TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione integrativa di consulenza nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 172/2005 R.E. (riunisce anche il proc. esec. n. 351/2006 R.E.)

promosso da:

“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA”

contro

"[redacted]"

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele

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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Integrativa di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 172/05 (riunisce anche il proc. esec. n. 351/2006 R.E.) promosso da:

" BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. "

contro

'[redacted]

Udienza del primo giuramento: 13.06.2006

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. Semeraro Michele, nominato esperto, il seguente quesito: *Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei".*
Successivamente:

1. *provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
2. *all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*
   a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
   b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;*
   c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
      c_1) se le opere sono sanabili;
      c_2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
      c_3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
      c_4) i probabili relativi costi;
3. *Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*
4. *Rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:*

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

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

d) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

e) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

f) *l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

   f_1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

   f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

   f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

   f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

   f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);

   f_2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

   f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

   f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) *l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti informazioni:*

   g_1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

   g_2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

   g_3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. *Fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

6. *Alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*

7. *Invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto*

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

della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.

8. *Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto;*
9. *Segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
10. *In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*
11. *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.*
12. *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.*
13. ***Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.***

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento (n. 351/2006)		
Proc. n.	**numerazione immobile**	**Descrizione bene**
351/06 (riunita alla 172/06)	Immobili di proprietà di XXXXXX	
	1	*"terreno in Manduria (Ta) C.da Poverella, di ettari 2, are 96, centiare 41, riportato al catasto T, fg. 47, p.lla 159"*;
	2	*"fabbricato (D/7) in Manduria (Ta) alla via Manduria, p.t., riportato al N.C.E.U. fg. 47, part. 159, sub 1"*;
	3	*"fabbricato (C) in Manduria (Ta) alla via Manduria, p.t.-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 47, part. 159, sub 2"*;
	4	*"terreno in Manduria (Ta), di are 59, centiare 40,riportato al catasto T, fg. 144, p.lla 90"*;
	5	*"terreno in Manduria (Ta) C.da Specchiarica, di are 41, centiare 33, riportato al catasto T, fg 144, p.lla 302"*;

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

	6	*"terreno (EU) in Manduria (Ta) C.da Specchiarica, di are 1, centiare 93, riportato al catasto T, fg 144, p.lla 3623";*
	7	*"appartamento in Manduria (Ta)C.da Specchiarica, pt, riportato al N.C.E.U. fg. 144, p.lla 3623";*
	8	*"locale (C/6) in Manduria (Ta) C.da Specchiarica, p.t., riportato al N.C.E.U. fg. 144, p.lla 3624"*
	9	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Restio, di are 54, centiare 2, riportato al catasto T, fg 40, p.lla 14";*
	10	*"terreno in Avetrana (Ta), di centiare 48, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 34"*
	11	*"terreno in Avetrana (Ta), di are 18, centiare 69, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 43"*
	12	*"terreno in Avetrana (Ta), di are 26, centiare 74, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 45"*
	13	*"terreno in Avetrana (Ta), di are 12, centiare 45, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 64"*
	14	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Ronzieri, di are 6, centiare 42, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 214";*
	15	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Ronzieri, di are 5 centiare 60 riportato al catasto T, fg. 3, p.lla 131";*
	16	*"terreno in Avetrana (Ta), di are 15, centiare 55, riportato al catasto T, fg. 36, p.lla 63";*
	17	*"locale deposito in Avetrana (Ta) alla via Campania n. 2, p.t., riportato al NCEU al fg. 35, p.lla 251;*
	18	*"terreno (EU) in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio di are 20, centiare 40, riportato al catasto T, fg 55, p.lla 271;*
	19	*"appartamento in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio p. 1, riportato al NCEU fg. 55, 271";*
	20	*"Opifici (D1) in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio p.t. - 1, riportato al NCEU fg. 55, p.lla 271, sub 2";*

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

	21	*"terreno in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio di are 4, centiare 31, riportato al catasto T, fg. 55, p.lla 1234";*
	22	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Villanovai, di are 37, centiare 37, riportato al catasto T, fg.45, p.lla 115";*
	23	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Villanova, di centiare 40, riportato al catasto T, fg. 45, p.lla 183";*
	24	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Veglie, di are 24, centiare 40, riportato al catasto T, fg. 33, p.lla 27";*
	Immobili di proprietà di [redacted]	
	1	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Felicchie, di are 8, centiare 87, riportato al catasto T, fg. 145, p.lla 591";*
	2	*"suolo edificabile in Manduria (Ta), loc. Torre Columena, di are 6, riportato al catasto T, fg. 145, p.lla 942";*
	3	*"terreno sito in Manduria (Ta), loc. Torre Columena, di are 17, centiare 28, riportato al catasto T, fg. 145, p.lla 739";*
	4	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di ettari 1, are 1, centiare 60, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 15";*
	5	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di are 75, centiare 55, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 16";*
	6	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di are 18, centiare 95, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 17;*
	7	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di ettari 1, are 1, centiare 60, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 14";*
	8	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di are 49, centiare 55, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 29";*
	9	*"terreno sito in Manduria (Ta), c.da Li Castelli, di are 49, centiare 55, riportato al catasto T, fg. 113, p.lla 49;*
	10	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Potenti, di are 99, centiare 70, riportato al catasto T, fg. 31, p.lla 101";*

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

	11	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Potenti, di are 81, centiare 60, riportato al catasto T, fg. 31, p.lla 137";*
	12	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Cinieri, di are 91, centiare 5, riportato al catasto T, fg. 31, p.lla 141";*
	13	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Mosca, di ettari 1, are 43, centiare 30, riportato al catasto T, fg. 16, p.lla 13";*
	14	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Mosca, di ettari 1, are 4, centiare 20, riportato al catasto T, fg. 16, p.lla 33";*
	15	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Mosca, di are 72, centiare 40, riportato al catasto T, fg. 16, p.lla 63";*
	16	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Villanova, di are 84, centiare 68, riportato al catasto T, fg. 45, p.lla 45";*
	17	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 32, centiare 21, riportato al catasto T, fg. 50, p.lla 56";*
	18	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 32, centiare 21, riportato al catasto T, fg. 50, p.lla 175";*
	19	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 18, centiare 55, riportato al catasto T, fg. 54, p.lla 244";*
	20	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 18, centiare 15, riportato al catasto T, fg. 54, p.lla 245";*
	21	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 15, centiare 30, riportato al catasto T, fg.54, p.lla 247";*
	22	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Chiedo, di are 15, centiare 30, riportato al catasto T, fg. 54, p.lla 248";*
	23	*"terreno in Avetrana (Ta), c.da Bizzarro, di are 23, centiare 85, riportato al catasto T, fg. 26, p.lla 80";*
	24	*"locale in Avetrana (Ta), c.da Bizzarro, p.t. , riportato al NCEU fg 26, p.lla 80";*

In relazione all'elenco sopra riportato si segnala quanto segue. Gli immobili ai punti 5, 6, 7 e 8, di proprietà di XXXXXX, sono stati già stimati dal sottoscritto nella

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

precedente perizia (lotto 2) depositata in data 16.02.2007. La stima viene riproposta nella presente relazione con l'aggiunta dell'immobile al punto 4 che fa parte dello stesso comprensorio.

Gli immobili ai punti 17 e 19, di proprietà di XXXXXX, sono stati già stimati nella precedente perizia (lotto 3 e lotto 4). L'immobile indicato al punto 18 è il terreno sul quale insistono gli immobili di cui ai punti 19 e 20, passato alla Partita 1 (Ente Urbano).

L'immobile al punto 20 dei beni indicati di proprietà di XXXXXX in realtà appartiene solo parzialmente al sig. [redacted] in quanto insiste sul suolo metà del quale appartiene al sig. [redacted] per l'intera proprietà (acquistato prima del matrimonio), mentre l'altra metà appartiene al Sig. [redacted] ed alla moglie YYYYYY(acquistato in comunione dei beni). L'immobile risulta, pertanto, solo parzialmente pignorato e con la proprietà indivisa. In attesa che venga perfezionato il pignoramento l'immobile viene stralciato dalla presente relazione.

Gli immobili ai punti 23 e 24 di proprietà di YYYYYY sono stati già stimati nella precedente perizia (lotto 5).

Per quanto sopra, dopo aver accorpato i terreni confinanti al solo scopo di costituire lotti commercialmente validi che possano facilitare la vendita, sono stati individuati i lotti che seguono, con una nuova numerazione e con i dati catastali aggiornati.

Lotto 1	**Comune di Manduria**							
	Catasto Fabbricati							
	Mod.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat**	**Cl**	**Cons**	**Rendita**
	58	47	159	1	D/7			20.999,14 €
	58	47	159	2	In corso di costruzione			
	In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] – proprietà per intero.							
	Catasto terreni							
	Fg.	**P.lla**	**Qualità Classe**	**Cons. ha are ca**		**R.D.**	**R.A.**	
	47	159	Ente Urbano	3 60 55				

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

Lotto 2

Comune di Manduria

Catasto fabbricati

Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
58	144	3623	-	A/7	2	6 vani	480,30 €
58	144	3624	-	C/6	3	26 mq	45,65 €

In ditta: [redacted] – intera proprietà.

Catasto terreni

Fg.	P.lla	Porz	Qualità	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
144	302	AA	Vigneto	4	25.58 mq	12,55 €	13,21 €
		AB	Uliveto	4	15.75 mq	2,85 €	2,85 €
144	90	uliveto		4	59.40 mq	10,74 €	10,74 €

In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] – livellario

[redacted] diritto del concedente

Lotto 3

Comune di Avertrana

Catasto terreni

Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
40	14	Ficheto	3	54.02	22,32 €	16,74 €

In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] – intera proprietà.

Lotto 4

Comune di Avetrana

Catasto terreni

Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
26	34	pascolo	2	00.48	0,06 €	0,02 €
36	63	seminativo	4	15.55	4,42 €	3,21 €

In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] intera proprietà.

Lotto 5

Comune di Avetrana

Catasto terreni

Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
26	43	Pascolo	2	18.69	2,41 €	0,77 €
26	45	Pascolo	1	26.74	4,14 €	1,38 €
26	64	Pascolo	1	12.45	1,93 €	0,64 €

In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] – intera proprietà.

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

Lotto 6	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	26	214	Pascolo	2	6.42	0,83 €	0,27 €
	36	131	Seminativo	4	5.60	1,59 €	1,16 €
	In ditta: [redacted] – proprietà per 1/2; [redacted] – proprietà per ½.						

Lotto 7	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	55	1234	seminativo	3	04.31	1,67 €	1,11 €
	In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] intera proprietà.						

Lotto 8	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	45	115	uliveto	4	37.37	6,75 €	6,75 €
	45	183	Uliveto	4	00.40	0,07 €	0,07 €
	In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] – intera proprietà.						

Lotto 9	Comune di Avetrana							
	Catasto terreni							
	Fg.	P.lla	Porz	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	33	27	AA	vigneto	3	11.86	12,56 €	8,27 €
			AB	uliveto	2	12.54	5,18 €	4,21 €
	In ditta: XXXXXX, nato a [redacted] intera proprietà.							

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

Lotto 10	Comune di Manduria						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	145	591	Pasc. Cesp.	2	08.87	0,92 €	0,50 €
	In ditta: [redacted] – proprietà;						

Lotto 11	Comune di Manduria						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	145	942	Pasc. Cesp.	2	04.79	0,49 €	0,27 €
	In ditta: [redacted] – proprietà;						

Lotto 12	Comune di Manduria						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	145	739	E.U.	-	17.28	---	---
	In ditta: [redacted] – proprietà.						

Lotto 13	Comune di Manduria						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (ha)	R.D.	R.A.
	113	14	uliveto	2	1.01.60	41,98 €	34,11 €
		16	uliveto	2	0.75.55	31,21 €	25,36 €
		17	uliveto	2	0.18.95	7,83 €	6,36 €
	In ditta: [redacted] – intera proprietà.						
		29	uliveto	2	0.49.55	20,47 €	16,63 €
		49	uliveto	2	0.49.55	20,47 €	16,63 €
	In ditta: [redacted] – intera proprietà.						
	113	15	uliveto	2	1.01.60	41,98 €	34,11 €
	In ditta: [redacted] – proprietà [redacted] diritto del concedente						

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

Lotto 14	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (ha)	R.D.	R.A.
	31	101	uliveto	3	0.99.70	25,75 €	25,75 €
		137	uliveto	2	0.81.60	33,71 €	27,39 €
	In ditta: [redacted] – livellario; [redacted] – concedente in parte [redacted] concedente in parte [redacted] – Usufruttuario parziale di livello						
	31	141	uliveto	2	0.91.05	37,62 €	30,57 €
	In ditta: **Ditta individuale** [redacted] – proprietà; [redacted] – concedente in parte [redacted] concedente in parte						

Lotto 15	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (ha)	R.D.	R.A.
	16	13	uliveto	3	1.43.30	37,00 €	37,00 €
		33	uliveto	3	1.04.20	26,91 €	26,91 €
		63	uliveto	3	0.72.40	18,70 €	18,70 €
	In ditta: [redacted] proprietà						

Lotto 16	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (ha)	R.D.	R.A.
	45	45	uliveto	2	0.84.14	34,76 €	28,25 €
	In ditta: [redacted] – proprietà						
	45	199	Semin arbor.	2	0.00.54	0,28 €	0,18 €
	In ditta: [redacted] – proprietà						

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

Lotto 17	Comune di Avetrana						
	Catasto terreni						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	50	56	uliveto	3	32.21	8,32 €	8,32 €
		175	uliveto	3	32.21	8,32 €	8,32 €
	In ditta: COMUNE DI AVETRANA – diritto del concedente; [redacted] – livellario						

Lotto 18	Comune di Avetrana							
	Catasto terreni							
	Fg.	P.lla	Porz	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	54	244	-	Uliveto	3	18.15	4,69 €	4,69 €
		245	AA	semin.	3	06.12	1,74 €	1,26 €
			AB	uliveto	3	12.03	3,11 €	3,11 €
		247	-	uliveto	3	15.30	3,95 €	3,95 €
		248	-	uliveto	3	15.30	3,95 €	3,95 €
	In ditta: COMUNE DI AVETRANA – diritto del concedente; [redacted] – livellario							

Note sulla situazione catastale

Per il lotto **1** (capannone industriale) occorre aggiornare (completare) l'accatastamento. Il sub. 2, infatti, è riportato con la categoria "*in corso di costruzione*" anche se nella realtà la costruzione è già terminata da vari anni.

L'intestazione nelle visure catastali dei lotti 6 e 16 va aggiornata indicando gli attuali proprietari.

Operazioni peritali

Oltre a numerosi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, sono state effettuate visure catastali e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria e Avetrana.

Sono stati acquisiti per tutti i lotti i seguenti documenti:

1. visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. atti di provenienza (successione con verbale di testamento e titoli di compravendita);

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

3. documenti tecnico-amministrativi inerenti i fabbricati (concessioni + grafici) ed alcuni terreni;
4. certificati di Destinazione Urbanistica per tutti i terreni;
5. estratto di matrimonio dei proprietari.

Sopralluoghi

Sono stati eseguiti sopralluoghi verbalizzati ed alla presenza dei proprietari presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 09.08.2010, in data 10.08.2010, in data 21.09.2010 e in data 27.10.2010 procedendo al rilievo metrico. Altri sopralluoghi (per lo più sui terreni) sono stati eseguiti senza la presenza dei proprietari. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dei fabbricati nonché sulle finiture degli stessi. Sono state acquisite informazioni sulle colture in atto sui terreni. Alcune fotografie sono state raccolte nella documentazione fotografica allegata. I verbali dei sopralluoghi sono allegati al termine della relazione.

Reindividuazione dei lotti

Dopo aver effettuato l'accorpamento delle particelle limitrofe sono stati individuati n. 18 lotti.

Informazioni sui proprietari degli immobili

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si desume che i Sigg. XXXXXX e YYYYYYhanno contratto matrimonio in data 05.06.1974. Dalla data del 27.03.1979, con Atto del Notaio Adami Michele di Manduria, hanno scelta il regime della separazione.

Stato di possesso

I proprietari hanno dichiarato (si vedano i verbali di sopralluogo) che tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono disponibili e liberi da contratti di affitto.

Lotto 1

Descrizione sintetica: fabbricato industriale in Manduria, contrada Campo dei Fiori, zona industriale, posto all'angolo tra la strada statale n. 7 e strada Campo dei Fiori, della superficie in sagoma di 10.394 mq, parzialmente su 3 livelli, costituito da area lavorazione con annessi uffici amministrativi, deposito materie prime, magazzino prodotti finiti, esposizione, il tutto insistente su terreno di pertinenza di 36.055 mq, con accesso da strada Campo dei Fiori e da via Acclavio.

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

In C.F. di detto Comune al Fg. 47, p.lla 159, sub. 1, cat. D/7, rendita 20.999,14 €, e sub 2, in corso di costruzione, ed in C.T. al fg 47, p.lla 159, Ente Urbano (partita 1) di superficie catastale 36.055 mq.

Descrizione della zona e dati urbanistici

Il fabbricato industriale è sito nella zona industriale di Manduria posta in contrada Campo dei Fiori, lungo la circonvallazione di Manduria, alla periferia della cittadina. La zona è caratterizzata dalla presenza di altre costruzioni ad uso industriale e/o commerciale. L'area è servita dalla rete pubblica dell'acquedotto (lungo la circonvallazione). Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade prevalentemente (34.851 mq) nel Piano di Utilizzazione delle Aree per gli Insediamenti Produttivi, all'interno di un'area di Recupero. Una piccola porzione (poco più di 1.000 mq) ricade in Fascia di Rispetto. Gli indici urbanistici principali sono i seguenti: indice di copertura massima 30%, Iff = 3 mc/mq, altezza massima 15 mt.

Descrizione dell'immobile

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una forma trapezia ed è delimitato da strada Campo dei Fiori, Circonvallazione di Manduria e da via Acclavio. L'area catastale complessiva è di 36.055 mq. L'accesso avviene direttamente dalla strada Campo dei Fiori, traversa della stada statale n. 7 ter. C'è un secondo accesso anche da via Acclavio.

Attualmente il fabbricato è adibito alla produzione di infissi con uno spazio dedicato all'esposizione. All'interno ci sono numerosi macchinari per la lavorazione del legno e del PVC.

Il fabbricato è stato costruito tra l'anno 2000 e l'anno 2002. E' costituito da un unico capannone di forma rettangolare delle dimensioni esterne di 124,60 m x 80,90 m e per un'altezza, nel punto più alto, di poco meno di 15 m, realizzato prevalentemente in c.a. prefabbricato. Sulla porzione anteriore del piano terra è stato realizzato un piano ammezzato ed un primo piano.

La struttura è stata realizzata con pilastri in c.a.v. sui quali poggiano travi in c.a.p. a doppia pendenza. Gli orizzontamenti sono con tegoli in c.a.v.. Solo il piano ammezzato è stato realizzato in c.a. in opera, con una struttura indipendente, all'interno del fabbricato principale. La copertura, ad eccezione di un'area a copertura piana, è costituita da falde inclinate.

Le chiusure perimetrali sono state realizzate con pannelli prefabbricati in c.a. e con finestre del tipo a nastro con struttura in metallo e superfici trasparenti in policarbonato. Sulla copertura a falde inclinate, costituita da tegoli, troviamo lucernari a nastro su tutta la lunghezza. La copertura è sormontata da lastre di lamiera zincata grecata dello spessore 6/10 e lastre di vetroresina trasparenti in corrispondenza dei nastri luce.

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

Passando al dettaglio, piano per piano, si ha:

- **piano terra.** La superficie lorda è di 10.394 mq mentre quella netta calpestabile (escluso i vano-scala, il montacarichi, l'ascensore ed i vani tecnici) è di 10.040 mq. Esso è destinato prevalentemente alla lavorazione, con due reparti separati, aventi complessivamente 9.096 mq. La restante superficie calpestabile è occupata dall'esposizione (523 mq), da 2 magazzini (240 mq) e la parte restante tra ufficio, spogliatoi, servizi igienici, filtri ed uscite. La maggior parte dell'area lavorazione ha un'altezza interna di 7,06 m (sotto trave). L'altezza interna della parte anteriore (esposizione, uffici) è di 3,54 m.
- **piano ammezzato.** La superficie lorda è di circa 1.116 mq mentre quella calpestabile (escluso i vano-scala e ascensore) è di 924 mq. Questo piano è destinato prevalentemente a uffici con numerosi ambienti ed annessi servizi igienici (817 mq). La restante superficie è occupata dall'alloggio custode (107 mq). L'altezza interna di questo piano è di 3,10 m.
- **piano primo.** La superficie lorda è di 3.303 mq mentre quella calpestabile (escluso i vano-scala, il montacarichi e l'ascensore) è di 3.157 mq. Questo piano è destinato a deposito. L'altezza interna sotto trave è di 5,00 m. All'esterno del piano primo esiste un terrazzo scoperto di pertinenza di circa 739 mq.

Il collegamento tra i 3 piani avviene attraverso 4 vano-scala, 1 montacarichi ed 1 ascensore. Una delle scale è rimasta allo stato grezzo, senza rivestimento.

In adiacenza al fabbricato, sul prospetto laterale e posteriore sono stati realizzati una centrale termica e la cabina Enel. In adiacenza alla centrale termica sono stati installati 2 silos per la raccolta delle polveri e dei trucioli provenienti dall'attività di falegnameria svolta nel fabbricato. Due rampe, per lo scarico ed il carico delle merci a livello, sono state realizzate lateralmente in prossimità del prospetto principale.

Sul prospetto principale del fabbricato ci sono vari ingressi tra cui quello all'esposizione costituito da ampie vetrate. Sui restanti lati ci sono altri ingressi, chiusi con grossi portoni metallici ad ante (ingresso-uscita merci) o con porte metalliche 2 x 1 m (passaggio persone). La pavimentazione delle zone lavorazione al piano terra e del deposito al primo piano è di tipo industriale con cemento e spolvero di quarzo, divisa in quadroni giuntati. La zona esposizione ed il piano ammezzato sono rifiniti con intonaci di tipo civile, pavimentazione in gres e battiscopa. Le scale sono rivestite di marmo.

Gli infissi interni, oltre alle obbligatorie porte tagliafuoco, sono in legno verniciato poliestere. Gli infissi esterni della zona esposizione e degli uffici e parte di quelli del deposito al primo piano sono in PVC con vetrocamera.

Gli impianti tecnologici esistenti, tutti a vista, sono quelli consueti per queste strutture: luce con corpi illuminanti posti sotto trave, luce emergenza, forza motrice, aria

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

compressa e acqua. C'è anche un impianto per l'aspirazione dei trucioli. Per la zona esposizione e la zona uffici (1° piano) il riscaldamento ed il raffrescamento è assicurato da pompe di calore con unità esterne.

Esiste un impianto antincendio costituito da un gruppo pompe, da una tubazione ad anello, da una serie di idranti e rilevatori di fumo disposti all'interno del capannone. Il deposito al 1° piano è anche dotato di un sistema automatico di estinzione a pioggia (sprinkler). Ci sono, in corrispondenza della copertura, alcuni evacuatori di fumo. L'approvvigionamento dell'impianto antincendio avviene da vasca posta all'esterno.

Il fabbricato non è allacciato alla rete dell'acquedotto. L'approvvigionamento idrico della struttura avviene da un pozzo artesiano ubicato all'esterno. Il sistema di raccolta dell'acqua piovana si avvale di pluviali interni ai pilastri collegati attraverso pozzetti interni al capannone ad un sistema di tubazioni sotto il pavimento che confluiscono in un pozzo di accumulo disperdente posto all'esterno del fabbricato. Le acque reflue confluiscono in una fossa biologica con impianto di sub-irrigazione.

Lo spazio esterno immediatamente adiacente al fabbricato è sistemato con marciapiedi. La viabilità è in parte asfaltata e in parte sistemata con pietrischetto. La parte restante del terreno è in parte sistemata con aiuole e piante ornamentali (in prossimità dell'ingresso principale), in parte è rimasta allo stato incolto. Sul piazzale d'ingresso è stata realizzata una fontana decorativa. I confini sono delimitati da una recinzione continua costituita in parte da una muratura di tufo a tutt'altezza intervallata da pilastrini di cemento, in parte da un muratura di tufo sormontata da cordolo di cemento ed elementi prefabbricati sempre in cemento. Lungo la recinzione, dalla parte interna, sono stati piantumate alcune essenze arboree.

I due ingressi, uno su strada Campo dei Fiori, l'altro su via Acclavio, sono entrambi dotati di cancello matallico scorrevole elettrico e ingresso pedonale. Nella zona dell'ingresso esiste un cancello elettrico scorrevole ed un portoncino metallico pedonale, il tutto dotato di impianto di videocitofono.

L'illuminazione esterna è assicurata da proiettori a luce alogena posti sui prospetti del fabbricato.

Nella parte retrostante del lotto sono state realizzate abusivamente delle tettoie metalliche (lamiera) di facile rimozione.

Dal punto di vista catastale l'immobile è identificato in C.F. del Comune di Manduria, al Fg. 47, p.lla 159, sub. 1, cat. D/7, rendita 20.999,14 €, e sub 2, in corso di costruzione, ed in C.T. al fg 47, p.lla 159, Ente Urbano (passato alla partita 1), di 36.055 mq.

Confini

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

L'immobile confina a nord-ovest con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted], a sud-ovest con strada Contrada Campo dei Fiori e ad est con via Acclavio, salvo altri.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'immobile, essendo di recente costruzione, appare discreto anche se bisogna segnalare alcuni vizi di costruzione i quali sono stati oggetto di una causa tra il proprietario e le ditte costruttrici del fabbricato industriale.

Durante i sopralluoghi sono stati riscontrati i seguenti "difetti" di costruzione:

- in alcune murature divisionali del piano ammezzato sono presenti lesioni dovute al fatto che la struttura portante del piano ammezzato è indipendente da quella del capannone (prefabbricato). L'aver posto in intima unione le due strutture ha causato le lesioni che però non hanno conseguenze di tipo strutturale;
- infiltrazione nei locali del piano terra destinato all'esposizione molto probabilmente proveniente dal sovrastante terrazzo scoperto;
- lesioni più o meno estese alla pavimentazione industriale.

In relazione ai sopraindicati difetti di costruzione si segnala che il proprietario ha intrapreso nel 2008 un'azione giudiziale chiamando in causa le ditte costruttrici dell'immobile ed anche il tecnico progettista e direttore dei lavori (R.G.A.C. 705/08 Tribunale di Taranto). Tale giudizio è in corso. Il C.T.U. nominato per l'accertamento tecnico preventivo ha rilevato, oltre ai difetti già segnalati in precedenza, problemi all'impianto di smaltimento delle acque piovane ed alla recinzione perimetrale del lotto, arrivando a quantificare, in data 10.12.2009, i costi per l'eliminazione dei difetti sopra indicati, in 292.000,00 €.

Consistenza del fabbricato

Si riepilogano nella tabella che segue le dimensioni delle varie zone, sia interne al fabbricato che all'esterno, ed anche della recinzione esterna. Per le superfici del fabbricato ci si è riferito esclusivamente alla superficie lorda (comprensiva delle murature).

	Dimensione
Piano terra - area lavorazione, esposizione, magazzini, ufficio, servizi personale, locali tecnici, ecc	mq 10.394
Piano ammezzato – uffici + servizi personale	mq 1.116
Piano primo – deposito	mq 3.303
Superficie esterna incluso ingombro fabbricato	mq 36.055
Recinzioni e cancelli	ml 817

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

Regolarità edilizia

Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 343 del 07.12.2001 a XXXXXX. In data 14.11.2002 il sig. XXXXXX ha chiesto il rilascio di Concessione edilizia in variante alla precedente concessione rilasciata. Tale variante riguardava la realizzazione di un piano ammezzato (effettivamente poi realizzato), lo spostamento e l'ampliamento della centrale termica e della cabina Enel e variazioni interne al fabbricato per una migliore funzionalità dello stesso.

Tale pratica edilizia ad oggi non è ancora stata definita. Il comune di Manduria con nota prot. n. 31423-02 del 03-03-2003 ha inviato al sig. Carrino la comunicazione dell'approvazione del progetto di variante (da parte dell'UTC e della C.E.C.) invitandolo a presentare alcuni documenti e l'attestazione del versamento degli oneri, per il rilascio del provvedimento definitivo. Il Sig. [redacted] non ha mai risposto alla nota sopra indicata per cui la pratica è ferma a questo stato.

Dai sopralluoghi è emerso che il fabbricato è sostanzialmente conforme ai grafici della richiesta di variante che, come già scritto, non è ancora stata definita. Pertanto, si deve desumere che tali opere di variante (già eseguite) devono essere considerate delle difformità (opere abusive) che comunque possono essere sanate con una spesa (comprensiva di oneri-oblazione e spese tecniche) di circa 60.000,00 €.

Ulteriori approfondimenti effettuati dal sottoscritto CTU presso l'UTC di Manduria hanno permesso di accertare il mancato versamento di una parte del contributo concessorio relativo alla concessione edilizia n. 343 per la quale si era chiesto la rateizzazione. L'importo di tale contributo ammonta, comprensivo delle maggiorazioni di cui al DPR 380-01 e degli interessi legali sino ad oggi, a circa 308.000,00 €.

Stato di possesso

Il fabbricato industriale è nel pieno possesso del proprietario che lo utilizza per svolgere la propria attività di produzione di porte in legno e PVC.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.F. del Comune di Manduria, fg. 47, p.lla 159 sub 1 e sub 2						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	20.04.2000	12.05.2000	5618
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

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

N.B. L'atto si riferisce all'acquisto delle p.lle 153 e 154 sulle quali è stato successivamente costruito il fabbricato.

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
908	21.03.2002	Ipoteca volontaria	BANCO DI NAPOLI s.p.a. - Napoli	XXXXXX
Ipoteca gravente sul solo immobile identificato al C.F. al fg 47, p.lla 159, sub. 1				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. - Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	Si	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	---	Si	---	---

Valutazione

Il più probabile valore di mercato del fabbricato industriale è stato stimato, in assenza di un mercato di beni analoghi ed in mancanza di elementi reddituali, col metodo "a costo di costruzione deprezzato", tenendo conto dei prezzi di mercato e di assegnazione nella zona di aree industriali simili per caratteristiche al suolo in esame e del costo corrente di costruzione previsto per il fabbricato industriale. Tale costo è stato "deprezzato" in considerazione dei fattori di incidenza sul valore dell'immobile quali deterioramento fisico, obsolescenza tecnologica e funzionale.

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

Nella pratica estimativa, con riferimento agli immobili industriali, è prassi utilizzare il seguente algoritmo per determinare il deprezzamento del valore del fabbricato:

$D = ((A + 20)^2 / 140) - 2,86$

dove D rappresenta il deprezzamento in % del valore del nuovo e A gli anni dell'edificio in % della sua durata totale di utilizzo. Prendendo l'anno 2002 come ultimazione della costruzione e ponendo uguale a 50 anni la durata del fabbricato, prima che sia necessaria una ristrutturazione totale, si ha che:

$A = 8/50\ \% = 16\ \%$

$D = (16 + 20)^2 / 140) - 2,86 = 6,4\ \%$, valore molto basso come era lecito aspettarsi per gli 8 anni di vita del fabbricato.

Per i terreni la valutazione è stata eseguita con il metodo comparativo sulla base di recenti compravendite e/o assegnazioni di suoli simili per caratteristiche. Sono stati, quindi, esaminati tutti gli elementi positivi e negativi che possono influire sul valore commerciale (ubicazione, vie di accesso, urbanizzazioni, ecc). Da indagini di mercato svolte presso imprenditori, tecnici ed agenzie immobiliari locali, è emerso che il valore dei suoli a destinazione industriale nel Comune di Manduria, con caratteristiche urbanistiche (indici, distanze, ecc) uguali a quello in esame, è compreso tra 25,00 €/mq ed i 35,00 €/mq a seconda della posizione e delle urbanizzazioni presenti.

Il valore più alto è stato scartato esclusivamente per motivi di mercato. E' in corso infatti una crisi economica inerente le attività produttive che, unitamente alla diminuzione delle risorse agevolative finanziarie delle leggi regionali e nazionali (fondi strutturali per lo sviluppo, POR, L.488/92), rende debole la richiesta di immobili di questo tipo. Anche il valore più basso è stato scartato in quanto si ritiene che l'ubicazione lungo la circonvallazione di Manduria rappresenti un fattore positivo ai fini della commerciabilità dell'immobile. Si è, pertanto, scelto il valore medio pari a 30,00 €/mq che è anche in linea con recenti assegnazioni di tale tipo di suolo (industriale-artigianale) effettuate dal Comune di Manduria. In considerazione della superficie del suolo tipizzata industriale pari a 34.851 mq (superficie desunta dal progetto di variante approvato), tralasciando l'area di rispetto, si ha che il valore di mercato del suolo è di:

30,00 €/mq x 34.851 mq = 1.045.530,00 €.

Per quanto riguarda il costo di costruzione corrente del fabbricato (a nuovo), in relazione ad indagini presso imprenditori edili locali o fornitori di materiali, sono stati fissati dei valori per unità di superficie lorda per ciascuna tipologia di superficie comprensiva degli impianti presenti e un valore a metro lineare per la recinzione.

Elencando e sommando le varie voci, si ha :

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

	Dimensione	Costo unitario	Costo di costruzione
Piano terra - area lavorazione, esposizione, magazzini, ufficio, servizi personale,ecc	Mq 10.394	300,00 €/mq	3.118.200,00
Piano ammezzato – uffici + servizi personale	mq 1.116	400,00 €/mq	446.400,00
Piano primo – deposito	mq 3.303	250,00 €/mq	825.750,00
Superficie esterna escluso ingombro fabbricato (36.055 mq – 10.394 mq)	mq 25.661	16,00 €/mq	410.576,00
Recinzioni e cancelli	ml 817	135,00 €/ml	110.295,00
TOTALE			**4.911.221,00**

Il costo di costruzione "a nuovo" del fabbricato industriale, compreso di tutti gli accessori, impianti, ecc, risulta pari a 4.911.221,00 €.

Applicando il deprezzamento come sopra determinato, pari al 6,4 %, si ha che il valore deprezzato del solo fabbricato è di:

4.911.221,00 € x (1 – 6,4 %) = 4.596.902,86 €

Sommando al valore attuale del fabbricato il valore attuale del terreno si ha:

Terreno	1.045.530,00 €
Fabbricato e accessori	4.596.902,86 €
Totale	5.642.432,86 €

Tale valore è in linea con i valori del 1° semestre 2010 riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio per gli immobili industriali nella zona di Manduria. Infatti dividendo il valore complessivo per la superficie lorda (10.394 mq + 1.116 mq . 3.303 mq) = 14.813 mq si ha un valore a mq dell'immobile pari a:

5.642.432,86 € /14. 813 mq = <u>381,00 €/mq</u> , valore compreso tra i 295,00 €/mq e i 410,00 €/mq indicati dall'Agenzia del Territorio.

Al valore sopra determinato pari a 5.642.432,86 € devono essere detratti:

- difetti di costruzione determinati in 292.000,00 €;
- versamento contributo concessorio della concessione edilizia n. 343 e oneri per l'ottenimento della sanatoria per le opere in variante realizzate abusivamente, determinati in 368.000,00 €

ottenendo:

5.642.432,86 € - 292.000,00 € - 368.000,00 € = 4.982.432,86 €.

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

In cifra arrotondata si ha, pertanto, che il valore dell'immobile allo stato attuale è di **4.980.000,00 €.**

Valore di mercato: € 4.980.000,00
(euro quattromilioninovecentoottantamilaeuro/ 00)

PREZZO BASE	€ 4.980.000,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€ 50.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.245.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 498.000,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 2

Descrizione sintetica: Villetta in agro di Manduria, località Specchiarica, a circa 13 km in direzione sud-est da Manduria ed a 2,5 km da Torre Colimena, composto da 4 vani ed accessori per complessivi 100 mq calpestabili, con antistante veranda ed annesso vano garage posto in posizione distaccata dal fabbricato. Il tutto insistente su terreno esteso circa 4.360 mq. E' annessa anche la adiacente particella 90, di 5.940 mq, coltivata ad uliveto L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Manduria al fg. 144, p.lla 3623 e p.lla 3624, ed al C.T. al fg. 144, p.lle 302 e p.lla 90.

Descrizione della zona

La villetta è posizionata nella zona sud-est dell'agro di Manduria, località Specchiarica, a circa 13 km da Manduria ed a 2,5 km da Torre Colimena. La zona, dall'andamento prevalentemente pianeggiante, è caratterizzata da fabbricati sparsi la maggior parte dei quali di natura agricola. Non ci sono i servizi pubblici a rete: acquedotto, fognatura e gas.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Manduria in zona "Agricola". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel certificato di destinazione Urbanistica allegato.

Descrizione dell'immobile e dati urbanistici

L'accesso all'immobile avviene da un cancello, posto sul lato ovest del lotto, lungo la strada vicinale che collega la S.S. n. 174 con la litoranea, all'altezza della contrada "Specchiarica". Il terreno su cui insiste la villetta ha una forma rettangolare allungata con un fronte di circa 40 m sulla strada anzidetta.

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

Il fabbricato, identificato con la p.lla 3623, è stato realizzato nel 1976, così come risulta dall'istanza di condono presentata nel 1986. Esso è costituito dal solo piano terra (in realtà leggermente rialzato rispetto al piano di campagna) di 100 mq calpestabili. Sul retro in posizione distaccata dal fabbricato è ubicato un vano garage di 29 mq utili, identificato con la p.lla 3624. Il lotto su cui insistono il fabbricato e il garage ha una superficie complessiva di 4.360 mq.

Il fabbricato, destinato alla residenza, è costituito da soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, 2 camere da letto e bagno. La copertura è piana e l'altezza interna è di 3,25 m. La distribuzione interna degli ambienti si presenta ordinata con la zona notte ben distinta dalla zona giorno. La composizione è completata da una veranda di circa 47 mq che contorna il fabbricato sul lato sud e sul lato ovest.

Il fabbricato è stato realizzato con murature portanti in tufo (40 cm di spessore) su cordolo di c.a. poggiato sul terreno. Il solaio di copertura è stato realizzato con solaio del tipo latero-cementizio. Le tramezzature interne sono in tufo. Tutte le murature interne sono rifinite con intonaco del tipo normale a tre strati. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Gli infissi interni sono in pvc tipo laminato. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni con vetro semplice, altri con vetrocamera, tutti con tapparelle in pvc, zanzariere e grate di protezione in metallo.

Gli impianti sono in ordine e funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idrico è alimentato da pozzo. Non c'è l'impianto di riscaldamento. L'impianto di smaltimento dei reflui , mancando la rete pubblica, è costituito da fossa biologica. Non è stato possibile verificare la presenza del pozzo a tenuta.

All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco tipo "mediterraneo", pitturato di colore rosa-albicocca. La veranda è stata realizzata con archi in c.a. e solaio in latero cemento per una superficie di circa 47 mq. I pavimenti contornanti il fabbricato sono stati realizzati con piastrelle di klinker e con mattoni in cemento.

Sul retro, in posizione distaccata, è ubicato un vano garage (p.lla 3624) realizzato con murature di tufo e solaio, a pendenza, in latero-cemento. Esso ha una superficie utile di 29 mq ed è chiuso da una saracinesca metallica.

Il lotto, per complessivi 10.300 mq, è suddiviso in quattro zone. La prima a nord, sulla quale sono posizionati il fabbricato principale e il vano garage, è delimitata da muretti in tufo ed è completamente sistemata a giardino, con bordure, alberi di pino e camminamenti. C'è anche una piccola piscina 2,4 x 6,7m. La seconda è costituita da un viale, contornato di alberi di pino, che attraversa quasi tutta la particella 302 (da ovest ad est) sino ad un cancello metallico dal quale si accede alla terza zona, costituita da terreno

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

piantumato con ulivi (circa 270 piante), comprendente anche l'intera p.lla 90. La quarta zona a sud è costituita da terreno incolto.

Confini

L'immobile confina a nord con proprietà [redacted] ad est e a sud con proprietà [redacted] ed a ovest con strada.

Consistenza

La superfici dell'immobile sono qui di seguito riportate nel dettaglio:

fabbricato principale (p.lla 3623)	Superficie utile
Soggiorno	33,0 mq
Pranzo	16,5 mq
Cucinino	4,9 mq
Disimpegno	2,5 mq
Bagno	6,0 mq
Letto 1°	17,9 mq
Letto 2°	19,2 mq
Totale	**100,9 mq**
Veranda	**47,0 mq**
Locale garage (p.lla 3624)	**29,0 mq**

La superficie complessiva del lotto su cui insistono il fabbricato principale ed il deposito è di 4.360 mq. La superficie della p.lla 90 è di 5.940 mq.

Regolarità edilizia

Il fabbricato ed il vano garage sono stati realizzati abusivamente nel 1976. In data 23.06.1995 è stata rilasciata dal Sindaco di Manduria la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 724/136 (prat. Edilizia n. 11.799/86) ai sensi della L. 47/85. Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile è sostanzialmente conforme agli elaborati della suddetta concessione ad eccezione del vano garage che risulta 3,0 mq più grande di quanto riportato sui grafici della concessione. Tale superficie è stata stralciata ai fini estimativi.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo generale della villetta è discreto: sono in buono stato di manutenzione il tetto, i prospetti (ripitturati da poco), gli infissi esterni, le pavimentazioni ed il giardino. La manutenzione interna è pure buona in quanto sono in eccellente stato gli intonaci interni, i pavimenti , il bagno e gli impianti tecnici in generale.

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

Stato di possesso

La villa è utilizzata dal proprietario per la villeggiatura estiva.

Ulteriori informazioni

Si segnala che nelle visure catastali dei terreni l'immobile risulta intestato a XXXXXX come *livellario* e a [redacted] come *diritto del concedente*. Nell'atto di provenienza, invece, per entrambe le p.lle si parla di fondo gravato di livello a favore di [redacted].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C. F. del Comune di Manduria fg. 144, p.lla 3623, 3624, C.T. fg. 144, p.lla 302 e 90						
Diritto	**qt**	**Perv. Per**	**Rogante**	**Data**	**Regist.**	**N°**
Proprietà + enfiteusi (terreno)	intera	Compravendita	Adami Michele Notaio in Manduria	12 gennaio 1973	12 febbraio 1973	17827
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

N.B. Da precisare che l'atto sopra indicato si riferisce esclusivamente al terreno sul quale è stato poi edificato il fabbricato.

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
4008	15.11.1999	Ipoteca volontaria	BANCA DEL SALENTO – CREDITO POPOLARE SALENTINO s.p.a.	XXXXXX + YYYYYY
Ipoteca gravante sui soli immobili : C. F. del Comune di Manduria fg. 144, p.lla 3623, 3624, C.T. fg. 144, p.lla 302				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. - Taranto	XXXXXX
Ipoteca gravante sui soli immobili : C. F. del Comune di Manduria fg. 144, p.lla 3623 e 3624.				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

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

Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
11683	06.07.2005	Pignoramento	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. – Siena	XXXXXX + YYYYYY
Ipoteca gravante sui soli immobili : C. F. del Comune di Manduria fg. 144, p.lla 3623, 3624, C.T. fg. 144, p.lla 302				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	Si	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore complessivo dell'immobile è stato determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. In base alle condizioni attuali del mercato immobiliare nel Comune di Manduria, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione e distanza dal mare (circa 1,5 km), della sistemazione esterna a giardino, del terreno coltivato ad uliveto, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si sono determinati dei valori unitari che moltiplicati per le superfici rilevate in fase di sopralluogo permettono di individuare il più probabile valore di mercato per la villetta in esame. Si è tenuto conto anche del lieve abuso edilizio riscontrato, stralciando tale superficie dai conteggi della stima. In relazione a quanto sopra, il valore complessivo della villetta (compreso del vano garage di pertinenza) ammonta a :

	Sup.	Valori unitari	Valore in €
Villetta (sup. calpestabile)	100 mq	750,00 €/mq	75.000,00
Veranda	47 mq	350,00 €/mq	16.450,00
Garage(sup. calpestabile)	26 mq	300,00 €/mq	7.800,00
Terreno	10.300	1,50 €/mq	15.450,00
TOTALE			114.700,00

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

arrotondabili a **115.000,00** €.

Valore di mercato: euro 115.000,00

(euro centoquindicimila/00)

PREZZO BASE	€	**115.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	5.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 28.750,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 11.500,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 3

Descrizione sintetica: suolo incolto con destinazione agricola in Avetrana, contrada "Rescio", esteso 5.402 mq catastali, ubicato lungo la s.s. n. 174 per Nardò, all'uscita dal paese. In C.T. al fg 40, p.lla 14.

Caratteristiche zona

La zona è quella periferica di Avetrana lungo la S.S. 174 per Nardò. La zona è caratterizzata da appezzamenti in parte coltivati ed in parte edificati. L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 50 metri sul livello del mare. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il suolo è ubicato lungo la strada statale per Nardò, all'uscita dal paese. Esso ha una forma trapezia allungata con un fronte sulla strada statale di circa 40. Il suolo insiste su un area un tempo utilizzata come cava di tufo pertanto presenta delle zone di scavo profonde che rendono articolato l'andamento altimetrico del fondo. Dalle foto allegate si evince la presenza dei vecchi fronti di scavo della cava. Il fondo si presenta incolto con una vegetazione erbacea ed arbustiva di tipo spontaneo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Inoltre, secondo il Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico", il suolo è ubicato nella parte del territorio di Avetrana definita come area a rischio medio (R2)

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

e come area a bassa pericolosità idraulica (BP) , soggetto alle prescrizioni (N.T. di A.) in parte contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il suolo confina a nord con strada statale, ad est con proprietà [redacted] ed a sud con strada comunale.

Stato di possesso

Il fondo è libero a disposizione del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 40, p.lla 14						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	11.02.1980	12.03.1980	3953
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. - Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	**plan. att.**	**Plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**Cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Sì	Sì	--	Sì	Sì	---

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

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento alla destinazione urbanistica (zona agricola) ed al particolare andamento altimetrico del terreno che rende poco conveniente anche l'attività agricola vera e propria. C'è da dire che comunque l'accesso al suolo è buono in quanto è situato sulla S.S. 174 Avetrana-Nardò. Facendo riferimento anche ai V.A.M. (valori agricoli medi) ed ai prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 0,90 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 5.402 mq x 0,8 €/mq = 4.321,60 €

arrotondabile a **4.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 4.000,00
(euro quattromila/00)

PREZZO BASE	**€**	**4.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	400,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 400,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 4

Descrizione sintetica: suolo in Avetrana, esteso 1.603 mq catastali, sito nella zona periferica est del paese, nei pressi di via Magenta (strada per Salice Salentino), tipizzato nel vigente P.R.G. come "C3 zona residenziale P.di Z.167 (aree a standard)" . In C.T. al fg 26, p.lla 34 ed al fg. 36, p.lla 63.

Caratteristiche zona

Il suolo è posizionata nella periferia est di Avetrana, nei pressi di via Magenta (strada per Salice Salentino), in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso residenziale ad 1 o 2 piani. Nell'area ci sono alcuni suoli non edificati. Le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, fogna, ecc) sono in parte presenti. L'area è interessata dal piano di zona 167 – maglia C3b.

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

Descrizione del suolo e dati urbanistici

Il suolo, costituito da 2 p.lle, ha una superficie complessiva di 1.603 mq. Le 2 p.lle in realtà sono staccate da una strada comunale in disuso. Una parte della superficie oggi si presenta sistemata a strada e costituisce via Monte San Michele, traversa di Via Magenta. La parte restante del suolo, circa 1.200 mq, si presenta incolta, pianeggiante con vegetazione di tipo spontaneo. I confini sono in parte materializzati dalle recinzioni delle proprietà adiacenti. La documentazione fotografica mostra lo stato del suolo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "C3 – zona omogenea di tipo C – C3 residenziale P.di Z. 167". In particolare il suolo ricade in area destinata a standard urbanistici (strada, verde e parcheggio). Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Inoltre, secondo il Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico", il suolo è ubicato nella parte del territorio di Avetrana definita come area a rischio medio (R2) e come area a bassa pericolosità idraulica (BP) , soggetto alle prescrizioni (N.T. di A.) in parte contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il suolo confina con via Magenta, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e con strada comunale in disuso.

Stato di possesso

Il suolo è libero.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 26, p.lla 34 ed al fg 36, p.lla 63						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	16.06.1970	18.07.1970	30517
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

N.B. Si segnala che l'atto sopra citato fa riferimento nell'oggetto della vendita alla particella 33 anziché alla 34 come effettivamente è. Infatti, tutti i riferimenti dell'atto, superfici confini, successivi atti, estratto di mappa e visure, indicano la p.lla 34 come quella effettivamente venduta nell'atto del 16.06.1970.

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

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. – Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato facendo riferimento alla particolare destinazione che il piano di zona assegna al suolo. Come richiamato esso fa parte del piano di Zona 167 - C3b che assegna al suolo la destinazione specifica di strada, di verde e parcheggio. Pertanto tale suolo è destinato all'esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale. Da ricerche effettuate dal sottoscritto non sono state effettuate recentemente compravendite di suoli simili a quello oggetto di stima aventi la particolare destinazione sopra citata. Né l'Amministrazione Comunale ha effettuato recentemente espropri di terreni simili. Pertanto, per la determinazione dell'attuale valore di mercato, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili determinati dall'Amministrazione Comunale di Avetrana con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 2007 (la più recente) ai fini del pagamento dei tributi comunali. In tale delibera, per i suoli della zona C3 destinati a standard (strade, verde, parcheggio) viene assegnato un valore pari 13,35 €/mq pari al 50 % di 26,70 € (si veda tabella allegata con riferimento all'abbattimento del 50 % per le aree a standard). Questo valore (13,35 €/mq) dovrebbe essere quello che l'A.C. indennizzerebbe in caso di esproprio. Ora considerato che non è

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

ipotizzabile nel breve e medio periodo che l'A.C. possa intraprendere un programma di opere pubbliche su tali suoli il sottoscritto ritiene opportuno ridurre del 25 % tale valore pervenendo al valore definitivo di 10,00 € al mq.

Detto ciò il valore di mercato del suolo viene determinato in

V= 1.603 mq x 10,00 €/mq = 16.030,00 €

arrotondabile a **16.000,00** €

Valore di mercato del suolo: euro 16.000,00

(euro sedicimila/00)

PREZZO BASE	€	**16.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 4.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 1.600,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 5

Descrizione sintetica: suolo in Avetrana, esteso 5.788 mq catastali, sito nella zona periferica est del paese, lungo via Magenta (strada per Salice Salentino), tipizzato nel vigente P.R.G. come "C1 – zona di espansione semintensiva ". In C.T. al fg 26, p.lle 43, 45 e 64.

Caratteristiche zona

Il suolo è posizionata nella periferia est di Avetrana, nei pressi di via Magenta (strada per Salice Salentino), in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso residenziale ad 1 o 2 piani. Nell'area ci sono alcuni suoli non edificati tra i quali quello in questione. Le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, fogna, ecc) sono in parte completate. L'area è interessata dal piano particolareggiato denominato C1d.

Descrizione del suolo e dati urbanistici

Il suolo, costituito da 3 p.lle, ha una superficie complessiva di 5.788 mq. Esso si affaccia sia su via Magenta, con un fronte di oltre 60 m, sia su via Lago di Como con un fronte di circa 25 m. Il suolo oggi si presenta incolto. Dal punto di vista altimetrico esso ha un andamento pressoché pianeggiante. I confini sono in parte materializzati dalle recinzioni dei terreni limitrofi. La documentazione fotografica mostra lo stato del suolo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "C1d – zona omogenea di tipo C – C1d espansione semintensiva". Le

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

norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. In particolare le particelle 43 e 45 ricadono in zona per la residenza mentre la particella 64 ricade in zona destinata all'istruzione (scuole, ecc) soggetto, pertanto, all'esproprio da parte dell'Amministrazione Pubblica.

Inoltre, secondo il Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico", il suolo è ubicato nella parte del territorio di Avetrana definita come area a rischio medio (R2) e come area a bassa pericolosità idraulica (BP) , soggetto alle prescrizioni (N.T. di A.) in parte contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si evidenzia che con prot. n. 11472 del 19.12.2007 il proprietario ha presentato un progetto edilizio richiedendo il Permesso di Costruire per la realizzazione, sulle p.lle 43 e 45, di 12 abitazioni. Tale richiesta (pratica edilizia 78/2007) è stata accolta ed il Comune di Avetrana, con propria nota prot. n. 801 del 23.01.2008 (vedi allegato) , ha comunicato l'approvazione condizionata del progetto ed ha richiesto ulteriori documenti e il versamento degli oneri concessori per il rilascio del provvedimento conclusivo. Ad oggi il proprietario non ha ancora trasmesso la documentazione richiesta e non ha versato gli oneri

Il progetto prevede la realizzazione di due distinti corpi di fabbrica, il primo formato da 7 abitazioni aventi ciascuna una superficie utile di 74,40 mq, il secondo formato da 5 abitazioni aventi una superficie utile di 101 mq.

Di seguito viene riportata la tabella dei dati tecnici del progetto.

Superficie complessiva delle p.lle 43 e 45	4.543 mq
Indice di fabbricabilità fondiario	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura	40 %
Superficie coperta consentita	1.817 mq
Volume max consentito	4.543 mc
Superficie coperta di progetto	**1.205,9 mq**
Volume di progetto	3.858,9 mc
Rapporto di copertura di progetto	26,5 %
Indice di fabbricabilità fondiario di progetto	0,84 mc/mq
Superficie abitabile complessiva di progetto	1.026 mq

Confini

Il suolo confina a nord con via via Lago di Como, a est con proprietà [redacted] a sud con via Magenta a ovest con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

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

Il suolo è libero e nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 26, p.lle 43 e 45						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendi-ta	Michele Adami Notaio in Manduria	30.12.1972	03.02.1973	16023
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 26, p.lla 64						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendi-ta	Michele Adami Notaio in Manduria	06.06.1973	05.07.1973	37963
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. - Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Stori-co Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

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

Valutazione

Il valore del suolo si ricava facendo riferimento alle possibilità di sfruttamento ai fini edificatori delle p.lle 43 e 45 e alla possibilità di esproprio da parte della P.A. per quanto riguarda la p.lla 64.

Per le particelle 43 e 45, considerata la vocazione edificatoria e la destinazione di zona del lotto, viene determinato in due modi. Una prima valutazione viene fatta, con riferimento al valore di mercato unitario del suolo, utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Una seconda valutazione viene fatta utilizzando il valore di permuta, prendendo come utile riferimento le superfici realizzabili previste nel progetto descritto nel paragrafo precedente sul quale l'UTC di Avetrana ha rilasciato parere favorevole.

Effettuate approfondite indagini di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il più probabile valore di mercato unitario del suolo in oggetto è di 50,00 €/mq. Considerata la consistenza delle 2 p.lle pari a 4.543 mq, si ottiene il seguente valore di mercato complessivo:

V1= 50,00 x 4.543= 227.150,00 €.

Per determinare il valore di permuta, considerato congruo il 15% dell'edificabile in base agli usi locali, si è preventivamente determinato il valore dell'edificabile prendendo come utile riferimento il progetto approvato dall'UTC nel 2008. Tale progetto prevede la realizzazione di 12 abitazioni con una superficie lorda complessiva di 1.205,90 mq circa.

In base ai prezzi correnti di mercato, assunto pari a 1.300,00 €/mq per delle abitazioni simili a quelle di progetto (dotate anche di un'area scoperta di pertinenza), si ottiene il seguente valore di permuta:

V2= 1.300,00 €/mq x 1.205,90 x 15% = 235.150,50 €.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato delle p.lle 43 e 45:

V3= (V1+V2)/2 = 231.150,25 €.

Per quanto riguarda la p.lla 64, avente una superficie di 1.245 mq, il valore è stato determinato facendo riferimento alla particolare destinazione (istruzione) che il piano particolareggiato C1d assegna al suolo. Tale suolo è destinato all'esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale. Da ricerche effettuate dal sottoscritto non sono state effettuate recentemente compravendite di suoli simili a quello oggetto di stima aventi la particolare destinazione sopra citata. Né l'Amministrazione Comunale ha effettuato recentemente espropri di terreni simili. Pertanto, per la determinazione dell'attuale valore di mercato della p.lla 64, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili determinati dall'Amministrazione Comunale di Avetrana con Delibera di Con-

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

siglio Comunale n. 17 del 2007 (la più recente) ai fini del pagamento dei tributi comunali. In tale delibera, per i suoli della zona C1 destinati a standard (istruzione) viene assegnato un valore pari 13,50 €/mq pari al 50 % di 27,00 € (si veda tabella allegata con riferimento all'abbattimento del 50 % per le aree a standard). Questo valore (13,50 €/mq) dovrebbe essere quello che l'A.C. indennizzerebbe in caso di esproprio. Ora considerato che non è ipotizzabile nel breve e medio periodo che l'A.C. possa intraprendere un programma di opere pubbliche su tali suoli il sottoscritto ritiene opportuno ridurre del 25 % tale valore pervenendo al valore definitivo di 10,00 € al mq.

Detto ciò il valore di mercato della p.lla 64 viene determinato in

V4= 1.245 mq x 10,00 €/mq = 12.450,00 €

Sommando i valori V3 e V4 si ottiene il valore complessivo del lotto composto dalle p.lle 43, 45 e 64:

V = V3 + V4 = 231.150,25 € + 12.450,00 € = 243.600.25 €

arrotondabile a **244.000,00** €

Valore di mercato del suolo: euro 244.000,00

(euro duecentoquarantaquattromila/00)

PREZZO BASE	€	**244.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	5.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 61.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 24.400,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 6

Descrizione sintetica: suolo in Avetrana, esteso 1.202 mq catastali, sito nella zona periferica est del paese, ubicato all'angolo tra via Magenta (strada per Salice Salentino) e via Monte San Michele, tipizzato nel vigente P.R.G. come "C3 – zona residenziale P.di Z.167" (aree a standard). In C.T. al fg 26, p.lla 214 ed al fg. 36, p.lla 131.

Caratteristiche zona

Il suolo è posizionata nella periferia est di Avetrana, lungo via Magenta (strada per Salice Salentino), in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso residenziale ad 1 o 2 piani. Nell'area ci sono alcuni suoli non edificati. Le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, fogna, ecc) sono in parte completate. L'area è interessata dal piano di zona 167 – maglia C3b.

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

Descrizione del suolo e dati urbanistici

Il suolo, costituito da 2 p.lle, ha una superficie complessiva di 1.202 mq ed è posto all'angolo tra via Magenta e via Monte San Michele. Le 2 p.lle in realtà sono staccate da una strada comunale in disuso. Il suolo oggi si presenta incolto. I confini sono in minima parte materializzati. La documentazione fotografica mostra lo stato del suolo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "C3 – zona omogenea di tipo C – C3 residenziale P.di Z. 167". In particolare il suolo ricade in area destinata a standard urbanistici (area di "interesse comune"). Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Inoltre, secondo il Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico", il suolo è ubicato nella parte del territorio di Avetrana definita come area a rischio medio (R2) e come area a bassa pericolosità idraulica (BP) , soggetto alle prescrizioni (N.T. di A.) in parte contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il suolo confina a nord con strada (via Magenta), a ovest con proprietà [redacted] a sud con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

Il suolo è libero.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 26 p.lla 214 e fg. 36, p.lla 131						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita (ritrasferimento)	Michele Adami Notaio in Manduria	08.03.1984	06.04.1984	7260
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

N.B. Nell'atto di ritrasferimento si fa riferimento erroneamente alla p.lla 131 del fg. 26. In realtà ci si riferisce alla p.lla 131 del fg. 36, circostanza supportata anche dalle risultanze catastali.

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY

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

Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna		XXXXXX + YYYYYY	
Documentazione allegata/verificata						
Prov.	plan. att.	plan. Cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato facendo riferimento alla particolare destinazione che il piano di zona assegna al suolo. Come richiamato esso fa parte del piano di Zona 167 - C3b che assegna al suolo la destinazione specifica di area di "interesse comune" Pertanto tale suolo è destinato all'esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale. Da ricerche effettuate dal sottoscritto non sono state effettuate recentemente compravendite di suoli simili a quello oggetto di stima aventi la particolare destinazione sopra citata. Né l'Amministrazione Comunale ha effettuato recentemente espropri di terreni simili. Pertanto, per la determinazione dell'attuale valore di mercato, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili determinati dall'Amministrazione Comunale di Avetrana con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 2007 (la più recente) ai fini del pagamento dei tributi comunali. In tale delibera, per i suoli della zona C3 destinati a standard (strade, verde, parcheggio) viene assegnato un valore pari 13,35 €/mq pari al 50 % di 26,70 € (si veda tabella allegata con riferimento all'abbattimento del 50 % per le aree a standard). Questo valore (13,35 €/mq) dovrebbe essere quello che l'A.C. pagherebbe ai proprietari in caso di esproprio. Ora considerato che non è ipotizzabile nel breve e medio periodo che l'A.C. possa intraprendere un programma di opere pubbliche su tali suoli il sottoscritto ritiene opportuno ridurre del 25 % tale valore pervenendo al valore definitivo di 10,00 € al mq.

Detto ciò il valore di mercato del suolo viene determinato in

V= 1.202 mq x 10,00 €/mq = 12.020,00 €

arrotondabile a **12.000,00** €

Valore di mercato del suolo: euro 12.000,00

(euro dodicimila/00)

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

PREZZO BASE **€ 12.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 3.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 1.200,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 7

Descrizione sintetica: suolo in Avetrana alla via XXIV Maggio, avente una superficie catastale di 431 mq, ricadente in zona "B1 – ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente", attualmente coperto in tutta la sua estensione da una struttura metallica abusiva a mò di deposito. In C.T. al fg 55, p.lla 1234.

Caratteristiche zona

La zona è quella posta lungo via XXIV Maggio nella zona semi-centrale di Avetrana. La zona è completamente urbanizzata con fabbricati a destinazione residenziale ed esercizi commerciali posti al piano terra dei fabbricati. Essa è servita dai principali servizi a rete (acqua, fogna, gas).

Descrizione dell'immobile e dati urbanistici

Il suolo, costituito da una sola particella, ha una superficie di 431 mq. Esso si affaccia su via XXIV Maggio s.n.c. ed ha un fronte di circa 21 m. Il suolo oggi si presenta coperto, su tutta la sua estensione, da un fabbricato realizzato con una struttura metallica e pannelli, tipo lamiera, sia in copertura che sui laterali. Tale costruzione è avvenuta senza alcuna autorizzazione edilizia. I confini sono in parte materializzati dai fabbricati adiacenti.

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato è tipizzata zona "B1 – Zona omogenea di tipo B1, Ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente" avente le potenzialità edificatorie di cui all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistico. I principali parametri edilizi sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiario	5,00 mc/mq
Indice di copertura	60 %
Altezza	10 m

Secondo il Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico", il suolo è ubicato nella parte del territorio di Avetrana definita come area a rischio medio

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

(R2) e come area a bassa pericolosità idraulica (BP) , soggetto alle prescrizioni (N.T. di A.) in parte contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Il deposito realizzato abusivamente non può essere sanato in quanto la superficie copre la totalità del suolo a fronte di un indice di copertura max del 60 %. Nella stima, pertanto, se ne ipotizzata la demolizione.

Confini

L'immobile confina con via XXIV Maggio, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

L'immobile è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 55, p.lle 1234						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Aldo Gargano Notaio in Manduria	06.03.1991	22.03.1991	4957
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

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

Valutazione

Il valore del suolo si ricava facendo riferimento alle possibilità di sfruttamento ai fini edificatori. Una prima valutazione viene fatta, con riferimento al valore di mercato unitario del suolo, utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Una seconda valutazione viene fatta utilizzando il valore di permuta, prendendo come riferimento le superfici realizzabili con i parametri edilizi della zona.

Effettuate approfondite indagini di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il più probabile valore di mercato unitario del suolo in oggetto è di 170,00 €/mq. Considerata la consistenza del suolo, pari a 431 mq, si ottiene il seguente valore di mercato complessivo:

V1= 170,00 €/mq x 431 mq = 73.270,00 €.

Per determinare il valore di permuta, considerato congruo per il suolo in questione il 15 % dell'edificabile, si è preventivamente determinato il valore dell'edificabile prendendo come riferimento i parametri edilizi. Considerando che l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 5 mc/mq, deriva che sul suolo può essere realizzato un fabbricato di 2.155 mc. Assumendo una altezza per il fabbricato pari a 9 m (3 piani aventi ciascuno 3 m di altezza lorda) si ha che in pianta il fabbricato avrebbe una superficie di 239 mq. Eliminando il 10% di tale copertura per la realizzazione dell'androne, delle scale e dell'ascensore, si ha che la superficie lorda realizzabile sarebbe:

239 mq (1 – 10%) x 3 piani = 645 mq

In base ai prezzi correnti di mercato, assunto pari a 1.150,00 € al mq lordo di superficie il prezzo di vendita per le abitazioni in condominio, si ottiene il seguente valore di permuta:

V2 = 645 mq x 1.150,00 €/mq x 15 % = 111.262,50 €

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato del suolo:

V= (V1+V2)/2 = 92.266,25 €.

Sottraendo le spese per la demolizione della struttura metallica abusiva esistente, quantificate in circa 7.000,00 €, si ha il valore attuale del suolo è di 85.266,25 € arrotondabile in **85.000,00** €.

Valore di mercato dell'immobile: euro 85.000,00

(euro ottantacinquemila/00)

PREZZO BASE	**€**	**85.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	3.000,00

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

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 21.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 8.500,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 8

Descrizione sintetica: fondo rustico in Avetrana, contrada "Villanova", coltivato ad uliveto, esteso 3.777 mq catastali, ubicato a circa 4 km dalla periferia est del paese. In C.T. al fg 45, p.lle 115 e 183.

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata ad est di Avetrana, in località Villanova. L'area è caratterizzata prevalentemente da appezzamenti coltivati ad uliveti con qualche fabbricato a carattere agricolo (depositi). L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 60 metri sul livello del mare. Una fitta rete di strade vicinali e stradine interpoderali permette l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 4 km da Avetrana in direzione est. Esso ha una forma rettangolare allungata (striscia) con un fronte sulla strada vicinale di circa 13 m ed una lunghezza di circa 300 mt . Dal punto di vista altimetrico si presenta pianeggiante. La superficie catastale è di 3.777 mq. I confini sono materializzati, solo sui lati corti, da cumuli di pietre (vecchi muretti a secco in parte crollati). Sul fondo insiste un uliveto con circa una quarantina di piante di diversa età, alcune delle quali pluridecennali. L'accesso avviene da una stradina asfaltata vicinale che si immette su strada comunale. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo e la qualità degli alberi presenti.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a nord con [redacted] ad est con terreni della Masseria Abatemasi, a sud con [redacted] e ad ovest con strada, salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 45, p.lle 115 e 183						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	22.06.1990	21.07.1990	10981
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. - Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**Estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad uliveto, nella zona di Manduria ed Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato (4 km), alle caratteristiche delle piante presenti, alla destinazione urbanistica (zona agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi in-

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

dicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,30 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 3.777 mq x 1,30 €/mq = 4.910,10 €

arrotondabile a **5.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 5.000,00

(euro cinquemila/00)

PREZZO BASE	**€**	**5.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	500,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 500,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 9

Descrizione sintetica: fondo rustico in Avetrana, contrada "Veglie", coltivato ad uliveto, esteso 2.440 mq catastali, ubicato a circa 1,5 km dalla periferia ovest del paese. In C.T. al fg 33, p.lla 27.

Caratteristiche zona

La zona, denominata "Veglie", è quella ubicata a ovest di Avetrana, non lontano dalla strada che da Avetrana porta a Manduria. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati parte a seminativo, parte ad uliveto e parte a vigneto con qualche fabbricato a carattere agricolo (depositi). L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 70 metri sul livello del mare. Una rete di stradine vicinali ed interpoderali consente l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 1,5 km da Avetrana, non lontano dalla strada statale che da Avetrana porta a Manduria. L'accesso avviene direttamente da una strada vicinale che si immette sulla strada statale anzidetta. Esso ha una forma irregolare, un andamento pianeggiante ed un fronte sulla strada vicinale di circa 45 m. La superficie catastale è di 2.440 mq. I confini non sono materializzati. Sul parte del fondo ci sono quindici alberi pluridecennali di ulivo. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di

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

Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Inoltre il fondo è compreso nella parte del territorio classificata dal P.A.I. A.dB.P. come area a bassa pericolosità idraulica (BP) soggette alle norme riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a ovest con proprietà [redacted] a nord con strada, a est con proprietà [redacted] salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 33, p.lla 27						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	22.06.1990	21.07.1990	10981
L'immobile appartiene a XXXXXX, nato ad [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. – Taranto	XXXXXX
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---

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

n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad uliveto, nella zona di Avetrana e di Manduria. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato (1,5 km), all'assenza di recinzioni, alle piante di ulivo presenti, alla destinazione urbanistica (zona agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,50 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 2.440 mq x 1,50 €/mq = 3.660,00 €

arrotondabile a **3.500,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 3.500,00

(euro tremilacinquecento/00)

PREZZO BASE € 3.500,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 500,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 875,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 350,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 10

Descrizione sintetica: suolo in Manduria, località Torre Colimena, esteso 887 mq catastali, ubicato lungo Via della Torre a circa 0,7 km dal mare, destinato dal vigente P.R.G. a "Verde Pubblico Attrezzato". In C.T. al fg 145, p.lla 591.

Caratteristiche zona

L'immobile è posizionato in agro di Manduria, località Torre Colimena, località marina sulla costa ionico-salentina a circa 16 km da Manduria ed a 6 km da Avetrana. Intorno alla torre denominata "Torre Colimena" si è creato negli ultimi decenni un centro abitato costituito per la maggior parte da fabbricati destinati alla residenza estiva con qualche struttura turistico-ricettiva e alcuni esercizi commerciali aperti per lo più nel periodo estivo. Ci sono anche alcuni suoli, come quello in questione, non edificati. La zona

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

dove è ubicato il suolo non è servita dai servizi pubblici a rete: acqua, fognatura e gas.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato lungo la via principale, denominata Via della Torre, della località Torre Colimena, non lontano dal mare. Esso ha una forma rettangolare ed un andamento pianeggiante. La superficie catastale è di 887 mq. Di questa superficie parte, pari a circa 130 mq, è esterna alla recinzione e costituisce la strada posta a nord del lotto. La parte restante è recintata da murature di tufo. Sul fondo incolto è presente una folta vegetazione arbustiva ed erbacea di natura spontanea di tipo mediterraneo. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "Verde Pubblico Attrezzato", soggetto alle prescrizioni di cui all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. Inoltre secondo il PUTT/P della Regione Puglia, ricade in ambito "D" del PUTT ed è sottoposta al vincolo idrogeologico.

Confini

Il fondo confina a sud con proprietà [redacted] ad ovest con proprietà [redacted] a nord con proprietà [redacted] e ad est con strada, salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Manduria, fg. 145, p.lla 591						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	27.03.1979	26.04.1979	6649
L'immobile appartiene a [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

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						
prov.	plan. att.	Plan. Cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato facendo riferimento alla destinazione che il vigente P.R.G. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), assegna al suolo in questione (zona "Verde Pubblico Attrezzato"). Sono aree, in sostanza, destinate all'intervento pubblico per dotare il quartiere di attrezzature ad uso pubblico (verde, scuole, parcheggi, ecc). Non è ipotizzabile, nel breve e medio periodo, che questo suolo possa essere espropriato dall'Amministrazione Comunale con il riconoscimento di una idonea indennità di esproprio.

Nemmeno si può pensare che il suolo, nel breve e nel medio periodo, possa interessare qualche compratore vista la sostanziale impossibilità ad edificare alcun fabbricato, anche per la presenza del vincolo idrogeologico.

Gli unici soggetti che potrebbero manifestare un interesse per il suolo sono i proprietari dei fabbricati confinanti che potrebbero ampliare la superficie esterna dei loro giardini pertinenziali annettendo alla loro proprietà il piccolo suolo.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene che il valore di mercato del suolo ad oggi (anche nell'ipotesi remota di un esproprio da parte del Comune) possa essere determinato in 8,00 € al mq. Valore unitario che conferisce un valore al suolo di 887 mq catastali di:

V= 887 mq x 8,00 €/mq = 7.096,00 €

arrotondabile a **7.000,00** €.

Valore di mercato del suolo: euro 7.000,00

(euro settemila/00)

PREZZO BASE	€	**7.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.750,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 700,00 pari al 10% per cauzione.

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

Lotto 11

Descrizione sintetica: suolo in Manduria, località Torre Colimena, esteso 479 mq catastali, ubicato sul lungomare (via Otranto) a circa 250 m da Torre Colimena e a circa 50 m dal mare, destinato dal vigente P.R.G. a "Verde Pubblico Attrezzato". In C.T. al fg 145, p.lla 942.

Caratteristiche zona

L'immobile è posizionato in agro di Manduria, località Torre Colimena, località marina sulla costa ionico-salentina a circa 16 km da Manduria ed a 6 km da Avetrana. Intorno alla torre denominata "Torre Colimena" si è creato negli ultimi decenni un centro abitato costituito per la maggior parte da fabbricati destinati alla residenza estiva con qualche struttura turistico-ricettiva e alcuni esercizi commerciali aperti per lo più nel periodo estivo. Ci sono anche alcuni suoli, come quello in questione, non edificati. La zona dove è ubicato il suolo non è servita dai servizi pubblici a rete: acqua, fognatura e gas.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il suolo è ubicato sul lungomare, denominato via Otranto, a circa 250 m da Torre Colimena. Esso ha una forma trapezia ed un andamento pianeggiante. La superficie catastale è di 479 mq. Il suolo si presenta contornato sui 4 lati da strade ed è dotato, lungo le stesse, di una recinzione in muratura di tufo di altezza inferiore al metro. All'interno del suolo incolto c'è solo una vegetazione spontanea di tipo erbacea ed arbustiva. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "Verde Pubblico Attrezzato". Inoltre secondo il PUTT/P della Regione Puglia, ricade in ambito "D" del PUTT ed è sottoposta al vincolo idrogeologico.

Confini

Il fondo confina a nord con via dei Tonni, a est con via dei Calamari, a sud con via Otranto, a ovest con via dei Granchi.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Manduria, fg. 145, p.lla 942						
Diritto	quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.

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

Proprietà	intera	Compravendi-ta	Michele Adami Notaio in Manduria	07.06.1979	02.07.1979	9904
L'immobile appartiene a [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato facendo riferimento alla destinazione che il vigente P.R.G. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), assegna al suolo in questione (zona "Verde Pubblico Attrezzato"). Sono aree, in sostanza, destinate all'intervento pubblico per dotare il quartiere di attrezzature ad uso pubblico (verde, scuole, parcheggi, ecc). Pertanto non è ipotizzabile che il suolo possa interessare qualche compratore vista la sostanziale impossibilità ad edificare alcun fabbricato, anche per la presenza del vincolo idrogeologico. Nemmeno si può pensare che nel breve e medio periodo questo suolo possa essere espropriato dall'Amministrazione Comunale con il riconoscimento di una idonea indennità di esproprio. Il sottoscritto alla luce di ciò ha assegnato al suolo un valore di circa 10,00 € al mq in quanto si tratta comunque di un suolo posto sulla litoranea, di fronte al mare, sul quale in futuro, ci potrebbero essere degli sviluppi. Con il valore unitario sopra indicato si ha che il suolo ha un valore di :

V= 479 mq x 10,00 €/mq = 4.790,00 €

arrotondabile a **5.000,00 €.**

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

Valore di mercato del fondo: euro 5.000,00

(euro cinquemila/00)

PREZZO BASE	€	**5.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 1.250,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 12

Descrizione sintetica: suolo incolto in Manduria, località Torre Colimena, esteso 1.728 mq catastali, ubicato lungo Via delle Vongole, a circa 0,6 km dal mare, destinato dal vigente P.R.G. a "Verde Pubblico Attrezzato". In C.T. al fg 145, p.lla 739.

Caratteristiche zona

Il suolo è posizionato in agro di Manduria, località Torre Colimena, località marina sulla costa ionico-salentina a circa 16 km da Manduria ed a 6 km da Avetrana. Intorno alla torre, denominata "Torre Colimena", si è creato negli ultimi decenni un centro abitato costituito per la maggior parte da fabbricati destinati alla residenza estiva con qualche struttura turistico-ricettiva e alcuni esercizi commerciali aperti per lo più nel periodo estivo. Ci sono anche alcuni suoli, come quello in questione, non edificati. La zona dove è ubicato il suolo non è servita dai servizi pubblici a rete: acqua, fognatura e gas.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato lungo la via delle Vongole, parallela della strada principale, denominata Via della Torre, che conduce alla "Torre Colimena". Esso ha una forma rettangolare ed un andamento pianeggiante. La superficie catastale è di 1.728 mq. Il lotto si presenta quasi del tutto recintato da una muratura in tufo. Sul fondo incolto è presenta una folta vegetazione arbustiva ed erbacea di natura spontanea di tipo mediterraneo. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "Verde Pubblico Attrezzato". Inoltre secondo il PUTT/P della Regione Puglia, ricade in ambito "D" del PUTT ed è sottoposta al vincolo idrogeologico. Inoltre, il suolo ricade in zona SIC.

Confini

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

Il fondo confina a sud con proprietà [redacted], ad ovest con proprietà [redacted] a nord con proprietà [redacted] e ad est con strada, salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Manduria,fg. 145, p.lla 739						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Vincenzo Miglietta Notaio in Aradeo (Le)	07.07.1981	24.07.1981	11.042
L'immobile appartiene a [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato facendo riferimento alla destinazione che il vigente P.R.G. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), assegna al suolo in questione (zona "Verde Pubblico Attrezzato"). Sono aree, in sostanza, destinate all'intervento pubblico per dotare il quartiere di attrezzature ad uso pubblico (verde, scuole, parcheggi, ecc). Non è ipotizzabile, nel breve e medio periodo, che questo suolo possa essere espropriato dall'Amministrazione Comunale con il riconoscimento di una idonea indennità di esproprio.

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

Nemmeno si può pensare che il suolo, nel breve e nel medio periodo, possa interessare qualche compratore vista la sostanziale impossibilità ad edificare alcun fabbricato, anche per la presenza del vincolo idrogeologico e del SIC.

Gli unici soggetti che potrebbero manifestare un interesse per il suolo sono i proprietari dei suoli confinanti che potrebbero ampliare la superficie dei loro lotti e conferirla ai fabbricati adiacenti per ampliare le superfici a giardino.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene che il valore di mercato del suolo ad oggi (anche nell'ipotesi remota di un esproprio da parte del Comune) possa essere determinato in 3,00 € al mq. Valore unitario che conferisce un valore al suolo di 1.728 mq catastali di:

V= 1.728 mq x 3,00 €/mq = 5.184,00 €

arrotondabile a **5.000,00** €.

Valore di mercato del fondo: euro 5.000,00
(euro cinquemila/00)

PREZZO BASE	€	**5.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 1.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 1.250,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 13

Descrizione sintetica: fondo rustico in agro di Manduria, contrada "Li Castelli", coltivato ad uliveto, esteso 39.680 mq catastali, ubicato a circa 6 km dalla periferia sud-est della cittadina, non lontano dalla strada provinciale che collega Manduria ad Avetrana. In C.T. al fg 113, p.lle 14, 15, 16, 17, 29 e 49.

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata a sud-est di Manduria, in direzione di Avetrana. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati parte a seminativo, parte ad uliveto e parte a vigneto con qualche fabbricato a carattere agricolo. Nelle immediate vicinenze del fondo ci sono prevalentemente uliveti.

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

L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 95 - 100 metri sul livello del mare. C'è una fitta rete di stradine interpoderali che permette l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 6 km da Manduria ed a 4 km da Avetrana. Esso ha una forma irregolare ed un andamento pressoché pianeggiante. La superficie catastale è di 39.680 mq. L'accesso avviene da una stradina sterrata interpoderale che si immette su strada comunale. I confini sono materializzati da vecchi muretti a secco (in parte crollati) e, lungo la strada interpoderale di accesso, da muretto di tufo sormontato da recinzione con paletti di cemento e filo di ferro. Sul fondo insiste un uliveto irriguo con circa 500 di piante di diversa età, prevalentemente pluridecennali. Sul fondo insiste anche un piccolo deposito agricolo (1 vano) allo stato grezzo. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Manduria in zona "Agricola". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel certificato di destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a ovest con proprietà [redacted] a nord con strada interpoderale e ad est con terreni Masseria Potenti, salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Manduria, fg. 113, p.lla 15						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	08.02.1989	10.03.1989	3813
C.T. del Comune di Manduria, fg. 113, p.lle 16 e 17						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	08.02.1989	10.03.1989	3814
C.T. del Comune di Manduria, fg. 113, p.lla 14						

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

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	06.06.2000	29.06.2000	7900
C.T. del Comune di Manduria, fg. 113, p.lla 29						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	18.09.2000	04.10.2000	11517
C.T. del Comune di Manduria, fg. 113, p.lla 49						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	18.09.2000	04.10.2000	11516

Tutte le particelle sopra indicate appartengono a [redacted] Più precisamente le p.lle 29 e 49 sono state acquistate dalla ditta individuale [redacted]". Si segnala inoltre che nella visura catastale della p.lla 15 il terreno risulta intestato a YYYYYYe a [redacted] come *diritto del concedente.*

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

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

Il valore dell'uliveto è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad oliveto, nella zona di Avetrana-Manduria. In relazione, pertanto, alla distanza del fondo dal centro abitato di Manduria ed Avetrana, alle caratteristiche degli ulivi presenti, alla destinazione urbanistica (zona agricola), alla presenza del piccolo deposito, consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,20 €/mq, per cui il valore corrente del fondo è:

V= 39.680 mq x 1,20 €/mq = 47.616,00 €

arrotondabile a **48.000,00** €.

Valore di mercato del fondo: euro 48.000,00

(euro quarantottomila/00)

PREZZO BASE	€	**48.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	2.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 12.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 4.800,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 14

Descrizione sintetica: fondo rustico in agro di Avetrana, contrada "Potenti", esteso 27.235 mq catastali, ubicato a circa 4 km dalla periferia ovest del paese, lungo la strada provinciale n. 138 che da Avetrana porta a Manduria. In C.T. al fg 31, p.lle 101, 137 e 141.

Caratteristiche zona

La zona è quella a ovest di Avetrana, al confine con il territorio del comune di Manduria. La zona è caratterizzata da appezzamenti agricoli coltivati prevalentemente ad uliveto con qualche vigneto qualche seminativo. L'andamento altimetrico della zona è leggermente pendente verso sud con quote intorno a 70-75 metri sul livello del mare. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo, costituito da 3 p.lle, è ubicato lungo la strada provinciale n. 138, nella parte occidentale dell'agro di Avetrana. La distanza dal centro abitato di Avetrana è di circa 4 Km. Il fondo, costituito da 3 p.lle adiacenti, si presenta leggermente pendente verso sud con un po' meno di 500 piante di ulivo, alcune delle quali di giovane età. La

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

superficie catastale delle tre p.lle è di 27.235 mq catastali. I confini sono in parte materializzati (solo lungo la strada provinciale). Sul fondo insiste un piccolissimo fabbricato rurale (deposito). La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo e la qualità degli ulivi presenti.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche che regolano l'attività edilizia sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a sud con strada provinciale, a ovest e a nord con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 31, p.lle 101 e 137						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	26.02.1988	25.03.1988	4988
Tutte le particelle sopra indicate appartengono a [redacted] Si segnala inoltre che nelle visure catastali il terreno risulta intestato a YYYYYYcome *livellario* e a [redacted] come *diritto del concedente (in parte)*.						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 31, p.lla 141						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	20.02.2001	17.03.2001	3.579
La particella sopra indicata appartiene a [redacted] Più precisamente la p.lla è stata acquistata dalla ditta individuale '[redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

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

Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna		XXXXXX + YYYYYY	
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. Att.	plan. Cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Sì	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore dell'uliveto è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad oliveto, nella zona di Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza del fondo dal centro abitato di Avetrana, alle caratteristiche degli ulivi presenti, alla destinazione urbanistica (zona agricola), alla presenza del piccolo deposito, consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,25 €/mq, per cui il valore corrente del fondo è:

V= 27.235 mq x 1,25 €/mq = 34.043,75 €

arrotondabile a **34.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 34.000,00

(euro trentaquattromila/00)

PREZZO BASE € **34.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 8.500,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 3.400,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 15

Descrizione sintetica: fondo rustico in Avetrana, località "Mosca", coltivato a uliveto, esteso 31.990 mq catastali, ubicato a circa 4 km dalla periferia nord-est del paese, non lontano dalla Masseria Motunato. In C.T. al fg. 16, p.lle 13, 33 e 63.

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

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata a nord-est di Avetrana, nei pressi della Masseria Motunato. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati prevalentemente a uliveto con qualche vigneto e qualche seminativo. L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 70 metri sul livello del mare. Una fitta rete di stradine vicinali ed interpoderali consente l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 4 km da Avetrana. Esso ha una forma trapezia ed un andamento pressoché pianeggiante. Esso è costituito da 3 particelle ed ha una superficie catastale di 31.990 mq. L'accesso avviene da una stradina sterrata interpoderale che si immette su una strada vicinale. I confini sono in minima parte materializzati da cumuli di pietre (vecchi muretti a secco crollati). Sul fondo sono presenti oltre 500 piante di ulivo alcune delle quali pluridecennali. Sul fondo insiste un piccolo deposito agricolo (1 vano). La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà [redacted] a est proprietà [redacted] e a sud ed ovest con strada interpoderale, salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 16, p.lle 13, 33 e 63						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	08.02.1989	10.03.1989	3815
L'immobile appartiene a [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro

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

5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento a compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati a uliveto, avvenuti recentemente nella zona di Manduria ed Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato (4 km), all'assenza di recinzioni, alle piante presenti sul fondo, alla destinazione urbanistica (zona agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,15 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 31.990 mq x 1,15 €/mq = 36.788,50 €

arrotondabile a **37.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 37.000,00

(trentasettemila/00)

PREZZO BASE € **37.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 9.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 3.700,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 16

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

Descrizione sintetica: fondo rustico coltivato a uliveto in agro di Avetrana , c.da "Villanova", esteso 8.468 mq catastali, ubicato a circa 4 km dalla periferia est del paese. In C.T. al fg 45, p.lla 45 e p.lla 199.

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata ad est di Avetrana, in località Villanova. L'area è caratterizzata prevalentemente da appezzamenti coltivati ad uliveti con qualche fabbricato a carattere agricolo (depositi). L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 58 metri sul livello del mare. Una fitta rete di strade vicinali e stradine interpoderali permette l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 4 km da Avetrana in direzione est. Esso ha una forma rettangolare allungata (striscia) con un fronte sulla strada vicinale di circa 28 m ed una lunghezza di circa 300 mt . Dal punto di vista altimetrico si presenta pianeggiante. La superficie catastale è di 8.468 mq. I confini sono materializzati, solo sui lati corti, da cumuli di pietre (vecchi muretti a secco in parte crollati). Sul fondo insiste un uliveto con circa 80 piante di diversa età, alcune delle quali pluridecennali. E' presente anche un piccolo fabbricato agricolo (1 vano). L'accesso avviene da una stradina asfaltata vicinale che si immette su strada comunale. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo e la qualità degli alberi presenti.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà [redacted], a ovest con strada e a sud con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 45, p.lle 45 e 199						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	11.05.1989	09.06.1989	7893
L'immobile appartiene a [redacted]						

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

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. Cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad uliveto, nella zona di Manduria ed Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato (4 km), alle caratteristiche delle piante presenti, alla destinazione urbanistica (zona agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,30 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 8.468 mq x 1,30 €/mq = 11.008,40 €

arrotondabile a **11.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 11.000,00

(euro undicimila/00)

PREZZO BASE € **11.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 2.750,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 1.100,00 pari al 10% per cauzione.

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

Lotto 17

Descrizione sintetica: fondo rustico in Avetrana, coltivato ad uliveto, località "Chiepo", esteso 6.442 mq catastali, ubicato a circa 4 km dalla periferia sud-est del paese, non lontano dalla Masseria Perrino. In C.T. al fg 50, p.lle 56 e 175.

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata a sud-est di Avetrana, a circa 4 km dal paese. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati prevalentemente ad uliveto. L'andamento altimetrico della zona è ondulato. E' presente una fitta rete di stradine vicinali ed interpoderali che permette l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 4 km da Avetrana, non lontano (circa 600 m) dalla Masseria Perrino. L'accesso avviene da una stradina sterrata vicinale. Esso ha una forma rettangolare allungata (240 m x 27 m circa) ed un andamento quasi pianeggiante. E' costituito da 2 p.lle adiacenti aventi complessivamente una superficie catastale di 6.442 mq, poste a circa 20 m sul livello del mare. I confini sono materializzati solo sul lato (nord-est) lungo la strada vicinale sterrata di accesso. Sul fondo sono presenti una quarantina di ulivi pluridecennali. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà [redacted] a est con strada vicinale e a sud con proprietà [redacted], salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso del proprietario.

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 50, p.lle 56 e 175						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	11.05.1989	09.06.1989	7893
L'immobile appartiene a [redacted] Si segnala che nelle visure catastali delle 2 p.lle il terreno risulta intestato a YYYYYYcome *livellario* e al Comune di Avetrana come *diritto del concedente.*						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione (uliveti) nella zona di Manduria ed Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato (circa 4 km), all'assenza di recinzioni, alle piante presenti sul fondo, alla destinazione urbanistica (zona agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,40 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 6.442 mq x 1,40 €/mq = 9.018,80 €

arrotondabile a **9.000,00 €**

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

Valore di mercato del fondo: euro 9.000,00

(euro novemila/00)

PREZZO BASE	€	**9.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	500,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 2.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 900,00 pari al 10% per cauzione.

Lotto 18

Descrizione sintetica: fondo rustico coltivato ad uliveto in agro di Avetrana, località "Chiedo", esteso 6.690 mq catastali, ubicato a circa 5 km in direzione sud-est del paese, non lontano dalla strada statale n. 174 che collega Avetrana a Nardò. In C.T. al fg 54, p.lle 244, 245, 247 e 248.

Caratteristiche zona

La zona è quella ubicata a sud-est di Avetrana, a circa 5 km dal paese, in direzione di Nardò. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati prevalentemente ad uliveto. L'andamento altimetrico della zona è pressoché pianeggiante con quote intorno a 40 metri sul livello del mare. E' presente una fitta rete di stradine vicinali ed interpoderali che permette l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo e dati urbanistici

Il fondo è ubicato a circa 5 km da Avetrana, a circa 200 m dalla statale n. 174 che collega Avetrana a Nardò. Esso ha una forma rettangolare allungata (245 m x 28 m circa) ed un andamento pressoché pianeggiante. E' costituito da 4 p.lle aventi complessivamente una superficie catastale di 6.690 mq. I confini sono materializzati solo sul lato (sud-ovest) lungo la strada vicinale di accesso. Sul fondo sono presenti una sessantina di ulivi pluridecennali. La documentazione fotografica evidenzia le caratteristiche del fondo.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Avetrana in zona "E2 – zona omogenea di tipo E – E2 verde agricolo di tipo B". Le norme urbanistiche sono quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Confini

Il fondo confina a ovest con strada, a sud con proprietà [redacted] ed a est con

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

proprietà [redacted] salvo altri.

Stato di possesso

Il fondo è nel pieno possesso della proprietaria.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 settembre 2006						
C.T. del Comune di Avetrana, fg. 54, p.lle 244, 245, 247 e 248						
Diritto	**quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascr.**	**n.**
Proprietà	intera	Donazione	Michele Adami Notaio in Manduria	11.05.1989	09.06.1989	7893
L'immobile appartiene a [redacted] Si segnala che nelle visure catastali delle 4 p.lle il terreno risulta intestato a YYYYYYcome *livellario* e al Comune di Avetrana come *diritto del concedente.*						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. - Bologna	XXXXXX + YYYYYY

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. Cat.**	**Plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	---	---	---	Sì	---
n. Trascr. Pignor.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	Si	---

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento ad alcune compravendite di suoli simili a quello in questione, coltivati ad uliveto, nella zona di Manduria ed Avetrana. In relazione, pertanto, alla distanza dal centro abitato di Avetrana (5 km), all'assenza di recinzioni, alle piante presenti sul fondo, alla destinazione urbanistica (zo-

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

na agricola – si veda Certificato di Destinazione Urbanistica), consultati i V.A.M. (valori agricoli medi) e i prezzi indicati dall'INEA (Ist. Naz. Economia Agraria), si ritiene che il valore unitario di mercato possa essere di 1,40 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V= 6.690 mq x 1,40 €/mq = 9.366,00 €

arrotondabile a **9.000,00 €**

Valore di mercato del fondo: euro 9.000,00
(euro novemila/00)

PREZZO BASE	**€**	**9.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	500,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 2.250,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 900,00 pari al 10% per cauzione.

Martina Franca 12.11.2010

In fede

Ing. SEMERARO Michele

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