

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 222/2022 R.G. Es.****LOTTO DUE****Terreno fg. 12, p.lla 28**

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

“ [REDACTED] ”

contro

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa F. ZANNA

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale



INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	9
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO DUE	12
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	12
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	12
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	14
1.4. SUPERFICIE UTILE RILEVATA	14
1.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
1.6. CONFINI.....	15
1.7. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	15
1.8. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	15
1.9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	15
1.10. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	16
1.11. STATO DI POSSESSO	16
1.12. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO	16
1.13. DESCRIZIONE SINTETICA	16

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **222/2022** promossa da [REDACTED] contro:

■ [REDACTED]

In data 14.12.2022 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 14.12.2022 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

Pr. Es. Immobiliare n. 222/2022

bis co. l, 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 staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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 per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 222/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 222/2022 R.G.Es.	a)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), Località Zanframundo, piano S1 – T – 1, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 49, particella 1203, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 146 mq escluse aree scoperte;
	b)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), località Corno della Strega, censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 12, particella 28, qualità pascolo cespuglioso, partita 7645, classe 2, superficie 39.255 mq;
	c)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 49, particella 195, superficie 1.331 mq;
	d)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 49, particella 1202 [già foglio 49, particella 196], qualità uliveto, classe 4, superficie 4.201 mq;
	e)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 49, particella 1204 [già foglio 49, particella 198], qualità uliveto, classe 5, superficie 1.348 mq;
	f)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 49, particella 1206 [già foglio 49, particella 197], qualità uliveto, classe 5, superficie 1.033 mq;
	g)	Unità immobiliare sita in Massafra (TA), censita al catasto dei terreni di detto Comune al foglio 49, particella 410, superficie 1.770 mq;
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Massafra (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
a)	49	1203	1	A/7	1	6 vani	€ 604,25
b)	12	28	-	Pascolo cespuglioso	2	Ha 03.92.55	R.d.= € 40,55 R.a.= € 16,22

Pr. Es. Immobiliare n. 222/2022

c)	49	195	AA	Seminativo	5	Ha 00.06.03	R.d.= € 0,93 R.a.= € 1,25
			AB	Uliveto	5	Ha 00.07.28	R.d.= € 0,75 R.a.= € 1,32
d)	49	1202	-	Uliveto	4	Ha 00.42.01	R.d.= € 6,51 R.a.= € 7,59
e)	49	1204	-	Uliveto	4	Ha 00.13.48	R.d.= € 1,39 R.a.= € 2,44
f)	49	1206	-	Uliveto	5	Ha 00.10.33	R.d.= € 1,07 R.a.= € 1,87
g)	49	410	AA	Uliveto	2	Ha 00.10.20	R.d.= € 5,27 R.a.= € 3,69
			AB	Mandorleto	1	Ha 00.07.50	R.d.= € 3,49 R.a.= € 1,94
In ditta: proprietà.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Certificato di destinazione urbanistica
- All. 9) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 10) Certificazione notarile
- All. 11) Ispezione ipotecaria
- All. 12) Riassunto identificativi catastali
- All. 13) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'ausiliare del G.E. Avv. Rosalba Riccheo, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08.02.2023, alle ore 09:00, recandosi presso uno degli immobili pignorati, ovvero presso l'abitazione sita in Massafra (TA) alla Località Zanframundo snc. Al sopralluogo presiedeva anche il sig. [REDACTED] in qualità di esecutato, il quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi.

Pr. Es. Immobiliare n. 222/2022

In tale sede lo scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico sia della suddetta abitazione che dei terreni pignorati.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Massafra (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare i due seguenti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 222/2022 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare sito in Massafra (TA) alla Località Zanframundo snc, costituito da una villetta indipendente con sviluppo su tre piani e da cinque terreni ad essa adiacenti.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	49	1203	1	A/7	1	6 vani	€ 604,25
	49	195	AA	Seminativo	5	Ha 00.06.03	R.d.= € 0,93 R.a.= € 1,25
			AB	Uliveto	5	Ha 00.07.28	R.d.= € 0,75 R.a.= € 1,32
	49	1202	-	Uliveto	4	Ha 00.42.01	R.d.= € 6,51 R.a.= € 7,59
	49	1204	-	Uliveto	4	Ha 00.13.48	R.d.= € 1,39 R.a.= € 2,44
	49	1206	-	Uliveto	5	Ha 00.10.33	R.d.= € 1,07 R.a.= € 1,87
	49	410	AA	Uliveto	2	Ha 00.10.20	R.d.= € 5,27 R.a.= € 3,69
AB			Mandorleto	1	Ha 00.07.50	R.d.= € 3,49 R.a.= € 1,94	
In ditta: proprietà.							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 222/2022 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno identificato catastalmente come pascolo cespuglioso, sito in agro di Massafra alla Località Corno della Strega, confinante con la strada interpodereale di accesso e le proprietà di cui al fg. 12, p.lle 27 e 29.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	12	28	-	Pascolo cespuglioso	2	Ha 03.92.55	R.d.= € 40,55 R.a.= € 16,22
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà.							

1. LOTTO DUE

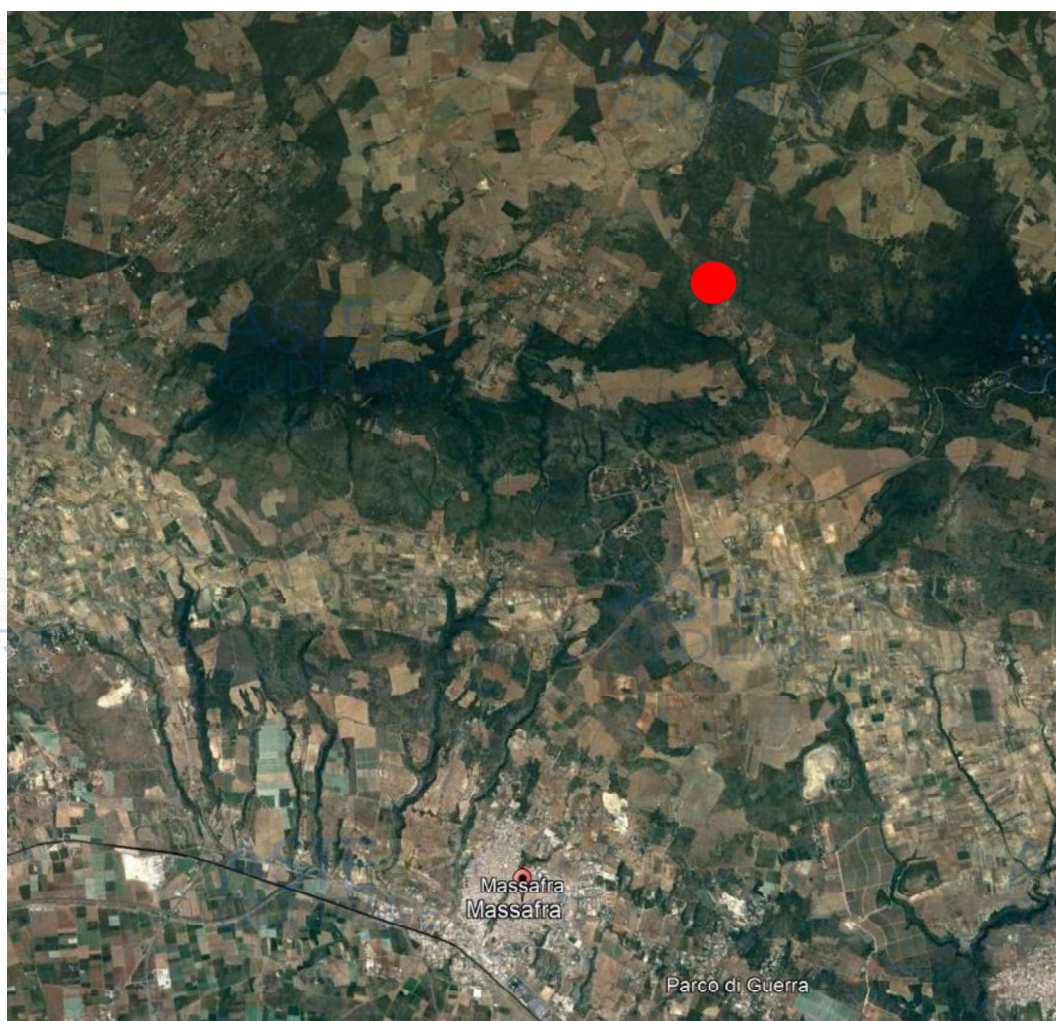
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un terreno identificato come pascolo cespuglioso ubicato in agro di Massafra (TA) alla Località Corno della Strega, censito in N.C.T. di detto Comune al fg. 12, p.lla 28, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 03.92.55, r.d.=€ 40,55, r.a.=€ 16,22.

L'immobile confina a nord con altra proprietà, a sud con la strada interpoderale di accesso allo stesso, ad est con la proprietà di cui al fg. 12 p.lla 29 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 12 p.lla 27.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato in agro di Massafra (TA), alla Località Corno della Strega, in un'area posta a nord rispetto alla città e distante da essa circa 15 km. La zona non è urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di numerose distese di terreni, per lo più investiti da macchia mediterranea, la cui accessibilità è garantita dalla viabilità interpoderale della zona che si diparte dalla SP44, ovvero dalla strada provinciale che collega Massafra all'abitato di Martina Franca. Si rileva la vicinanza dello stesso al Bosco delle Pianelle sito in agro di Martina Franca.

**Figura 1: Ubicazione****Figura 2: Collocazione lotto**

Pr. Es. Immobiliare n. 222/2022

Si riportano le coordinate geografiche del compendio immobiliare, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°39'35.76"N, Long. 17°10'1.98"E.

Il lotto è raggiungibile dall'abitato di Massafra prendendo la SP44, ovvero la strada provinciale che collega Massafra a Martina Franca, dopo 8,3 km svoltare a sinistra e percorrere la strada interpodereale per 4,3 km prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Terreno con estensione di 3 ettari 92 are 55 centiare, ovvero 39.255,00 mq, avente forma regolare, giacitura pressochè in piano ed ottima esposizione; è privo di elementi di confine con altre particelle ed ha accesso diretto dalla strada interpodereale in sterrato che si diparte dalla SP44, ovvero dalla strada provinciale che collega Massafra a Martina Franca. Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e completamente investito da macchia mediterranea. Non sono state rilevate costruzioni insistenti su di esso.

1.4. SUPERFICIE UTILE RILEVATA

Tipologia	Superficie [mq]
Pascolo cespuglioso	39.255,00

1.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

1.6. CONFINI

L'immobile confina a nord con altra proprietà, a sud con la strada interpodereale di accesso allo stesso, ad est con la proprietà di cui al fg. 12 p.lla 29 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 12 p.lla 27.

1.7. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massafra si evince che il terreno in esame è inserito nella zona "C.R. 3 – Contesto Rurale della Murgia" individuata dal vigente P.U.G. comunale. Inoltre, il bene risulta essere edificabile, ovvero su di esso possono essere realizzate nuove costruzioni finalizzate all'attività produttiva agricola, delle filiere agricola e zootecnica ed attività agroturistiche e ricreative, il tutto come meglio specificato nell'art. 82/P del suddetto P.U.G..

Secondo il PPTR il bene è soggetto ad una serie di vincoli paesaggistici e naturalistici e ricade in zona SIC. Il tutto come meglio specificato nel certificato allegato alla presente perizia.

1.8. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 07 novembre 2022</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Registrato	N.R.P.
Piena proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giada Mobilio	23.03.2021	26.03.2021	5452
Massafra (TA) - Fg. 12, p.lla 28						
Note: tramite atto di compravendita per notar Giada Mobilio del 23.03.2021, rep. n. 11820/9377, registrato il 26.03.2021 ai nn. 7534/5452, il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà del terreno ubicato in agro di Massafra (TA) alla Località Corno della Strega, identificato catastalmente al fg. 12, p.lla 28.						

1.9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
31424	22773	07.11.2022	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà del terreno ubicato in agro di Massafra (TA) alla Località Corno della Strega, identificato catastalmente al fg. 12, p.la 28, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 20.07.2022.

1.10. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.11. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il terreno era nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutato.

1.12. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dai valori ricavati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli regionale.

Tabella 6: Computazione superficie

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda	39255,00	100%	39255,00
<i>Superficie commerciale</i>			39255,00

Tabella 7: Determinazione valore di mercato

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Valore di stima</i>
0,80	€ 31404,00

VALORE COMPLESSIVO: € 31.400,00

1.13. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un terreno identificato come pascolo cespuglioso ubicato in agro di Massafra (TA), alla Località Corno della Strega, a ridosso del Bosco delle Pianelle, avente una estensione di 3 ettari 92 are e 55 centiare, ovvero 39.255,00 mq, censito in N.C.T. di detto Comune al fg. 12, p.la

28, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 03.92.55, r.d.= € 40,55, r.a.= € 16,22. Il terreno, confinante a nord con altra proprietà facente parte del territorio di Martina Franca, a sud con la strada interpodereale di accesso allo stesso, ad est con la proprietà di cui al fg. 12 p.la 29 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 12 p.la 27, si presenta incolto ed investito da macchia mediterranea; non vi sono elementi di delimitazione dello stesso e non insistono costruzioni su di esso.

Dal punto di vista urbanistico rientra, secondo il vigente P.U.G. comunale, in zona “C.R. 3 – Contesto Rurale della Murgia” ed è edificabile relativamente ad interventi finalizzati all’attività agricola e zootecnica; secondo il P.P.T.R. ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Il terreno è attualmente nella disponibilità e nel possesso dell’esecutato.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l’espletamento dell’incarico affidato.

Mottola, li 18 aprile 2023

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

