

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 aver sciolto le riserve ed esaminati gli atti, il Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Martino Casavola, constatato che gli immobili pignorati risultavano in comproprietà tra i Sigg.ri [REDACTED] (debitori esegutati) e [REDACTED], estraneo al pignoramento e in regime di comunione dei beni, chiedeva al sottoscritto Ing. Emanuele VILLANI, nominato esperto, di esaminare la situazione urbanistica dei beni, omessa nella relazione di consulenza depositata.

Premesso che le ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa, nel corso della prima relazione di consulenza tecnica d'ufficio e nella successiva perizia integrativa, erano state interrotte dal provvedimento di sospensione del Giudice del 24/01/2014 e che l'U.T.C. stesso determinava la necessità di ottenere informazioni più dettagliate per rifinire la ricerca di cui sopra (vedi Allegato 1.A e 1.B), di seguito si rimette una relazione integrativa alla relazione di consulenza nel procedimento di esecuzione immobiliare n.575/2012 del R.G.E. promossa da Italfondiatario S.p.A. contro [REDACTED]

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni da pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
575/12	Di prop. di [REDACTED] 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.

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

	<p>al foglio 38 p.lla 2 sub. 2;</p> <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

Nella perizia depositata, lo scrivente C.T.U. Ing. Emanuele Villani, riteneva economicamente più conveniente procedere alla vendita per lotti separati in quanto la massa immobiliare pignorata, era costituita da due unità immobiliari adibite a civile abitazione, due unità immobiliari in corso di definizione e da tre locali di deposito. Si individuavano, pertanto, n. 8 lotti così di seguito individuati:

<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
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.

L'immobile pignorato è sito alla "traversa VI di Via dei Cacciatori", attualmente denominata Via Pavese ed identificato al civico 23. La zona ove è ubicato l'immobile è caratterizzata da insediamenti di tipo medio, ben dotata di servizi ed urbanizzazioni.


L'immobile fa parte di un fabbricato composto da un piano terra e quattro piani superiori, realizzato in cemento armato con divisori in muratura e solai in laterocemento.

L'abitazione posta al primo piano 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. Il tutto sviluppa una superficie utile interna di mq. 110 circa a cui aggiungere mq. 12 per i balconi.

Presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa, l'immobile è censito al foglio 38 particella 2 sub. 2, cat. A/3, cl. 3° cons. 6,5 vani, rendita € 453,19.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa si è reperito che per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 2043/c del 06.12.1993 di cui alla domanda di condono edilizio prot. n.9291 del 23.04.1986 presentata per l'intero edificio.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto reperito presso l'U.T.C. e presso il catasto: le difformità si riferiscono ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

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



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

Il deposito è posto al piano terra del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei Cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, ed 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.

Presso l'Agazia del Territorio del Comune di Ginosa l'immobile è censito al foglio 38 particella 2 sub. 1, cat. C/2, cl. 2° cons. 124 mq, rendita € 352,22.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa si è reperito che per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 2043/c del 06.12.1993 di cui alla domanda di condono edilizio prot. n.9291 del 23.04.1986 presentata per l'intero edificio.

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 € 32.800,00 (diconsi Euro trentaduemilaottocento/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.

Il deposito è posto al piano quarto del fabbricato sito in Ginosa (Ta), alla traversa VI di via dei Cacciatori, attuale Via Pavese n. 23, ed è composto da un unico vano dal quale si accede all'area solare.

L'immobile è censito presso l'Agazia del Territorio del Comune di Ginosa al foglio 38 particella 2 sub. 5, cat. C/2, cl. 2° cons. 21 mq, rendita € 59,65. 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.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ginosa si è reperito che per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 2044/c del 06.12.1993 di cui alla domanda di condono edilizio prot. n.9292 del 23.04.1986 presentata per l'intero edificio.

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"

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

Immobile posto al terzo piano del fabbricato sito in Ginosa (Ta), attualmente alla Via Pavese n. 23, è composto da 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.

Da ricerche effettuate presso l'UTC di Ginosa si è reperito che per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 2044/c del 06.12.1993 di cui alla domanda di condono edilizio prot. n.9292 del 23.04.1986 presentata per l'intero edificio.

L'unità immobiliare è 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.

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. 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"

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.

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.

Presso l'U.T.C. di Ginosa si sono potuti reperire gli elaborati grafici dell'intero stabile, quali parti integranti delle due pratiche di condono edilizio (n.9291 e 9292 del 23.04.1993) presentate relativamente all'intero edificio. Successivamente, l'ufficio tecnico, però, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria solo per le unità immobiliari poste al primo ed al terzo piano ed i depositi, completamente ultimati.

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"

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.

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.

Presso l'U.T.C. di Ginosa si sono potuti reperire gli elaborati grafici dell'intero stabile quali parti integranti delle due pratiche di condono edilizio (n.9291 e 9292 del 23.04.1993) presentate relativamente all'intero edificio. Successivamente, l'ufficio tecnico, però, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria solo per le unità immobiliari poste al primo ed al terzo piano ed i depositi, completamente ultimati.

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"

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

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.

Presso l'UTC di Ginosa si sono potuti reperire gli elaborati grafici dell'intero stabile, quali parti integranti delle due pratiche di condono edilizio (n.9291 e 9292 del 23.04.1993) presentate relativamente all'intero edificio. Successivamente, l'ufficio tecnico, però, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria solo per le unità immobiliari poste al primo ed al terzo piano ed i depositi, completamente ultimati.

Presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ginosa, l'immobile è censito al foglio 38 particella 2 sub. 7, cat. C/2, cl. 2° cons. 41 mq, rendita € 116,46.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 soprallco non assentito.

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"

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

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.

Da quanto reperito presso l'UTC di Ginosa, il lotto di terreno in oggetto è stato edificato. Sono state rinvenute due richieste di condono edilizio n. 9291 e n. 9292 del 23.04.1986 relative all'intero edificio. L'ufficio ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 2043/c e n. 2044/c del 06.12.1993 solo per alcune unità immobiliari.

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.

Tanto ad espletamento dell'onorato incarico ricevuto.

Taranto, 16/05/2017

L'esperto

Ing. Emanuele VILLANI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

