivestite con elementi ceramici colorati. Il vano bagno è pavimentato e ha le pareti rivestite con elementi ceramici colorati, sono presenti i seguenti servizi igienici: un lavabo corredato di rubinetteria in ottone cromato, bidet, vasca e vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico sotto traccia, idrico - fognante, di riscaldamento nonché impianto telefonico, citofonico e di ricezione TV.

STATO MANUTENTIVO: normale.

SUPERFICIE INTERNA: Mq. 110,70 circa.

SUPERFICIE BALCONI: Mq. 12,02 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 115,00

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 4; categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1981 a firma del Geom. Giuseppe Galante. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni. Di quanto sopra, se ne terrà debito conto nella valutazione di stima.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con altra proprietà, a Sud con Via Pavese (ex traversa VI di via dei cacciatori), a Est con via dei cacciatori.

Catasto fabbricati del Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
"4"	38	2	4	A/3	3^o	6,5 vani	-	€ 453,19
In ditta: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]								
Note: Riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale								
Dai certificati per Notar Giuseppe Ladisa risultano:								
Iscrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo		A favore		Contro		
7147	31/08/2006	Ipoteca		S.O.G.E.T. S.p.A.		[REDACTED]		

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO

S.p.A. contro [REDACTED] pubblicazione autorizzata ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		legale				
Trascrizioni						
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro		
4600	30/04/1996	Pignoramento	Caripuglia S.p.A.			
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.			
Diritti reali						
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.
Acquasanta A.	1/3	Compravendita	Notaio Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601
Acquasanta M.	1/3					
Acquasanta N.	1/3					
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal Sig. [REDACTED]						
Documentazione allegata/verificata						
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si		Si		
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa				Nessuna annotazione		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO
S.p.A. contro [REDACTED]

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



CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa, consultando alcuni mediatori locali, agenzie di mediazione immobiliare, costruttori locali, ottenendo indicazioni sui prezzi di vendita degli alloggi nuovi ed usati in funzione della loro ubicazione e del grado di finitura.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 900,00.

Si ha: € 900,00 x 115,00 = € 103.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO "5"

ABITAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE, AL PIANO TERZO, SITA IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI" IN CATASTO AL FOGLIO 38, P.LLA 2, SUB. 6.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in località "Poggio" zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23. La zona è dotata di servizi ed urbanizzazioni.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e



solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo.

UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione è posta al terzo piano del fabbricato in oggetto ed allo stato attuale non risulta ancora ultimata; si compone di n. 7 ambienti di varia metratura con destinazioni non ancora determinate poiché risultanti al "grezzo". A completamento dell'unità immobiliare vi sono due balconi con affaccio sulla pubblica via.

MATERIALI ED IMPIANTI: L'unità immobiliare in oggetto è allo stato "grezzo" pertanto è ancora priva di finiture interne ed elementi di decoro nonché di impianti.

STATO MANUTENTIVO: in fase di completamento.

SUPERFICIE INTERNA: Mq. 110,70 circa.

SUPERFICIE BALCONI: Mq. 12,02 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 115,00

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 6; categoria F/4.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con altra proprietà, a Sud con Via Pavese (ex traversa VI di via dei cacciatori), a Est con via dei cacciatori.

Catasto fabbricati del Comune di Ginosa

Lotto "5"	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
	38	2	6	F/4	-	-	-	-
	In ditta: [REDACTED]				nato	[REDACTED]	il	[REDACTED]

Note: L'unità immobiliare risulta in corso di definizione

Dai certificati per Notar Giudepe Ladisa risultano:

Iscrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
99	07/01/2004	Ipoteca legale	S.O.G.E.T. S.p.A.	[REDACTED]
8992	21/11/2007	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	[REDACTED]
1586	23/03/2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	[REDACTED]

Trascrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.	[REDACTED]

Diritti reali

Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.
[REDACTED]	1/1	Compravendita	Notaio Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]

Documentazione allegata/verificata

Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio
Si				Si
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa	Si	Si	-	Nessuna annotazione

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

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

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa, consultando alcuni mediatori locali, agenzie di mediazione immobiliare, costruttori locali, ottenendo indicazioni sui prezzi di vendita degli alloggi nuovi ed usati in funzione della loro ubicazione e del grado di finitura.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 400,00.

Si ha: $€ 400,00 \times 115,00 = € 46.000,00$

LOTTO "6"

ABITAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE, AL PIANO SECONDO, SITA IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI" IN CATASTO AL FOGLIO 38, P.LLA 2, SUB. 8.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in località "Poggio" zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23. La zona è dotata di servizi ed urbanizzazioni.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e

solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo.

UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione è posta al secondo piano del fabbricato in oggetto ed allo stato attuale non risulta ancora ultimata; si compone di un unico ambiente con destinazioni non ancora determinate poiché risultanti al "grezzo". A completamento dell'unità immobiliare vi sono due balconi prospicienti la pubblica via.

MATERIALI ED IMPIANTI: L'unità immobiliare in oggetto è allo stato "grezzo" pertanto è ancora priva di finiture interne ed elementi di decoro nonché di impianti.

STATO MANUTENTIVO: in fase di completamento.

SUPERFICIE INTERNA: Mq. 110,70 circa.

SUPERFICIE BALCONI: Mq. 12,02 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 115,00

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 8; categoria F/3.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con altra proprietà, a Sud con Via Pavese (ex traversa VI di via dei cacciatori), a Est con via dei cacciatori.

<i>Catasto fabbricati del Comune di Ginosa</i>								
Lotto "5"	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
	38	2	8	F/3	-	-	-	-
	In ditta: [REDACTED]				nato	[REDACTED]	il	[REDACTED]
Note: L'unità immobiliare risulta in corso di definizione								
<i>Dai certificati per Notar Giudepe Ladisa risultano:</i>								
Iscrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo			A favore	Contro		
-	-	-			-	-		
Trascrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo			A favore	Contro		
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento			Castello Finance s.r.l.	[REDACTED]		
Diritti reali								
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.		
[REDACTED]	1/1	Compravendita	Notaio Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601		
Stato di possesso								
<i>Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig [REDACTED]</i>								
Documentazione allegata/verificata								
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si				Si				
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa	Si	Si	-	Nessuna annotazione				

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO
S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 400,00.

Si ha: € 400,00 x 115,00 = € 46.000,00

LOTTO "7"

DEPOSITO AL PIANO TERRA SITO IN GINOSA, ALLA "TRAVERSA VI DI VIA DEI CACCIATORI" IN CATASTO AL FOGLIO 38, P.LLA 2, SUB. 7.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa e precisamente alla "traversa VI di Via dei Cacciatori" attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23. La zona è in parte dotata di servizi e di infrastrutture.

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, è composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento. L'edificio presenta forma regolare, in linea con le tipologie costruttive del luogo. I prospetti esterni del fabbricato sono allo stato grezzo.

UNITÀ IMMOBILIARE:

Il deposito di cui trattasi è ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dalla pubblica via. L'immobile è composto da un unico vano.

MATERIALI ED IMPIANTI: Le opere di finitura sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura.

STATO MANUTENTIVO: mediocre.

SUPERFICIE UTILE: Mq. 41 circa.



SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

SITUAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto fabbricati del Comune di Ginosa, al foglio 38, particella 2, subalterno 7; categoria C/2, classe 2[^], consistenza 41 mq e rendita € 116,46.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 21/06/1989 a firma del Geom. Giuseppe Galante. E' stato riscontrato un soppalco non assentito. Di quanto precedentemente descritto, se ne terrà debito conto nella valutazione di stima.

CONFINI: Il deposito in oggetto confina a Sud con VI traversa di via Cacciatori, a Ovest con altra via da denominarsi.

Catasto fabbricati del Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
"7"	38	2	5	C/2	2°	41 mq		€ 116,46
	In ditta: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]							
Note: Riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi								



<i>Dai certificati per Notar Giudeppe Ladisa risultano:</i>						
<i>Iscrizioni</i>						
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro		
-	-	-	-	-		
<i>Trascrizioni</i>						
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro		
22505/ 17586	01/10/2012	Pignoramento	Castello Finance s.r.l.	[REDACTED]		
<i>Diritti reali</i>						
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.
[REDACTED]	1/1	Compravendita	Notar Francesco Curci	22/03/76	08/04/76	5601
<i>Stato di possesso</i>						
<i>Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]</i>						
<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim. catastale	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si	-	Si		
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notar G.Ladisa				Nessuna annotazione		

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile in oggetto, sono state effettuate accurate indagini presso unità immobiliari con caratteristiche

intrinseche ed estrinseche simili: costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile in esame e degli impianti esistenti non a norma ho effettuato un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Ginosa.

Dall'esame dei dati rilevati, si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria, di €/mq. 400,00.

Si ha: $€ 400,00 \times 41,00 \text{ mq} = € 16.400,00$

 ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO "8"

TERRENO SITO IN AGRO DI GINOSA, ALLA LOCALITA' POGGIO, IN CATASTO AL FOGLIO 38, P.LLA 2.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il fondo pignorato è ubicato in località denominata "Poggio", zona semiperiferica di edilizia popolare dell'abitato di Ginosa parte dotata di servizi e di infrastrutture.

TERRENO: Il fondo oggetto di pignoramento posto alla "VI traversa di via dei Cacciatori", è il lotto sul quale sorge il fabbricato costituito dalle unità immobiliari precedentemente descritte di proprietà dei Sigg.ri A [REDACTED]

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico comunale non è stato possibile reperire il certificato di destinazione urbanistica poiché le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014.

 ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

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



CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Lo scrivente, tenuto conto della destinazione urbanistica, dello stato attuale dei luoghi e della quota di proprietà pignorata pari ad 1/3 dell'intero, ritiene di non poter indicare una attendibile quotazione unitaria in quanto il lotto in oggetto è parte integrante delle unità immobiliari precedentemente descritte edificate sullo stesso.

CONCLUSIONI

Lotto 1 Piena proprietà dell'abitazione posta al primo piano del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, composta da un ingresso-disimpegno, una cucina, un cucinino, due camere da letto, un soggiorno e un vano bagno, il tutto come indicato nei rilievi grafici per una superficie utile di mq. 110 circa. A completamento vi sono due balconi prospicienti la pubblica via di superficie di mq. 12 circa; censita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 2, cat. A/3, cl. 3° cons. 6,5 vani, rendita € 453,19.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. Acquasanta Antonio.

Valore stimato € 103.500,00 (diconsi Euro centotremilacinquecento/00)

* * * * *

Lotto 2 Quota complessiva di proprietà pari a 2/3 del deposito posto al piano terra del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori,

attuale Via Pavese n. 23, composta da un ampio vano di forma rettangolare, in cui vi è un piccolo w.c., un vano tecnico sottoscala ed un tramezzo in ferro, il tutto come indicato nei rilievi grafici; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 1, cat. C/2, cl. 2° cons. 124 mq, rendita € 352,22.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. Acquasanta Antonio.

Valore stimato € 32.800,00 (diconsi Euro trentaduemilaottocento/00)

* * * * *

Lotto 3 Quota complessiva di proprietà pari a 2/3 del deposito posto al piano quarto del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, composto da un unico vano, dal quale si accede all'area solare; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 5, cat. C/2, cl. 2° cons. 21 mq, rendita € 59,65.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]

Valore stimato € 5.600,00 (diconsi Euro cinquemilaseicento/00)

* * * * *

Lotto 4 Piena proprietà dell'abitazione posta al terzo piano del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via Pavese n. 23,

composta ingresso-soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e un vano bagno, il tutto come indicato nei rilievi grafici per una superficie utile di mq. 110 circa. A completamento vi sono due balconi prospicienti la pubblica via di superficie di mq. 12 circa; censita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 4, cat. A/3, cl. 3° cons. 6,5 vani, rendita € 453,19.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]

Valore stimato € 103.500,00 (diconsi Euro centotremilacinquecento/00)

* * * * *

Lotto 5 Piena proprietà dell'abitazione al "grezzo" posta al terzo piano del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, composta da n. 7 ambienti di varia metratura con destinazioni non ancora determinate. A completamento dell'unità immobiliare vi sono due balconi con affaccio sulla pubblica via; censita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 6, cat. F/4.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone e cose.

Valore stimato € 46.000,00 (diconsi Euro quarantaseimila/00)

* * * * *

Lotto 6 Piena proprietà dell'abitazione al "grezzo" posta al secondo piano del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via



Pavese n. 23, composta da un unico ambiente non ancora definito nelle destinazioni; censita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 8, cat. F/3.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone e cose.

Valore stimato € 46.000,00 (diconsi Euro quarantaseimila/00)

* * * * *

Lotto 7 Piena proprietà del deposito posto al piano terra del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, composto da un singolo vano, di circa 41 mq; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 7, cat. C/2, cl. 2° cons. 41 mq, rendita € 116,46.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED]

Valore stimato € 16.400,00 (diconsi Euro sedicimilaquattrocento/00)

* * * * *

Lotto 8 Quota complessiva di proprietà pari ad 1/3 del terreno posto in Ginosa (Ta), alla località Poggio, traversa VI di via dei cacciatori; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2, ente urbano.

Non si è potuto reperire la documentazione inerente la situazione urbanistica in quanto le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa sono state interrotte dal



provvedimento del Giudice di sospensione del 24/01/2014 mentre l'Ufficio stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra.

Lo scrivente ritiene di non poter indicare una attendibile quotazione unitaria in quanto il lotto in oggetto è parte integrante delle unità immobiliari precedentemente descritte edificate sullo stesso.

Taranto, 30 / 03 / 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto

Ing. Emanuele VILLANI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- 1.A) Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per Notaio Dott. Giuseppe Ladisa.
- 2.A) Estratto Mappale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Emanuele VILLANI - Esecuzione Immobiliare n. 575/12 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. contro

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

