

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- [REDACTED] -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 100/2025 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 100/2025 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 07/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

- 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, 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 nuovo 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 simile per ciascun comproprietario, 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio 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) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;



10) 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.);

11) 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);

12) 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;

13) 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;

14) 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.



Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Immobili allibrati nel Catasto del Comune di Martina Franca (TA) con i seguenti estremi:		
100/2025	1	Fabbricati – Foglio 90 p.lla 558 sub 11-40;
	2	Fabbricati – Foglio 55 p.lla 380 sub 1;
	3	Fabbricati – Foglio 55 p.lla 330 sub 1; Terreni - Foglio 55 p.lla 329;
	4	Fabbricati – Foglio 130 p.lla 2501 sub 28-75;
	5	Terreni - Foglio 90 p.lle 488-492;
	6	Fabbricati – Foglio 261 p.lla 155 sub 8.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
1	90	558	11	A/3	2	3,5 vani	Totale: 65 mq; Escluse aree scoperte 63 mq	€ 307,29
	90	558	40	C/6	2	11 mq	Totale: 13 mq	€ 24,43
In ditta: [REDACTED] (Proprieta'); [REDACTED] (Usufrutto).								
2	55	380	1	A/7	2	6 vani	Totale: 152 mq; Escluse aree scoperte 135 mq	€ 464,81
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').								
3	55	330	1	F/2				
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').								
4	130	2501	28	C/6	3	16 mq	Totale: 18 mq	€ 42,14
	130	2501	75	A/3	4	5,5 vani	Totale: 110 mq; Escluse aree scoperte 107 mq	€ 681,72

In ditta: [REDACTED]								
6	261	155	8	C/1	4	31 mq	Totale: 41 mq	€ 411,46
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').								

Catasto Terreni - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
3	55	329	Uliveto	1	ha 1.13.03	€ 35,03	€ 26,27
In ditta:		(Proprieta').					
5	90	488	Vigneto	2	are 15.00	€ 29,44	€ 12.39
	90	492	Seminativo	3	are 45.00	€ 11,62	€ 8,13
			Vigneto	2	are 06.95	€ 13,64	€ 5,74
In ditta:							

Non essendo intervenute variazioni catastali, i dati aggiornati sono confermati:

Catasto Urbano - Dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
1	90	558	11	A/3	2	3,5 vani	Totale: 65 mq; Escluse aree scoperte 63 mq	€ 307,29
	90	558	40	C/6	2	11 mq	Totale: 13 mq	€ 24,43
In ditta: [REDACTED]								
2	55	380	1	A/7	2	6 vani	Totale: 152 mq; Escluse aree scoperte 135 mq	€ 464,81
In ditta: [REDACTED]								
3	55	330	1	F/2				
In ditta: [REDACTED]								
4	130	2501	28	C/6	3	16 mq	Totale: 18 mq	€ 42,14
	130	2501	75	A/3	4	5,5 vani	Totale: 110 mq; Escluse aree scoperte 107 mq	€ 681,72

In ditta: [REDACTED]								
6	261	155	8	C/1	4	31 mq	Totale: 41 mq	€ 411,46
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').								

Catasto Terreni - Dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
3	55	329	Uliveto	1	ha 1.13.03	€ 35,03	€ 26,27
In ditta:		(Proprieta').					
5	90	488	Vigneto	2	are 15.00	€ 29,44	€ 12.39
	90	492	Seminativo	3	are 45.00	€ 11,62	€ 8,13
			Vigneto	2	are 06.95	€ 13,64	€ 5,74
In ditta:							

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R all'esecutato e comproprietari (All. nn.1-2-3);
- 2) Esecuzione sopralluoghi in data 10/11/2025 e 01/12/2025, come da verbali (Allegati nn. 4-5);

Acquisizione di:

- 3) Nota di trascrizione (All. n. 6);
- 4) Estratto di Matrimonio (All. n.7).
- 5) Copia dei titoli notarili di provenienza dei beni immobili (All nn. 8-9-10);
- 6) Visure catastali (Allegati nn.11-19-24-25-34-35-41-51-56-57-61), stralci di mappa catastale (All. n.12-20-26-36-42-52-58-62) e planimetrie catastali (All. nn. 13-21-27-43-53-63);
- 7) Stralci Aerofotogrammetrici con la localizzazione degli immobili pignorati (All. nn. 14-22-28-37-44-54-59-64);
- 8) Planimetrie stato di fatto (All. nn. 15-23-29-30-32-38-45-55-65);
- 9) Copie Titoli Edilizi (All. nn. 16-17-46-47-48-49-55);

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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



- 10) Copie certificati di abitabilità/agibilità (All. n. 18-);
11) Foto aeree IGM (All. n. 31-39);
12) Certificati di Destinazione Urbanistica (All. n. 33-40-60);
13) Copia di n.1 contratto di locazione (All. n.50).

Sopralluoghi

Sono stati effettuati sopralluoghi in data 10/11/2025 e 01/12/2025, come riportato nei verbali in allegato n.4 e n.5. In occasione dei sopralluoghi è stato eseguito il rilievo planimetrico dei fabbricati.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, le quote di proprietà dell'esecutato nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
100/2025	1	Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, Via Elio Vittorini 11 Bis-B, primo piano, composto da due vani ed accessori, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.lla 558 sub 11, cat. A/3 cl. 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 65 mq, rendita € 307,29. Confinante con vano scala condominiale, con Vico III Mottola, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

2	Piena proprietà del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70, piano interrato, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.lla 558 sub 40, cat. C/6 cl. 2, consistenza 11 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 24,43. Confinante con spazio di manovra, terrapieno, [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.
3	Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C n.67, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terreno avente superficie catastale di are 53.27 compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti ivi esistenti, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.lla 380 sub 1, cat. A/7 cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 152 mq, rendita € 464,81. Confinante con strada comunale Chiafele, proprietà [REDACTED] o aventi causa, strada privata interna, salvo altri.
4	Piena proprietà di un antico fabbricato in pietra tipo "Lamia" sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C, composto da un vano unico con volta in pietra a padiglione, con annesso terreno rustico coltivato ad uliveto e mandorleto avente superficie catastale di ha 1.13.03. In catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.lla 330 sub 1, cat. F/2; in catasto terreni Fg.55 P.lla 329 qualità Uliveto di 1 ^a cl., superficie ha 1.13.03, R.D. € 35,03; R.A. € 26,27. Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

5	Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, con ingresso condominiale in Via della Valle n.19 H, secondo piano, composto da quattro vani ed accessori, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.IIIa 2501 sub 75, cat. A/3 cl. 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 681,72. Confinante con via Pisacane, vano scale e atrio, salvo altri.
6	Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Via Pisacane n.94, piano interrato, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.IIIa 2501 sub 28, cat. C/6 cl. 3, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq, rendita € 42,14. Confinante con spazio di manovra, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.
7	Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di un fondo rustico seminativo sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Cappuccini, avente superficie catastale complessiva di are 66.95. Il fondo è composto da due particelle separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca. In catasto terreni Fg.90 P.IIIa 488 qualità Vigneto di 2^a cl., superficie are 15.00, R.D. € 29,44; R.A. € 12,39; Fg.90 P.IIIa 492 qualità Seminativo di 3^a cl., superficie are 45.00, R.D. € 11,62; R.A. € 8,13 e Vigneto di 2^a cl., superficie are 06.95, R.D. € 13,64; R.A. € 5,74. Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, strada statale 172, salvo altri.



	8	Quota di proprietà pari a ½ del locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca, con accesso da via Pergolesi n.17, piano terra, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.261 P.lla 155 sub 8, cat. C/1 cl. 4, consistenza 31 mq, sup. catastale 41 mq, rendita € 411,46. Confinante con Via Pergolesi, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.
--	---	---

Catasto Urbano - Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
1	90	558	11	A/3	2	3,5 vani	Totale: 65 mq; Escluse aree scoperte 63 mq	€ 307,29
2	90	558	40	C/6	2	11 mq	Totale: 13 mq	€ 24,43
In ditta: [REDACTED]								
3	55	380	1	A/7	2	6 vani	Totale: 152 mq; Escluse aree scoperte 135 mq	€ 464,81
In ditta: [REDACTED]								
4	55	330	1	F/2				
In ditta: [REDACTED]								
5	130	2501	75	A/3	4	5,5 vani	Totale: 110 mq; Escluse aree scoperte 107 mq	€ 681,72
6	130	2501	28	C/6	3	16 mq	Totale: 18 mq	€ 42,14
In ditta: [REDACTED]								
8	261	155	8	C/1	4	31 mq	Totale: 41 mq	€ 411,46
In ditta: [REDACTED]								

Catasto Terreni - Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
4	55	329	Uliveto	1	ha 1.13.03	€ 35,03	€ 26,27
In ditta: [REDACTED]							

7	90	488	Vigneto	2	are 15.00	€ 29,44	€ 12.39
	90	492	Seminativo	3	are 45.00	€ 11,62	€ 8,13
			Vigneto	2	are 06.95	€ 13,64	€ 5,74
In ditta:							

Nota: Il Lotto n.8 (locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca, con accesso da via Pergolesi n.17, in catasto fabbricati Fg.261 P.lla 155 sub 8) pur risultando in catasto in piena proprietà di [REDACTED] (cfr. visura catastale Allegato n.61), è stato acquistato dallo stesso [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Pertanto deve ritenersi in comproprietà tra i coniugi [REDACTED]

Lotto N. 1

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, Via Elio Vittorini 11 Bis-B, primo piano, composto da due vani ed accessori, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.lla 558 sub 11, cat. A/3 cl. 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 65 mq, rendita € 307,29. Confinante con vano scala condominiale, con Vico III Mottola, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato nella zona nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, quartiere Carmine.

La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nel quartiere sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali ed edifici di interesse pubblico, quali scuole e chiese.

In Allegato n.12 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.14 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano primo rispetto al portone condominiale d'ingresso su via Vittorini, al secondo piano rispetto al prospetto su Vico III Mottola su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra.

La foto n.1 riprende il portone condominiale d'ingresso ed il prospetto del fabbricato su via Vittorini; la foto n.2 riprende il prospetto su Vico III Mottola, verso il quale l'appartamento si affaccia con balcone.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91 ed è stato dichiarato abitabile nel 1992.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione all'esterno.

Unità immobiliare

L'appartamento è accessibile da portone e scala condominiale in Via Elio Vittorini 11

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

Bis-B, al primo piano, ed è composto da due vani ed accessori.

In Allegato n. 11 è riportata visura catastale storica; in All. n.13 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (foto n.3), cucinino (foto n.4), una camera da letto (foto n.5), bagno (foto n.6), ripostiglio ed un balcone.

In Allegato n. 15 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 58 mq ed una superficie utile di 48 mq circa, oltre ad un balcone di 6 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,80 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato. La copertura piana con solaio latero-cementizio. I muri rivestiti con intonaco civile liscio. Pavimento in ceramica formato 45x45 cm, infissi esterni con telaio in pvc e vetrocamera, oltre a tapparelle avvolgibili in pvc azionate con manovella. Porte interne in legno color noce con pannelli in vetro, radiatori in ghisa e uno in alluminio. Bagno completo di lavabo, vaso, bidet, vasca piccola. Caldaia a gas posizionata sul balcone, attualmente non funzionante. Impianto elettrico sotto traccia. L'immobile non ha subito particolari interventi di ammodernamento o rifacimento/adeguamento impianti rispetto a quelli originari.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno. Si sono riscontrate alcune fessurazioni in corrispondenza dell'intonaco nella camera da letto.

In generale l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sia nelle finiture che negli impianti.

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano primo rispetto al portone condominiale d'ingresso su via Vittorini, al secondo piano rispetto al prospetto su Vico III Mottola su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, sia all'interno che

all'esterno.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91 ed è stato dichiarato abitabile nel 1992.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno	24,0 mq
Cucinino	4,2 mq
Camera da letto	14,0 mq
Bagno	3,6 mq
Ripostiglio	2,0 mq
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>47,8 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>58 mq</i>
<i>Balcone</i>	<i>6 mq</i>

Confini

L'appartamento confina con vano scala condominiale, con Vico III Mottola, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca							
90	558	11	A/3	2	3,5 vani	Totale: 65 mq; Escluse aree scoperte 63 mq	€ 307,29
In ditta: [REDACTED]							

Nota: In Allegato n.11 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile. Si è consolidata la piena proprietà in seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] (usu-fruttuaria) avvenuta in data 01/11/2023.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia prot. n. 20180/88 del 26/01/1990 (Allegato n.16);
- 2) Concessione Edilizia in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991 (Allegato n.17).

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, risulta rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 21073/91 del 13/05/1992 relativo all'intero fabbricato (Allegato n.18).

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia prot. n. 20180/88 del 26/01/1990 (Allegato n.16) si rilevano una diversa divisione interna dell'unità immobiliare e alcune variazioni prospettiche.

Il confronto con i grafici di progetto della Concessione Edilizia in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991 (Allegato n.17) non è possibile in quanto tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico di Martina Franca risulta mancante la Tav. 2 relativa alle planimetrie, non reperibile agli atti dell'Ufficio. Il prospetto è sostanzialmente conforme. Si rileva comunque la conformità con la planimetria catastale. La presenza del certificato di abitabilità e le conformità prospettiche e catastali lasciano presumere una conformità dell'immobile, anche se non vi è l'assoluta certezza di conformità planimetrica rispetto alla Concessione in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991.

Condonabilità

Per le ragioni sopra indicate non è possibile valutare con certezza eventuali difformità da sanare, data la mancanza della Tav.2 di progetto della Concessione in Variante.



Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo: 14/03/2023

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg.90 P.lla 558 sub 11 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novem- bre 1996	9 Dicem- bre 1996	13647

Nota: in Allegato n.10 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1300	11/06/2013	Ipoteca legale	Equitalia Sud s.p.a.
Note: Ipoteca Legale contro [REDACTED]			

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED] Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-

Nota: L'immobile è libero, nel possesso dell'esecutato.

Documentazione allegata/verificata

<i>atto di pro- venienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	No	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. cata-stale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano primo rispetto al portone condominiale d'ingresso su via Vittorini, al secondo piano rispetto al prospetto su Vico III Mottola su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91 ed è stato dichiarato abitabile nel 1992.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno. Si sono riscontrate alcune fessurazioni in corrispondenza dell'intonaco nella camera da letto.

In generale l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sia nelle finiture che negli impianti.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 58 mq ed una superficie utile di 48 mq circa, oltre ad un balcone di 6 mq circa.

L'altezza utile interna è di 2,80 metri.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale e l'anno di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.400,00 €/mq riferito alla superficie

lorda, valutando la superficie del balcone al 50%.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona D4 del Comune di Martina Franca, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq. Il valore individuato è il più basso nel range di oscillazione dato lo stato di manutenzione mediocre e i lavori di manutenzione straordinaria che sono necessari.

La superficie lorda è di 58 mq oltre al balcone di 6 mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = (58 + 50\% \times 6) \times 1.400,00 = 85.400,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 300,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.700,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 2.700,00 : 0,03 = 90.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 87.700,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 87.700,00 = 8.770,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 87.700,00 - 8.770,00 = 78.930,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **79.000,00 Euro.**

Spese condominiali scadute

In base alle informazioni assunte, non vi sono pendenze condominiali insolute alla data della perizia.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, Via Elio Vittorini 11 Bis-B, primo piano, composto da due vani ed accessori,



in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.lla 558 sub 11, cat. A/3 cl. 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 65 mq, rendita € 307,29. Confinante con vano scala condominiale, con Vico III Mottola, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.



Valore di mercato: 79.000,00 euro

(euro settantanovemila/00)



Lotto N. 2

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70, piano interrato, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.lla 558 sub 40, cat. C/6 cl. 2, consistenza 11 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 24,43. Confinante con spazio di manovra, terrapieno, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

Il locale è collocato nella zona nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, quartiere Carmine.

La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nel quartiere sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali ed edifici di interesse pubblico, quali scuole e chiese.

In Allegato n.20 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.22 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra.

Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70 (foto n.7).

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione all'esterno.

Unità immobiliare

Il locale deposito è accessibile percorrendo la rampa condominiale posta in Vico III Mottola n.70, mediante corsia comune interna.

In Allegato n. 19 è riportata visura catastale storica; in All. n.21 è riportata la plani-



metria catastale del locale.

L'immobile consiste in un locale deposito a pianta rettangolare. La foto n.8 riprende la zona di corsia antistante l'ingresso al locale. La foto n.9 si riferisce all'interno del locale.

In Allegato n. 23 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di circa 13 mq ed una superficie utile di 11 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,60 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato. La copertura piana con solaio latero-cementizio. I muri interni del locale sono rivestiti con intonaco civile grezzo. Il pavimento in gres ceramico formato 30x30 cm. Porta d'ingresso basculante in lamiera zincata.

Impianto elettrico con un punto luce.

L'immobile non ha subito particolari interventi di ammodernamento o rifacimento/adeguamento impianti rispetto a quelli originari.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, adeguato per il tipo di utilizzo (deposito).

Conclusioni

Il locale deposito è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra. Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Locale deposito	11,0 mq
Superficie utile complessiva	11 mq
Superficie lorda complessiva	13 mq

Confini

Il locale confina con spazio di manovra, terrapieno, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca							
90	558	40	C/6	2	11 mq	Totale: 13 mq	€ 24,43
In ditta: [REDACTED].							

Nota: In Allegato n.19 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile. Si è consolidata la piena proprietà in seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] (usu-fruttuaria) avvenuta in data 01/11/2023.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende il locale oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia prot. n. 20180/88 del 26/01/1990 (Allegato n.16);
- 2) Concessione Edilizia in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991 (Allegato n.17).

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, risulta rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 21073/91 del 13/05/1992 relativo all'intero fabbricato (Allegato n.18).

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia prot. n. 20180/88 del 26/01/1990 (Allegato n.16) si rilevano una diversa divisione dei locali box al piano interrato.

Il confronto con i grafici di progetto della Concessione Edilizia in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991 (Allegato n.17) non è possibile in quanto tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico di Martina Franca risulta mancante la Tav. 2 relativa alle planimetrie, non reperibile agli atti dell'Ufficio. Il prospetto è sostanzialmente conforme. Si rileva comunque la conformità con la planimetria catastale. La presenza del certificato di abitabilità e le conformità prospettiche e catastali lasciano presumere una conformità dell'immobile, anche se non vi è l'assoluta certezza di conformità planimetrica rispetto alla Concessione in Variante prot. n.31034/90 – 16806/90 del 23/11/1991.

Condonabilità

Per le ragioni sopra indicate non è possibile valutare con certezza eventuali difformità da sanare, data la mancanza della Tav.2 di progetto della Concessione in Variante.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo:14/03/2023</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg.90 P.lla 558 sub 40 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novem- bre 1996	9 Dicem- bre 1996	13647

Nota: in Allegato n.10 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato.



Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1300	11/06/2013	Ipoteca legale	Equitalia Sud s.p.a.
Note: Ipoteca Legale contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED]. Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è libero, nel possesso dell'esecutato.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di pro- venienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	No	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. cata- stale	Cert. ipo- tecario	Cert. no- tarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Sì	Si	Si	No	Si	--	No



Conclusioni

Il locale deposito è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da sei livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra. Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1990/91.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di circa 13 mq ed una superficie utile di 11 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,60 metri.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale e l'anno di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq riferito alla superficie lorda.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona D4 del Comune di Martina Franca, box con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 710,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

La superficie lorda è di 13 mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 13 \times 900,00 = 11.700,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 50,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 450,00 : 0,03 = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 13.350,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 13.350,00 = 1.335,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 13.350,00 - 1.335,00 = 12.015,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **12.000,00 Euro.**

Spese condominiali scadute

In base alle informazioni assunte, non vi sono pendenze condominiali insolute alla data della perizia.

Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Vico III Mottola n.70, piano interrato, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.90 P.la 558 sub 40, cat. C/6 cl. 2, consistenza 11 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 24,43. Confinante con spazio di manovra, terrapieno, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: 12.000,00 euro

(euro dodicimila/00)

Lotto N. 3

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C n.67, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terreno avente superficie catastale di are 53.27 compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti ivi esistenti, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.IIa 380 sub 1, cat. A/7 cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 152 mq, rendita € 464,81. Confinante con strada comunale Chiafele, proprietà [REDACTED] o aventi causa, strada privata interna, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

In Allegato n.26 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziata la particella oggetto di pignoramento.

In Allegato n.28 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in cui è evidenziata la stessa particella.

Fabbricati

Il fabbricato principale è ad uso abitativo ed è composto da una parte più antica del tipo a trulli con quattro coni e da un ampliamento realizzato in aderenza ai trulli in epoca non certa, caratterizzato da tetto spiovente a due falde (foto n.10 e n.11).

In prossimità del fabbricato sopra indicato è presente un deposito suddiviso in tre ambienti con strutture portanti verticali in muratura e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera zincata in parte, lastre coibentate tipo sandwich in parte (foto n.12 e n.13).

Completano il compendio immobiliare un piccolo manufatto destinato a forno, un piccolo wc con accesso dall'esterno (foto n.14) ed una piscina interrata a sfioro ad altezza variabile (foto n.15).



In seguito alla istanza di accesso agli atti effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, non è stato reperito alcun titolo edilizio afferente ai fabbricati ed agli altri manufatti esistenti.

In Allegato n.24 e n.25 sono riportate le visure catastali storiche della particella, rispettivamente in catasto fabbricati ed in catasto terreni. In Allegato n.27 si riporta la planimetria catastale del compendio immobiliare.

A) Il fabbricato a destinazione abitativa è costituito da una parte più antica del tipo a trulli con quattro coni di cui due di dimensioni maggiori e due di dimensioni minori, e da un ampliamento realizzato in aderenza ai trulli in epoca non certa, caratterizzato da tetto spiovente a due falde (foto n.10 e n.11).

In Allegato n.29 si riporta la planimetria attuale redatta in base ai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

L'abitazione è composta da un ingresso-soggiorno, cucinino, tre vani di piccole dimensioni, bagno e ripostiglio. Le foto nn. 16-17-18-19 sono descrittive dello stato interno dell'abitazione.

Il fabbricato a destinazione abitativa ha una superficie utile di circa 66 mq e una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 102 mq, con altezza interna utile variabile a seconda degli ambienti, in considerazione che alcuni di essi hanno copertura a trullo ed altri copertura spiovente a doppia falda.

La zona più antica a trulli ha una superficie lorda di circa 48 mq e la restante superficie lorda di 54 mq circa corrisponde alla parte in ampliamento realizzata in epoca più recente non ben precisabile.

Si segnala che la veranda indicata in planimetria catastale non risulta presente sui luoghi. In corrispondenza esiste un terrazzino pavimentato con muretto di recinzione, visibile nella foto n.10.

B) Il fabbricato deposito è posto in prossimità dell'abitazione, ma comunque in corpo staccato da questa. E' suddiviso in tre ambienti con strutture portanti verticali in muratura e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera zincata in parte, lastre coibentate tipo sandwich in parte (foto n.12 e n.13).

In Allegato n.30 si riporta la planimetria attuale redatta in base ai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Le foto nn. 20-21 sono descrittive dell'interno dei locali deposito.



In aderenza al fabbricato depositato è presente un piccolo locale con forno a legna.

Il fabbricato a destinazione abitativa ha una superficie utile di circa 105 mq e una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 120 mq, con altezza interna utile variabile, in considerazione della copertura a doppia falda (altezza media metri 3,70).

C) La piscina interrata esistente all'interno del lotto (foto n.15) è del tipo a sfioro ed ha altezza variabile. Ha una larghezza di 4,8 metri ed una lunghezza massima di 11,5 metri, con un lato di forma circolare. All'atto del sopralluogo la piscina era priva di acqua e non è stato possibile verificare lo stato di efficienza degli impianti.

Materiali e impianti

A) Il fabbricato a destinazione abitativa ha strutture portanti e copertura in pietra nella parte più antica a trulli; struttura mista (muratura e in c.a.) nella parte più recente con tetto spiovente a doppia falda.

Il pavimento è in gres ceramico formato 40x40 cm, porte interne il legno color noce, finestre con telaio in lega di alluminio e vetro semplice, con scuretti.

L'impianto di riscaldamento alimentato da termocamino e terminali ventilconvettori. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. Esiste una cisterna interrata per la raccolta di acqua. La zona è servita dalle tubazioni di fornitura acqua dell'ARIF della regione Puglia. I reflui sono convogliati in fossa imhoff e successivo pozzo a tenuta. L'impianto di smaltimento reflui deve essere adeguato alle norme vigenti. Il bagno è fornito di lavabo, vaso, bidet e box doccia.

Il piccolo bagno con accesso dall'esterno ha copertura con lastre in eternit, necessariamente da rimuovere.

B) Il locale deposito ha strutture portanti verticali in muratura con blocchi forati in calcestruzzo e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera zincata in parte, lastre coibentate tipo sandwich in parte. Pavimento in battuto di cemento grezzo. Non ci sono particolari impianti ad eccezione di alcuni punti luce.

Stato manutentivo

Il fabbricato a destinazione abitativa (fg.17 P.lla 495 sub 1) è nel complesso in mediocre stato di manutenzione ed è caratterizzato da rifiniture e dotazioni impiantistiche ordinarie. Il deposito ha finiture grezze e privo di particolare manutenzione.

Terreni e pertinenze esterne

Gli spazi esterni circostanti l'abitazione sono in parte pavimentati con mattoni di cemento autobloccanti, in parte con mattoni in gres (terrazzino scoperto antistante l'abitazione e zona piscina), ed in parte sistemato a verde.

L'intero lotto di terreno ha una superficie catastale di are 53.27, compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti (cfr. visura catastale terreni in Allegato n.25).

Una porzione del terreno è coltivata a seminativo (foto n.22) ed un'altra parte ad uliveto (foto n.23), con circa 50 alberi di ulivo di età di circa 40 anni, varietà oliva rossa e leccino. L'intero lotto è recintato con tipi di recinzione differenti.

Conclusioni

Il compendio immobiliare è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

Il fabbricato principale è ad uso abitativo ed è composto da una parte più antica del tipo a trulli con quattro coni e da un ampliamento realizzato in aderenza ai trulli in epoca non certa, caratterizzato da tetto spiovente a due falde.

In prossimità del fabbricato sopra indicato è presente un deposito suddiviso in tre ambienti con strutture portanti verticali in muratura e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera zincata in parte, lastre coibentate tipo sandwich in parte.

Completano il compendio immobiliare un piccolo manufatto destinato a forno, un piccolo wc con accesso dall'esterno ed una piscina interrata a sfioro ad altezza variabile.

L'intero lotto ha una superficie catastale di are 53.27, compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti. Una porzione del terreno è coltivata a seminativo ed un'altra parte ad uliveto.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti dei fabbricati componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
ABITAZIONE (planimetria Allegato 29):	
Ingresso-soggiorno	22,7 mq
Cucinino (K)	4,9 mq
Vano 1	13,7 mq
Vano 2	9,0 mq
Vano 3	10,9 mq
Disimpegno	4,1 mq
Bagno	5,6 mq
Ripostiglio	5,2 mq
Wc (est.)	48,2 mq
DEPOSITO (planimetria Allegato 30):	
Deposito 1	53,4 mq
Deposito 2	23,4 mq
Deposito 3	28,7 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie
Abitazione - Superficie utile	66,3 mq
Abitazione -Superficie lorda	102 mq
Depositi - Superficie utile	105,5 mq
Depositi - Superficie lorda	120 mq

Confini

Il compendio immobiliare confina con strada comunale Chiafele, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] o aventi causa, strada privata interna, salvo altri.



Catasto Urbano								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
3	55	380	1	A/7	2	6 vani	Totale: 152 mq; Escluse aree scoperte 135 mq	€ 464,81
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').								

Nota: Negli Allegati n.24 e n.25 sono riportate le visure catastali storiche della particella sia in catasto fabbricati che in catasto terreni.

Pratica edilizia

In base alle verifiche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca e all'istanza di accesso agli atti effettuata con PEC inviata all'U.T.C. di Martina Franca, lo scrivente ha accertato che in relazione ai fabbricati presenti non risulta agli atti dell'archivio alcun titolo abilitativo rilasciato o alcuna domanda di condono.

Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca non risulta rilasciata alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Difformità

Data l'assenza di titoli edilizi agli atti del competente Ufficio Tecnico Comunale di Martina Franca afferenti ai fabbricati di che trattasi, la conformità è subordinata allo stato legittimo in rapporto all'anno di costruzione. Possono considerarsi legittimi sotto il profilo urbanistico solo i corpi di fabbrica o porzione di essi realizzati in epoca precedente al 01/09/1967. Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Martina Franca uno stralcio di foto aerea IGM da prendere come riferimento per l'accertamento dello stato legittimo. Il Comune di Martina Franca ha rilasciato la foto aerea riportata in Allegato n.31, relativa ad un volo del 1972. Dall'analisi della foto risulta il fabbricato a destinazione abitativa cerchiato in rosso nella stessa foto, ma si riscontra l'assenza dei depositi e altri manufatti quali la piscina.

Pertanto i depositi, il locale forno e la piscina devono considerarsi in totale difformità in quanto realizzati senza alcun titolo abilitativo (per quanto reso noto dall'Ufficio



Tecnico del Comune di Martina Franca), e non esistenti alla data del volo aereo a cui si riferisce il fotogramma in Allegato n.31 (1972).

Nella foto aerea IGM del 1972 (Allegato n.31) si nota la presenza del fabbricato a destinazione abitativa ma, a causa della scarsa definizione della foto stessa, non si distingue con certezza la sua consistenza. Come già descritto in precedenza il fabbricato si compone di una parte più antica a trulli, con quattro coni di cui due di maggiore dimensione e altri due di minore dimensione, ed una parte più recente a nord dei trulli con tetto spiovente a due falde. Dalla foto aerea si può riscontrare con certezza la presenza dei coni dei trulli, ma rimane dubbia la presenza della zona più recente realizzata in ampliamento e aderenza ai trulli. In sintesi mentre è con certezza verificato lo stato legittimo della zona a trulli, non altrettanto può dirsi per la zona con copertura spiovente. Le due zone sono evidenziate con retino di colore diverso nella planimetria in Allegato n.32. In rosso la zona a trulli, in verde l'ampliamento con copertura spiovente.

Condonabilità

Le difformità totali dei depositi, piscina ed altri manufatti non possono essere sanate in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e/o con il piano paesaggistico vigente (PPTR). Pertanto si deve prevedere la demolizione dei depositi, piscina ed altri manufatti diversi dall'abitazione.

Per quanto attiene l'abitazione mentre è con sicurezza accertato lo stato legittimo della parte più antica a trulli, resta dubbia a causa della assenza di titoli abilitativi e della scarsa definizione della foto aerea sopra richiamata, la preesistenza al 1967 della parte in ampliamento a nord dei trulli. Nel caso di accertata difformità anche di questa parte in ampliamento (zona con tetto spiovente a doppia falda), anch'essa dovrà essere demolita.

Inserimento nei piani urbanistici

Il sottoscritto CTU ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica relativo alla P.lla 380 del Foglio di mappa 55. Il comune di Martina Franca ha rilasciato il certificato riportato in Allegato n.33.

La particella 380 ricade nel vigente P.R.G. in zona tipizzata "F2-2 -zona agricola - residenziale" - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] **. Promossa da** [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

Nel P.U.G. adottato ricade nel contesto territoriale "CR2 Contesto rurale della campagna abitata a prevalente funzione agricola" (artt. 5, 6 e 9 – PUG_P).

Per i vincoli esistenti si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.33.

Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo:14/03/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Martina Franca Fg.90 P.lla 558 sub 11 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novembre 1996	9 Dicembre 1996	13647

Nota: in Allegato n.10 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1300	11/06/2013	Ipoteca legale	Equitalia Sud s.p.a.
Note: Ipoteca Legale contro [REDACTED].			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED]. Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è nel possesso dell'esecutato.				

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	No	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest. Urb..	Storico ventenn.
Sì	Si	Si	No	Si	Si	No

Conclusioni

Il compendio immobiliare è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

Il fabbricato principale è ad uso abitativo ed è composto da una parte più antica del tipo a trulli con quattro coni e da un ampliamento realizzato in aderenza ai trulli in epoca non certa, caratterizzato da tetto spiovente a due falde.

In prossimità del fabbricato sopra indicato è presente un deposito suddiviso in tre ambienti con strutture portanti verticali in muratura e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera zincata in parte, lastre coibentate tipo sandwich in parte.

Completano il compendio immobiliare un piccolo manufatto destinato a forno, un piccolo wc con accesso dall'esterno ed una piscina interrata a sfioro ad altezza variabile.

L'intero lotto ha una superficie catastale di are 53.27, compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti. Una porzione del terreno è coltivata a seminativo ed un'altra parte ad uliveto.

Il fabbricato a destinazione abitativa ha una superficie utile di circa 66 mq e una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 102 mq.

La zona più antica a trulli ha una superficie lorda di circa 48 mq e la restante superficie lorda di 54 mq circa corrisponde alla parte in ampliamento realizzata in epoca più recente non ben precisabile.

I depositi, piscina ed altri manufatti sono realizzati in assenza di titolo edilizio e non possono essere sanati in quanto sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e/o con il piano paesaggistico vigente (PPTR). Pertanto si deve prevedere la demolizione dei depositi, piscina ed altri manufatti diversi dall'abitazione.

Per quanto attiene l'abitazione mentre è con sicurezza accertato lo stato legittimo della parte più antica a trulli, resta dubbia a causa della assenza di titoli abilitativi e della scarsa definizione della foto aerea IGM del 1972, la preesistenza al 1967 della parte in ampliamento a nord dei trulli. Nel caso di accertata difformità anche di questa parte in ampliamento (zona con tetto spiovente a doppia falda), anch'essa dovrà essere demolita.

Metodo di stima

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

FABBRICATI:

In base alle conoscenze personali del mercato nell'agro di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso abitativo delle caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche, mediocre stato di manutenzione, posizione e distanza dal centro urbano, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.300,00 €/mq riferito alla superficie lorda dell'abitazione, per la parte più antica a trulli (48 mq).

La zona più recente (54 mq lordi) di dubbia legittimità per le motivazioni esposte in precedenza non viene considerata nel computo della superficie in quanto non documentabile con certezza lo stato legittimo.

Si considera inoltre un costo di realizzazione delle sistemazioni esterne compreso l'area a verde, a corpo di 30.000,00 Euro.

Per le parti in totale difformità (depositi, piscina, locale forno) non essendo possibile la relativa sanatoria occorre prevedere la demolizione e i relativi costi di demolizione

e smaltimento, stimabili in circa 25.000,00 Euro.

Pertanto il valore dei fabbricati certamente legittimi e sistemazioni esterne è:

$$V1 = 48 \times 1.300,00 + 30.000,00 = 92.400,00 \text{ Euro}$$

TERRENI:

Per quanto riguarda il terreno avente superficie di are 53.27, compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti, si ritiene congruo in base ai correnti prezzi di mercato un valore di 3,00 €/mq. Il valore complessivo dell'area è:

$$V2 = 5.327 \times 3,00 = 15.981,00 \text{ Euro.}$$

Il valore di mercato complessivo (fabbricati + terreni) è:

$$V_{\text{tot}} = 92.400,00 + 15.981,00 = 108.381,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 108.381,00 = 10.838,00 Euro
- Spese da sostenere per la demolizione e rimozione dei manufatti difformi e non sanabili: a corpo 25.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V' = 108.381,00 - 10.838,00 - 25.000,00 = 72.543,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **72.500,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C n.67, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terreno avente superficie catastale di are 53.27 compresa l'area di sedime dei fabbricati ed altri manufatti ivi esistenti, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.IIIa 380 sub 1, cat. A/7 cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 152 mq, rendita € 464,81. Confinante con strada comunale Chiafele, proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, strada privata interna, salvo altri.

Valore di mercato: 72.500,00 euro

(euro settantaduemilacinquecento/00)

Lotto N. 4

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di un antico fabbricato in pietra tipo "Lamia" sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C, composto da un vano unico con volta in pietra a padiglione, con annesso terreno rustico coltivato ad uliveto e mandorleto avente superficie catastale di ha 1.13.03. In catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.lla 330 sub 1, cat. F/2; in catasto terreni Fg.55 P.lla 329 qualità Uliveto di 1^a cl., superficie ha 1.13.03, R.D. € 35,03; R.A. € 26,27. Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

In corrispondenza del civico 65 di Via Chiafele si svolta verso una stradina privata sterrata non riportata in mappa catastale, condivisa con altre proprietà confinanti, che conduce dopo circa 200 metri al compendio immobiliare (foto n.24).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

In Allegato n.36 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui sono evidenziate le particelle oggetto di pignoramento.

In Allegato n.37 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in cui sono evidenziate le stesse particelle.

Fabbricato

Il fabbricato consiste in un vano unico di antica costruzione con muri in pietra e volta in pietra a padiglione (foto n.25 e n.26), del tipo "Lamia". E' utilizzato come deposito ed è in totale stato di abbandono. All'interno è realizzato un caminetto in pietra di antica costruzione. Le foto nn. 27-28-29 riprendono l'interno del fabbricato.

Il fabbricato è una tipica costruzione dei luoghi, molto diffusa nell'agro di Martina Franca, cosiddetto "Lamia", realizzato interamente in pietra locale, in epoca passata utilizzata come ricovero, deposito e per la produzione del vino.

Si presenta allo stato grezzo e necessita di totale ristrutturazione e realizzazione degli impianti, attualmente assenti.

In Allegato n.38 si riporta la planimetria del fabbricato redatta dal sottoscritto CTU in base al rilievo planimetrico effettuato. Poiché il fabbricato ha categoria catastale F/2 (unità collabente) non è disponibile la planimetria catastale.

Il fabbricato ha una superficie utile di circa 27 mq e una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 50 mq, con altezza interna di metri 3,40.

Materiali e impianti

Il fabbricato ha strutture portanti e copertura in pietra. La volta è del tipo a padiglione. È allo stato grezzo e necessita di totale ristrutturazione con realizzazione di tutte le finiture ed impianti.

Stato manutentivo

Il fabbricato è allo stato grezzo, in totale stato di abbandono. Necessita di totale ristrutturazione.

Terreni e pertinenze esterne

Il fabbricato a Lamia sopra descritto si trova all'interno di un lotto di terreno agricolo (foto nn. 30-31-32) avente estensione catastale di ettari 1.13.03, corrispondente alla P.lla 329 del Foglio di Mappa 55 di Martina Franca (cfr. visura catastale in Allegato n.35).

Il terreno è coltivato prevalentemente a uliveto con circa 250 piante di ulivo di circa 30 anni, varietà in parte Cima di Melfi, in parte Olive Rosse ed in parte Leccino. Per una porzione è coltivato a mandorleto con circa 50 alberi di mandorlo di circa 30 anni. Una piccola porzione a ciliegeto con circa 15 alberi di ciliegio di circa 40 anni.

L'intero lotto è recintato con muretti a secco in pietra.

Conclusioni

Il compendio immobiliare è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

Il fabbricato consiste in un vano unico di antica costruzione con muri in pietra e volta in pietra a padiglione, del tipo "Lamia". E' utilizzato come deposito ed è in totale stato di abbandono.

Il fabbricato si trova all'interno di un lotto di terreno agricolo avente estensione catastale di ettari 1.13.03. Il terreno è coltivato prevalentemente a uliveto con circa 250 piante di ulivo oltre a circa 50 alberi di mandorlo e circa 15 alberi di ciliegio.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti del fabbricato componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Vano unico	27,5 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie
Vano unico - Superficie utile	27,5 mq
Vano unico - Superficie lorda	50 mq

Confini

Il compendio immobiliare confina con proprietà

o aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
4	55	330	1	F/2				
In ditta: (Proprieta').								

Catasto Terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
4	55	329	Uliveto	1	ha 1.13.03	€ 35,03	€ 26,27
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').							

Nota: Negli Allegati n.34 e n.35 sono riportate le visure catastali storiche della particella in catasto fabbricati ed in catasto terreni.

Pratica edilizia

In base alle verifiche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, lo scrivente ha accertato che in relazione al fabbricato presente non risulta agli atti dell'archivio alcun titolo abilitativo rilasciato.

Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca non risulta rilasciata alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Difformità

Data l'assenza di titoli edilizi agli atti del competente Ufficio Tecnico Comunale di Martina Franca afferenti ai fabbricati di che trattasi, la conformità è subordinata allo stato legittimo in rapporto all'anno di costruzione. Possono considerarsi legittimi sotto il profilo urbanistico solo i corpi di fabbrica o porzione di essi realizzati in epoca precedente al 01/09/1967. Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Martina Franca uno stralcio di foto aerea IGM da prendere come riferimento per l'accertamento dello stato legittimo. Il Comune di Martina Franca ha rilasciato la foto aerea riportata in Allegato n.39, relativa ad un volo del 1972. Dall'analisi della foto risulta il fabbricato cerchiato in rosso nella stessa foto.

Dalla foto aerea si può riscontrare con certezza la presenza del fabbricato come prevedibile, data l'antica epoca di costruzione presumibile in base alla tipologia della costruzione (Lamia in pietra).

Pertanto si può confermare lo stato legittimo del fabbricato per essere stato costruito precedentemente al 01/09/1967.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

Condonabilità

Non ci sono difformità da condonare.

Inserimento nei piani urbanistici

Il sottoscritto CTU ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica relativo alle P.lle 329-330 del Foglio di mappa 55. Il comune di Martina Franca ha rilasciato il certificato riportato in Allegato n.40.

Le particelle 329-330 ricadono nel vigente P.R.G. in zona tipizzata "F2-2 -zona agricola - residenziale" - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Nel P.U.G. adottato ricadono nel contesto territoriale "CR2 Contesto rurale della campagna abitata a prevalente funzione agricola" (artt. 5, 6 e 9 – PUG_P).

Per i vincoli esistenti si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.40.

Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo:14/03/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Martina Franca Fg.90 P.lla 558 sub 11 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novem- bre 1996	9 Dicem- bre 1996	13648

Nota: in Allegato n.10 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
--	--	--	--
Note:			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5400	14/03/2023	Trascrizione	
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è nel possesso dell'esecutato.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	No	No	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. cata-stale	Cert. ipo-tecario	Cert. no-tarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	Si	No

Conclusioni

Il compendio immobiliare è collocato in una zona dell'agro posta a nord-ovest dell'abitato di Martina Franca, contrada Chiafele, a circa 6 km dall'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo la S.P. 56 da Martina Franca verso Noci, svoltando poi a destra in corrispondenza della S.P. 60 (Via Chiafele).

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti

residenziali.

Il fabbricato consiste in un vano unico di antica costruzione con muri in pietra e volta in pietra a padiglione, del tipo "Lamia". E' utilizzato come deposito ed è in totale stato di abbandono.

Il fabbricato si trova all'interno di un lotto di terreno agricolo avente estensione catastale di ettari 1.13.03. Il terreno è coltivato prevalentemente a uliveto con circa 250 piante di ulivo oltre a circa 50 alberi di mandorlo e circa 15 alberi di ciliegio.

Il fabbricato ha una superficie utile di circa 27 mq e una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 50 mq, con altezza interna di metri 3,40.

In base alle verifiche effettuate, in particolare il confronto con foto aeree IGM storiche, si può confermare lo stato legittimo del fabbricato per essere stato costruito precedentemente al 01/09/1967.

Metodo di stima

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

FABBRICATO:

In base alle conoscenze personali del mercato nell'agro di Martina Franca, tenuto conto della destinazione delle caratteristiche costruttive, tipologia di fabbricato interamente in pietra (Lamia), considerato che il fabbricato si presenta allo stato grezzo e richiede radicali interventi di ristrutturazione, posizione e distanza dal centro urbano, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 700,00 €/mq riferito alla superficie lorda (50 mq).

Pertanto il valore del fabbricato è:

$$V1 = 50 \times 700,00 = 35.000,00 \text{ Euro}$$

TERRENO:

Per quanto riguarda il terreno avente superficie di ettari 1.13.03, in base al tipo di coltura prevalente (uliveto) si ritiene congruo in base ai correnti prezzi di mercato un valore di 25.000,00 €/ettaro. Il valore complessivo del terreno pertanto è:

$$V2 = 25.000,00 \times 1,1303 = 28.257,50 \text{ Euro.}$$

Il valore di mercato complessivo (fabbricati + terreni) è:

$$V_{tot} = 35.000,00 + 28.257,50 = 63.257,50 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 63.257,50 = 6.325,75 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V' = 63.257,50 - 6.325,75 = 56.931,75 \text{ Euro}$$

arrotondato a **56.900,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un antico fabbricato in pietra tipo "Lamia" sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Chiafele, strada Chiafele zona C, composto da un vano unico con volta in pietra a padiglione, con annesso terreno rustico coltivato ad uliveto e mandorleto avente superficie catastale di ha 1.13.03. In catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.55 P.lla 330 sub 1, cat. F/2; in catasto terreni Fg.55 P.lla 329 qualità Uliveto di 1^a cl., superficie ha 1.13.03, R.D. € 35,03; R.A. € 26,27. Confinante con proprietà Perta Antonia, Perta Isabella e Marangi Lucia o aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: 56.900,00 euro

(euro cinquantaseimilanovecento/00)

Lotto N. 5

Descrizione sintetica:

Quota di proprietà pari a ½ dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, con ingresso condominiale in Via della Valle n.19 H, secondo piano, composto da quattro vani ed accessori, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.lla 2501 sub 75, cat. A/3 cl. 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 681,72. Confinante con via Pisacane, vano scale e atrio, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato nella zona ovest dell'abitato di Martina Franca, zona Votano.

La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nel quartiere sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali.

In Allegato n.42 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.44 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano secondo rispetto al portone condominiale d'ingresso su atrio interno con accesso da via della Valle, al terzo piano rispetto al prospetto di via Pisacane su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra.

La foto n.33 riprende il portone condominiale d'ingresso ed il prospetto del fabbricato su via della Valle (atrio interno); la foto n.34 riprende il prospetto su via Pisacane, su cui l'appartamento si affaccia con due balconi.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76.

Unità immobiliare

L'appartamento è accessibile da portone e scala condominiale in Via della Valle n. 19 H, al secondo piano, servito da ascensore, ed è composto da quattro vani ed accessori. In Allegato n. 41 è riportata visura catastale storica; in Allegato n.43 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

(R.G.E. 100/2025)

Promossa da

47

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

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (foto n.35), cucinino (foto n.36), tre camere da letto (foto n.37), bagno (foto n.38), disimpegno (foto n.39) e due balconi.

In Allegato n. 45 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 109 mq ed una superficie utile di 90 mq circa, oltre a due balconi di complessivi 12 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,90 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato. I solai piani di tipo latero-cementizio. I muri rivestiti con intonaco civile liscio. Pavimento in gres ceramico formato 20x60 cm, infissi esterni con telaio in pvc effetto legno e vetrocamera, oltre a tapparelle avvolgibili in pvc azionate con motore elettrico. Porte interne in legno laccate avorio, radiatori parte in ghisa e parte in acciaio. Bagno completo di lavabo, vaso, bidet, doccia, attacco lavatrice e termoarredo. Caldaia a gas metano posizionata sul balcone. Impianto elettrico sotto traccia. L'immobile ha subito interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, rifacimento/adeguamento impianti rispetto a quelli originari, effettuati nel 2013 come da documentazione allegata.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano secondo rispetto al portone condominiale d'ingresso su atrio interno con accesso da via della Valle, al terzo piano rispetto al prospetto di via Pisacane su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra.

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76. L'appartamento è stato successivamente ri-

strutturato nel 2013.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno	29,5 mq
Cucinino	6,6 mq
Camera da letto 1	10,8 mq
Camera da letto 2	15,9 mq
Camera da letto 3	11,0 mq
Disimpegno	8,6 mq
Bagno	7,6 mq
Balcone 1	7,0 mq
Balcone 2	5,0 mq
Superficie utile complessiva	90 mq
Superficie lorda complessiva	109 mq
Balconi	12 mq

Confini

L'appartamento confina con via Pisacane, vano scale e atrio, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca							
130	2501	75	A/3	4	5,5 vani	Totale: 110 mq; Escluse aree scoperte 107 mq	€ 681,72
In ditta: [REDACTED]							

Nota: In Allegato n.41 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza Edilizia N. 23052 del 31/10/1975 (Allegato n.46);
- 2) Licenza Edilizia N.6942 del 13/03/1976 (Allegato n.47);
- 3) Variante in sanatoria N. 17023 del 25/06/1977 (Allegato n.48);
- 4) Comunicazione Inizio Attività N. 886/13 del 12/07/2013 e Comunicazione Fine Lavori prot. 18528 del 16/04/2014 (Allegato n.49) per lavori di manutenzione straordinaria con modifiche nelle divisioni interne.

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati alla Variante in sanatoria N. 17023 del 25/06/1977 (Allegato n.48) si rilevano variazioni nella divisione interna dell'unità immobiliare ed inoltre un vano dell'appartamento confinante in progetto risulta assorbito dall'appartamento oggetto di perizia. Tali difformità sono di fatto superate con la Comunicazione Inizio Attività N. 886/13 del 12/07/2013 e Comunicazione Fine Lavori prot. 18528 del 16/04/2014 (Allegato n.49) per lavori di manutenzione straordinaria con modifiche nelle divisioni interne. In sostanza lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale allegata alla Comunicazione Inizio Attività N. 886/13 del 12/07/2013.

Condonabilità

La Comunicazione Inizio Attività N. 886/13 del 12/07/2013 e Comunicazione Fine Lavori prot. 18528 del 16/04/2014 (Allegato n.49) per lavori di manutenzione straordinaria con modifiche nelle divisioni interne ha di fatto conformato le difformità rispetto al progetto originario. Salvo differente valutazione da parte del competente Ufficio Tecnico.

Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo: 14/03/2023

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg.130 P.lla 2501 sub 75 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Giovanni De Tullio	4 Agosto 1986	18 Agosto 1986	11290
Martina Franca Fg.130 P.lla 2501 sub 75 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Giovanni De Tullio	4 Agosto 1986	18 Agosto 1986	11290

Nota: in Allegato n.8 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato. L'unità immobiliare è stata acquistata dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
--	--	--	--

Note: --

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]

Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED]. Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Contratto di Locazione	01/01/2023	Taranto serie 3T n.11	02/01/2023	8.400,00

Nota: L'immobile è concesso in locazione per uso abitativo, arredato, per 4 anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026, tacitamente rinnovabile. Canone mensile di 700,00 Euro.

Nota: In Allegato n.50 è riportata copia del contratto di locazione.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	Si	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest. Urb..	Storico ventenn.
Sì	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano secondo rispetto al portone condominiale d'ingresso su atrio interno con accesso da via della Valle, al terzo piano rispetto al prospetto di via Pisacane su cui l'appartamento si affaccia. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra.

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76. L'appartamento è stato successivamente ristrutturato nel 2013.

L'appartamento è accessibile da portone e scala condominiale in Via della Valle n. 19 H, al secondo piano, servito da ascensore, ed è composto da quattro vani ed accessori.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 109 mq ed una superficie utile di 90 mq circa, oltre a due balconi di complessivi 12 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,90 metri.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il discreto stato di manutenzione generale e l'anno di costruzione del fabbricato e i lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2013, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.500,00 €/mq riferito alla superficie lorda, valutando la superficie dei balconi al 50%.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona C4 del Comune di Martina Franca, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 1.150,00 €/mq e 1.400,00 €/mq. Il valore individuato è leggermente maggiore del range di oscillazione dato lo stato di manutenzione discreto e i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti.

La superficie lorda è di 109 mq oltre ai balconi di 12 mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = (109 + 50\% \times 12) \times 1.500,00 = 172.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 600,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 7.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 5.400,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 5.400,00 : 0,03 = 180.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 176.250,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 176.250,00 = 17.625,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = 176.250,00 - 17.625,00 = 158.625,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **158.600,00 Euro.**

Poiché la quota di proprietà dell'esecutato è pari a un mezzo, il valore della sua quota

di proprietà è:

$$V' = \frac{1}{2} \times 158.600,00 = \mathbf{79.300,00 \text{ Euro.}}$$

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell'immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili simili. In particolare in base alle indagini di mercato condotte si è riscontrato un valore locativo unitario per la zona in esame di 6,00 €/mq x mese. Considerando la superficie lorda di 109 mq, il valore locativo di mercato dell'appartamento risulta pari a:

$$VL = 109 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 654,00 \text{ Euro/mese}$$

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 8.400,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 700,00 Euro, il canone previsto da contratto risulta maggiore a quello di mercato sopra determinato e, quindi, può ritenersi congruo.

Descrizione sintetica

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Martina Franca, con ingresso condominiale in Via della Valle n.19 H, secondo piano, composto da quattro vani ed accessori, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.lla 2501 sub 75, cat. A/3 cl. 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 681,72. Confinante con via Pisacane, vano scale e atrio, salvo altri.

Valore di mercato della quota di $\frac{1}{2}$: 79.300,00 euro

(euro settantanovemilatrecento/00)



Lotto N. 6

Descrizione sintetica:

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Via Pisacane n.94, piano interrato, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.lla 2501 sub 28, cat. C/6 cl. 3, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq, rendita € 42,14. Confinante con spazio di manovra, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato nella zona ovest dell'abitato di Martina Franca, zona Votano. La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nel quartiere sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali.

In Allegato n.52 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.54 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra.

Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in via Pisacane n.94 (foto n.40).

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76.

Unità immobiliare

Il locale deposito è accessibile percorrendo la rampa condominiale posta via Pisacane n.94, mediante corsia comune interna.

In Allegato n. 51 è riportata visura catastale storica; in All. n.53 è riportata la planimetria catastale del locale.

L'immobile consiste in un locale deposito a pianta rettangolare. La foto n.41 riprende la zona di corsia antistante l'ingresso al locale. La foto n.42 si riferisce all'interno del locale.

In Allegato n. 55 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai

rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di circa 17 mq ed una superficie utile di 14,5 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,55 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato. La copertura piana con solaio latero-cementizio. I muri interni del locale sono rivestiti con intonaco civile grezzo. Il pavimento battuto di cemento. Porta d'ingresso in ferro a due ante.

Impianto elettrico con un punto luce.

L'immobile non ha subito particolari interventi di ammodernamento o rifacimento/adeguamento impianti rispetto a quelli originari.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione, adeguato per il tipo di utilizzo (deposito).

Conclusioni

Il locale deposito è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra.

Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in via Pisacane n.94.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Locale deposito	14,5 mq
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>14,5 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>17 mq</i>

Confini

Il locale confina con spazio di manovra, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca							
130	2501	28	C/6	3	16 mq	Totale: 18 mq	€ 42,14
In ditta: [REDACTED].							

Nota: In Allegato n.51 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza Edilizia N. 23052 del 31/10/1975 (Allegato n.46);
- 2) Licenza Edilizia N.6942 del 13/03/1976 (Allegato n.47);
- 3) Variante in sanatoria N. 17023 del 25/06/1977 (Allegato n.48);

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati alla Variante in sanatoria N. 17023 del 25/06/1977 (Allegato n.48) che costituisce l'ultimo titolo edilizio rilasciato, si rilevano una divisione in locali box al piano interrato non prevista in progetto. In particolare in progetto il locale interrato è unico e non frazionato in box come nello stato di fatto.

Condonabilità

Per sanare la difformità sopra indicata occorre effettuare un frazionamento a sanatoria

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

dell'intero locale interrato che coinvolge, quindi, tutti i proprietari dei box. La quantificazione dei costi non è possibile trattandosi di una sanatoria condominiale da ripartire secondo quote.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo: 14/03/2023</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg.130 P.lla 2501 sub 28 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Giovanni De Tullio	4 Agosto 1986	18 Agosto 1986	11290
Martina Franca Fg.130 P.lla 2501 sub 28 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Giovanni De Tullio	4 Agosto 1986	18 Agosto 1986	11290

Nota: in Allegato n.8 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato. L'unità immobiliare è stata acquistata dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
--	--	--	--
Note: --			

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED]. Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Nota: L'immobile è nel possesso dei proprietari.				

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

Il locale deposito è collocato al piano interrato. E' compreso in un fabbricato condominiale composto da otto livelli, di cui uno interrato, uno seminterrato e sei piani fuori terra. Al locale si accede da rampa e corsia condominiale in via Pisacane n.94.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato costruito nel 1975/76.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di circa 17 mq ed una superficie utile di 14,5 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,55 metri.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel

centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale e l'anno di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 800,00 €/mq riferito alla superficie lorda.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona C4 del Comune di Martina Franca, box con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 700,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.

La superficie lorda è di 17 mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 17 \times 800,00 = 13.600,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 50,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 450,00 : 0,03 = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 14.300,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 14.300,00 = 1.430,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 14.300,00 - 1.430,00 = 12.870,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **12.900,00 Euro.**

Poichè la quota di proprietà dell'esecutato è pari a un mezzo, il valore della sua quota di proprietà è:

$$V' = \frac{1}{2} \times 12.900,00 = 6.450,00 \text{ Euro.}$$

Descrizione sintetica

Quota di proprietà pari a ½ del locale deposito sito nel comune di Martina Franca, con accesso da rampa e corsia condominiale in Via Pisacane n.94, piano interrato, in

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

(R.G.E. 100/2025)

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

catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.130 P.la 2501 sub 28, cat. C/6 cl. 3, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq, rendita € 42,14. Confinante con spazio di manovra, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato della quota di $\frac{1}{2}$: 6.450,00 euro
(euro seimilaquattrocentocinquanta/00)



Lotto N. 7**Descrizione sintetica:**

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di un fondo rustico seminativo sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Cappuccini, avente superficie catastale complessiva di are 66.95. Il fondo è composto da due particelle separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca.

In catasto terreni Fg.90 P.lla 488 qualità Vigneto di 2^a cl., superficie are 15.00, R.D. € 29,44; R.A. € 12,39; Fg.90 P.lla 492 qualità Seminativo di 3^a cl., superficie are 45.00, R.D. € 11,62; R.A. € 8,13 e Vigneto di 2^a cl., superficie are 06.95, R.D. € 13,64; R.A. € 5,74.

Confinante con proprietà

o aventi causa, strada statale 172, salvo altri.

Caratteristiche zona

Il fondo rustico è collocato nell'agro a nord dell'abitato di Martina Franca, località Cappuccini, a circa 700 metri dall'abitato di Martina Franca, lungo la S.S. 172 da Martina Franca verso Locorotondo sul lato destro.

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

In Allegato n.58 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui sono evidenziate le particelle oggetto di pignoramento.

In Allegato n.59 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in cui sono evidenziate le stesse particelle.

Terreni

Il terreno agricolo ha un'estensione catastale complessiva di are 66.95, corrispondente alle P.lle 488 e 492 del Foglio di Mappa 90 di Martina Franca (cfr. visure catastali in Allegato n.56 e 57). Il terreno è un seminativo privo di vegetazione significativa.

Si raggiunge percorrendo la S.S. 172 da Martina Franca verso Locorotondo per circa 700 metri dalla periferia dell'abitato. E' anche raggiungibile nel confine posto a nord del fondo percorrendo la strada comunale Cappuccini per circa 300 metri, svoltando poi a sinistra su stradina privata.

Il fondo è recintato con muretti a secco in pietra lungo i confini nord e sud; non è re-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

Promossa da

62

(R.G.E. 100/2025)

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

cintato lungo gli altri confini.

Le foto nn. 43-44 riprendono il fondo oggetto del presente lotto. All'interno del fondo è presente un piccolo rudere in precario stato e privo di copertura (foto n.45) di cui si deve prevedere la demolizione. Il fondo è composto dalle due particelle 488 e 492 del Fg.90 separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca e corrispondente alla P.lla 307 dello stesso foglio (cfr. stralcio di mappa in Allegato n.58).

Conclusioni

Il fondo rustico è collocato nell'agro a nord dell'abitato di Martina Franca, località Cappuccini, a circa 700 metri dall'abitato di Martina Franca, lungo la S.S. 172 da Martina Franca verso Locorotondo sul lato destro.

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

Il terreno agricolo ha un'estensione catastale complessiva di are 66.95, corrispondente alle P.lle 488 e 492 del Foglio di Mappa 90 di Martina Franca. Il terreno è un seminativo privo di vegetazione significativa.

Il fondo è composto dalle due particelle 488 e 492 del Fg.90 separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca e corrispondente alla P.lla 307 dello stesso foglio.

Confini

Il fondo confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] o aventi causa, strada statale 172, salvo altri.

Catasto Terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
7	90	488	Vigneto	2	are 15,00	€ 29,44	€ 12.39
	90	492	Seminativo	3	are 45.00	€ 11,62	€ 8,13
			Vigneto	2	are 06.95	€ 13,64	€ 5,74
In ditta:							

Nota: Negli Allegati n.56 e n.57 sono riportate le visure catastali storiche delle particelle in catasto terreni.

Inserimento nei piani urbanistici

Il sottoscritto CTU ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica relativo alle P.lle 488-492 del Foglio di mappa 90. Il Comune di Martina Franca ha rilasciato il certificato riportato in Allegato n.60.

Le particelle ricadono nel vigente P.R.G. in zona tipizzata "F1 - agricola Valle d'Itria e agricola speciale" - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Inoltre nella Tav. n. 5bis/1 introdotta con la deliberazione del C.C. n.ro 333/76 in parte in zona tipizzata H2 "Parco privato e verde privato" assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G., fascia di rispetto della viabilità.

Nel P.U.G. adottato ricadono nel contesto territoriale "CR1.1 Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico (artt. 5, 6 e 7 – PUG_P)".

Ricade inoltre nel P.P.T.R. in zona soggetta a vincolo paesaggistico Beni Paesaggistici – Immobile e aree di notevole interesse pubblico –L. 1497/39 (PAE0124); Ulteriori Contesti Paesaggistici – Paesaggi rurali.

Inoltre il fondo è gravato da "usi civici" ed occorre prevedere nella successiva stima i costi di affrancazione.

Per maggiori dettagli sui vincoli esistenti si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.60.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo: 14/03/2023</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg.90 P.lle 488-492 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novembre 1996	9 Dicembre 1996	13648
Martina Franca Fg.90 P.lle 488-492 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Donazione	Notaio Vitantonio Laterza	4 Novembre 1996	9 Dicembre 1996	13649

Nota: in Allegato n.10 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
--	--	--	--
Note:			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5400	14/03/2023	Trascrizione	
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è nel possesso dell'esecutato e del comproprietario.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	--	--	--	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	Si	No

Conclusioni

Il fondo rustico è collocato nell'agro a nord dell'abitato di Martina Franca, località Cappuccini, a circa 700 metri dall'abitato di Martina Franca, lungo la S.S. 172 da Martina Franca verso Locorotondo sul lato destro.

La zona ha prevalente destinazione agricola con presenza di numerosi insediamenti residenziali.

Il terreno agricolo ha un'estensione catastale complessiva di are 66.95, corrispondente alle P.lle 488 e 492 del Foglio di Mappa 90 di Martina Franca. Il terreno è un seminativo privo di vegetazione significativa.

Si raggiunge percorrendo la S.S. 172 da Martina Franca verso Locorotondo per circa 700 metri dalla periferia dell'abitato. E' anche raggiungibile nel confine posto a nord del fondo percorrendo la strada comunale Cappuccini per circa 300 metri, svoltando poi a sinistra su stradina privata.

Il fondo è recintato con muretti a secco in pietra lungo i confini nord e sud; non è recintato lungo gli altri confini.

Il fondo è composto dalle due particelle 488 e 492 del Fg.90 separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca e corrispondente alla P.la 307 dello stesso foglio.

Metodo di stima

Il valore del fondo viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Il terreno ha una superficie di are 66.95 e ricade in zona agricola con vincolo paesaggistico. In base al tipo di coltura (seminativo) e alla posizione vicina all'abitato di Martina Franca e a ridosso della S.S. 172, si ritiene congruo in base ai correnti prezzi di mercato un valore di 30.000,00 €/ettaro. Il valore complessivo del terreno pertanto è:

$$V = 30.000,00 \times 0,6695 = 20.085,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
 $10\% \text{ di } 20.085,00 = 2.008,50 \text{ Euro}$
- Costi di affrancazione per essere il fondo gravato da "usi civici" = 3.500,00 Euro

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V' = 20.085,00 - 2.008,50 - 3.500,00 = 14.576,50 \text{ Euro.}$$

Poiché la quota di proprietà dell'esecutato è pari a un mezzo, il valore della sua quota di proprietà è:

$$V' = \frac{1}{2} \times 14.576,50 = 7.288,25 \text{ Euro.}$$

arrotondato a **7.300,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di un fondo rustico seminativo sito in agro del comune di Martina Franca, contrada Cappuccini, avente superficie catastale complessiva di are 66.95. Il fondo è composto da due particelle separate catastalmente da una piccola striscia di terreno intestata in catasto al Comune di Martina Franca.

In catasto terreni Fg.90 P.lla 488 qualità Vigneto di 2^a cl., superficie are 15.00, R.D. € 29,44; R.A. € 12,39; Fg.90 P.lla 492 qualità Seminativo di 3^a cl., superficie are 45.00, R.D. € 11,62; R.A. € 8,13 e Vigneto di 2^a cl., superficie are 06.95, R.D. € 13,64; R.A. € 5,74.

Confinante con proprietà

o aventi causa, strada statale 172, salvo altri.

Valore di mercato: 7.300,00 euro

(euro settemilatrecento/00)

Lotto N. 8

Descrizione sintetica:

Quota di proprietà pari a ½ del locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca, con accesso da via Pergolesi n.17, piano terra, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.261 P.III 155 sub 8, cat. C/1 cl. 4, consistenza 31 mq, sup. catastale 41 mq, rendita € 411,46. Confinante con Via Pergolesi, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

Il locale è collocato nella zona nord dell'abitato di Martina Franca, quartiere Carmine, lungo la cinta del centro storico.

La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale. Nel quartiere sono anche presenti alcuni edifici di interesse pubblico, quali scuole e chiese oltre a giardini pubblici (Villa Carmine).

In Allegato n.62 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.64 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano di antica costruzione, rientrante nel centro storico di Martina Franca.

Al locale si accede da porta d'ingresso in via Pergolesi n.17 (foto n.47). La foto n.46 riprende il prospetto del fabbricato.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione all'esterno.

Unità immobiliare

Il locale è accessibile da marciapiede con un dislivello dallo stesso di un gradino.

In Allegato n. 61 è riportata visura catastale storica; in All. n.63 è riportata la planimetria catastale del locale.

L'immobile consiste in un locale avente categoria catastale C/1 (negozio) a pianta irregolare, con un piccolo bagno e comunicante con atrio interno. Per utilizzo commerciale necessita di alcuni lavori di adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti,

adeguamento impianti, sistemazione delle finiture interne e adeguamento alla normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche (gradino all'ingresso). Non dispone di agibilità.

Le foto nn. 48-49-50 riprendono l'interno del locale.

In Allegato n. 65 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

Il locale ha una superficie utile di 31 mq circa. L'altezza utile interna massima, considerata la presenza delle volte a crociera e a botte, è di 2,80 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono con muratura e volte in pietra, caratteristica comune alla maggior parte degli edifici collocati nel centro storico. La copertura è del tipo a volta, in parte a crociera ed in parte a botte. I muri interni del locale sono rivestiti con intonaco civile in precario stato, data la presenza diffusa di umidità ascendente alla base dei muri (foto n.51). Il pavimento del locale è realizzato in mattoni con scaglie di marmo. È presente un divisorio in cartongesso. Doppio infisso in lega di alluminio all'ingresso. Impianto elettrico in canalina esterna.

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, provvisto di lavabo, vaso e piatto doccia, senza antibagno (da realizzare).

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in cattivo stato di manutenzione, con diffusi fenomeni di umidità ascendente.

Conclusioni

Il locale è collocato nella zona nord dell'abitato di Martina Franca, quartiere Carmine, lungo la cinta del centro storico.

La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale. Nel quartiere sono anche presenti alcuni edifici di interesse pubblico, quali scuole e chiese oltre a giardini pubblici (Villa Carmine).

L'immobile è collocato al piano terra. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano di antica costruzione, rientrante nel centro storico di Martina Franca.

L'immobile consiste in un locale avente categoria catastale C/1 (negozio) a pianta ir-

regolare, con un piccolo bagno e comunicante con atrio interno. Per utilizzo commerciale necessita di alcuni lavori di adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti, adeguamento impianti e sistemazione delle finiture interne, eliminazione barriere architettoniche.

L'immobile è nel complesso in cattivo stato di manutenzione, con diffusi fenomeni di umidità ascendente.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Locale	29 mq
Wc	2 mq
Superficie utile complessiva	31 mq

Confini

Il locale confina con Via Pergolesi, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca							
261	155	8	C/1	4	31 mq	Totale: 41 mq	€ 411,46
In ditta: [REDACTED] (Proprietà')							

Nota: In Allegato n.61 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto CTU ha accertato che l'unico titolo edilizio rilasciato dal Comune di

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

Martina Franca è la Concessione Edilizia prot. n. 11918/91 dell'11/12/1993 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, con condizioni (Allegato n.66).

Agibilità

Non risulta rilasciata certificazione di agibilità. Occorre eseguire le opere di adeguamento necessarie e presentare pratica di agibilità.

Difformità

Data l'antica costruzione dell'unità immobiliare per ricadere all'interno del centro storico, si può ritenere legittimo lo stato dell'immobile in quanto costruito in epoca precedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942. Inoltre la C.E. sopra richiamata riportata in Allegato n.66 legittima la destinazione d'uso commerciale pur essendo necessari lavori di adeguamento igienico-sanitari, impiantistici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche data la presenza di un gradino all'ingresso.

Condonabilità

Non ci sono difformità da condonare.

Diritto reale alla data di trascrizione del sequestro conservativo:14/03/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Martina Franca Fg.261 P.lla 155 sub 8 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	19 Settembre 1988	22 Settembre 1988	13945
Martina Franca Fg.261 P.lla 155 sub 8 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	19 Settembre 1988	22 Settembre 1988	13945

Nota: in Allegato n.9 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato. Con l'atto di compravendita indicato sopra [REDACTED] ha acquistato l'unità immobiliare in regime di comunione legale. Solo successivamente (27/02/1996) i coniugi hanno scel-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

to il regime di separazione dei beni (cfr. Estratto di matrimonio in Allegato n.7). Pertanto il bene immobile, pur risultando in catasto intestato esclusivamente a [REDACTED], è in comproprietà tra i coniugi per essere stato acquistato in regime di comunione dei beni alla data del 19/09/1988.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
--	--	--	--
Note: --			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5400	14/03/2023	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Decreto di Sequestro Conservativo contro [REDACTED] Esiste Annotazione n.714 del 18/03/2025 di sentenza di condanna esecutiva.			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è nel possesso dei comproprietari.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	No	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Sì	Si	Si	No	Si	--	No



Conclusioni

Il locale è collocato nella zona nord dell'abitato di Martina Franca, quartiere Carmine, lungo la cinta del centro storico.

La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale. Nel quartiere sono anche presenti alcuni edifici di interesse pubblico, quali scuole e chiese oltre a giardini pubblici (Villa Carmine).

L'immobile è collocato al piano terra. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano di antica costruzione, rientrante nel centro storico di Martina Franca.

L'immobile consiste in un locale avente categoria catastale C/1 (negozio) a pianta irregolare, con un piccolo bagno e comunicante con atrio interno. Per utilizzo commerciale necessita di alcuni lavori di adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti, adeguamento impianti e sistemazione delle finiture interne.

L'immobile è nel complesso in cattivo stato di manutenzione, con diffusi fenomeni di umidità ascendente.

Il locale ha una superficie utile di 31 mq circa. L'altezza utile interna massima, considerata la presenza delle volte a crociera e a botte, è di 2,80 metri.

Non risulta rilasciata certificazione di agibilità. Occorre eseguire le opere di adeguamento necessarie e presentare pratica di agibilità.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale e l'anno di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.000,00 €/mq riferito alla superficie utile.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona B3 (Centro storico) del Comune di Martina Franca, negozi con stato conservativo normale, valore di



mercato suggerito compreso tra 700,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.

La superficie utile è di 31 mq circa.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 31 \times 1.000,00 = 31.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 150,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 1.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.350,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 1.350,00 : 0,03 = 45.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 38.000,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 38.000,00 = 3.800,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 38.000,00 - 3.800,00 = 34.200,00 \text{ Euro}$$

Poiché la quota di proprietà dell'esecutato è pari a un mezzo, il valore della sua quota di proprietà è:

$$V' = \frac{1}{2} \times 34.200,00 = 17.100,00 \text{ Euro.}$$

Descrizione sintetica

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca, con accesso da via Pergolesi n.17, piano terra, in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg.261 P.IIIa 155 sub 8, cat. C/1 cl. 4, consistenza 31 mq, sup. catastale 41 mq, rendita € 411,46. Confinante con Via Pergolesi, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: 17.100,00 euro

(euro diciassettemilacento/00)



Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 20/02/2026



Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette



Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (R.G.E. 100/2025).

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

