

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°259/2023 R.G.E.

Promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°259/2023 promosso da:

"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecario;

oppure

– se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richie-

sta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione le-



gale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza p meno di dichiarazioni di agibilità.

A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve pre-



cisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarò indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita;



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

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>Comune di GINOSA</i>		
259/23	1	Immobili in comune di Ginosa: NCEU fg. 116 part. 563 sub. 1, cat. A/7 cl.2 vani 6,5 piano T strada provinciale 9 NCT fg. 116 p.lla 70 porzione AA seminativo cl. 3 mq 14.021; porzione AB uliveto cl. 2 mq 1.199

Sopralluogo

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 03/12/2023. All'appuntamento era presente il debitore esecutato, sig.

che ha consentito l'accesso ai luoghi. Il tutto come da Verbale riportato **all'allegato 5**.

Variazioni catastali autorizzate eseguite dal C.T.U.

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dal rilievo dello stato dei luoghi, lo scrivente ha accertato che sul fondo insiste un fabbricato (fantasma) non individuato nella mappa catastale e censito nel N.C.E.U. solo per variazione d'ufficio, in assenza di planimetria.

A seguito di autorizzazione del G.E. del 30/10/2023 lo scrivente ha provveduto alla regolarizzazione catastale eseguendo l'aggiornamento della mappa attraverso la procedura PREGEO e inserendo il fabbricato "fantasma" nel N.C.E.U. con procedura DOCFA.

A seguito delle operazioni svolte dal C.T.U., nel N.C.T. **la originaria particella 70 di 15.220,00mq è stata frazionata nelle neoparticelle 577 di 15.040mq e 563 di 180,00mq. Nel N.C.E.U. il subalterno 1 è stato soppresso e sostituito con i subalterni 2, che identifica la porzione adibita a residenza, 3 che identifica l'autorimessa, 4 e 5 che identificano i depositi.**



La documentazione prodotta dal C.T.U. e l'autorizzazione del G.E. sono riportate agli allegati 2/b-c.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di GINOSA</i>		
259/23	1	Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 15.220,00mq catastali in agro di Ginosa, c.da Giralco, con soprastante fabbricato rurale. Il fondo è condotto a seminativo per 15.040,00mq, ha giacitura pianeggiante ed è privo di recinzione. Il fabbricato rurale ha una estensione di 180,00mq catastali, 134,50mq reali ed è composto da una civile abitazione di 57,65mq utili, una autorimessa di 34,40mq utili e due depositi rispettivamente di 5,25mq e 7,15mq utili, oltre ad un portico di 45,40mq. Il pozzo artesiano ubicato nel fondo è privo di autorizzazione e pertanto dovrà essere soppresso con una spesa prevedibile della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



Catasto terreni – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Domini-cale</i>	<i>Agrario</i>
Comune di Ginosa							
I	116	577	Seminativo irr.	U	15.040,00mq	€ 205,84	€ 124,28
In ditta:							

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Lizzano							
I	116	563	2	A/4	1	4 vani	€ 177,66
			3	C/6	3	34mq	€ 70,24
			4	C/2	1	7 mq	€ 16,99
			5	C/2	1	5 mq	€ 12,41
In ditta:							



***Lotto unico – Fondo rustico in agro di Ginosa
c.da Girifalco***

N.C.T. Fg. 116 p.lla 577 e 563

NC.E.U. fg. 116 p.lla 563 subb. 2-3-4-5

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 15.220,00mq catastali in agro di Ginosa, c.da Girifalco, con soprastante fabbricato rurale. Il fondo è condotto a seminativo per 15.040,00mq, ha giacitura pianeggiante ed è privo di recinzione. Il fabbricato rurale ha una estensione di 180,00mq catastali, 134,50mq reali ed è composto da una civile abitazione di 57,65mq utili, una autorimessa di 34,40mq utili e due depositi rispettivamente di 5,25mq e 7,15mq utili, oltre ad un portico di 45,40mq. Il pozzo artesiano ubicato nel fondo è privo di autorizzazione e pertanto dovrà essere soppresso con una spesa prevedibile della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO AEREA



Caratteristiche zona (all. 1/a)

Il fondo ricade in una zona agricola scarsamente urbanizzata del Comune di Ginosa raggiungibile percorrendo per circa 8,0km dal centro abitato la S.S. n.580 che collega Ginosa alla S.S. n.106 Jonica, svoltando a destra nella strada provinciale n.9 e proseguendo per circa 3,6km. Il fondo è posto a est della strada. La zona è dotata di strade e delle reti elettrica e telefonica.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il terreno agricolo (all.1/a)

Il fondo ha una estensione complessiva di 15.220,00mq catastali, forma rettangolare, giacitura pianeggiante, è privo di recinzione ed è condotto a seminativo per 15.040,00mq catastali. Nel fondo vi è un pozzo artesiano privo di autorizzazione.



FOTO – viste del fondo

ASTE GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it
*FOTO – pozzo artesiano
non autorizzato*

Il fabbricato rurale (all. 1/b)

Sul fondo insiste un fabbricato rurale di 180,00mq catastali e 134,50mq reali composto da una civile abitazione di tre camere e bagno per una superficie utile di 57,65mq, una autorimessa di 34,40mq e due depositi rispettivamente di 5,25mq e 7,15mq oltre ad un portico di 45,40mq. L'altezza di vani varia da un minimo di 1,97m nei depositi ad un massimo di 3,25m nell'abitazione.

La porzione di edificio adibita ad alloggio è completa di pavimenti in brecciato di cemento, pareti rivestite con intonaco del tipo civile tinteggiato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno muniti di antine oscuranti ed è provvista degli impianti elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue. Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica e arredi sanitari in porcellana, I depositi e l'autorimessa hanno pavimenti in battuto di cemento, pareti rivestite con intonaco del tipo civile e sono dotati di impianto elettrico, Tutti gli impianti non sono conformi alle normative vigenti.

Durante il sopralluogo nella porzione adibita a residenza non sono stati rilevati segni di dissesto delle strutture o di degrado delle finiture. Nell'autorimessa e nei depositi sono, invece, presenti macchie dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soffitto o a umidità di risalita dal terreno. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





FOTO – vista del fabbricato, portico - lato ovest



FOTO – autorimessa, lato sud



FOTO – depositi, lato nord-est



FOTO – camera



FOTO – angolo cottura



FOTO – bagno





FOTO - autorimessa



FOTO - servitù di elettrodotto

Servitù

Sul fondo insiste una servitù di elettrodotto.

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà _____ , ad est con proprietà _____ , a sud con proprietà _____ , ad ovest con Strada Provinciale n.9.

Catasto terreni (all. 2/c)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Domini-cale</i>	<i>Agrario</i>
Comune di Ginosa							
I	116	577	Seminativo irr.	U	15.040,00mq	€ 205,84	€ 124,28
In ditta:							
I	116	563	Ente urbano		180,00mq		

Catasto urbano (all. 2/c)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Lizzano							
I	116	563	2	A/4	1	4 vani	€ 177,66
			3	C/6	3	34mq	€ 70,24
			4	C/2	1	7 mq	€ 16,99



			5	C/2	1	5 mq	€ 12,41
In ditta:							

Situazione Urbanistica (all. 3)

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3, nel Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n.1606 del 05/11/2001, il fondo ricade in area tipizzata come zona "E- agricola".

Nel PPTR, approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., il fondo è soggetto a vincoli ambientali e paesaggistici meglio specificati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Pratiche edilizie

Da indagini eseguite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa è emerso che per il fabbricato rurale non esiste alcuna pratica edilizia in quanto lo stesso è stato realizzato in data antecedente al 1967 e per gli edifici realizzati in zona agricola prima di quella data non veniva richiesta, da parte del Comune, alcuna autorizzazione edilizia.

Verifica della titolarità del bene (all. 4/a)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà, in ragione di ½ indiviso ciascuno, di _____, coniugi in regime di comunione dei beni, per averlo acquistato con atto del notaio Calvi del 25/05/2000, rep.n.74273, trascritto a Taranto il 31/05/2000 ai nn.8853/6425 da

;

- ai predetti

precedente il ventennio.

il bene era pervenuto in data an-



<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a)</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Calvi	25/05/00	31/05/2000	8853/6425

<i>Stato di possesso (all. 4/b)</i>
Il bene è attualmente condotto in locazione dalla .., con sede in Laterza, in forza di contratto di locazione trentennale del 01/01/2010, registrato a Taranto il 19/01/2010 serie 3 n.573, con scadenza il 31/12/2039.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	--	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Come risulta dalla visura ipotecaria, il bene in descrizione è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n.1728/8854 del 31/05/2000, ipoteca volontaria, a favore della

;

- iscrizione n.1986/18214 del 24/09/2014, ipoteca giudiziale, a favore della

;



- iscrizione n.159/1874 del 27/01/2020, ipoteca in rinnovazione all'iscrizione n.1728 del 31/05/2000 a favore di

;

- trascrizione n.18788/24487 del 19/09/2023, verbale di pignoramento immobiliare, a favore di

Stima

Per la stima dei fondi si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuarne il più probabile valore di mercato. Per l'attribuzione del valore ai terreni agricoli si è tenuto conto del tipo di coltura, della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alle piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue, le spese per la regolarizzazione del pozzo, il soprassuolo, i vincoli e le servitù.

Al fondo è stato attribuito il valore unitario pari ad € 22.000,00/Ha che tiene conto delle spese per il ripristino dei luoghi riguardanti il pozzo privo di autorizzazione. All'edificio un valore unitario medio di € 350,00/mq. I valori unitari anzi attribuiti considerano l'esistenza del contratto di locazione ultranovennale in essere tra gli esecutati e la Soc. Agricola "La Selva s.r.l."

Valore fondo rustico: € 22.000,00/Ha x Ha 1,5040 = € 33.088,00;

Valore edificio: € 350,00/mq x 134,50mq = € 47.075,00;

Valore complessivo: € 33.088,00 + € 47.075,00 = € 80.163,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 15.220,00mq catastali in agro di Ginosa, c.da Girifalco, con soprastante fabbricato rurale. Il fondo è condotto a seminativo per 15.040,00mq, ha giacitura pianeggiante ed è privo di recinzione. **Il fabbricato rurale** ha una estensione di 180,00mq catastali, 134,50mq reali ed è composto da una civile abitazione di 57,65mq utili, una autorimessa di 34,40mq utili e due depositi rispettivamente di 5,25mq e 7,15mq utili, oltre ad un portico di 45,40mq; **confinante** nord con proprietà ad est con proprietà a sud con proprietà e ad ovest con Strada Provinciale n.9; **censito nel N.C.T. di Ginosa in ditta**

al fg. 116:

- **p.lla 577**, seminativo irr. di classe U, esteso 15.040,00mq, r.d. € 205,84, r.a. € 124,28;
- **p.lla 563**, ente urbano di 180,00mq.

Nel N.C.E.U. il fabbricato è censito in ditta PETRELLI Grazia al foglio 116 p.lla 563:

- sub. 2, cat. A/4 di 1° classe, cons. 4 vani, r.c. € 177,66;
- sub. 3, cat. C/6 di 3° classe, cons. 34,00mq, r.c. € 70,24;
- sub. 4, cat. C/2 di 1° classe, cons. 7,00mq, r.c. € 16,99;
- sub. 5, cat. C/2 di 1° classe, cons. 5,00mq, r.c. € 12,41.

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Ginosa il fondo ricade in area tipizzata “E – agricola” e nel PPTR è tutelato da vincoli ambientali e paesaggistici meglio descritti nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. Per il fabbricato, realizzato in data antecedente il 1967, non esiste pratica edilizia presso l’Archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa in quanto per gli edifici realizzati in zona agricola prima di quella data non veniva richiesta, da parte del Comune, alcuna autorizzazione. Il bene in descrizione è attualmente condotto in locazione dalla .., con sede in Larterza, in forza di contratto di locazione trentennale del 01/01/2010, registrato



a Taranto il 19/01/2010 serie 3 n.573, con scadenza il 31/12/2039. Il pozzo artesiano ubicato nel fondo è privo di autorizzazione e pertanto dovrà essere soppresso con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.



Prezzo base: € 80.163,00



Taranto, 15.02.2024

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

