

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 423/2019

**PROMOSSO DA
“DOVALUE S.P.A.”**

CONTRO

“*”**

AL QUALE È RIUNITO IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 155/2020 PROMOSSO DA DOVALUE S.P.A.

CONTRO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA.....	1
0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	15
0.5 OPERAZIONI PERITALI	16
0.6 SOPRALLUOGHI.....	16
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	16
1. LOTTO N. 1.....	20
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	20
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	20
1.3 DESCRIZIONE DEL FONDO	20
1.4 FABBRICATI	21
1.5 VINCOLI GRAVANTI	24
1.6 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	24
1.7 CONFINI.....	24
1.8 PRATICA EDILIZIA.....	24
1.9 AGIBILITÀ.....	25
1.10 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI	25
1.11 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.	25
1.12 INDICI URBANISTICI	25
1.13 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	25
1.14 PROVENIENZE VENTENNALI.....	26
1.15 STATO DI POSSESSO	27
1.15.1 <i>Stima del canone di locazione</i>	28
1.16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
1.16.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	28
1.16.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	29
1.16.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	29
1.17 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	30
1.18 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	30
1.19 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	30
1.20 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	31
1.21 CONCLUSIONI	31
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	31
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	32
1.24 PREZZO STIMATO	32
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	33
2.1 LOTTO N. 1.....	33
INDICE ALLEGATI	35

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 23/01/2020



Con provvedimento del 11/01/2020, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto: che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura,

nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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 precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

10) 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 interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

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

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

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAIVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		
423-2019	1	<ol style="list-style-type: none">1) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 15. Porz. AA, qualità seminativo, cl. 2, superficie 70,09, Reddito dominicale euro 32,58, Reddito agrario euro 21,72; Porz. AB qualità uliveto, cl. 1, superficie 09,01, Reddito dominicale euro 4,65, Reddito agrario euro 3,26;2) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 27, Porz. AA qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 97,13, Reddito dominicale euro 125,41, Reddito agrario euro 80,26; Porz. AB, qualità uliveto, cl. 1, superficie 27,50, Reddito dominicale euro 14,20, Reddito agrario euro 9,94; Porz. AC, qualità pascolo, cl. 1, superficie 04,12, Reddito dominicale euro 0,64, Reddito agrario euro 0,21;3) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 54. Porz. AA, qualità seminativo, cl. 2, superficie 01,42, Reddito dominicale euro 0,66, Reddito agrario euro 0,44; Porz. AB qualità uliveto, cl. 1, superficie 04,63, Reddito dominicale euro 2,39, Reddito agrario euro 1,67; Porz. AC qualità pascolo arb., cl. U, superficie 57,95, Reddito dominicale euro 7,48, Reddito agrario euro 2,39;4) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 80. qualità seminativo irrig., cl. U, consistenza 92 are, 80 centiare, Reddito dominicale euro 119,82, Reddito agrario euro 76,68;5) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 187 (ex p.lla 144. già p.lla 121), qualità seminativo, cl. 1, superficie 36,91, Reddito dominicale euro 26,69, Reddito agrario euro 13,34;

	<p>6) terreno sito in Castellaneta (T A) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 189 (ex p.lla 144, già p.lla 121), qualità seminativo, cl. 1, superficie 31,63, Reddito dominicale euro 22,87, Reddito agrario euro 11,43;</p> <p>7) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 101. p.lla 145. sub. 1 (ex p.lla 121, già p.lla 28), piano terra, cat. A/3, consistenza 14,5 vani, cl. 2, superficie catastale 268 mq, Rendita euro 936,08;</p> <p>8) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 101. p.lla 145. sub. 2 (ex p.lla 121, già p.lla 28) cat. A/3, consistenza 5,5 vani, cl. 3, superficie catastale 153 mq, Rendita euro 426,08;</p> <p>9) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 181. qualità seminativo irrig., classe U., superficie 3,75, Reddito dominicale euro 4,84, Reddito agrario euro 3,10;</p> <p>10) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 184 (ex p.lla 146, già p.lla 121, già p.lla 28), partita 1, qualità ente urbano, superficie 04,76;</p> <p>11) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 186 (ex p.lla 147, già p.lla 121, già p.lla 28), partita 2, qualità area, superficie 03,60;</p> <p>12) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 101. p.lla 161, sub. 1 (ex p.lla 32), piano terra, cat. D/ 1, Rendita euro 2.158,00;</p> <p>13) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 101, p.lla 161, sub. 2 (ex p.lla 32), piano 1, lastrico solare, superficie mq. 3.610,00;</p> <p>14) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 162 (ex p.lla 32), qualità seminativo, cl. 2, superficie 74,20, Reddito dominicale euro 34,49, Reddito agrario euro 22,99;</p> <p>15) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 175 (ex p.lla 33), qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 88,45, Reddito dominicale euro 114,20, Reddito agrario euro 73,09;</p> <p>16) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 176 (ex p.lla 33), qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 68,66, Reddito dominicale euro 88,65, Reddito agrario euro 56,74;</p>
--	--

	<p>17) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 177 (ex p.lla 33), qualità pascolo arb., cl. U, superficie 02,00, Reddito dominicale euro 0,26, Reddito agrario euro 0,08;</p> <p>18) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 179. qualità seminativo, cl. 2, superficie 27,77, Reddito dominicale euro 12,91, Reddito agrario euro 8,61;</p> <p>19) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 181, qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 03,75, Reddito dominicale euro 4,84, Reddito agrario euro 3,10;</p> <p>20) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 195 (ex p.lla 34), qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 10,70,00, Reddito dominicale euro 1.381,52, Reddito agrario euro 884,17;</p> <p>21) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 196 (ex p.lla 34), qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 4,45,58, Reddito dominicale euro 575,31, Reddito agrario euro 368,20;</p> <p>22) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 190 (ex p.lla 61), qualità seminativo, cl. 2, superficie 2,00,80, Reddito dominicale euro 93,33, Reddito agrario euro 62,22;</p> <p>23) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 191 (ex p.lla 61), Porz. AA, qualità pascolo, cl. 1, superficie 12,44, Reddito dominicale euro 1,93, Reddito agrario euro 0,64; Porz. AB, qualità pascolo arb., cl. U, superficie 43,56, Reddito dominicale euro 5,62, Reddito agrario euro 1,80;</p> <p>24) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 192 (ex p.lla 61), qualità seminativo, cl. 2, superficie 40,00, Reddito dominicale euro 18,59, Reddito agrario euro 12,39;</p> <p>25) terreno sito in Castellaneta (T A) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 115. qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 1 ettari, 42 are, 37 centiare, Reddito dominicale euro 183,82, Reddito agrario euro 117,64;</p> <p>26) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 116. qualità seminativo irrig., cl. U, consistenza 45 are, 15 centiare, Reddito dominicale euro 58,30, Reddito agrario euro 37,31;</p>
--	---

	<p>27) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 117, qualità seminativo irrig., cl. U, consistenza 1 ettari, 43 are, 07 centiare, Reddito dominicale euro 184,72, Reddito agrario euro 118,22;</p> <p>28) terreno sito in Castellaneta (T A) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 64. Porz. AA qualità seminativo, cl. 3, superficie 08,80, Reddito dominicale euro 2,73, Reddito agrario euro 2,27; Porz. AB, qualità pascolo arb., cl. U, superficie 1,95,96, Reddito dominicale euro 25,30, Reddito agrario euro 8,10;</p> <p>29) terreno sito in Castellaneta (T A) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101. p.lla 210 (ex p.lla 118), qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 47,19, Reddito dominicale 60,93, Reddito agrario 38,99;</p> <p>30) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 108. p.lla 9. Porz. AA qualità uliveto, cl. 3, superficie 03,70, Reddito dominicale euro 1,05, Reddito agrario euro 1,05; Porz. AB, qualità pascolo, cl. 2, superficie 43,93, Reddito dominicale euro 5,67, Reddito agrario euro 1,82; Porz. AC, qualità pascolo arb., cl. U, superficie 02,07, Reddito dominicale euro 0,27, Reddito agrario euro 0,09;</p> <p>31) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 108. p.lla 23, Porz. AA qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 2,34, 15, Reddito dominicale euro 302,32, Reddito agrario euro 193,49; Porz. AB qualità pascolo, cl. 2, superficie 15,24, Reddito dominicale euro 1,97, Reddito agrario euro 0,63; Porz. AC, qualità seminativo, cl. 2, superficie 22,61, Reddito dominicale euro 10,51, Reddito agrario euro 7,01;</p> <p>32) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 108. p.lla 103, Porz. AA qualità seminativo irrig., cl. U, superficie 1, 71,20, Reddito dominicale euro 221,04, Reddito agrario eur0141,47; Porz. AB qualità pascolo, cl. 2, superficie 01,27, Reddito dominicale euro 0,16, Reddito agrario euro 0,05; Porz. AC, qualità seminativo, cl. 4, superficie 29,03, Reddito dominicale euro 6,00, Reddito agrario euro 6,00;</p> <p>33) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 108, p.lla 106, Porz. AA, qualità pascolo, cl. 2, superficie 50,49, Reddito dominicale euro 6,52, Reddito agrario euro 2,09; Porz. AB, qualità pascolo arb., cl. U, superficie 10,41, Reddito dominicale euro 1,34, Reddito agrario euro 0,43;</p>
--	--

		34) terreno sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 108. p.lla 107, qualità fu d accert, consistenza 19 are, 22 centiare;
		35) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 108. p.lla 666, sub. 1, cat. C/2, consistenza 70 mq, cl. 2, piano 1, Rendita euro 216,91;
155-2020	1	36) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 146 (ex p.lla 121), partita 1, qualità ente urbano, superficie 18,08;
		37) immobile sito in Castellaneta (TA) alla Località San Bartolomeo, censito in Catasto Terreni al foglio n. 101, p.lla 147 (ex p.lla 121), partita 1, qualità ente urbano, superficie 24,16.

Catasto urbano - Dati originali riportati nell'atto di pignoramento							
<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 Castellaneta							
1	101	145	1	A/3	2	14,5 vani	€ 936,08
1	101	145	2	A/3	3	5,5 vani	€ 426,08
1	101	161	1	D/1			€ 2.158,00
1	101	161	2	F/5			
1	108	666	1	C/2	2	70 mq	€ 261,91
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto terreno - Dati originali riportati nell'atto di pignoramento							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
Comune di Castellaneta							
1	101	15	Seminativo	2	are 70.09	€ 32,58	€ 21,72
1			Uliveto	1	are 9.01	€ 4,65	€ 3,26
1	101	27	Seminativo irriguo	U	are 97.13	€ 125,41	€ 80,26
1			Uliveto	1	are 27.50	€ 14,20	€ 9,94
1			Pascolo	1	are 4.12	€ 0,64	€ 0,21
1	101	54	Seminativo	2	are 1.42	€ 0,66	€ 0,44
1			Uliveto	1	are 4.63	€ 2,39	€ 1,67
1			Pascolo arboreo	U	are 57.95	€ 7,48	€ 2,39

1	101	80	Seminativo irriguo	U	are 92.80	€ 119,82	€ 76,68
1	101	187	Seminativo	1	are 36.91	€ 26,69	€ 36,64
1	101	189	Seminativo	1	are 31.63	€ 22,87	€ 11,43
1	101	181	Seminativo irriguo	U	are 3.75	€ 4,84	€ 3,10
1	101	184	Ente urbano	U	are 4.76		
1	101	186	Area	U	are 3.60		
1	101	162	Seminativo	2	are 74.20	€ 34,49	€ 22,99
1	101	175	Seminativo irriguo	U	are 88.45	€ 114,20	€ 73,09
1	101	176	Seminativo irriguo	U	are 68.66	€ 88,65	€ 56,74
1	101	177	Pascolo arboreo	U	are 2.00	€ 0,26	€ 0,08
1	101	179	Seminativo	2	are 27.77	€ 12,91	€ 8,61
1	101	181	Seminativo irriguo	U	are 3.75	€ 4,84	€ 3,10
1	101	195	Seminativo irriguo	U	ha 10.70.00	€ 1.381,52	€ 884,17
1	101	196	Seminativo irriguo	U	ha 4.45.58	€ 575,31	€ 368,20
1	101	190	Seminativo	2	ha 2.00.80	€ 93,33	€ 62,22
1	101	191	Pascolo	1	are 12.44	€ 1,93	€ 0,64
1			Pascolo arboreo	U	are 43.56	€ 5,62	€ 1,80
1	101	192	Seminativo	2	are 40.00	€ 18,59	€ 12,39
1	101	115	Seminativo irriguo	U	ha 1.42.37	€ 183,82	€ 117,64
1	101	116	Seminativo irriguo	U	are 45.15	€ 58,30	€ 37,31
1	101	117	Seminativo irriguo	U	ha 1.43.07	€ 184,72	€ 118,22
1	101	64	Seminativo	3	are 8.80	€ 2,73	€ 2,27
1			Pascolo arboreo	U	ha 1.95.96	€ 25,30	€ 8,10
1	101	210	Seminativo irriguo	U	are 47.19	€ 60,93	€ 38,99
1	108	9	Uliveto	3	are 3.70	€ 1,05	€ 1,05
1			Pascolo	2	are 43.93	€ 5,67	€ 1,82
1			Pascolo arboreo	U	are 2.07	€ 0,27	€ 0,09
1	108	23	Seminativo irriguo	U	ha 2.34.15	€ 302,32	€ 193,49
1			Pascolo	2	are 15.24	€ 1,97	€ 0,63
1			Seminativo	2	are 22.61	€ 10,51	€ 7,01
1	108	103	Seminativo irriguo	U	ha 1.71.20	€ 221,04	€ 141,47

1			Pascolo	2	are 1.27	€ 0,16	€ 0,05
1			Seminativo	4	are 29.03	€ 6,00	€ 6,00
1	108	106	Pascolo	2	are 50.49	€ 6,52	€ 2,09
1			Pascolo arboreo	U	are 10.41	€ 1,34	€ 0,43
1	108	107	Fu da accertare	U	are 19.22		
1	101	146	Ente urbano		are 18.08		
1	101	147	Ente urbano		are 24.16		
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</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 Castellaneta								
1		101	145	1	A/3	2	14,5 vani	€ 936,08
1		101	145	2	A/3	3	5,5 vani	€ 426,08
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1	TA0040834	101	230		F/1		4.340 mq	
1	TA0052986	101	146	1	D/7			€ 2.078,96
1	TA0052984	101	147	1	D/7			€ 973,60
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1	TA0010292	108	666	2	A/7	1	5 vani	€ 426,08
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

Catasto terreno - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
Comune di Castellaneta								
1		101	184	Area		are 4.76		
1		101	186	Area		are 3.60		
1		101	187	Seminativo	1	are 36.91	€ 26,69	€ 36,64
1		101	189	Seminativo	1	are 31.63	€ 22,87	€ 11,43
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1		101	175	Seminativo irriguo	U	are 88.45	€ 114,20	€ 73,09
1		101	176	Seminativo irriguo	U	are 55.94	€ 72,33	€ 46,22
1				Pascolo arboreo	U	are 12.72	€ 1,64	€ 0,53

1		101	177	Pascolo arboreo	U	are 2.00	€ 0,26	€ 0,08
1		101	190	Seminativo	2	are 20.85	€ 9,69	€ 6,46
1				Pascolo arboreo	U	ha 1.79.95	€ 23,23	€ 7,43
1		101	191	Pascolo arboreo	U	are 56.00	€ 7,23	€ 2,31
1		101	192	Seminativo	2	are 40.00	€ 18,59	€ 12,39
1		101	179	Seminativo	2	are 27.77	€ 12,91	€ 8,61
1		101	15	Seminativo	2	are 70.09	€ 32,58	€ 21,72
1				Uliveto	1	are 9.01	€ 4,65	€ 3,26
1		101	27	Seminativo irriguo	U	are 97.13	€ 125,41	€ 80,26
1				Uliveto	1	are 27.50	€ 14,20	€ 9,94
1				Pascolo	1	are 4.12	€ 0,64	€ 0,21
1		101	54	Seminativo	2	are 1.42	€ 0,66	€ 0,44
1				Uliveto	1	are 4.63	€ 2,39	€ 1,67
1				Pascolo arboreo	U	are 57.95	€ 7,48	€ 2,39
1		101	80	Seminativo irriguo	U	are 92.80	€ 119,82	€ 76,68
1		101	162	Seminativo	2	are 74.20	€ 34,49	€ 22,99
1		101	195	Seminativo irriguo	U	ha 10.70.00	€ 1.381,52	€ 884,17
1		101	196	Seminativo irriguo	U	ha 3.04.94	€ 393,72	€ 251,98
1				Pascolo	1	ha 1.40.64	€ 21,79	€ 7,26
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1		101	117	Seminativo irriguo	U	ha 1.43.07	€ 184,72	€ 118,22
1		101	210	Seminativo irriguo	U	are 47.16	€ 60,89	€ 38,97
1				Uliveto	1	area 0.03	€ 0,02	€ 0,01
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1		101	115	Seminativo irriguo	U	ha 1.42.37	€ 183,82	€ 117,64
1		101	116	Seminativo irriguo	U	are 45.15	€ 58,30	€ 37,31
1		108	9	Uliveto	3	are 3.70	€ 1,05	€ 1,05
1				Pascolo	2	are 43.93	€ 5,67	€ 1,82
1				Pascolo arboreo	U	are 2.07	€ 0,27	€ 0,09
1		108	23	Seminativo irriguo	U	ha 2.34.15	€ 302,32	€ 193,49
1				Pascolo	2	are 15.24	€ 1,97	€ 0,63
1				Seminativo	2	are 22.61	€ 10,51	€ 7,01

1				Seminativo irriguo	U	ha 1.71.20	€ 221,04	€ 141,47
1		108	103	Pascolo	2	are 1.27	€ 0,16	€ 0,05
1				Seminativo	4	are 29.03	€ 6,00	€ 6,00
1		108	106	Pascolo	2	are 50.49	€ 6,52	€ 2,09
1				Pascolo arboreo	U	are 10.41	€ 1,34	€ 0,43
1		101	64	Seminativo	3	are 8.80	€ 2,73	€ 2,27
1				Pascolo arboreo	U	ha 1.95.96	€ 25,30	€ 8,10
1		101	181	Seminativo irriguo	U	are 3.75	€ 4,84	€ 3,10
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Si fa notare che:

- 1) Le particelle oggetto di pignoramento che, nelle note di trascrizione registrate con nrp 21580 del 3/12/2019 e con nrp 12734 del 27/08/2020, sono indicate in piena proprietà a ***, nata a *** il ***, C.F. ***, in catasto terreni ed in catasto fabbricati (Allegato D) riportano ditte intestate differenti relative, in vari casi, al luogo di nascita, al codice fiscale e al nome (si veda il par. 03 – Dati aggiornati). Tuttavia, in tutti gli atti di provenienza (Allegato J), il codice fiscale di *** (o ***), nata a *** il ***, è ***;
- 2) nell’ambito della procedura concorsuale n. 69/2017 R.G.F. del Tribunale di Bari, la struttura metallica che componeva il capannone, identificato in catasto fabbricati, con il foglio 101, particella 161, subalterni 1 e 2, è stata smontata e trasferita in altro luogo. Per tale motivo, si è proceduto ad effettuare le procedure catastali di demolizione dei subalterni 1 e 2, di soppressione della particella 161 e di costituzione della particella 230 di categoria area urbana (Allegato N);
- 3) Le stalle sovrastanti le particelle identificate in catasto terreni al foglio 101 particelle 146 e 147, categoria “ente urbano”, sono state censite in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 subalterno 1 e particella 147 subalterno 2 (Allegato O);
- 4) l’immobile con rendita presunta attribuita, costituito d’ufficio e identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 subalterno 1, è stato oggetto di variazione catastale con attribuzione di rendita e con identificazione in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 subalterno 2 (Allegato P). Tale variazione catastale ha comportato la soppressione del terreno identificato al foglio 108 particella 107 e la costituzione della particella 666 (Allegato P);

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che la esecutata (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Martino Musumeci, ausiliario del Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) all'esecutato, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 25/02/2020 alle ore 9:30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Martino Musumeci, si è recato presso l'immobile pignorato, a Castellaneta, dove è stato ricevuto dalla debitrice. Le operazioni di sopralluogo, con le indagini metriche e fotografiche, sono proseguite in data 16/07/2021 alle ore 15.00, in data 22/10/2021 alle ore 16.00 ed in data 24/11/2021 alle ore 9.30. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato ed in considerazione delle osservazioni riportate nel par. 1.20, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Castellaneta		
423/2019 155/2020	1	Proprietà di un'azienda agricola, in agro di Castellaneta, alla località San Bartolomeo, nota come ***, costituita da terreni, dalla superficie catastale di ha 37.20.44, identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 187, 189, 175, 176, 177, 190, 191, 192, 179, 15, 27, 54, 80, 162, 195, 196, 117, 210, 115, 116, 64, 181 e al foglio 108 particelle 9, 23, 103 e 106, da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, da un fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 subb. 2, da due stalle, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1, oltre che da un'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 101 particella 230 e da due terreni di qualità area "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 184 e 186.

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 Castellaneta							
1	101	145	1	A/3	2	14,5 vani	€ 936,08
1	101	145	2	A/3	3	5,5 vani	€ 426,08
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	101	230		F/1		4.340 mq	
1	101	146	1	D/7			€ 2.078,96
1	101	147	1	D/7			€ 973,60
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	108	666	2	A/7	1	5 vani	€ 426,08
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto terreno - Lotti reindividuati							
Comune di Castellaneta							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	101	184	Area		are 4.76		
1	101	186	Area		are 3.60		
1	101	187	Seminativo	1	are 36.91	€ 26,69	€ 36,64
1	101	189	Seminativo	1	are 31.63	€ 22,87	€ 11,43
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	101	175	Seminativo irriguo	U	are 88.45	€ 114,20	€ 73,09
1	101	176	Seminativo irriguo	U	are 55.94	€ 72,33	€ 46,22
1			Pascolo arboreo	U	are 12.72	€ 1,64	€ 0,53
1	101	177	Pascolo arboreo	U	are 2.00	€ 0,26	€ 0,08
1	101	190	Seminativo	2	are 20.85	€ 9,69	€ 6,46
1			Pascolo arboreo	U	ha 1.79.95	€ 23,23	€ 7,43
1	101	191	Pascolo arboreo	U	are 56.00	€ 7,23	€ 2,31
1	101	192	Seminativo	2	are 40.00	€ 18,59	€ 12,39
1	101	179	Seminativo	2	are 27.77	€ 12,91	€ 8,61
1	101	15	Seminativo	2	are 70.09	€ 32,58	€ 21,72

1			Uliveto	1	are 9.01	€ 4,65	€ 3,26
1	101	27	Seminativo irriguo	U	are 97.13	€ 125,41	€ 80,26
1			Uliveto	1	are 27.50	€ 14,20	€ 9,94
1			Pascolo	1	are 4.12	€ 0,64	€ 0,21
1	101	54	Seminativo	2	are 1.42	€ 0,66	€ 0,44
1			Uliveto	1	are 4.63	€ 2,39	€ 1,67
1			Pascolo arboreo	U	are 57.95	€ 7,48	€ 2,39
1	101	80	Seminativo irriguo	U	are 92.80	€ 119,82	€ 76,68
1	101	162	Seminativo	2	are 74.20	€ 34,49	€ 22,99
1	101	195	Seminativo irriguo	U	ha 10.70.00	€ 1.381,52	€ 884,17
1	101	196	Seminativo irriguo	U	ha 3.04.94	€ 393,72	€ 251,98
1			Pascolo	1	ha 1.40.64	€ 21,79	€ 7,26
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	101	117	Seminativo irriguo	U	ha 1.43.07	€ 184,72	€ 118,22
1	101	210	Seminativo irriguo	U	are 47.16	€ 60,89	€ 38,97
1			Uliveto	1	area 0.03	€ 0,02	€ 0,01
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	101	115	Seminativo irriguo	U	ha 1.42.37	€ 183,82	€ 117,64
1	101	116	Seminativo irriguo	U	are 45.15	€ 58,30	€ 37,31
1	108	9	Uliveto	3	are 3.70	€ 1,05	€ 1,05
1			Pascolo	2	are 43.93	€ 5,67	€ 1,82
1			Pascolo arboreo	U	are 2.07	€ 0,27	€ 0,09
1	108	23	Seminativo irriguo	U	ha 2.34.15	€ 302,32	€ 193,49
1			Pascolo	2	are 15.24	€ 1,97	€ 0,63
1			Seminativo	2	are 22.61	€ 10,51	€ 7,01
1	108	103	Seminativo irriguo	U	ha 1.71.20	€ 221,04	€ 141,47
1			Pascolo	2	are 1.27	€ 0,16	€ 0,05
1			Seminativo	4	are 29.03	€ 6,00	€ 6,00
1	108	106	Pascolo	2	are 50.49	€ 6,52	€ 2,09
1			Pascolo arboreo	U	are 10.41	€ 1,34	€ 0,43
1	101	64	Seminativo	3	are 8.80	€ 2,73	€ 2,27
1			Pascolo arboreo	U	ha 1.95.96	€ 25,30	€ 8,10

1	101	181	Seminativo irriguo	U	are 3.75	€ 4,84	€ 3,10
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da DoValue S.P.A.

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

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Proprietà di un'azienda agricola, in agro di Castellaneta, alla località San Bartolomeo, nota come ***, costituita da terreni, dalla superficie catastale di ha 37.20.44, identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 187, 189, 175, 176, 177, 190, 191, 192, 179, 15, 27, 54, 80, 162, 195, 196, 117, 210, 115, 116, 64, 181 e al foglio 108 particelle 9, 23, 103 e 106, da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, da un fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 sub. 2, da due stalle, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1, oltre che da un'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 101 particella 230 e da due terreni di qualità area "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 184 e 186 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

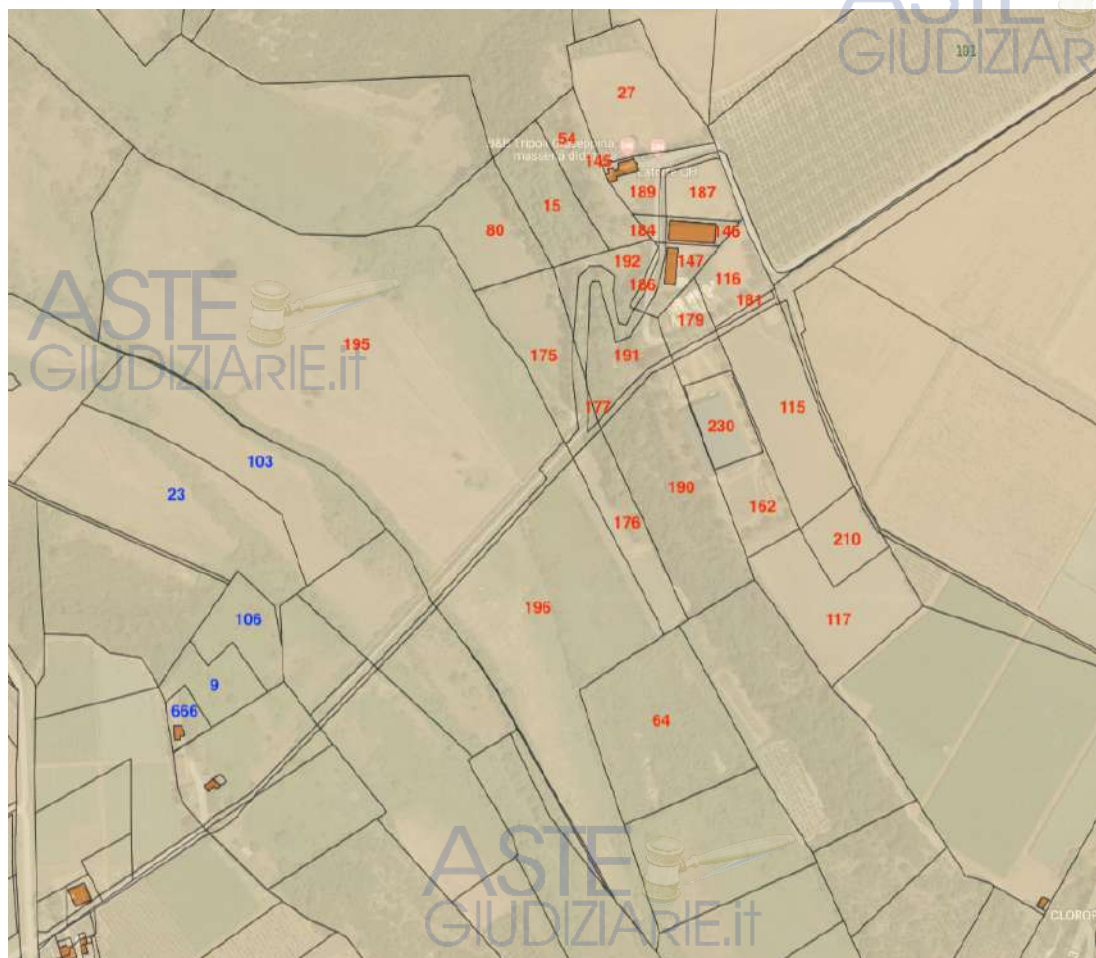
L'immobile oggetto di pignoramento, situato in agro di Castellaneta, località San Bartolomeo, ricade, nel P.U.G., nelle zone indicate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.3 Descrizione del fondo

L'immobile si trova in agro di Castellaneta. È così raggiungibile: uscendo da Taranto, si percorra la SS106 per circa 27 km e poi si svolti alla indicazione per "Castellaneta/Castellaneta Marina". Alla rotonda successiva, si imbrocchi la prima uscita e quindi si svolti a sinistra prendendo la SP13, percorrendola per 1,8 km, fino a giungere ad una successiva rotonda. Imbroccando la seconda uscita, si prosegue, sempre sulla SP13, per 1,5 km fino a giungere ad una ulteriore rotonda. Si imbrocchi la prima uscita, rimanendo sulla SP13 e percorrendola per 3,8 km. Quindi si svolti a sinistra e dopo 210 m, svoltando leggermente a sinistra, si percorra la strada pe 1,1, km fino a raggiungere l'azienda agricola. Il cancello che consente l'accesso al lotto si raggiunge dopo aver percorso ulteriori 450 m [coordinate GPS: lat. 40.538989°, long. 16.915479°].

Il fondo, in parte recintato, interessato in passato da eventi alluvionali, è, in generale, scosceso, con tratti pianeggianti, privo dell'impianto di irrigazione e attraversato dal fiume Lato oltreché da una strada sterrata che insiste su particelle intestate alla Direzione generale del Demanio-Ministero Finanze e che conduce ad una condotta sopraelevata retta da una struttura in cemento

armato. Le colture prevalenti del fondo, rilevate durante il sopralluogo, sono pascolo e seminativo con, nelle zone più impervie, terrazzamenti boscati.



I fabbricati insistenti sul lotto, censiti in catasto fabbricati, consistono in un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, da un fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 sub. 2 e da due stalle, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1. Sono presenti nel fondo ulteriori immobili (tettoie, locali depositi) non censiti in catasto fabbricati per i quali, come precisato nel par. 1.16.3.1, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica e per i quali, cautelativamente, in fase di stima, si considererà la loro demolizione. Vi è inoltre, insistente sulle particelle 179 e 116 del foglio 101, un'arena crollata che occorrerà rimuovere.

1.4 Fabbricati

- a) Il fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, si presenta sobrio e interessante da un punto di vista

estetico; esternamente è rifinito in ogni sua parte con intonaco civile con coperture a falda completate con tegole.

La distribuzione degli spazi interni è riportata nella planimetria catastale allegata (Allegato K). In pianta ha forma irregolare dotato di piano terra e primo piano con destinazione residenziale ed è suddiviso in due unità abitative indipendenti, una per piano, riunite in catasto in una singola unità immobiliare. L'unità al piano terra ha le caratteristiche di abitazione padronale, essendo ampia, dotata di tutti i servizi e dispone di due portici a nord e a sud-ovest, pregevoli da un punto di vista estetico per la creazione di archi sul perimetro che si inseriscono in modo elegante nel contesto architettonico dell'edificio. Al suo interno, due ampi vani destinati a cucina e studio sono caratterizzati da copertura veloidica (volte a stella) rifinite in tufo a faccia vista, mentre il resto dell'edificio è caratterizzato da strutture in cemento armato e tamponamenti in muratura. Si evince dalla tipologia costruttiva che le due camere con copertura veloidica, da un punto di vista storico, costituiscono l'origine dell'intero edificio. Completano l'unità del piano terra un ampio salone con affaccio sul portico a sud-ovest, un disimpegno che funge da ingresso principale ricavato sul lato est, due camere dotate di bagno e un ripostiglio; nel vano destinato a studio è stato ricavato un ulteriore wc ed un soppalco.

Le rifiniture (pavimenti, rivestimenti e intonaci), gli infissi e gli impianti in tutta l'abitazione sono di tipo civile, coerenti con la destinazione d'uso con un grado di manutenzione ordinaria buono.

Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie lorda di circa 350 mq con altezza netta variabile da 3,00 m a 5,00 ed una superficie per portici esterni di circa 120 mq. Affianco al portico a nord, una scala conduce all'unità del primo piano, di dimensioni più piccole rispetto al piano terra, ricavata nella porzione a nord-est; tale alloggio in proiezione verticale non insiste sulla porzione a volte e sull'ampio salone del piano terra, ma è comunque dotato di un portico-veranda a nord, che duplica quello del piano terra. La struttura portante è con pilastri e travi mentre la copertura ad unica falda è in legno e tegole. Internamente è composto da un vano destinato a ingresso e soggiorno-cucina, due camere e due wc.

Le rifiniture (pavimenti, rivestimenti e intonaci), gli infissi e gli impianti in tutta l'abitazione sono di tipo civile, coerenti con la destinazione d'uso con un grado di manutenzione ordinaria buono.

Complessivamente il primo piano sviluppa una superficie lorda di circa 120 mq con altezza netta variabile da 5,60 m a 2,72 m ed una superficie per portico esterno di circa 50 mq.

Al piano interrato è realizzato un locale tecnico dalla superficie lorda di circa 22 mq.

Esternamente, a nord dell'edificio, è stata ricavata una tettoia quasi adiacente realizzata con sei colonne in muratura e copertura in legno (capriate) e tegole di superficie in pianta di circa 35 mq.

Al fabbricato giunge corrente elettrica, ma non vi è alimentazione idrica né smaltimento delle acque reflue attraverso le rispettive reti comunali. L'approvvigionamento idrico è assicurato da un pozzo artesiano con cisterna mentre, per lo smaltimento delle acque reflue, si ricorre ad una fossa settica. Per il riscaldamento si fa ricorso a camini e all'impianto termico con radiatori, alimentato da una caldaia autonoma a gas in bombola.

- b) Tra gli edifici dell'azienda agricola, destinata all'allevamento equino, vi sono due ampie stalle vicine tra loro, di forma in pianta rettangolare, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e 147 sub. 1.

Entrambe le stalle (Allegato K) sono realizzate con pareti in muratura e copertura a doppia falda con struttura portante in profili metallici e completamento con onduline in fibrocemento. Le pareti interne ed esterne sono rifinite a "semirustico" che consiste in una rasatura grossolana delle pareti con intonaco e pitturate.

Internamente sono suddivise in stalli per lo stazionamento dei cavalli. In dettaglio, la stalla posta più a nord ha dimensioni 20,65 x 45,00 ed altezza interna variabile da 7,17 m a 5,33 m, mentre quella più a sud ha dimensioni 11,45 x 35,45 ed altezza interna variabile da 6,25 m a 5,30 m.

- c) Il fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 sub. 2, è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, con rendita presunta attribuita. Inutilizzato da anni ed in stato di abbandono, ha forma quasi regolare in pianta. Esternamente risulta semplicemente intonacato e manca uno strato protettivo (tipo resino-plastica a spatolato). La distribuzione degli ambienti è riportata nella planimetria catastale (Allegato K). È dotato di una veranda dalla quale si può accedere al suo interno nel soggiorno-pranzo; completano l'alloggio il disimpegno, un salone, due camere e un wc, oltre ad una scala interna che conduce sul lastrico solare piano e praticabile. La struttura portante è in muratura e i solai piani sono in laterocemento.

Le rifiniture (pavimenti, rivestimenti e intonaci), gli infissi e gli impianti in tutta l'abitazione sono di tipo economico, con un grado di manutenzione ordinaria insufficiente.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di 117 mq con altezza netta di 3,40 ed una superficie per veranda esterna di 18 mq.

1.5 Vincoli gravanti

Sulla base dell'attestazione del servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia (Allegato G), risulta che tutti i terreni che compongono il lotto non risultano gravati da Uso Civico. L'attestazione riporta inoltre che: *“i terreni ricadenti sulle originarie p.lle 4-9 del Fg. 108, da cui derivano le attuali p.lle 9-23-103-106-107, come si rileva dalla Relazione Storico-Giuridica sui Demani del Comune di Castellaneta del Geom. Vincenzo Stancarone datata 6.03.1934, risultano terreni già soggetti a uso civico (demanio Sterpine) e successivamente, con atti di transazione intercorsi fra il Comune e i diversi possessori (progetto di transazione approvato con R.R. del 23.09.1857 e bozza dell'istrumento approvato con R.R. del 20.08.1859), concessi in enfiteusi e soggetti a canone. Per l'eventuale affrancazione del canone, ove non già provveduto, si può procedere ai sensi dell'art. 17 della L.R. 32/2001, il quale dispone che le operazioni di affrancazione dei canoni, nonché dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale, sono state delegate ai Comuni di competenza”*.

Per tali particelle, il Comune di Castellaneta dichiara che il canone di affrancazione ammonta a circa € 14.000,00 a cui aggiungere gli oneri amministrativi e tecnici e le spese di trascrizione (Allegato G).

Inoltre, l'intero lotto è attraversato da una strada le cui particelle componenti (foglio 101 particelle 178, 180, 182, 183, 185, 188, 193, 194, 197, 199, 211) risultano essere intestate alla Direzione Generale del Demanio-Ministero Finanze. Tale strada conduce ad una condotta sopraelevata retta da una struttura in cemento armato.

1.6 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.7 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con proprietà ***, proprietà eredi ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà *** od aventi causa, salvo altri.

1.8 Pratica edilizia

Presso l'archivio edilizio sono stati riscontrate le seguenti pratiche edilizie (Allegato H):

- permesso di costruire in sanatoria n. 109/2000 del 13/03/2006 inerente al fabbricato, adibito ad abitazione economica, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2;
- concessione edilizia n. 83/02 del 13/06/2003, per l'ampliamento e l'ammodernamento tecnico funzionale dell'azienda agricola inerenti alla realizzazione del capannone metallico, identificato in catasto fabbricati, con il foglio 101, particella 161, subalterni 1 e 2, successivamente smontato e trasferito in altro luogo (vedi par. 0.4), ed il cambio di destinazione d'uso della stalla, identificata in catasto fabbricati, con il foglio 101, particella 147, subalterno 1, da stalla a infermeria veterinaria.
- Denuncia Inizio Lavori n. 28/01 prot. n. 3217 del 05/02/2001, relativa alla copertura di un'arena, non identificata in catasto fabbricati, ricadente sulle particelle 179 e 116 del foglio 101, attualmente crollata; Denuncia Inizio Lavori 86/08 prot. n. 3723 del 18/02/2008, relativo a lavori di riparazione per danneggiamenti provocati da avversità atmosferiche e Denuncia Inizio Lavori 172/10 prot. 14173 del 04/06/2010 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, non realizzato.

1.9 Agibilità

Il fabbricato destinato ad abitazione economica è dotato del certificato di agibilità n. 993 del 31/08/2010 (Allegato I).

1.10 Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.U.G. di Castellaneta il fondo ricade nelle zone riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.11 Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade in zone vincolate del P.P.T.R., come riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.12 Indici urbanistici

L'edificazione è regolamentata dagli indici urbanistici riportati nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F).

1.13 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 14/02/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 101 Particelle 15, 27, 54, 80, 187, 189, 145 subb. 1 e 2, 146 sub. 1, 147 sub. 1, 184, 186, 230, 162, 179, 175, 176, 177, 195, 196, 190, 191, 192, 117, 210 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Marisa Gusman	16 marzo 1984	9 aprile 1984	7390
Foglio 101 Particella 64 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Raffaele Caravaglios	26 novembre 1987	21 dicembre 1987	19189
Foglio 108 Particelle 9, 23, 103, 106, 666 sub. 2 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Raffaele Caravaglios	26 novembre 1987	29 gennaio 1988	1722
Foglio 101 Particelle 181, 115, 116 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Vittoria Calvi	16 ottobre 2003	30 ottobre 2003	15759
N.B.: Gli atti di provenienza sono riportati nell'Allegato J.						

1.14 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 101 Particelle 15, 27, 54, 80, 187, 189, 145 subb. 1 e 2, 146 sub. 1, 147 sub. 1, 184, 186, 230, 162, 179, 175, 176, 177, 195, 196, 190, 191, 192, 117, 210 – ***						
dal 3/12/2019 al 9/04/1984	***	Atto di compravendita	Notaio Marisa Gusman	16 marzo 1984	9 aprile 1984	7390
Foglio 101 Particella 64 – ***						
dal 3/12/2019 al 21/12/1987	***	Atto di compravendita	Notaio Raffaele Caravaglios	26 novembre 1987	21 dicembre 1987	19189
Foglio 108 Particelle 9, 23, 103, 106, 666 sub. 2 – ***						
dal 14/02/2019 al 29/12/1988	***	Atto di compravendita	Notaio Raffaele Caravaglios	26 novembre 1987	29 gennaio 1988	1722
Foglio 101 Particelle 181, 115, 116 – ***						
dal 14/02/2019 al 30/10/2003	***	Atto di compravendita	Notaio Vittoria Calvi	16 ottobre 2003	30 ottobre 2003	15759

dal 30/10/2003 al 4/04/1973	***	Accettazione tacita di ere- dità ¹	Notaio Vittoria Calvi	12 febbraio 2020	2415
--------------------------------	-----	---	--------------------------	---------------------	------

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, per tutte le particelle oggetto di pignoramento.

1.15 Stato di possesso

Presso l'ufficio DPBA UT Gioia del Colle, risultano registrati i seguenti contratti di affitto di fondo rustico (Allegato L):

- a) atto n. 103 stipulato in data 23/12/2012 e registrato in data 7/01/2013, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile per un importo di € 5.000,00 annui, sui terreni, dalla superficie catastale dichiarata di 35 ha 39 are e 37 centiare, al foglio 101 particelle 144 (ora 187, 189), 61 (ora 190, 191, 192), 15, 27, 54, 80, 117, 118 (ora 210), 32 (ora 162, 230, 179), 33 (ora 175, 176, 177), 34 (ora 195, 196) 115, 116, 181 (derivata dalla 115), 146 (comprendente la 184), 147 (comprendente la 186) e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666) e da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 sub. 1 (l'intero lotto a meno della particella 64 del foglio 101 e del sub. 2 della particella 145 al foglio 101);
- b) atto n. 759 stipulato in data 10/04/2014 e registrato in data 6/05/2014, dalla durata di 6 anni per un importo di € 1.000,00 annui, tra la società locatrice ed un terzo affittuario sui terreni al foglio 101 particelle 61 (ora 190, 191, 192), 15, 27, 54, 80, 117, 118 (ora 210), 33 (ora 175, 176, 177), 34 (ora 195, 196) 115, 116, 181 (derivata dalla 115) e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666);
- c) atto n. 5139 stipulato e registrato in data 7/09/2017, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile per un importo di € 1.000,00 annui, tra la società locatrice ed un terzo affittuario sui terreni al foglio 101 particelle 146 (comprendente la 184), 147 (comprendente la 186);
- d) atto n. 6889 stipulato in data 25/11/2017 e registrato in data 28/11/2017, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile, per un importo di € 300,00 annui, sui terreni, dalla superficie catastale dichiarata di 7 ha 91 are e 00 centiare, al foglio 101 particella 64 e al foglio 108 su altre particelle non oggetto di pignoramento appartenenti ad altra ditta;

¹ Accettazione tacita di eredità in seguito al decesso di *** avvenuto in data 4/04/1973 (denuncia di successione n. 76 vol. 532)

- e) atto n. 2169 stipulato in data 10/04/2020 e registrato in data 27/05/2020, valido 15 anni per un importo di € 800,00 annui, sui terreni al foglio 101 particelle 190, 191, 192, 15, 27, 54, 80, 117, 210, 175, 176, 177, 195, 196, 115, 116, e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666).

1.15.1 Stima del canone di locazione

Per determinare la stima del canone di locazione, si è condotta una ricerca dei contratti di affitto regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982, presso:

- Centri di Assistenza Agricola (l'Ufficio Provinciale della Coldiretti di Castellaneta),
- la Banca Dati Inea (Esempi di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura, anche in regioni limitrofe (euro per ettaro),
- professionisti operanti in zona.

Da tali ricerche, considerando la coltura attuale e non quelle catastali e non considerando la potenzialità irrigua data dalla presenza nel fondo di un pozzo artesiano, è emerso che nel 2021 un canone di affitto medio della zona è pari a:

Seminativo: Min 220,00 - Max 290,00 €/ha; per un valore medio pari a: 255,00 €/ha.

Pascolo: Min 15,00 - Max 62,00 €/ha; per un valore medio pari a: 38,50 €/ha.

Ne consegue che:

- per il contratto n. 103 stipulato in data 23/12/2012 e registrato in data 7/01/2013, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile per un importo di € 5.000,00 annui, sui terreni, dalla superficie dichiarata di 35 ha 39 are e 37 centiare, di cui 10 ha 70 are di coltura seminativo (particella 195 del foglio 101), corrisponderebbe un canone annuo di affitto pari a: $10,70 \text{ ha} \times 255,00 \text{ €/ha} + 24,6937 \text{ ha} \times 38,50 \text{ €/ha} = \text{€ } 3.679,21$.
- per il contratto n. 6889 stipulato in data 25/11/2017 e registrato in data 28/11/2017, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile, per un importo di € 300,00 annui, sui terreni, dalla superficie catastale dichiarata di 7 ha 91 are e 00 centiare, corrisponderebbe un canone annuo di affitto pari a: $7,9100 \text{ ha} \times 38,50 \text{ €} = \text{€ } 304,54$.

1.16 Vincoli ed oneri giuridici

1.16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.16.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

1.16.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da DoValue S.P.A.

- Atto di asservimento nrp 19754 del 8 novembre 1984;
- Costituzione di vincolo di destinazione nrp 21178 del 23 dicembre 2004;
- Atto unilaterale di obbligo edilizio nrp 21179 del 23 dicembre 2004.

1.16.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

1.16.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.16.2.1 *Iscrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
965	18/02/2009	Ipoteca volontaria	Unicredit Banca di Roma S.p.A.
6804	22/09/2009	Ipoteca volontaria	Unicredit Banca di Roma S.p.A.

1.16.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1095	28/01/2015	Pignoramento immobiliare ²	***
21580	3/12/2019	Pignoramento immobiliare	Angera Securitisation s.r.l.
12734	27/08/2020	Pignoramento immobiliare	Angera Securitisation s.r.l.

1.16.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.16.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Sulla base dei documenti trasmessi dall'ufficio tecnico emerge che, per i fabbricati censiti in catasto fabbricati:

- per l'abitazione, censita in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, non sono disponibili i grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria n. 109/2000 del 13/03/2006, e, pertanto, non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica. Considerando il grafico riportato nella planimetria catastale, dichiarata in data 3/08/2010 (il rilascio del certificato di agibilità è il 31/08/2010), vi è una diversa distribuzione interna per la presenza di un soppalco nello studio a piano terra ed una variazione di prospetto, sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti e la presenza di una tettoia all'esterno, non riportata nella planimetria catastale, per la quale, cautelativamente, in presenza di vincoli paesaggistici, in fase di stima, se ne considererà la demolizione.

² La procedura incardinata al presente pignoramento, registrata con n. 699/2014 R.G.E. del Tribunale di Taranto, è stata estinta il 7/09/2015 per inattività delle parti

- per gli altri immobili censiti in catasto fabbricati, solo la stalla identificata in catasto al foglio 101 particella 147 subalterno 1, risulta legittimata dalla concessione edilizia n. 83/02 del 13/06/2003, in quanto è indicato il cambio di destinazione d'uso da stalla a infermeria veterinaria. Per tale immobile, vi è una diversa distribuzione interna, sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti.
- Per tutti gli altri immobili, censiti in catasto fabbricati e non, sebbene presenti in una planimetria generale in scala 1:4000 allegata alla concessione edilizia n. 83/02 del 13/06/200, non è possibile esprimersi circa la loro legittimità urbanistica. Per essi, cautelativamente, in presenza di vincoli paesaggistici, in fase di stima, se ne considererà la demolizione.

1.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale del piano terra dell'abitazione, censita in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 sub. 1 (Allegato K), dovrà essere aggiornata dopo aver sanato le difformità urbanistiche segnalate. La planimetria catastale del primo piano e del piano interrato dell'abitazione, censita in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 sub. 2, come anche le planimetrie catastali delle stalle, censite in catasto fabbricati al foglio 101, particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1 e dell'abitazione in villino, censita in catasto fabbricati al foglio 108, particella 666 sub. 2 (Allegato K) non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

1.17 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

1.18 Documentazione allegata/verificata

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

1.19 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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	---

1.20 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dei terreni è svolta con criterio comparativo e, da indagini esperite nel luogo ove è ubicato l'immobile pignorato, è emerso che fondi simili, tenendo conto dello stato dei luoghi e delle colture mediamente presenti, hanno la seguente stima:

<i>Terreni</i>			
<i>Particelle</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
foglio 101 particelle 15, 54, 190, 191, 192 (terrazzamente boscati)	4.39.90 ha	4.000 €/ha	€ 17.596,00
foglio 101 particelle 187, 189, 175, 176, 177, 179, 27, 80, 162, 196, 117, 210, 115, 116, 64, 181, 184, 186, 230, 146 e foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 666 (pascolo)	22.99.60 ha	7.000 €/ha	€ 160.972,00
foglio 101 particella 195 (seminativo)	10.70.00 ha	12.000 €/ha	€ 188.400,00
		totale	€ 306.968,00

La stima del fabbricato adibito ad abitazione e della stalla legittimata urbanisticamente è operata con metodo comparativo, tenendo conto della unicità della collocazione paesaggistica dei fabbricati, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dei materiali utilizzati per le rifiniture e degli impianti. Per l'abitazione, censita in catasto fabbricati al foglio 101 particella

145 subb. 1 e 2 si è giunti al valore unitario di € 1.200,00/mq e per la stalla legittimata, censita in catasto fabbricati al foglio 101 particella 147 sub. 1 al valore unitario di € 500,00/mq
Con riferimento alla superficie commerciale, calcolata in base al D.P.R. 138 del 23/03/98, i valori dei fabbricati sono i seguenti:

$$V_{\text{abitazione}} = (368 + 153) \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = € 625.200,00,$$

$$V_{\text{stalla}} = 406 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = € 203.000,00,$$

Il valore complessivo dei fabbricati e dei terreni è pari, pertanto, a:

$$V_{\text{fabbricati+terreni}} = € (625.200,00 + 203.000,00 + 306.968,00) = € 1.135.168,00.$$

A tale valore, ai fini della stima, occorre, cautelativamente, sottrarre i costi per la demolizione della stalla e dell'abitazione in villino, e degli altri immobili e tettoie per i quali non è stato possibile esprimersi relativamente alla legittimità urbanistica, oltreché per lo smaltimento cautelativo della copertura delle stalle in onduline in fibra di cemento, per la installazione della copertura della stalla legittimata e per la rimozione dell'arena crollata.

1.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 56.758,40
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima):	€ 180.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (affrancazione dai canoni per usi civici):	€ 15.000,00
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = € 1.135.168,00 - € (56.758,40 + 5.000,00 + 180.000,00 + 15.000,00) = € 878.409,60$$

che si arrotonda a € **880.000,00**.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Proprietà di un'azienda agricola, in agro di Castellaneta, alla località San Bartolomeo, nota come ***, costituita da terreni, dalla superficie catastale di ha 37.20.44, identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 187, 189, 175, 176, 177, 190, 191, 192, 179, 15, 27, 54, 80, 162, 195, 196, 117, 210, 115, 116, 64, 181 e al foglio 108 particelle 9, 23, 103 e 106, da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, da un fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 sub. 2, da due stalle, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1, oltre che da un'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 101 particella 230 e da due terreni di qualità area "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 184 e 186.

Il lotto confina, nell'insieme, con proprietà ***, proprietà eredi ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà ***, proprietà *** od aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato adibito ad abitazione, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, dotato del certificato di agibilità n. 993 del 31/08/2010, presenta difformità edilizie, rispetto al permesso di costruire in sanatoria n. 109/2000 del 13/03/2006, e catastali sanabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti.

Per gli altri immobili censiti in catasto fabbricati, solo la stalla, identificata in catasto al foglio 101 particella 147 subalterno 1, risulta legittimata dalla concessione edilizia n. 83/02 del 13/06/2003, in quanto è indicato il cambio di destinazione d'uso da stalla a infermeria veterinaria. Per tale immobile, vi è una diversa distribuzione interna, sanabile con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti. Per tutti gli altri immobili esistenti, identificati in catasto fabbricati e non, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica. Per essi, cautelativamente, in presenza di vincoli paesaggistici, ai fini della stima, se ne è considerata la demolizione.

L'intero lotto è occupato da un terzo occupante in forza di contratti di affitto di fondo rustico.

Valore stimato: € 880.000,00

Si fa presente che all'interno del terreno, individuato in Catasto terreni al foglio 101, particella 230, la Guardia di Finanza di Taranto ha sottoposto a sequestro preventivo un'area occupata da rifiuti consistenti in "cascami di pellami e pneumatici".

Sviluppando il miglior preventivo per lo smaltimento dei suddetti rifiuti (Allegato M), si hanno i seguenti costi:

- *EER 04.02.22 rifiuti da fibre tessili lavorate: € / kg 0.52 (zero / cinquantadue) x 840.000 kg (stimati) = € 436.800,00*
- *EER 16.01.03 pneumatici fuori uso: € / kg 0.98 (zero/novantotto) x 1.650 kg (stimati) = € 1.617,00*
- *EER 15.01.03 imballaggi in legno: € / kg 0.45 (zero / quarantacinque) x 4.350 kg (stimati) = 1.957,50*

Per un totale stimato di € 440.374,50

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 19 settembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Estratti di mappa e visure catastali*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Attestazione servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia e calcolo del canone di affrancazione del Comune di Castellaneta*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Certificato di agibilità*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Atti di provenienza*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*
- Allegato L** – *Lotto 1 – Contratti di affitto di fondo rustico*
- Allegato M** – *Lotto 1 – Preventivo per lo smaltimento dei rifiuti*
- Allegato N** – *Costituzione della particella 230 del foglio 101*
- Allegato O** – *Costituzione dei fabbricati al foglio 101 p.lle 146 sub. 1 e 147 sub. 1*
- Allegato P** – *Costituzione della particella 666 al foglio 108 e del fabbricato al foglio 108 p.la 666 sub. 2*
- Allegato Q** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato R** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato S** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato T** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato U** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it