

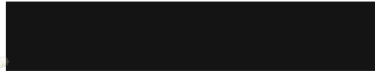
TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Francesco BUONFRATE nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 705/2012 promosso da:

"M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A."

contro



Udienza di giuramento: 04 novembre 2013.

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Geom. Francesco BUONFRATE, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) acquisire copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, nonché tutta la documentazione depositata presso gli Uffici Tecnici Comunali, l'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio e del Condominio, nonché degli atti di provenienza;
eseguire gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai Creditori intervenuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 2) provvedere:
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provvedere alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;
 - c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
 - c₁) se le opere sono sanabili;
 - c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

- c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c₄) i probabili costi;
- 3) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- 4) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavati dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto – località San Vito		
705/2012	U	<p>Complesso sportivo polivalente, costituito da un edificio composto di piano terra e primo piano di complessivi mq. 1.760, di una palazzina per alloggio custode di piano terra e primo piano di complessivi mq. 100 e di due campi da calcetto, edificato su di un terreno di mq. 9.506, ubicato in Taranto, in località San Vito, proprietà [REDACTED]</p> <p>Riportato nel C.F. del comune di Taranto al Fg. 295 p.lla 570 ZC 3, D/6 R.C. Euro 8.909,88, Via Delfini piano T-1°.</p> <p>Confini: Via Delfini, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.</p>

Catasto Urbano – Dati Originali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	
Comune di Taranto – località San Vito								
U	295	570	-	D/6			€ 8.908,88	
In ditta:	1.	[REDACTED]					proprietà per 1/1	

Note sulla situazione catastale

In fase di sopralluogo si è appurato che la situazione catastale non risulta esattamente conforme allo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

1. la diversa distribuzione degli spazi interni del corpo di fabbrica principale, generata sia dallo spostamento, che dalla realizzazione o demolizioni di alcuni tramezzi;
2. la realizzazione di un piccolo bagnetto nella proiezione della scala che porta alle gradinate presenti sul lato est del fabbricato;
3. la diversa destinazione dell'immobile concesso come alloggio del custode, in realtà destinato a spogliatoi per gli avventori dei campi di calcetto;

4. l'esistenza sull'intera p.lla 570, su cui è censito il complesso, di un lotto completamente intercluso su cui insistono una piscina con relativo locale tecnico ed un immobile composto da una tettoia, un bagnetto ed un piccolo ripostiglio; detto lotto è accessibile unicamente dalla p.lla 734, adiacente lungo il lato ovest dello stesso lotto.

Si è provveduto, quindi, a rettificare la situazione in loco dividendo i due distinti lotti così come realmente materializzati in loco, tralasciando la rettifica della planimetria catastale del complesso sportivo, in quanto ininfluenza ai fini della rendita.

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R (all. n° 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 18/02/2014 e 25/02/2014 con redazione dei verbali (all. n° 2);

Acquisizione di:

- 3) Visure catastali (all. n° 3/a e 3/b), planimetria (all. n° 3/c) e stralcio catastale (all. n. 3/d) del complesso sportivo;
- 4) Visura catastale (all. n° 4/a e 4/b), planimetria (all. n° 4/c) e stralcio catastale (all. n. 4/d) del lotto con sovrastante piscina e tettoia;
- 5) Titoli di provenienza (all. n° 5);
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico (all. n° 6/a e 6/b);
- 7) Elaborato grafico rappresentativo del complesso sportivo (all. n° 7);
- 8) Elaborato fotografico del complesso sportivo (all. n° 8/a e n° 8/b);
- 9) Elaborato grafico rappresentativo del lotto con piscina (all. n° 9);
- 10) Elaborato fotografico del lotto con piscina (all. n° 10);
- 11) Tipo di Frazionamento e Mappale con relative ricevute di registrazione (all. n. 11);
- 12) Accatastamento del lotto con piscina e tettoia con relative ricevute di registrazione (all. n. 12);
- 13) Licenza Edilizia relativa al complesso sportivo (all. n° 13/a) e successiva Variante (all. n° 13/b) con relativi grafici (all. n. 13/c) e certificato di Abitabilità (all. n° 13/d);
- 14) Licenza Edilizia relativa al lotto con piscina (all. n° 14/a) e relativo elaborato grafico (all. n° 14/b);
- 15) Contratto di Locazione (all. n° 15/a) e Contratto di Sublocazione (all. n° 15/b);
- 16) Visura Camerale della Quarto Sport S.r.l. (all. n° 16);
- 17) Ispezione Ipotecaria (all. n. 17).

Sopralluogo



E' stato effettuato il primo sopralluogo all'immobile sito nel Comune di Taranto in località San Vito in data 18/02/2014, alla presenza dell'Ausiliario del Giudice nella persona dell'Avv. Francesca Chimienti, come risultante dai verbali allegati alla presente.

In occasione dello stesso è stata designata un'ulteriore data per l'esecuzione dei rilievi dell'immobile, rilevando le modifiche apportate rispetto alla planimetria catastale in atti, nonché per l'acquisizione della documentazione fotografica necessaria all'espletamento dell'incarico peritale, tenutosi in data 25/02/2014 alla presenza del locatario della struttura.

Altro sopralluogo è stato effettuato per l'effettuazione delle operazioni di rilievo finalizzate alla redazione del frazionamento catastale e per la redazione dell'accatastamento; nessun verbale è stato redatto in occasione di detto sopralluogo, concordato direttamente con il referente della Società Quarto Sport S.r.l.

Reindividuazione dei lotti

In ossequio all'espletamento dell'incarico, il sottoscritto, preso atto dello stato dei luoghi con il sopralluogo effettuato, ritiene opportuno individuare il seguente lotto da proporre nell'atto di vendita:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto località San Vito		
705/2012	A	<p>Complesso sportivo polivalente, costituito da un edificio composto di piano terra e primo piano, di una palazzina adibita a spogliatoi composta di piano terra e primo piano, e di due campi da calcetto, edificati su di un terreno di mq. 8.582 catastali, ubicato in Taranto, in loc. San Vito.</p> <p>Detta struttura è censita nel C.F. del comune di Taranto al Fg. 295 p.IIa 570 ZC 3, D/6 R.C. Euro 8.909,88, Via Delfini piano T-1°.</p> <p>I confini dell'intero lotto risultano essere la Via Delfini lungo il lato est, e ulteriori proprietà aventi diversa titolarità lungo i restanti lati, oltre al lotto su cui insistono la piscina con la tettoia.</p> <p>Si precisa che l'intera p.IIa è attraversata da una strada che garantisce l'accesso alle proprietà limitrofe.</p>
	B	<p>Immobile costituito da un lotto avente superficie catastale di mq. 924, su cui insistono una piscina con relativo locale tecnico interrato ed una tettoia con bagno e ripostiglio. Detto lotto ha accesso dalla p.IIa limitrofa 734 avente diversa titolarità rispetto a quella oggetto della presente esecuzione immobiliare.</p>

		<p>Detto lotto è censito nel C.F. del comune di Taranto al Fg. 295 p.lla 2078 sub. 1, ZC 3, categoria D/6, seppur detto classamento è stato assegnato al lotto perché la categoria catastale C/4 (piscine ad uso privato) non è presente tra le categorie catastali della provincia di Taranto.</p> <p>I confini dell'intero lotto sono a nord ed est la p.lla 570, su cui insiste il complesso sportivo, nonché la strada di accesso ai lotti limitrofi, a sud la p.lla 1298 e a ovest la p.lla 734 aventi diversa titolarità.</p>
--	--	---

Catasto Urbano – Lotti reindividuati								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	
Comune di Taranto								
A	295	570	-	D/6	-	-	€ 8.908,88	
B	295	2078	1	D/6	-	-	€ 576,00	
In ditta:	1.						proprietà per 1/1	

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.



Lotto A

Descrizione sintetica:

Complesso sportivo polivalente, costituito da un edificio composto di piano terra e primo piano, di una palazzina adibita a spogliatoi composta anch'essa di piano terra e primo piano, e di due campi da calcetto, edificati su di un terreno di mq. 8.582 catastali, ubicato in Taranto, in località San Vito.

Detta struttura è censita nel C.F. del comune di Taranto al Fg. 295 p.IIIa 570 ZC 3, D/6 R.C. Euro 8.909,88, Via Delfini piano T-1°.

I confini dell'intero lotto risultano essere la Via Delfini lungo il lato est, e ulteriori proprietà aventi diversa titolarità lungo i restanti lati.

Si precisa che l'intera p.IIIa è attraversata da una strada che garantisce l'accesso alle proprietà limitrofe.

Caratteristiche zona

Il complesso è situato in località San Vito del comune di Taranto, ubicato in una zona con forte presenza di fabbricati ad uso residenziale.

In allegato alla presente è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui si evince la posizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Caratteristiche Immobile

L'intero immobile oggetto del pignoramento è composto da due corpi di fabbrica, ovvero il blocco in cui è ubicata la palestra, con tutte le sale inerenti detta attività, e un blocco in cui sono ubicati gli spogliatoi a servizio dei campi da calcetto esterni, aventi ciascuno due piani fuori terra, ovvero terra e primo.

Il fabbricato in cui è situata la palestra è stato edificato con struttura portante costituita da intelaiatura in c.a. e chiusure verticali in pannelli prefabbricati, mentre la copertura è stata realizzata a falda con due setti inclinati. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in PVC di colore grigio, mentre gli infissi interni sono prevalentemente in legno.

Tutte le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco del tipo civile per esterni e su alcune porzioni sono state apposte delle piastrelle da rivestimento di colore viola per creare un gioco di forme e colori differenti. Lo stabile è dotato di due scale esterne, che garantiscono le uscite di sicurezza per il piano primo, poste sui lati est e ovest, oltre a due vani scala di collegamento interni. Oltre alla scala esterna, sul lato posto ad est, sono state realizzate le gradinate per assistere alle partite di calcetto giocate sul campo adiacente.

Al piano terra di detto stabile sono ubicate la reception, diverse sale benessere e la sala da ballo, oltre a spogliatoi, uffici ed una sala in cui è posizionata la piscina, nonché due locali adibiti a centrale termica e idrica. Lungo il lato est del piano, nonché nella proiezione della

predetta gradinata, sono ubicati alcuni spogliatoi e piccoli bagni di servizio che hanno accesso autonomo direttamente dall'esterno.

Al piano primo dell'immobile, invece, trovano locazione una grande sala palestra e attrezzi, e due sale per attività motoria, oltre comunque ai blocchi spogliatoi e w.c.

Tutti gli ambienti destinati a spogliatoi, w.c. e docce, hanno le loro pareti verticali ed i pavimenti rivestite da piastrelle e/o mosaici in ceramica, mentre le restanti sale e i disimpegni sono stati pavimentati in parte con listelli in legno ed in parte con pavimentazione in ceramica e marmo di colori differenti per ambiente.

L'intero fabbricato ha una superficie lorda pari a mq. 870 per il piano terra e mq. 807 per il piano primo, oltre al balcone di transito verso la scala d'emergenza (lato ovest) e la zona destinata a gradinate per il calcetto.

L'altezza interna del piano terra è pari a ml. 3,00 mentre il piano primo ha un'altezza massima pari a ml. 4,10 rilevata lungo l'asse est-ovest dello stabile e un'altezza minima di ml. 3,10 rilevata lungo le pareti nord e sud.

Tutto lo stabile è servito da impianto di aerazione e climatizzazione canalizzato alimentato da pompa di calore a metano.

Il fabbricato in cui sono situati gli spogliatoi a servizio dei campi da calcetto, originariamente realizzato come alloggio del custode, è stato edificato con struttura costituita da muratura portante e con copertura piana in latero-cemento. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in PVC di colore grigio, ed in PVC sono anche gli infissi interni.

Tutte le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco del tipo civile per esterni, mentre le pareti interne sono rifinite a liscio bianco. Le porzioni di pareti dei vani w.c. e docce sono rivestite con piastrelle in ceramica, così come i pavimenti. La scala di collegamento tra i due piani presenta i gradini in marmo.

L'intero fabbricato ha una superficie lorda pari a mq. 49 per entrambi i piani, oltre al balcone avente superficie pari a mq. 11; l'altezza utile interna dei due piani è pari a ml. 2,70.

Nell'elaborato fotografico prodotto ed allegato alla presente si evincono alcuni prospetti dell'intero complesso, oltre ad alcuni vani interni del fabbricato principale.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono e da quanto appurato all'atto del sopralluogo, necessita unicamente di manutenzione di alcuni impianti presenti in loco, come quello a servizio della piscina, tali da renderli perfettamente funzionanti.

Confini

I confini dell'intero lotto risultano essere:

- la Via Delfini lungo il lato est;
- a nord la plla 50;

- ad ovest la p.lla 51;
- a sud le p.lle 732, 733, 734, 1298 aventi tutte altra titolarità, oltre alla p.lla 2078 della stessa proprietà sulla quale insistono la piscina e la tettoia con gli accessori.

Si precisa che l'intera p.lla è attraversata da una strada che garantisce l'accesso alle proprietà limitrofe, che divide la p.lla 570 lungo l'asse est ovest, interposta tra i due campi da calcetto.

Regolarità edilizio - urbanistica

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è emerso che il complesso è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 273/1996, rilasciata in data 04/12/1997;
- Concessione Edilizia di variante n. 298/1998, rilasciata in data 26/10/1998.

Agibilità

L'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile, così come riportato nel relativo certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Taranto in data 22 giugno 2000 n. 72.

Difformità

Confrontando lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo con la pianta allegata alla concessione edilizia, **si sono riscontrate alcune difformità**, più specificatamente di seguito elencate:

- la diversa distribuzione degli spazi interni, generata sia dallo spostamento che dalla realizzazione o demolizione di alcuni tramezzi;
- la realizzazione di un piccolo vano bagno nella proiezione della scala esterna che porta alle gradinate presenti sul lato est del fabbricato;
- la diversa destinazione dell'immobile concesso come alloggio del custode, in realtà destinato a spogliatoi per i fruitori dei campi di calcetto;
- le modifiche prospettiche lungo i lati del fabbricato principale.

Dall'analisi delle difformità, e dopo il consulto con il tecnico comunale, si può precisare che **le predette difformità possono essere sanate redigendo Pratica in Sanatoria** ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11 febbraio 2013						
Diritto	quota	perv. per	rogante	data	trascr.	n° reg. gen./part.
Fg. 295 p.lla 570						
1.	[REDACTED]					
Propr.	1/1	Compravendita dei terreni	Vinci Vincenzo	30/03/1998	18/04/1998	5293/4282 5294/4283

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
2549	09/07/1999	Ipoteca volontaria	Banco di Napoli S.P.A.
Note: Concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 1.198.180,01 di cui € 599.09,00 di sorte capitale.			

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
4706	16/07/2005	Ipoteca volontaria	Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.P.A.
Note: Concessione a garanzia di mutuo per € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di sorte capitale.			

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
1495	10/03/2009	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.P.A.
Note: eseguita in virtù di ruolo esattoriale del 09/03/2009 n.12257/100 per l'importo di € 164.902,00 di cui € 82.451,45 di sorte capitale. <i>n.b. = a margine di detta iscrizione trovasi annotamento di riduzione di somma.</i>			

Trascrizione			
n° reg. gen./part.	Del	Tipo	A favore
3340/2601	11/02/2013	Verbale di Pignoramento	MPS Capital Service S.p.a.
Note:			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	canone annuo
Contratto di locazione commerciale	29/11/2012	Agenzia delle Entrate Taranto	23/01/2013	€ 24.000,00
Contratto di sublocazione commerciale	01/02/2013	Agenzia delle Entrate Taranto	27/02/2013	€ 29.040,00
Note: Conduttore Attuale: [REDACTED]				

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
no	---

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	Planim. Concess. Edilizia	contratto di locazione	estratto matrim.	condono
si	si	si	si	si	-	-

Verifica allegato 2						
n° trascr. Pignoram.	Estratto di mappa	Certificato Catastale	Ispezione ipotecaria	Certificato notarile	Dest. Urb.	Storico ventennale
si	si	-	si	si	-	-

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle informazioni assunte per tramite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Taranto - San Vito, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 750,00 €/mq, considerando la superficie lorda, alla quale computare le superfici esterne in misura pari al 5% del valore predetto, ivi comprese le superfici dei campi da calcetto.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è:

$$V1 = (1775,00 \text{ mq.} \times 750,00 \text{ €/mq}) = 1.331.250,00 \text{ €uro;}$$

$$V2 = (7663 \text{ mq.} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 5\%) = 287.362,50 \text{ €uro;}$$

$$Vt = V1 + V2 = 1.618.612,50 \text{ €uro}$$

che può essere arrotondato per difetto, per cui si ha:

Valore di mercato: €uro 1.600.000,00
(€urounmilionesecentomila/00)

Martina Franca, 23 settembre 2014.

Geom. Francesco BUONFRATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto B

Descrizione sintetica:

Immobile costituito da un lotto avente superficie catastale di mq. 924, su cui insistono una piscina con relativo locale tecnico interrato ed una tettoia con bagno e ripostiglio.

Detto lotto ha accesso dalla p.lla limitrofa 734 avente diversa titolarità rispetto a quella oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Detto lotto è censito nel C.F. del comune di Taranto al Fg. 295 p.lla 2078 sub. 1, ZC 3, categoria D/6, seppur detto classamento è stato assegnato al lotto perché la categoria catastale C/4 (piscine ad uso privato) non è presente tra le categorie catastali della provincia di Taranto.

I confini dell'intero lotto sono a nord ed est la p.lla 570, su cui insiste il complesso sportivo, nonché la strada di accesso ai lotti limitrofi, a sud la p.lla 1298 e a ovest la p.lla 734 aventi diversa titolarità.

Caratteristiche zona

Il complesso è situato in località San Vito del comune di Taranto, ubicato in una zona con forte presenza di fabbricati ad uso residenziale.

In allegato alla presente è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui si evince la posizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Caratteristiche Immobile

L'intero immobile oggetto del pignoramento è costituito da un lotto su cui insistono una piscina con relativo locale tecnico interrato ed un fabbricato composto da una tettoia con bagnetto e ripostiglio.

La piscina ha dimensioni pari a circa ml. 12 x 6 ed è dotata di un locale tecnico interrato di dimensioni pari a ca. 3,30 x 2,00.

L'area immediatamente circostante la predetta piscina risulta essere pavimentata con betonelle, mentre la restante porzione dell'intera p.lla, escluse le aree adibite a verde, quali aiuole e siepi perimetrali, è pavimentata con piastrelle di doppio colore poste a scacchiera.

La tettoia ha la struttura portante costituita da una parete e n. 3 pilastri circolari, con la copertura in legno. La parete è completamente intonacata e rifinita con tinteggiatura di colore bianco per le porzioni esterne e di colore arancio per l'interno; lo stesso colore arancio è stato utilizzato per la tinteggiatura dei pilastri.

All'interno della tettoia è stata realizzata una cucina in muratura utilizzabile per consumazioni all'aperto a bordo piscina.

In adiacenza alla tettoia vi sono un piccolo ripostiglio ed un bagnetto, edificati con blocchi e soletta in cls; gli infissi sono in PVC, i pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e la rifinitura esterna è ad intonaco tinteggiato di colore bianco.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene risulta nel complesso buono.

Confini

I confini dell'intero lotto risultano essere:

- a nord ed a est la p.lla 570 avente la stessa titolarità;
- ad ovest la p.lla 734 sulla quale è posto l'attuale accesso al lotto;
- a sud la p.lla 1298 avente diversa titolarità.



Regolarità edilizio - urbanistica

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è emerso che il lotto in oggetto è stato realizzato in forza della seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria, per la realizzazione di una piscina e recinzione di due lotti, n. 357/1991 - Prat. n. 238/1991, rilasciata in data 27/11/1992.

Agibilità

Per l'immobile in oggetto non è mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Difformità

Confrontando lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo con la pianta allegata alla concessione edilizia, **si sono riscontrate delle difformità**, che consistono nella realizzazione di una tettoia con relativo bagno e ripostiglio, non riportati nella predetta concessione e realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11 febbraio 2013						
Diritto	quota	perv. per	rogante	data	trascr.	n° reg. gen./part.
Fg. 295 p.lla 2078 sub 1						
1.	[REDACTED]					
Propri.	1/1	Compravendita dei terreni	Vinci Vincenzo	30/03/1998	18/04/1998	5293/4282 5294/4283

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
2549	09/07/1999	Ipoteca volontaria	Banco di Napoli S.P.A.
Note: Concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 1.198.180,01 di cui € 599.09,00 di sorte capitale.			

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
4706	16/07/2005	Ipoteca volontaria	Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.P.A.
Note: Concessione a garanzia di mutuo per € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di sorte capitale.			

Iscrizione			
N° reg. part.	Del	Tipo	A favore
1495	10/03/2009	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.P.A.
Note: eseguita in virtù di ruolo esattoriale del 09/03/2009 n.12257/100 per l'importo di € 164.902,00 di cui € 82.451,45 di sorte capitale. <i>n.b. = a margine di detta iscrizione trovasi annotamento di riduzione di somma.</i>			

Trascrizione			
n° reg. gen./part.	Del	Tipo	A favore
3340/2601	11/02/2013	Verbale di Pignoramento	MPS Capital Service S.p.a.
Note:			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	canone annuo
-	-	-	-	-
Note: il lotto ha l'accesso dalla p.lla 734 che detiene l'uso dell'intera area costituente la p.lla 2078.				

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
no	---

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	Planim. Concess. Edilizia	contratto di locazione	estratto matrim.	condono
si	si	si	si	-	-	-

Verifica allegato 2						
n° trascr. Pignoram.	Estratto di mappa	Certificato Catastale	Ispezione ipotecaria	Certificato notarile	Dest. Urb.	Storico ventennale
si	si	-	si	si	-	-

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo analitico, non avendo nessun elemento di comparazione con il mercato immobiliare.

Per cui si calcola il valore di realizzazione della piscina con relativo locale tecnologico (V1), il valore per la realizzazione della tettoia con gli accessori, quali bagnetto e ripostiglio (V2), ed il prezzo dell'area assegnando un valore unitario di € 20,00/mq, considerando che vi sono alcune porzioni a verde ed altre pavimentate.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è:

V1= 25.000,00 Euro;

V2= (31 mq. x 400,00 €/mq) = 12.400,00 Euro;

V3= (924 mq. x 20,00 €/mq) = 18.480,00 Euro;

Vt= V1 + V2 +V3 = 55.880,00 Euro

che può essere arrotondato per difetto, per cui si ha:

Valore di mercato: Euro 55.000,00
(Eurocinquantacinquemila /00)

Martina Franca, 23 settembre 2014.

Geom. Francesco BUONFRATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it